

УДК 338

Загидуллина Г.М. – доктор экономических наук, профессор**Мустафина Л.Р.** – кандидат экономических наук, доцентE-mail: belliq@yandex.ru**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

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

Реализация антикризисной политики в жилищном строительстве

Аннотация

Государственное регулирование в строительной отрасли в кризис в первую очередь направлено на поддержку ипотеки, сферы ЖКХ и госпрограмм по жилищному строительству. Строительные компании рассчитывают на улучшение ситуации вместе со стабилизацией рынка ипотеки. Правительство одобрило план антикризисных мер, в котором предусмотрена поддержка «жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства» как отдельной отрасли экономики. В реализации этого направления задействованы Минстрой, Минфин с участием ЦБ, АИЖК, Фонд РЖС. Строительная отрасль и новые проекты получают поддержку вместе со стабилизацией спроса – через рынок ипотечного кредитования. Развивая этот сектор, государственная поддержка направлена как застройщикам, так и населению.

Ключевые слова: государственное регулирование в строительной отрасли, стабилизация рынка ипотеки, антикризисные меры в жилищном строительстве.

Начавшаяся в 2014 году неблагоприятная экономическая ситуация, связанная с политическими решениями, санкциями, прекращением притока капитала, отзывами лицензий у некоторых банков, ростом курсов валют, повышением ЦБ ключевой ставки, несомненно, отразилась на нестабильности строительного рынка. От экономических потрясений особенно сильно пострадало ипотечное кредитование. Повышение ЦБ ключевой ставки до 17 % повлияло на рост ипотечных ставок до 17-20 %. Так, по мнению аналитиков, из-за того, что банки устанавливают такие ставки, увеличивается доля отказов, отсеивается до 70-80 % ипотечных клиентов или около 30-40 % от общего количества сделок. Вопросы государственного регулирования в жилищном строительстве находят отражение во многих научных работах российских и зарубежных ученых [1-3].

«Вымирание» ипотеки сильно сказалось на застройщиках, так как большая часть квартир реализовывалась с привлечением этого кредитного инструмента. В Татарстане в 2015 году наблюдается спад на ипотечном рынке, связанный с увеличением процентных ставок по ипотечным кредитам. В сравнении с аналогичным периодом 2014 года в первом квартале 2015 года ипотека упала на 27 %. Наибольший спад зафиксирован в секторе нежилого имущества – на 238 % (с 2,7 тыс. в 2014 году до 791 в 2015 году), по земельным участкам – 44 % (с 4,3 до 3 тыс.), в секторе жилья – на 20 % (с 7,1 тыс. до 6 тыс.). На 52 % сократилась общая сумма кредитных средств, обеспечиваемых ипотекой. Если по итогам первого квартала 2014 года она составляла более 51 млрд. рублей, то в первом квартале 2015 года – 24 млрд. рублей. Вместе с тем, темпы социальной ипотеки в 2015 году остались практически на уровне 2014 года – 1,6 тыс., сократившись всего на 4 %. Согласно прогноза Минэкономразвития, в 2015 году ожидается падение реальных зарплат населения на 9,6 %. При этом, оживления платежеспособного спроса эксперты ожидают не раньше 2016 года.

Основными драйверами, позволяющими строительству сохранять признаки вялотекущего роста объемов выполненных работ в настоящее время, являются жилищное строительство и государственные инвестиции, особенно связанные с крупными строительными проектами. Вместе с тем, несмотря на рост объемов ввода жилья в последнее время, нельзя утверждать, что ожидаемый отложенный посткризисный спрос на приобретение жилья со стороны населения полностью обрушился на подрядные организации. В определенной степени этому «способствовали» некоторое недоверие населения к первичному рынку жилья и не полностью сработавший, по крайней мере, по

сравнению с заявленным, механизм ипотечного кредитования. Жилищная проблема является важнейшей задачей управления развитием жилищной сферы и неотъемлемой частью общих структурных преобразований, одним из приоритетов проведения государственной социально-экономической политики, часть которой является жилищная политика. Активизация инвестиционно-строительной деятельности, способствуя увеличению объемов строительства жилья и стимулируя спрос, несомненно, скажется на повышении доступности жилья. Сегодня обеспечение доступности жилья является ключевым направлением развития жилищного строительства на ближайшую перспективу [4].

Государство на различных уровнях обеспечивает, в силу своих бюджетных возможностей, подрядные организации новыми строительными заказами. Однако из-за высокой степени монополизации отрасли, административных барьеров и коррупционной составляющей государственные заказы, особенно с крупным финансированием, являются прерогативой определенного перечня подрядчиков. Остальные строительные организации участвуют в основном в виде субподрядной деятельности. Выход на этот рынок и на строительный рынок других регионов во многих случаях регламентируется чиновниками от строительства в зависимости от финансовых и лоббистских возможностей строительных компаний [5].

Меры поддержки стройкомплекса через стимулирование целевого кредитования под реализацию программы «Жилье для российской семьи» и усиление программ капремонта жилья направлены на обеспечение дополнительной устойчивости участникам этих проектов. При этом важно проводить симметричную работу – поддерживать спрос на жилье эконом-класса. На это направлены установки правительства и Минстроя по стимулированию выдачи ипотеки «отдельным категориям граждан» и повышению доверия к институту ипотеки через страхование реструктурированных ипотечных кредитов.

Антикризисные меры в жилищном строительстве направлены на расширение стимулирования кредитования строительства жилья экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры по программе «Жилье для российской семьи», обеспечение бесперебойного функционирования и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и реализации инвестиционных проектов, проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

По данной госпрограмме за 2015-2017 годы должно быть построено 25 млн. м² жилья эконом-класса дополнительно к ранее запланированным объемам, а застройщики получают поддержку в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой – государство готово компенсировать ее стоимость в размере до 4 тыс. руб. на 1 м². Такое жилье должно продаваться нуждающимся категориям граждан по фиксированной цене: не выше 30 тыс. руб. за 1 м² или не более 80 % рыночной стоимости за 1 м².

В рамках антикризисных мер, 2 марта 2015 года было опубликовано Постановление Правительства РФ о том, что максимальная цена квадратного метра жилья экономического класса, строящегося по программе «Жилье для российской семьи», увеличена с 30 до 35 тыс. рублей. Решение об увеличении максимальной цены жилья эконом-класса, строящегося в рамках программы «Жилье для российской семьи» принято с учетом прогнозируемого уровня инфляции по итогам 2014 года и на 2015 год. Жилье будет сдаваться с готовой отделкой. При этом в Минстрое считают необходимым сохранить действующую норму, в соответствии с которой максимальная стоимость 1 м² жилья эконом-класса, построенного в рамках программы «Жилье для российской семьи», не должна превышать 80 % от среднерыночной стоимости в каждом конкретном регионе.

Максимальный размер цены одного квадратного метра жилья будет увеличен по вновь начинаемым проектам в рамках программы. Принять решение об увеличении максимальной цены жилья по ранее отобранным проектам субъекты смогут до 1 мая 2015 года. Исключением являются только договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома или государственные и муниципальные контракты. Кроме этого, в антикризисном плане акцент делается на обеспечении бесперебойного функционирования и модернизации коммунальной инфраструктуры и реализации инвестиционных проектов, а также на программе капитального ремонта многоквартирных домов.

Осуществление данных мероприятий предполагает выдачу социальных ипотечных кредитов отдельным категориям граждан на специальных условиях для обеспечения спроса в рамках программы «Жилье для российской семьи» и реализацию программы помощи заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, в том числе за счет ипотечного страхования реструктурированных ипотечных кредитов.

Дополнительные отборы земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» проходят сейчас во многих регионах-участниках программы. В конце 2014 года был снижен минимальный порог по вводу жилья экономкласса по этой программе в рамках одного проекта с 25 000 м² до 10 000 м². А необходимый опыт работы застройщика теперь составляет не три года, а два. Это позволит большему количеству застройщиков принять участие в программе.

В рамках антикризисных мер в жилищном строительстве выработан механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, который осуществляет ОАО «АФЖС». Участники программы «Жилье для российской семьи» могут рассчитывать на кредитование по программе «Стимул» по ставке, существенно ниже рыночной, что позволит большему количеству застройщиков принять участие в программе. Вместе с тем, большую ставку эксперты в сфере недвижимости делают на импортозамещение. Однако, вместе с ценами на импортные стройматериалы растут цены и на их отечественные аналоги.

Строительные компании также рассчитывают, на эффективность государственных мер, направленных на стабилизацию экономической ситуации в стране, что, несомненно, будет способствовать прогрессированию девелопмента. Меры антикризисной профилактики рынком уже предпринимаются: пересмотр инвестиционных планов, оптимизация бизнеса, сокращение расходов и так далее. Антикризисные предложения самих строительных компаний также так или иначе связаны с ипотекой – именно она в значительной степени формирует спрос. На наш взгляд, такими мерами могут стать, во-первых, обеспечение строителей государственными контрактами, которые позволят загрузить производственные мощности. Во-вторых, субсидирование процентной ставки по ипотеке, что позволит сохранить застройщикам до 30 % сделок.

Между тем, сами строители смотрят на перспективы своего бизнеса не слишком оптимистично, они приготовились к глубокому кризису: их ожидания, в том числе и инфляционные, оказались самыми пессимистичными за последние четыре года. Опрос руководителей 6,6 тыс. строительных организаций, проведенный Росстатом в первом квартале 2015 года, показал, что сейчас они в целом удовлетворены текущими показателями – спросом, физическим объемом работ и прибылью. Средняя загрузка производственных мощностей также не упала по сравнению с прошлым кварталом и осталась на уровне 64 %. В то же время ожидания респондентов относительно второго квартала оказались одними из худших за последние четыре года, отмечают специалисты ВШЭ в своем обзоре экономической ситуации в строительном секторе.

Пока подрядчикам удается держаться за счет частичного продолжения ажиотажного спроса на жилье, который возник в конце 2014 года. Кроме того, строительные компании сконцентрировались на уже профинансированных объектах. Эта стратегия выглядит вполне разумной, так как часть из этих объектов уже в ближайшее время может перейти в статус замороженных из-за бюджетных проблем государства и ухудшения финансовой ситуации в корпоративном секторе. Домашние хозяйства уже практически перешли на сберегательную модель поведения, когда крупные инвестиционные приобретения, включая покупку жилья, переходят в отложенный спрос до лучших времен. Опрос также выявил в строительной отрасли самые высокие инфляционные ожидания на второй квартал по сравнению с промышленностью, сферой услуг, розничной и оптовой торговлей. Около 83 % респондентов ожидают продолжения роста цен на строительные материалы, а 62 % планируют увеличить расценки на строительные-монтажные работы своих организаций. Судя по относительно благополучному уровню прибылей компаний, строители сейчас успешно переносят возросшие затраты на потребителей. Но эта стратегия не может продолжаться долго.

Когда банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики также активизировали свою деятельность. Так, по итогам 2014 года в России ввели в эксплуатацию 81 млн. м² жилья, что превысило советские рекордные показатели 1987 года. Согласно оценке АИЖК, доля ипотечных кредитов на первичном рынке жилья в общем объеме выдачи составила в прошлом году около 40 %.



Рис. 1. Доля сделок с ипотекой на рынке жилья в 2010-2014 гг., %

Главной причиной замедления темпов роста рынка ипотеки стало значительное увеличение Центробанком ключевой ставки. В 2014 году она менялась шесть раз – с 5,5 % годовых до 17 % годовых в декабре. В 2015 году ее снижали уже дважды – до 15 % и 13 марта до 14 %. В 2014 году средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,5 %, что примерно соответствует уровню 2013 года. Вместе с тем, в декабре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 13,2 %, а в январе 2015 г. – уже по ставке 14,2 %, что является максимумом с конца 2010 года (рис. 1).

По данным Банка России, с начала 2013 года и до IV квартала 2014 года отмечалось существенное увеличение объема выдачи кредитов с первоначальным взносом 10-20 % и, напротив, сокращение объемов выдачи кредитов с первоначальным взносом более 60 %, что может свидетельствовать о смягчении банками в этот период стандартов ипотечного кредитования и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском. В целом, по данным Банка России, в ипотечном портфеле банков доля кредитов с первоначальным взносом менее 30 % составляет 47,5 %, а с первоначальным взносом менее 20-27,7 %, что может в перспективе стать источником системных рисков.

В целом можно констатировать, что банки в 2014 году старались удерживать ставки по ипотечным кредитам на достаточно низких уровнях при этом проводили разнонаправленную ценовую политику в зависимости от маркетинговой стратегии и возможности доступа к разным источникам фондирования и неохотно шли на их повышение (рис. 2). Основным способом конкурентной борьбы в этих условиях стало снижение требований к ипотечным заемщикам, начавшееся еще в 2013 году.

По данным экспертов, столкнувшись с ускорившимся падением спроса, строители резко начнут снижать цены на свои услуги. В результате где-то до середины 2015 года цены на строительные объекты будут расти, затем будет наблюдаться если не обвальное, то заметное их снижение. Это приведет к банкротству части слабых строительных фирм и различным слияниям и поглощениям. При этом не факт, что даже при снижении цен экономические агенты и население бросятся тут же реализовывать свой отложенный спрос.



Рис. 2. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданных в течении месяца в 2010-2015 гг., %

В настоящее время заметно поутих ажиотаж на строительном рынке. Покупателей, приобретающих жилье с инвестиционными целями, стало меньше, большинство из них реализовали свои планы еще в 2014 году. В текущей экономической ситуации маловероятно, что удастся реализовать планируемые объемы жилья. Продажи будут идти, но застройщикам придется пересмотреть темпы реализации объектов. При этом оживление платежеспособного спроса населения будет во многом зависеть от государственной поддержки ипотеки. В условиях, когда на рынке ипотеки размер процентной ставки варьируется от 14,5 до 20 % годовых, стоимость жилья за 15-20 лет увеличивается в два-три раза – не каждая семья может себе это позволить. В сложившихся рыночных условиях при существующей ключевой ставке ЦБ РФ кредиты, выдаваемые в рамках госпрограммы, будут более конкурентоспособными и помогут оживить рынок ипотеки.

Необходимость введения субсидий по ипотеке в правительстве объясняют ухудшением макроэкономической ситуации и снижением доступности ипотечного кредитования для населения. «Многие участники рынка приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и перенесли сроки подписания кредитных договоров. Некоторые участники приостановили выдачу кредитов или установили ставки в 20 % годовых и более (в 2014 году средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам составляла 12,5 % годовых).

В январе 2015 года минимальные ставки, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), уже выросли до 14,5-16 % (за исключением отдельных совместных акций с застройщиками на приобретение жилья в конкретных жилых комплексах). При этом, как указывают аналитики АИЖК, в 2013-2014 годах рост ипотечного рынка был одним из основных драйверов жилищного строительства.

Премьер-министр Дмитрий Медведев 13 марта 2015 года подписал постановление о субсидировании льготных ипотечных кредитов для приобретения жилья в новостройках. Ставка по ним должна была составить 13 % в год. На программу планируется потратить 20 млрд. руб. из федерального бюджета. Ожидается, что объем кредитов, выданных по этой программе, составит около 400 млрд. руб. В прошлом году общая сумма ипотечных кредитов составила 1,7 трлн. руб. В связи со снижением ключевой ставки ЦБ с 15% до 14 % было одобрено снизить ставку по субсидируемым государством ипотечным кредитам с 13 % до 12 % годовых.

Для ипотечного кредитования снижение ставки на 1 % годовых существенно, так как снижает ежемесячный платеж в среднем на 1,5-3 тыс. руб. Следовательно, при снижении ставки большее количество клиентов сможет взять квартиру в ипотеку, так как число выдаваемых кредитов благодаря такому снижению может вырасти в пределах 5 %.

Банки начали выдавать кредиты по льготной программе. Остальные условия льготной программы останутся прежними: получить кредит на покупку квартиры в

новостройке по льготной ставке смогут заемщики, которые заключили кредитный договор со сроком действия не более 30 лет с 1 марта 2015 года по 1 марта 2016 года. Первоначальный взнос – не менее 20 % общей стоимости жилья. Максимальный размер кредитов составляет 8 млн. руб. для Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области и до 3 млн. руб. в остальных регионах.

На субсидирование в 2015 году будет выделено до 20 млрд. руб. из федерального бюджета: 9 млрд. руб. за счет перераспределения средств ФЦП «Жилище» на 2011–2015 годы, еще 11 млрд. руб. должен предоставить Минфин России. Согласно условиям компенсации процентных пунктов и объему выделенных на это средств банки смогут выдать ипотечных кредитов на сумму 400 млрд. руб. Программа действует до 1 марта 2016 года или до снижения ключевой ставки ЦБ РФ к уровню в 9,5 % (сейчас – 14 %).

Принятое решение направлено на поддержку граждан, приобретающих жилые помещения на первичном рынке жилья, первичного рынка ипотечного кредитования, а также строительной отрасли. Помимо этого, сейчас банки стали внимательнее подходить и к проверке девелоперских компаний. Обращают внимание на время существования компании, особенно на то, как она пережила прошлый кризис и с какими показателями из него вышла, на опыт работы в сфере жилищного строительства, портфель реализованных и реализуемых проектов, темпы строительства, финансовые показатели.

Для покупателей жилья при этом субсидируемая ипотека, очевидно, окажется выгоднее. При этом снижение спроса на новостройки при отсутствии доступной ипотеки может привести к тому, что будут отложены или даже заморожены сроки реализации как «бумажных» проектов, так и находящихся на ранних этапах строительства. По мнению аналитиков, основной спрос со стороны населения сфокусируется на строительных проектах с высокой и средней стадиями готовности.

Некоторые банки уже объявили о начале выдачи кредитов по госпрограмме. В частности, Сбербанк планирует выдать льготных кредитов на 200 млрд. руб., ВТБ24 – на 100 млрд. руб. Это 75 % от общего объема программы. Сбербанк предложил ставку по ипотечным кредитам в рамках программы 12 %, не дожидаясь решения правительства. Группа ВТБ распространила релиз, в котором заявила о готовности предложить ставку в 12 %, после того как правительство примет решение. Не только Сбербанк предложил ставку ниже 13%. Например, у банка «Открытие» ставка составляет 12,55 % годовых, но минимальный первоначальный взнос по такому кредиту должен быть 50 %. Если первоначальный взнос от 30 %, то ставка составит 12,95 %, чтобы это предложение было привлекательнее по сравнению с другими. При этом, возможно, что примерно 60 % ипотечных кредитов в 2015 году будет выдано по этой программе. Московский кредитный банк предложил 12 % по кредитам на все объекты компании «Домус Финанс».

В Татарстане 7 банков подключились к госпрограмме субсидирования ипотечной ставки до 12 %. Среди московских банков, работающих в Республике Татарстан, это Сбербанк, Россельхозбанк, ВТБ24, Банк Москвы, ФК «Открытие» и Инвестторгбанк. Из банков Татарстана заявку подал «АК БАРС» Банк. Программа субсидирования ипотечной ставки по 12 процентов годовых открыта для кредитных организаций, которые готовы ежемесячно выдавать кредиты на сумму более 300 млн. рублей. В минстрое РТ надеются, что льготная ипотека позволит не снижать темпы строительства жилья, в том числе жилья экономкласса, поскольку программа предусматривает получение льготного ипотечного кредита на покупку жилья на первичном рынке.

С момента создания системы классического ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан были успешно выполнены задачи, поставленные АИЖК и Правительством Республики Татарстан, а именно:

1) создана инфраструктура участников рынка ипотеки, организована совместная работа всех организаций, задействованных в процессе: банков, страховых и оценочных компаний, риэлтерских агентств, строительных организаций;

2) обеспечен приток инвестиционных ресурсов в сферу ипотеки и строительного комплекса, запущена система рефинансирования ипотечных кредитов, выданных на приобретение жилья;

3) обеспечена доступность ипотечных кредитов и расширен спектр ипотечных продуктов.

Стратегической задачей в сфере ипотечного жилищного кредитования должно стать постепенное снижение ставок по ипотечным кредитам и оказание государственной поддержки при их получении и погашении [6].

Программа субсидирования станет основным драйвером роста ипотеки в нынешнем году. За это время объем кредитов по программе у некоторых банков превысит половину общего объема выдачи. Ожидается, что в текущих условиях кредиты, выдаваемые в рамках госпрограммы, будут более конкурентоспособными. Вместе с тем, ипотечные продукты без субсидирования останутся для приобретения недвижимости на вторичном рынке, а также дорогих объектов недвижимости, не вписывающихся в программу.

Снижение льготной ставки до 12 % направлено не только на увеличение количества выдаваемых ипотечных кредитов, государство намерено субсидировать ставку по ипотеке спасая застройщиков.

В 2014 году строители построили рекордный объем жилья – 81 млн. кв. м. И у них были лучшие за всю историю рынка продажи – 671,5 тыс. сделок по договорам долевого участия. Во втором полугодии застройщики продали строящегося жилья больше, чем за весь 2013 год. Пока застройщики не признаются в катастрофическом падении спроса: по их словам, падение пока что не превышает 10-15 %. У кого-то падение объемов строительства составляет до трети, но это главным образом касается проектов на ранней стадии строительства и дорогого жилья.

Строительная сфера стабильно работает ещё и благодаря тому, что она во многом инерционна. Кредиты, полученные ранее, используются сегодня. Плюс вкладываются средства, полученные от продажи жилья, возводимого в 2013 году, и собственные накопленные ресурсы предприятий. Строители предлагают свои варианты антикризисной стратегии – это меры, которые помогут строительной сфере развиваться активнее, несмотря на внешние неблагоприятные экономические факторы. Эти меры направлены на модернизацию стройиндустрии, инвестиционно-финансовых условий, изменений в законодательной, нормативной базах. Предлагается сразу несколько вариантов оптимизации отрасли, начиная от изменения локальных процедур строительного надзора и заканчивая внесением поправок в федеральное законодательство. Среди них:

- расширение о стимулировании кредитования строительства жилья экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры по программе «Жильё для российской семьи»;
- обеспечение бесперебойного функционирования и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры;
- проведение капитального ремонта многоквартирных домов;
- выдача социальных ипотечных кредитов отдельным категориям граждан на специальных условиях для обеспечения спроса в рамках программы «Жильё для российской семьи»;
- реализация программы помощи заёмщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, в том числе за счёт ипотечного страхования реструктурированных ипотечных кредитов.

Все эти антикризисные меры направлены на стабилизацию экономической ситуации в жилищном строительстве.

Одной из наболевших проблем в жилищном строительстве, являются обманутые дольщики. Рост числа обманутых дольщиков государственные власти собираются сдерживать усиленными проверками застройщиков на соблюдение закона. Новые стройки теперь будут согласовываться только компаниям, привлекающим средства по договорам долевого участия.

В последнее время на рынке выросла доля серых схем, появились вексельные сделки, даже крупные компании пытаются обойти ФЗ-214. Рост популярности серых схем связан с макроэкономическими факторами: для привлечения средств дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ), предусмотренным ФЗ-214, застройщикам нужно застраховать риски, но эта услуга существенно подорожала, а многие страховщики

просто отказываются работать с застройщиками. Сами застройщики предлагают альтернативный антикризисный план. Одна из мер: возврат к системе инвестиционных контрактов, действовавшей до 2010 года, когда город предоставлял девелоперам землю, а взамен получал компенсацию в виде квартир или в денежном эквиваленте. Проблема девелоперов в том, что получить проектное финансирование от банков сейчас практически невозможно. Девелоперы оказались в замкнутом круге в связи с нехваткой денег на строительство новых объектов.

Новым направлением Госдумы является намерение заселить отдалённые территории РФ, раздавая гектары земли безвозмездно. Новый депутатский законопроект внесён на рассмотрение в Госдуму. Он направлен на заселение отдалённых территорий РФ, прежде всего заброшенных сёл и деревень. Заслуженные и социально незащищённые россияне смогут получить такие земельные участки безвозмездно, однако использовать их необходимо будет только по установленному законом назначению, без права перепродажи. Проектом закона подразумевается выделять участки площадью до одного гектара. Принятие этого закона направлено на достижение трёх главных целей: осуществить мечту граждан иметь свой участок земли, пополнить нашу экономику деньгами и создать благодатный климат для импортозамещения.

Необходимо отметить, что антикризисный закон, направленный на поддержание строительной отрасли во время кризиса, способен реально снизить себестоимость возводимых жилых зданий. Наиболее реально уменьшить себестоимость жилья на практике помогут нормы закона, обязывающие коммунальные предприятия компенсировать затраты строителей на возведение вспомогательных коммуникаций и инженерных сооружений.

Часто коммунальные предприятия (теплоснабжения, электроснабжения и т.п.), ссылаясь на отсутствие средств, принуждают застройщиков к сооружению своими силами соответствующих сетей и прочих инфраструктурных сооружений, необходимых для полноценного функционирования возводимого здания. Большую часть средств, вложенных в строительство такой инфраструктуры, при передаче коммунальщикам так и не удается вернуть, и эти средства потом ложатся на себестоимость жилья.

Государственная поддержка жилищного строительства обуславливается важным социальным значением и фактором, который характеризует состояние национальной безопасности страны. Осуществляя процесс регулирования деятельности субъектов, участвующих в процессе жилищного строительства, государство в первую очередь должно нести ответственность перед гражданами за результаты проводимых преобразований [7].

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 [8].

Таким образом, углубление кризисного состояния экономики страны негативно сказывается на функционировании инвестиционного процесса в целом. Финансовое положение предприятий строительного комплекса нестабильное. Постоянно растет задолженность заказчиков за выполненные строительные работы. Нерегулярность поступления средств, приводит к росту просроченной задолженности по заработной плате работникам предприятий, ухудшает расчеты за поставленные материально-технические ресурсы. Это позволяет сделать вывод, что в жилищном строительстве необходимо постоянно проводить работу по антикризисному управлению. Вместе с тем, строительная отрасль является своеобразным локомотивом экономического роста, поэтому программа государственной поддержки рынка жилищных займов не только должна повысить доступность кредитов для населения, но и поддержать строительный комплекс в сложившейся экономической ситуации. Разработанные меры преследуют одну цель – стабилизировать ипотечный рынок.

Список библиографических ссылок

1. Добросердова Е.А., Романова А.И., Афанасьева А.Н. Государственная поддержка жилищного строительства на примере Республики Татарстан // Российское предпринимательство, 2014, № 23 (269). – С. 198-206.
2. Гареев И.Ф. Татарстан: жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство, 2011, № 6-1. – С. 184-188.
3. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н., Ланцов В.М. Социальные аспекты решения проблемы доступности жилья для населения (на примере Республики Татарстан) // Проблемы современной экономики (ПСЭ), Евразийский международный научно-аналитический журнал, 2012, № 3 (40). – С. 272-275.
4. Мустафина Л.Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях // Известия КГАСУ, 2014, № 1 (27). – С. 215-222.
5. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса // Известия КГАСУ, 2011, № 2 (16). – С. 271-277.
6. Сиразетдинов Р.М. Основные направления повышения доступности жилья в рамках инновационной жилищной политики // Российское предпринимательство, 2011, № 9 (1) (191). – С. 162-175.
7. Загидуллина Г.М., Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н. // Механизм кредитной поддержки жилищного строительства (на примере Республики Татарстан) // Вестник экономики, права и социологии, 2014, № 3. – С. 35-38.
8. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н. Особенности моделирования доступности приобретения жилья для граждан Республики Татарстан // Известия КГАСУ, 2014, № 1. – С. 260-268.

Zagidyullina G.M. – doctor of economical sciences, professor

Mustafina L.R. – candidate of economical sciences, associate professor

E-mail: belliq@yandex.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

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

The implementation of anti-crisis policy in housing**Resume**

In modern conditions, the implementation of the priority housing is an important part of the social policy of the country, should become an important direction of stabilization of social relations, increase quality of life, improve the effectiveness of social and economic policy in solving the problems of housing affordability for the population at the regional level. Thus, the deepening of the economic crisis the country has a negative impact on the functioning of the investment process as a whole. The financial situation of the enterprises of the building complex unstable. The irregularity of receipt of funds leads to an increase of arrears of wages to employees of enterprises deteriorates the calculations for the supplied material and technical resources. This suggests that housing must constantly work to crisis management. At the same time, the construction industry is a kind of engine of economic growth, so the program of state support of the market housing loans should not only increase the availability of credit to the public, but also to support the building complex in the current economic situation. Develop measures have the same goal – to stabilize the mortgage market.

Keywords: state regulation in the construction industry, the stabilization of the mortgage market, anti-crisis measures in housing construction.

Reference list

1. Dobroserdova E.A., Romanova A.I., Afanasyev A.N. State support of housing construction in the Republic Tatarstan example // Russiyskoe predprinimatelstvo, 2014, № 23 (269). – P. 198-206.
2. Gareyev I.F. Tatarstan: housing policy, focused on the needs of the population // Russiyskoe predprinimatelstvo, 2011, № 6-1. – P. 184-188.
3. Mustafina L.R., Afonas'yeva A.N., Lantsov V.M. Social aspects of solving the problem of housing affordability for the population (in the case of the Republic of Tatarstan)// Problemy sovremennoy ekonomiki (PSE), Yevraziyskiy mezhdunarodnyy nauchno-analiticheskiy zhurnal, 2012, № 3 (40). – P. 272-275.
4. Mustafina L.R. Major trends in housing construction in the Russian Federation in modern conditions // Izvestiya KGASU, 2014, № 1 (27). – P. 215-222.
5. Zagidullina G.M., Kleshcheva O.A. Development of innovative infrastructure investment and construction complex // Izvestiya KGASU, 2011, № 2 (16). – P. 271-277.
6. Sirazetdinov R.M. The main directions of improving the affordability of housing in the framework of an innovative housing policy // Russiyskoe predprinimatelstvo, 2011, № 9 (1) (191). – P. 162-175.
7. Zagidullina G.M., Mustafina L.R., Afanasyeva A.N. The mechanism of credit support housing (on the Republic Tatarstan example) // Vestnik ekonomiki, prava i socialologii 2014, № 3. – P. 35-38.
8. Mustafina L.R., Afanasyeva A.N. Features simulation affordability of housing for the citizens of the Republic of Tatarstan // Izvestiya KGASU, 2014, № 1. – P. 260-268.