

УДК 338 ББК 65.31

Мустафина Л.Р. – кандидат экономических наук, доцент

Афанасьева А.Н. – ассистент

E-mail: afanaseva_ksaba@mail.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Особенности моделирования доступности приобретения жилья для граждан Республики Татарстан

Аннотация

Сегодня формирование рынка доступного жилья является приоритетным направлением социально-экономического развития Республики Татарстан.

Решение этой проблемы достигается посредством повышения спроса населения с помощью развития различных механизмов кредитования и государственной поддержки. Достижению поставленной цели способствует разработанная модель дифференциации граждан на социальные слои с разными возможностями доступности приобретения жилья, которая базируется на объективном экономическом критерии «минимального потребительского бюджета» (МПБ) и позволяет связывать сроки кредитной поддержки и другие рыночные условия с превышением реальных доходов населения над МПБ.

Ключевые слова: моделирование, проблемы доступности жилья, минимальный потребительский бюджет, формирование сбережений.

В современных условиях реализация жилищного приоритета, являющегося важнейшей частью социальной политики страны, должна стать важным направлением стабилизации общественных отношений, роста качества жизни населения, повышения результативности социально-экономической политики в решении проблем доступности жилья для населения на региональном уровне. Значимость жилищной проблемы еще более усиливается в связи с ростом цен на строительство жилья, налоговых обременений и платы за содержание и эксплуатацию жилья.

Вопросы повышения доступности жилищного фонда для широких слоев населения находят отражение во многих научных работах российских и зарубежных ученых. Закономерности развития регионального рынка жилищного строительства, подтверждают правомерность вывода о том, что социально-экономическая дифференциация в развитии региона является определяющим фактором асимметричного характера развития рынка жилья как по экономическим, так и по социальным параметрам. В связи с этим, интерес для исследования представляет категория доступности жилья при участии населения в финансировании жилищного строительства РТ.

Под повышением доступности жилья понимается организационно-экономический и управленческий комплекс мер и действий, который необходим и достаточен для приведения в соответствие доходов граждан и других лиц с затратами, необходимыми для приобретения и содержания жилья.

Этот комплекс может быть условно разделен на комплексы мер и действий, которые могут осуществлять:

- 1) сами граждане в условиях действующей федеральной, региональной и местной политики без поддержки соответствующих органов власти;
- 2) местные органы власти по стимулированию и поддержке своих граждан в рамках действующих региональных и федеральных законов;
- 3) областные (краевые, республиканские) органы власти по стимулированию и поддержке своих граждан в рамках действующих федеральных законов;
- 4) федеральные органы государственной власти.

Проблема доступности жилья возникает главным образом для тех граждан, доходы и сбережения которых не позволяют им приобрести квартиру в собственность за счет имеющихся у них сбережений и текущих доходов.

В первом приближении проблему доступности жилья для таких граждан определим следующим образом.

Для установления первичных данных определимся терминологией.

«Минимальный потребительский бюджет» – государственный стандарт затрат, который считается необходимым для условий длительной жизни и деятельности и включает в себя расширенный состав потребительской корзины, плюс затраты на одежду, содержание жилья, транспорт и лечение.

Структура и состав товаров и услуг, входящих в минимальный потребительский бюджет (МПБ) устанавливаются нормативным актом органов государственной власти. В России этот уровень соответствует социальному слою малообеспеченных граждан, которые не имеют «экономического права» на продолжение рода, поскольку в МПБ не входят сбережения и затраты на содержание и воспитание детей. Мы полагаем, что величину МПБ необходимо рассчитывать с учетом конституционного права граждан на материнство и детство. Для реализации такого права и планирования бремени материнства и детства в структуре МПБ должны предусматриваться соответствующие сбережения, хотя бы на трех летний период ухода за ребенком. Только в этом случае у граждан появится возможность планирования роста семьи и простого воспроизводства.

Величина МПБ в России примерно в 2-2,5 раза больше прожиточного минимума (ПМ). В отличие, например, от граждан, получающих доход в размере, соответствующим ПМ, граждане с доходом, равным МПБ могут один раз в год купить, например, рубашку. В структуру затрат, соответствующих МПБ, должны входить, но не входят, затраты на содержание одного или двух детей до возраста, необходимого для получения трудовой квалификации и самостоятельного удовлетворения своих потребностей. Если подготовка трудовых кадров в стране девальвирована и ней бушует открытая или скрытая безработица, то содержание детей родителями становится пожизненным, а величина МПБ должна учитывать это обстоятельство.

Обычно величина МПБ устанавливается в расчете на одного человека и умножается на «коэффициент иждивенчества». Вводятся градации МПБ для взрослых людей, детей, пенсионеров и т.п. В европейских государствах с высокой социальной защищенностью в структуре МПБ затраты на питание не превышают 12-15 %. Не менее 20-30 % МПБ планируется на отдых и сбережения. В государствах с крайней низкой социальной защищенностью граждан затраты на питание в МПБ могут достигать 60 % и более. В России они достигают 80 %, без учета увеличения затрат на содержание жилища.

Проблема доступности собственного жилья для граждан, получающих доход меньше МПБ, оказывается не разрешимой даже без учета прав на планирование материнства и детства. Дело в том, что социальная поддержка граждан, считающихся малообеспеченными, привязана не к МПБ, а ПМ, который много меньше МПБ. В таких условиях рост бремени права собственности на жилье приводит к покрытию такого бремени за счет средств, необходимых для питания, приобретения одежды, лечения здоровья, содержания и воспитания детей. У граждан получающих доход меньше МПБ отсутствует возможность формирования сбережений для приобретения собственного жилья в рассрочку, в том числе на основе получения и возврата кредитных средств.

Возвратимся к анализу и моделированию. Наряду с величиной МПБ отдельного человека может рассматриваться минимальный потребительский бюджет работающего гражданина МПБ (р.г.) или семьи МПБ (с). Величина МПБ (р.г.) должна быть равна произведению $k_{(и)} \cdot \text{МПБ}$, где $k_{(и)}$ – коэффициент иждивенчества. Например, если $k_{(и)} = 1,5$, то это означает, что двое работающих граждан могут содержать одного ребенка. Для продолжения рода коэффициент иждивенчества должен быть равным 2,5-3,0. Кроме того, надо учитывать период материнства, ухода за малолетними детьми, неравенство оплаты труда мужчин и женщин, временную нетрудоспособность, безработицу и т.д. Если доходы граждан будут меньше величины МПБ, умноженной на коэффициент иждивенчества, то демографические показатели будут интенсивно снижаться. Чем меньше коэффициент иждивенчества, тем быстрее будет вымирать население, выше будет деградация молодежи, преступность и т.д.

То обстоятельство, что в Республике Татарстан коэффициент иждивенчества равен 1,5, а средний доход большей части населения (к примеру, на 2011 год около 50 %) меньше 1,5 МПБ, означает, что складывается негативная тенденция в сфере социальной защищенности.

Рассмотрим группу проблем в области доступного жилья. Предположим, что в Республике Татарстан «минимальный потребительский бюджет» (МПБ) в расчете на 1 человека составляет X рублей. Средний коэффициент иждивенчества в Татарстане равен

1,5. Средняя семья – 3 чел. Для удовлетворения текущих насущных потребностей семья из трех человек с одним иждивенцем должна получать заработный доход в расчете на одного работающего не менее: заработный доход на одного работающего = $2X/3$ (6489,34 руб.).

Установим, что фактический доход на одного работающего члена семьи равен Д. Это означает, что на приобретение жилья такая семья может направить собственные средства в объеме:

$$\text{Объем собственных средств семьи на приобретение жилья: } (\Delta) = 2Д - 3X. \quad (1)$$

Например, по данным 2012 года, при МПБ = 9734 рублей, «средняя» семья граждан должна зарабатывать более 14601 рублей на одного работающего. За год такая семья может сформировать сбережения в размере 12 Δ.

Допустим, такая семья хочет приобрести квартиру, площадью 40 м² по цене в среднем 43 тыс. руб. за 1 м², а Δ = 3000 рублей, то ей придется копить сбережения примерно 48 лет (1720000 руб. / 36000 руб.) без учета инфляции и роста цен на товары и услуги. При среднем сроке жизни, например, мужчин меньше 60 лет, такой период накопления для приобретения жилья в собственность для «средней» семьи станет либо нереальным, ибо это означает, что работать такой мужчина должен с возраста (60-48) ≤ 12 лет.

Если, согласно модельным представлениям, семья получит банковский кредит, обеспеченный ипотекой под 13 % годовых, то кредит окажется невозвратным и «кабальным», поскольку сумма годового процента (224 тыс. руб. = 1720 тыс. руб. × 13 %) превысит величину годового накопления сбережений (19 тыс. руб. в месяц) в 7 раз (224 тыс. руб. / 36 тыс. руб.). Такая семья никогда при заданных начальных (модельных) условиях не станет собственником квартиры.

Финансовое кредитование ограничивает доступность собственного жилья. Граждане должны получать существенно больший доход (иметь большую Δ), либо срок возврата кредита должен возрасти. Это приводит к сильному сокращению социального слоя граждан, для которых жилье будет доступным. В табл.1 для примера отражен рост ежемесячных средств, необходимых для приобретения жилья в собственность в зависимости от ставки кредита.

Для того, чтобы погашать годовой процент без выплаты уменьшения основной части кредита «средняя семья» должна ежемесячно формировать сбережения в объеме 20 тыс. рублей. Это означает, что каждый работающий член семьи должен получать гарантированный доход (в реальных ценах) в течение 20 лет по 34601 рублей.

Чтобы погасить кредит и проценты каждый работающий должен зарабатывать примерно 60 тыс. руб. в месяц (примерно 40 тыс. руб. на члена семьи = 60 тыс. руб. / 1,5). Согласно данным статистики граждан, получающих доход свыше 35000 руб. в Татарстане 13,1 %, соответственно 87,9 % граждан не способны приобрести жилье посредством накоплений [1].

Таким образом, возникает проблема в выработке экономически обоснованного правового критерия предоставления гражданам государственной кредитной поддержки для строительства собственного жилья на условиях возвратности предоставленного кредита.

Таблица 1

Показатели роста ежемесячных средств, необходимых для приобретения жилья в собственность в зависимости от ставки кредита

Ипотечный процент, %	Стоимость жилья (40 м ²), тыс. руб.	Сумма годового процента, тыс. руб.	Сумма ежемесячного процента, тыс. руб.
10	1720	172	14,3
11		189,2	16
12		206,4	17,2
13		223,6	18,6
14		240,8	20
15		258	21,5

В общем виде условия решения этой проблемы установлены в статье 40 Конституции РФ, в которой отмечено, что каждый имеет право на жилище; органы

государственной власти и органы местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления прав на жилище; малообеспеченным гражданам, нуждающимся в жилище, оно должно предоставляться бесплатно.

Таким образом, возникает необходимость разделения граждан на «малообеспеченных» и иных граждан («средне- и высоко обеспеченных»), а также проблема выявления «доступности права собственности на строящееся жилье».

Начнем рассмотрение проблемы с изучения «доступности строительства жилья».

Для характеристики доступности собственного жилья используем два подхода, основанных на разных методах оценки доступности жилья. Основа метода, предложенного нами, была рассмотрена выше. Она связана с учетом распределения граждан по доходам, с оценкой МПБ и величины Δ . Итоговой характеристикой доступности жилья является число лет, необходимых для накопления сбережений с целью выкупа жилья в собственность. Модель, предложенная нами, является прозрачной и понятной.

Учитывая право граждан на жизнь и необходимость удовлетворения ими жизненно важных потребностей, а также по иным причинам, связанным с основами финансово-экономической и национальной безопасности, необходимо вводить представления о минимальной потребительской корзине, о минимальном потребительском бюджете (МПБ), рациональном потребительском бюджете и т.п. Если среднедушевой доход оказывается меньше МПБ, то таким гражданам необходимо предоставлять социальные субсидии для реализации ими права на жизнь. Лишь при наличии разницы между МПБ и среднедушевым доходом большей нуля граждане будут обладать сбережениями, которые могут использоваться для приобретения своего жилья.

Для более приближенного анализа данных по разнице среднедушевого дохода и МПБ, возьмем данные распределения населения по величине среднедушевых денежных доходов (табл. 2).

Примерно 26 % населения величина «среднедушевого денежного дохода» оказалась меньше МПБ. А если взять статистическую величину денежного дохода в среднем на душу населения (в месяц), которая в 2011 году составляла 20222,6 руб., то около 63 % населения не достигает уровня среднедушевого дохода. Поэтому у среднего жителя РТ нет сбережений, которые он мог бы использовать для строительства собственного жилья. А если взять показатель рационального потребительского бюджета, который на начало 2012 года составлял 30926,02 рубля, можно с уверенностью утверждать о том, что только 19 % населения способно на сбережения [2].

В-третьих, в европейских государствах (и в США) используется иной подход к оценке МПБ, чем в России.

Таблица 2

Распределение населения по величине среднедушевого денежного дохода

Распределение населения по величине среднедушевого денежного дохода	Процентов	Величина МПБ, руб.	Разница СрД – МПБ, Δ
Все население	100	9142	-
В том числе:			
До 3500 руб.	2,8		-
3500,1-5000,0 руб.	4,7		-
5000,1-7000,0 руб.	8,4		-
7000,1-10000,0 руб.	14,0		0-858
10000,1-15000, 0 руб.	20,4		858,1-5858
15000,1-25000,0 руб.	24,9		5858,1-15858
25000,1-35000,0 руб.	11,7		15858,1-25858
свыше 35000,1 руб.	13,1		25858,1

К примеру, средний рабочий в США имеет следующую структуру бюджета:

- нормальное питание – 12 % от месячного дохода;
- затраты на содержание и эксплуатацию жилья – 27 %;
- сбережения и затраты на отдых – 20 %.
- прочие затраты – 41 %.

В частности, такая расчетная величина включает в себя до 20 % сбережений. Например, структура дохода и потребительского бюджета строительного рабочего в США представлена выше. Среднедушевой доход в странах Европы (и в США) равен или выше такого МПБ. Это означает, что граждане этих государств действительно обладают сбережениями, которые могут использоваться для строительства своего жилья.

Таким образом, необходимо сформулировать главный принцип выделения социального слоя граждан РТ, которые способны при государственной поддержке приобрести жилье в собственность.

Конституционное условие, отражающее предоставление бесплатного жилища нуждающимся малообеспеченным гражданам, имеет социально-экономический характер. За малообеспеченных граждан оплачивать наем жилья должны органы государственной или муниципальной власти за счет государственных или муниципальных средств. Такой способ государственной поддержки широко распространен в мире, например, в Германии. Это правило должно относиться не только к тем, кто строит жилье, но и к тем, кто «приватизировал жилье».

При установленном подходе все граждане должны делиться на две группы:

- граждане, нуждающиеся в бесплатном жилье или на условиях оплаты найма по ценам ниже рыночных;
- граждане способные приобрести собственное жилье, в том числе в рассрочку.

В основу механизма государственной поддержки граждан начало разработки, которой определяется периодом 2003 года, легла модель распределения граждан республики по доходам (по заработной плате), результаты которых отражены на рис. 1.

При этом, моды распределения граждан по доходам от 10 тыс. руб. до 100 тыс. руб. и более не изучались. Распределением (до 8 тыс. руб.) охвачено 95 % граждан республики. Точки на рисунке – опытные данные по социальным выборкам (с указанием доли граждан, входящих в социальный слой).

Площадь кривой распределения на рисунке разделена вертикальными линиями на три зоны. Линии раздела соответствуют разным учетным значениям дохода граждан:

- ПМ – «прожиточный минимум» (1599 руб. к середине 2003 года в РТ);
- МПБ – «минимальный потребительский бюджет» (3838,7 руб. к середине 2003 году в РТ);
- РПБ – «рациональный потребительский бюджет» (12000 руб. в 2003 году в РТ).

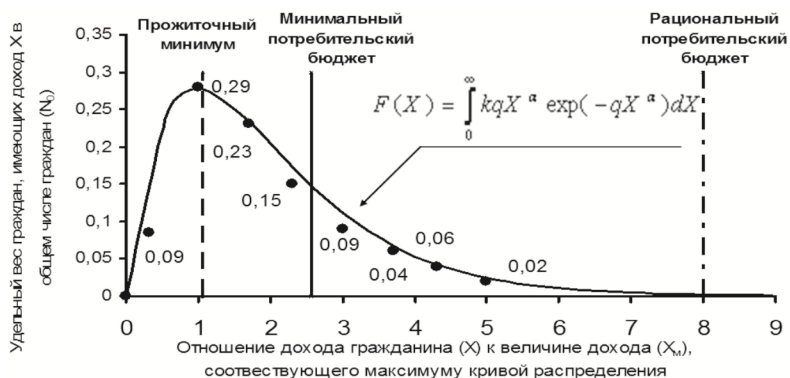


Рис. 1. Распределение граждан Республики Татарстан по доходу, разделенное на социальные слои на начало реализации механизма государственной поддержки

Приведенная величина МПБ несколько ниже значения, рассчитанного для индивида, и соответствует среднему значению МПБ для семьи из трех человек, содержащей одного ребенка (средний коэффициент иждивенчества в Татарстане был в 2003 году равен 1,5).

Из рис. 1 следует, что примерно 72,13 % (так, к примеру, по статистическим данным в 2013 году 62,13 %) граждан республики имели доход меньше значения МПБ (характеризуя скрытую безработицу), а примерно 26 % (так, к примеру, по

статистическим данным в 2013 г. – 16 %) меньше ПМ. Все граждане, получающие стабильный доход меньше МПБ, считаются с объективных позиций малообеспеченными, а получающие доход меньше ПМ – живущими за гранью нищеты. Полагалось, что эта социальная категория граждан не способна формировать сбережения, необходимые для возврата льготного государственного кредита на приобретения жилья в собственность.

Кроме того, из рис. 1 видно, что более 95 % граждан Татарстана имеют доходы существенно меньше РПБ, т.е. относятся к бедным или к нищим людям, не обладающим «экономическим правом» на продолжение рода, поскольку рациональный потребительский бюджет» (РПБ) – это внутренний служебный критерий доходов, которые органы власти иногда используют для служебных целей при оценке не высокого уровня жизни, но достаточного для продолжения рода, относительно полного удовлетворения в пище, одежде и отдыхе.

Если за минимальный доход, необходимый для жизни и деятельности взять величину 1,5 МПБ, то для минимального обеспечения потребностей каждый работающий должен получать доход более 5,75 тыс. руб. (для 2012 года – 14601 руб.) Для продолжения рода при доходе равном 2 МПБ, каждый трудящийся должен получать более 7,7 тыс. руб. (для 2012 года – 19468 руб.).

Из данных на рис. 1, учитывая коэффициент иждивенчества, следует, что почти 90 % населения Татарстана не получают такой доход. Если за основу взять РПБ, то для соблюдения условия «продолжения рода и нормального воспроизводства населения» каждый трудящийся должен получать не менее 24 тыс. руб. (для 2012 года – 30256 руб.). Такие условия жизни присущи примерно 3 % в 2003 году (в 2012 году – 7 %) населения из 100 %, что нельзя считать справедливым. По этим причинам мы вынуждены сделать вывод, что характер государственных политик в отношении повышения доступности жилья является обоснованным и необходимым.

Полученные данные использовались для планирования развития социальной, в том числе для анализа доступности жилья отдельных слоев граждан, а также может использоваться для анализа демографической ситуации, проведения разных государственных и муниципальных программных политик, для планирования предпринимательской деятельности с ориентацией на потребности разных слоев граждан.

В аналитической форме приведенные на рис. 1 экспериментальные точки описываются следующей функцией распределения граждан Татарстана по доходу:

$$F(X) = \int_0^{\infty} kqX^{\alpha} \exp(-qX^{\alpha})dX, \quad (2)$$

где $F(X)$ – функция распределения;

k – коэффициент, обеспечивающий привязку расчетной кривой к одной из экспериментальных точек;

q – коэффициент, численно равный 1,0, но обеспечивающий безразмерность произведения;

X – величина дохода, получаемого гражданином;

α – величина, численно равная 1,01, которая с позиций применения физических моделей характеризует число степеней свободы движения объектов исследования.

В работе [3] полагается, что в «истинно демократическом» государстве с унимодальным распределением при «рыночном укладе» величина α должна быть равна 3,0. С этих позиций значение α характеризует «степень вырождения демократических рыночных свобод» в гражданском обществе Татарстана в 2003 году. В работе [3] полагается, что ограничение «числа степеней свободы жизни» граждан и образование антагонистических классов имеет общую природу – разную «степень присвоения» разными классами разных «объектов естественной монополии», без доступа к которым никто не может жить и хозяйствовать на территории страны.

С учетом установленного характера распределения граждан по доходам был сформирован принцип дифференциации граждан республики:

– «среднеобеспеченные граждане» – граждане, имеющие стабильный трудовой доход выше МПБ;

– «малообеспеченные граждане» – граждане, имеющие доход меньше МПБ.

Принцип выделения социальных слоев граждан, которым может предоставляться государственная программная поддержка на условиях возврата кредита, – величина среднедушевых доходов граждан должна быть выше МПБ в Республике Татарстан. Изменение величины МПБ приводит к изменению «финансово-экономического критерия», но сущность разделения граждан на «малообеспеченных» и «среднеобеспеченных» при этом не меняется [4]. Например, с 2003 года к началу 2012 года величина МПБ и РПБ увеличилась соответственно в 2,4 и 2,5 раза, характеризую реальную инфляцию (рис. 2).

Таким образом, на основе полученных данных следует, что около 70 % граждан России по экономическим причинам не могут за счет превышения доходов над величиной МПБ за время трудоспособной жизни (30-40 лет) приобрести жилье в собственность. Для характеристики экономической доступности прав граждан на жилище использовался критерий:

$$(\sum D_i - \sum B_j - \sum B_k) / nMPB \geq 1,0, \tag{3}$$

где D_i – среднемесячный доход i -того работающего члена семьи (за календарный год);

B_j – бремя налога на жилищную недвижимость всех совладельцев жилья, включая детей и матерей, находящихся в отпуске по уходу за ребенком;

$\sum B_k$ – суммарное бремя оплаты «коммунальных расходов»;

МПБ – минимальный потребительский бюджет на одно физическое лицо в данном регионе России без учета затрат на жилье;

n – число членов семьи, включая детей и лиц, находящихся под опекой.

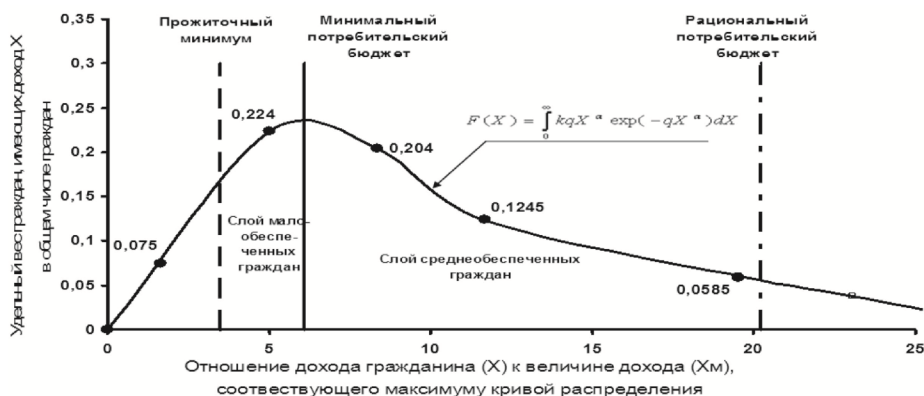


Рис. 2. Распределение граждан Республики Татарстан по доходу, разделенное на социальные слои по «степени бедности» на начало 2012 год

Таким образом, можно сформулировать следующий вывод, во-первых, характер распределения граждан по доходам позволяет выявить характер и масштабы роста проблемы доступности гражданам, начиная с рождения, конституционного права на жилище и специфику социального неравенства.

Во-вторых, значительная часть граждан оказывается не в состоянии приобрести право собственности на жилье. Их право на бесплатное жилье, предусмотренное ч. 3 ст. 40 Конституции России должно быть защищено и ни при каких условиях и долгах за неуплату «коммунальных платежей» выселять таких граждан (вместе с детьми) на улицу (без предоставления права на бесплатное жилище) нельзя. Тем более нельзя использовать право на детство и материнство для налогового и иного обременения прав граждан на жилище [5].

В-третьих, в результате механизма «приватизации прав на жилье без прав на проживания в жилье», которое впервые было осуществлено в России с 1991 по 2012 год, значительная (~ 26 %), а со временем большая (~ 80 %) часть граждан-собственников жилья, окажется неспособной покрывать поборы, взимаемые с них за наличие и содержание общего имущества. Учитывая структуру семейных бюджетов европейцев и

американцев, которая, к сожалению, сильно отличается от российской, и реальную скорость роста коммунальных платежей в прошлом [2] и в настоящем, следует ожидать величину таких поборов в среднесрочный период до 10-20 тыс. руб. за среднюю квартиру. Такие поборы окажутся непосильными для большей части собственников жилья [6].

В-четвертых, усредненные статистические данные о среднедушевом доходе носят несправедливый характер. Если, например, один человек имеет 10 млн. руб. дохода в месяц, а 10 тыс. граждан по 5 тыс. руб. (меньше МПБ), то это не означает, что в среднем все граждане получают доход по 15 тыс. руб. (больше МПБ).

Таким образом, можно предположить, что в целях самозащиты и сохранения прав на жилье все у большего числа граждан России будет формироваться мотивация отказа от продолжения рода, подавления прав на материнство и детство.

Список библиографических ссылок

1. Территориальный орган федеральной службы государственной статистика // URL: <http://tatstat.gks.ru/> (дата обращения 11.08.2013).
2. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н., Ланцов В.М. Социальные аспекты решения проблемы доступности жилья для населения (на примере Республики Татарстан) // Проблемы современной экономики, 2012, № 3 (43). – С. 272-275.
3. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса. // Известия КГАСУ, 2011, № 2 (16). – С. 271-277.
4. Мустафина Л.Р., Ланцов В.М. Стратегия развития жилищной политики в Республике Татарстан // Проблемы современной экономики, 2012, № 2 (40). – С. 295-299.
5. Мустафина Л.Р., Гареев И.Ф. Инновационные аспекты молодежной жилищной политики в РТ // Национальные интересы: приоритеты и безопасность, № 8, 2010 (апрель). – С.13-16.
6. Загидуллина Г.М., Романова А.И., Миронова М.Д. Управленческие инновации в системе массового обслуживания (на примере жилищно-коммунального комплекса) // Вестник Казанского технологического университета, 2009, № 5. – С. 128-133.

Mustafina L.R. – candidate of economic sciences, the senior lecturer

Afanasjeva A.N. – assistant

E-mail: afanaceva_ksaba@mail.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Features of modelling of availability of purchase of habitation for citizens of the Republic of Tatarstan

Resume

In modern conditions realization of the housing priority being the major part of social policy of the country, should become the important direction of stabilization of public relations, growth of quality of a life of the population, increase of productivity of a social and economic politics in the decision of problems of availability of habitation for the population at a regional level. The importance of housing problem even more amplifies in connection with a rise in prices on construction of habitation, taxes and payments for the contents and operation of habitation.

Today formation of the market of accessible habitation is a priority direction of social and economic development of Republic Tatarstan.

The decision of this problem is achieved by means of increase of demand of the population with the help of development of various mechanisms of crediting and the state support. Achievement of an object in view is promoted by the developed model of

differentiation of citizens on social layers with different opportunities of availability of purchase of habitation which is based on objective economic criterion of «minimal consumer budget» and allows to connect terms of credit support and other market conditions with excess of real incomes of the population over the minimal consumer budget.

Keywords: modelling, problems of availability of habitation, the minimal consumer budget, formation of savings.

Reference list

1. Territorial body of federal service state statistics. URL: <http://tatstat.gks.ru> (reference date: 11.08.2013).
2. Mustafina L.R., Afanasjeva A.N., Lantsov V.M. Social aspects of the decision of a problem of availability of habitation for the population (by the example of Tatarstan Republic) // Problems of modern economy, 2012, № 3 (43). – P. 272-275.
3. Zagidullina G.M., Klescheva O.A. Development of innovative infrastructure investment-construction complex. // News of KSUAE, 2011, № 2 (16). – P. 271-277.
4. Mustafina L.R., Lantsov V.M. strategy for the development of housing policy in the Republic of Tatarstan // Problems of modern economics, 2012, № 2 (40). – P. 295-299.
5. Mustafina L.R., Gareev I.F. Innovative aspects of the youth housing policy in the RT // National interests: priorities and security, № 8, 2010 (April). – P. 13-16.
6. Zagidullina G.M., Princess A.I., Mironova M.D. Administrative innovations in the system of mass service (on the example of housing-and-municipal complex // Bulletin of the Kazan University, 2009, № 5. – P. 128-133.