



УДК 332.821

Кульков А.А. – кандидат экономических наук, старший преподаватель

E-mail: akulkov@inbox.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

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

Оценка стратегии развития жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011-2015 годы

Аннотация

В настоящее время вступил в действие очередной этап регулирования развития жилищного строительства. Вместе с определением приоритетов развития отрасли на федеральном уровне и в Республике Татарстан разработана и утверждена соответствующая целевая программа. В ней, вместе с сохранением заслуживших положительную оценку реализованных мероприятий, предусмотрены новые направления активизации на рынке предложения жилья. Также в качестве пилотных проектов запланированы к развитию наёмный сегмент жилья и сектор жилищно-строительных кооперативов.

Ключевые слова: жилищное строительство, доступное жилье, жилищная политика, национальный проект, жилищные программы.

Определение приоритетов развития жилищного строительства в настоящее время стало интересом региональных органов власти. С одной стороны, это позволяет повысить доверие населения, с другой – получить одобрение федеральных структур, курирующих развитие отрасли.

Дело в том, что в современных условиях одним из условий внедрения мероприятий на федеральном уровне является наличие успешно реализованных проектов в одном из регионов Российской Федерации. Последнее обстоятельство действительно актуально, так как отмечается дефицит качественных предложений пилотных проектов развития территорий и программ жилищного строительства. В результате, разработка регионом перспективного проекта имеет высокие шансы на получение одобрения на федеральном уровне, что в нынешних условиях часто сопровождается ещё и софинансированием.

Таким образом, для определения вектора развития рынка недвижимости субъекты России реализуют собственные программы, а также подключаются к реализации общефедеральных мероприятий. Безусловно, ключевую роль в количестве и масштабах реализуемых мероприятий играет бюджетная обеспеченность субъекта.

С 2002 года, с момента запуска федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, основной формой реализации жилищных программ и программ развития жилищного строительства на уровне субъекта Российской Федерации стала разработка и внедрение региональных программ, предусматривающих соответствующие механизмы.

Безусловно, возможность реализации федеральных программ на региональном уровне является фактором, свидетельствующим об определенном финансовом благополучии региона. Вместе с этим, именно этот показатель с 2006-2008 годов стал играть важную роль в определении объемов финансирования. В частности, был внедрен показатель бюджетной обеспеченности, большее значение которого приводило к уменьшению целевого финансирования.

Для продолжения реализации государственной жилищной политики с 2011 года на федеральном уровне принято постановление Правительства Российской Федерации об утверждении федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

Среди главных стратегических задач целевой программы на федеральном уровне – достичь объемов вводимого жилья в размере 1 кв.м. в расчете на человека. Если в настоящее время объем строящегося жилья составляет около 60 млн. кв. м. в год, то поставленная задача потребует его увеличения до 140 млн. кв. м.

Для возможности реализации мероприятий федеральной программы на региональном уровне потребовалась разработка соответствующих программ субъектами России. В случае с

Республикой Татарстан проект программы был представлен ещё до утверждения федеральной программы, осенью 2010 года. В дальнейшем, утверждением ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы, были определены приоритеты развития жилищного строительства, часть из которых явилась пролонгацией успешно проведенных ранее мероприятий, а часть – была только запущена. В результате в республике основным инструментом, определяющим развитие жилищного строительства и рынка жилой недвижимости, является долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан в 2011-2015 годах» [6]. Рассмотрим механизмы программы.

Одним из важных нововведений явилось законодательное закрепление жилья эконом-класса. Среди ключевых параметров жилых помещений экономического класса стало ограничение по стоимости – не более 30 тысяч рублей за м² общей площади. При этом цена не должна быть выше цены, определенной Министерством регионального развития для субъекта Российской Федерации. Данная величина определяется ежеквартально и, к примеру, для республики на протяжении всего 2010 года она составляла 26,2 тыс. рублей.

Вместе с этим, если на федеральном уровне только появилось понимание необходимости развития жилья эконом-класса, то в республике для обеспечения отдельных категорий населения с низкими доходами доступным жильем уже с 2005 года реализуется программа социальной ипотеки, в рамках которой стоимость жилья для участников программ ещё ниже ранее указанной величины (23 тыс. руб. в 2010 году).

Отметим, что появление официального закрепления института жилья эконом-класса инициировано на федеральном уровне. В рамках жилищных программ населению предоставляются субсидии на оплату части стоимости жилья исходя из расчетной стоимости, установленной Министерством регионального развития Российской Федерации для субъекта России. Фактическая же стоимость 1 кв. м. общей площади, как правило, существенно превышает нормативную стоимость. Таким образом, поддержка федерального правительства в виде субсидии реально компенсирует заметно меньшую величину от общей стоимости, чем это заявлено в программных документах. При этом в республике изначально предоставление жилого помещения осуществляется по такой же цене, что и установленная нормативом для расчета субсидии. Другими словами, в условиях, когда в субъектах Российской Федерации сложилась такая практика реализации жилищных программ, когда предоставляемое жильё для граждан предоставлялось по достаточно высоким ценам (отличным от нормативной), в республике сложилась эффективная система использования бюджетных средств и средств населения, когда фактическая стоимость жилья не превышала нормативной.

В программе определены точки роста – это освоение территорий агломераций крупных городов в единых градостроительных решениях, позволяющих оптимизировать процессы обеспечения территорий коммунальной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктурами, размещения производительных сил. Проекты комплексного освоения и развития территорий (КОРТ) определяют реальную основу роста объемов жилищного строительства и развития отрасли. В настоящее время в республике реализуется более 20 таких проектов.

Комплексное планирование территориального развития Республики Татарстан, основанное на приоритетах роста, на взвешенном, экономически целесообразном размещении производительных сил и жилищном строительстве, обеспечивающем существующие и планируемые потребности населения, является одним из главнейших векторов развития республики. В этой связи при реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» в части стимулирования предложения на рынке жилья в Республике Татарстан основной акцент сделан на реализации социальных жилищных программ и поддержке крупных инвестиционных проектов комплексного освоения и развития территорий. Проекты многоквартирного и малоэтажного жилищного строительства включают в себя строительство жилья и сопутствующей инфраструктуры.

Важным предложением на предстоящие годы является возможность объединения двух контуров жилищной политики – стимулирующих спрос на жильё и предложение

нового жилья. Это позволит участникам жилищных программ получить субсидии на приобретение жилья в многоквартирных домах, построенных в рамках программ комплексного освоения и развития территорий.

Указанное нововведение является крайне актуальным ещё и по следующей причине. До настоящего времени бюджетные субсидии, используемые в рамках программ обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой, направлялись на объекты, реализуемые на рыночных условиях. Другими словами, средства государственной поддержки обеспечивали снижение строительной стоимости жилья для коммерческих застройщиков. С нашей точки зрения, данный подход противоречит принципам эффективного использования бюджетных средств. Сейчас же стимулирование строительства жилья эконом-класса будет организовано в рамках обеспечения доступным жильем участников жилищных программ.

Крайне актуальным направлением, развитие которого должно получить существенную и долгожданную государственную поддержку, является сегмент наёмного жилья. В связи с этим одной из задач, требующих пристального внимания, становится формирование муниципального маневренного фонда для сдачи на условиях социального найма той категории населения, которая не может себе позволить приобрести жилье и вряд ли сможет в силу своей текущей и перспективной трудовой деятельности, а соответственно и размера доходов, приобрести его в будущем. Второй аспект – это наличие той категории граждан, которые в силу своего молодого возраста, специфики трудовой деятельности, связанной с активными миграционными процессами, не хотят приобретать жилье, хотя имеют для этого финансовые возможности, предпочитая инвестировать накопления в иные сферы. Для такой категории людей предусматривается развивать сегмент доходного жилья. Таким образом, развивать предполагается как социальный найм, так и доходное жилье.

Вместе с этим необходимо отметить, что развитие сегментов наёмного жилья является достаточно трудной задачей, так как выработка эффективных организационно-правовых форм запуска данной схемы находится на стыке вопросов коммерческой эффективности и социальной справедливости. Добавим только, что ранее уже поднимался вопрос развития сегмента наёмного жилья и были предложены некоторые ответы на многочисленные вопросы теории и практики данного сектора [5].

В настоящее время Министерством регионального развития РФ поставлена задача возрождения полноценного института арендного жилья в стране. Предполагается, что развитие сегмента наемного жилья придаст существенный толчок к более гибкой и мобильной трудовой миграции населения, являющихся одним из наиболее эффективных механизмов поддержки и развития промышленных кластеров. Также это обеспечит привлечение в регионы инвесторов, готовых вкладывать средства в развитие территорий, строительство новых производств [1]. В целом, строительство доходных домов рассматривается властями как один из наиболее доступных способов решения жилищного вопроса. Новая стратегия массового жилищного строительства предполагает активизацию строительства жилых зданий, квартиры в которых предназначены исключительно для сдачи в аренду. Новый жилой фонд государство собирается использовать для сокращения числа очередников, для предоставления жилья трудовым мигрантам, а также для использования на свободном рынке.

В соответствии с поставленными задачами, до осени 2011 года перед региональными органами власти определена необходимость выбора земельных участков, пригодных для строительства арендного жилья. Исходя из запланированной цели, уже к 2020 году до 20 % от всего возводимого жилья будет составлять арендное жилье.

Вместе с этим, одной из главных задач государства на сегодняшний день является создание условий, привлекательных для коммерческих застройщиков. Возможным вариантом привлечения инвесторов является обеспечение управляющих компаний (собственников арендного жилья) длинными и дешевыми кредитными ресурсами. Предполагается, что застройщик получит кредит от коммерческого банка на строительство доходного дома. После завершения строительства дом выкупается управляющей компанией на кредит, выданный ОАО «АИЖК» на срок до 20 лет под 10 % годовых. Предполагается, что застройщики смогут получить ряд налоговых льгот. Также возможны будут введены схемы, когда на

региональном уровне разработают и запустят целевые программы, компенсирующие часть процентов по арендной ставке для льготных категорий населения.

Крайне важным вопросом в повышении доступности жилья является инициирование создания некоммерческих объединений граждан, в том числе жилищно-строительных кооперативов. Так же, как и создание сегмента наемного жилья, запуск жилищных кооперативов находится под пристальным вниманием [4]. В рамках рассматриваемой программы одной из причин отсутствия кооперативного движения в Республике Татарстан отмечается отсутствие необходимой нормативной базы, стимулирующей развитие системы жилищных строительных и накопительных кооперативов. По замыслу разработчиков программы, внедрение необходимых изменений позволит кооперативам участвовать в освоении земельных участков под комплексную массовую жилую застройку, тем самым повысить доступность жилья для населения. Начать внедрение в практику жилищных кооперативов планируется с пилотных проектов, апробирующих механизмы их реализации с участием банковских и страховых институтов. С нашей точки зрения, интересным выглядит то обстоятельство, что развитие накопительной системы закреплено за региональным оператором Агентства по ипотечному жилищному кредитованию – ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан». Данная структура ответственна за развитие альтернативной системы обеспечения населения жильем – классического ипотечного кредитования, и то, что они возьмутся за создание конкурентной формы, выглядит неоднозначным.

Также в качестве акцентов государственной поддержки в Республике Татарстан определены программа социальной ипотеки и индивидуальное жилищное строительство. Обращается внимание на необходимость модернизации мощностей предприятий промышленности строительных материалов.

Еще одно обстоятельство, которое вызывает беспокойство, – это развитие малоэтажного строительства. Анализ рынка загородного жилья, в частности организованных коттеджных поселков, позволяет судить о том, что абсолютное большинство застроенных и строящихся поселков не относится к категории жилья эконом-класса, а предназначено для малой категории населения обеспеченных людей. Причинами, кроме невысоких доходов населения, являются применяемые технологии и отсутствие коммерческого интереса к строительству доступного жилья. Изучение республиканской программы развития жилищного строительства позволило сделать выводы о том, что ничего принципиально нового в жилищной политике в этой части не предвидится. Как пример, можем указать на то, что Ипотечное агентство Республики Татарстан, на которое возлагается существенное бремя по реализации жилищной политики в предстоящие годы, уже реализует в настоящее время проект малоэтажной застройки. Предлагаемое там к продаже жилье – в среднем от 4 млн. рублей и предназначено для среднего класса. Таким образом, для повышения доступности индивидуального жилья для более широких слоев населения необходимо усилить государственные меры, особенно в части стимулирования строительства по быстровозводимым технологиям и проектам жилищ средней площади.

В развитии классической ипотеки большая роль отводится проектам, стимулирующим жилищное строительство и спрос одновременно, в частности программе «Стимул», реализуемой ОАО «АИЖК». Массовый запуск программы, по плану, рассматривается и как инструмент обеспечения застройщиков источником финансирования строительства. Данная программа является также одной из действенных новаций, которые призваны обеспечить активизацию жилищного строительства (рис. 1).

Среди проблем, препятствующих активному развитию жилищного строительства, в программе, кроме административных барьеров и отсутствия подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, отмечается и недоступность для большинства застройщиков кредитных ресурсов. Ситуация усугубляется в современных условиях, когда темпы роста рыночных цен жилья не превышают темпов инфляции и обеспечивают сверхприбыли, как в 2005-2007 годы.



Рис. 1. Направления развития жилищного строительства в 2011-2015 гг.

Программа «Стимул» разработана и подлежит применению как временный (стабилизирующий) механизм по минимизации вышеуказанных негативных процессов, призванный сформировать условия, которые должны обеспечить рост в 2011-2012 гг. объемов кредитования в строительстве и приобретении жилья. Программа ориентирована на деятельность банков, отвечающих условиям программы и активно кредитующих застройщиков и покупателей жилья. Для проекта жилищного строительства, финансируемого банком, формируются условия, способствующие активному применению ипотечных программ для покупателей жилья – физических лиц (в том числе на этапе строительства), и одновременно, в целях обеспечения срочности и возвратности средств в строительстве – условия о выкупе по заранее согласованной цене построенного, но не реализованного жилья специализированным участником программы.

В целом, в Республике Татарстан планируемыми для ввода жилья за 5 лет (с 2011 по 2015 годы) являются 12 млн. кв. м., с перспективой увеличения годового объема ввода жилья к 2020 году до 3,4 млн. кв. м. в год, что практически соответствует объемам строительства в размере 1 кв. м. на одного проживающего. Это позволит улучшить жилищные условия 240 тысяч человек, что существенно повысит уровень обеспеченности граждан республики жильем (до 25,6 кв.м. на человека).

Список литературы

1. Мустафина Л.Р., Гареев И.Ф. Инновационные формы социально-трудового партнерства в решении жилищной проблемы. // Российское предпринимательство, 2010, № 3, 2 выпуск. – С. 70-74.
2. Сиразетдинов Р.М., Зайнуллина Д.Р. Необходимость инновационного становления экономики региона путем активизации инвестиционно-строительной деятельности (на примере Республики Татарстан). // Национальные интересы: приоритеты и безопасность, 2010, № 29 (86). – С. 15-23.
3. Хуснуллин М.Ш., Сиразетдинов Р.М., Зайнуллина Д.Р. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости. // Региональная экономика: теория и практика, 2010, № 8 (43). – С. 32-40.

4. Файзуллин И.Э., Гареев И.Ф. Специфика деятельности жилищных кооперативов в Республике Татарстан. // Региональная экономика: теория и практика, 2009, № 22. – С. 36-43.
5. Хуснуллин М.Ш., Гареев И.Ф., Хуснулина Г.М., Беденко И.В. Инновационный подход к формированию социального жилья в Республике Татарстан. // Национальные интересы: приоритеты и безопасность, 2010, № 5. – С. 72-76.
6. Целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан в 2011-2015 годах» // Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства. URL: http://prav.tatarstan.ru/rus/docs/post/post1.htm?pub_id=86674 (дата обращения: 15.10.2011).

Kulkov A.A. – candidate of economical sciences, senior lecturer

E-mail: akulkov@inbox.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

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

Estimation of strategy of development of housing construction in Republic Tatarstan for 2011-2015

Resume

In modern conditions transition of a housing policy to a new level of development is carried out. For its realization at regional level tools of a programmno-target method are used. According to substantive provisions of the offered mechanism of development of branch new priorities which will allow to raise quality of the state services in the habitation market are defined. Performance of actions for creation of a segment of hired habitation, both commercial, and social use is for this purpose provided. First of all, it will provide labor mobility in areas of active industrial development, and secondly, will allow to provide with habitation needy categories of citizens. Achievement of the given purpose is planned to provide by involving in process of the state, builders and the region enterprises.

For maintenance of increase in volumes of housing construction and increase of availability of habitation active attraction of citizens to the decision of this point in question by their involving in noncommercial housing associations is planned. One of forms of the decision of a task in view is working out of models of specialized housing co-operatives which should act as noncommercial suppliers of habitation. For their creation attraction of institutes of development of the market of habitation of Republic Tatarstan and administrations of municipal unions is planned.

Keywords: the housing construction, accessible habitation, the housing policy, the national project, housing programmes.

References

1. Mustafina L.R., Gareyev I.F. Innovative forms of sociolabor partnership in the housing problem decision. // The Russian business, 2010, № 3, 2 release. – P. 70-74.
2. Sirazetdinov R.M., Zainullina D.R. Necessity of innovative formation of economy of region by activization of investment-building activity (on the example Republic of Tatarstan). // National interests: priorities and safety, 2010, № 29 (86). – P. 15-23.
3. Husnullin M.S., Sirazetdinov R.M., Zainullina D.R. Innovative development of region on the basis of activization of the market of country real estate. // Regional economy: the theory and practice, 2010, № 8 (43). – P. 32-40.
4. Faizullin I.E., Gareyev I.F. Specificity of activity of housing co-operatives in Republic Tatarstan. // Regional economy: the theory and practice, 2009, № 22. – P. 36-43.
5. Husnullin M.S., Gareyev I.F., Husnullina G.M., Bedenko I.V. The innovative approach to formation of social habitation in the Republic of Tatarstan. // National interests: priorities and safety, 2010, № 5. – P. 72-76.
6. The target program «Housing construction Development in the Republic of Tatarstan in 2011-2015» // The ministry of building, architecture and housing and communal services. URL: http://prav.tatarstan.ru/rus/docs/post/post1.htm?pub_id=86674 (reference date: 15.10.2011).