

Селютина Лариса Григорьевна

доктор экономических наук,
профессор кафедры экономики и менеджмента
в строительстве
Санкт-Петербургского государственного
экономического университета

Булгакова Ксения Олеговна

**РАЗВИТИЕ НЕКОММЕРЧЕСКОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КАК СПОСОБ
ФОРМИРОВАНИЯ ДОСТУПНОГО
И КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

Аннотация:

В статье исследованы существующие схемы предоставления населению доступного и комфортного жилья в Санкт-Петербурге, даны рекомендации по развитию жилищной политики в городе через создание нового вида его некоммерческого найма. Выявлены основные факторы, препятствующие формированию фонда доступного арендного жилья. Предложены рекомендации по развитию жилищной политики в городе через создание нового вида некоммерческого найма.

Ключевые слова:

жилищная проблема, рынок найма жилья, жилищные программы, социальная жилищная политика, некоммерческий жилищный фонд.

Selyutina Larisa Grigoryevna

D.Phil. in Economics,
Professor, Economics
and Construction Management Department,
Saint-Petersburg State University of
Economics

Bulgakova Ksenia Olegovna

**DEVELOPMENT OF NONPROFIT
HOUSING AS A METHOD OF
FORMING AN AFFORDABLE
AND COMFORTABLE
ACCOMMODATION
IN SAINT-PETERSBURG**

Summary:

The article studies the existing schemes of providing population with the affordable and comfortable housing in St. Petersburg. The authors consider the factors impeding with development of the affordable rental housing stock and give guidelines on improvement of the housing policy in the city by creation of the non-profit rental housing of a new type.

Keywords:

housing problem, rental housing market, housing programs, social housing policy, non-profit housing stock

Жилище – это одно из важнейших социальных благ и жизненных ценностей человека, поэтому обеспеченность им, соответствие его основных характеристик базовым потребностям людей определяют качество жизни граждан. Жилье также является существенным фактором, который воздействует на востребованную трудовую миграцию населения и использование его трудового потенциала. Согласно данным социологических опросов, более 70 % жителей Санкт-Петербурга недовольны своими условиями проживания, поэтому для данного региона особенно остро стоит проблема доступного и комфортного жилья [1, с. 438]. В настоящее время в Санкт-Петербурге сформирован набор инструментов, позволяющий решить жилищную проблему по отдельным категориям граждан: социальный найм; жилищные сертификаты; жилищные субсидии; программы обеспечения жильем некоторых категорий граждан. Анализ существующих жилищных программ, позволил выделить их общие черты:

- участники программы должны быть признанными нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- в преимуществе – поддержка молодых семей и работников социально значимых профессий;
- сохраняется минимальная финансовая поддержка населения (до 30 % стоимости), при этом большая часть средств выплачивается гражданами;
- основным способом приобретения жилья остается ипотека.

Реализуемые схемы поддержки граждан в обеспечении жильем в основном нацелены на бюджетные средства, которые обеспечивают субсидии жилищных кредитов. По нашему мнению, несмотря на определенные результаты, жилищные программы имеют ряд неблагоприятных последствий, среди которых следует отметить наиболее важные:

- нецелевое расходование бюджетных средств;
- отбираемые для участия в программах коммерческие банки, риэлторы, оценочные фирмы и страховые компании выступают исключительно в роли посредников, не играя активной роли субъектов рынка;

– невозможность привлечения средств частных инвесторов на рыночных условиях, ввиду заведомо низких процентных ставок по кредитам.

Некоторые программы выражаются в надбавке к заплате, выступая одним из стимулов для выбора социально значимых профессий. Одним из примеров таких программ является «военная ипотека», которая была успешно введена еще в 2005 г. На лицевые счета ее участников-военнослужащих ежегодно перечисляются фиксированные суммы. По мере накопления эти денежные средства можно использовать на улучшение жилищных условий.

Изучение практики решения жилищного вопроса в развитых странах позволяет сделать вывод, что эффективно функционирующая система ипотечного кредитования обеспечивает возможность сделать приобретение жилья доступным той части населения, которая имеет стабильный доход. Динамика размеров выданных кредитов в Санкт-Петербурге (таблица 1) отражает не только активность потребителей, но и рост стоимости жилья [2]. Во многом активный рост ипотечного кредитования обеспечивается сильной конкуренцией среди участников рынка, которая стимулирует банки к смягчению требований к заемщикам и улучшению кредитных условий. Безусловно, ипотека в России – это эффективный и наиболее удобный вариант приобретения жилья за счет заемных средств. Однако низкий уровень доходов населения, неравномерность их распределения и высокий процент по кредитам, остаются главными сдерживающими факторами для массового развития ипотеки.

Таблица 1 – Выдача ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге с 2004 по 2013 гг.

Год	Тыс. шт.	Млрд руб.	Средний размер тыс. руб.	Изм. среднего	Доля ипотечных сделок на рынке недвижимости
2004	1.4	1.8	1286	-	около 2 %
2005	4.4	5.8	1318	+2 %	5–7 %
2006	11.1	19.2	1730	+31 %	12–14 %
2007	18.6	47.0	2527	+46 %	20–22 %
2008	16.7	43.1	2580	+2 %	15–17 %
2009	4.0	7.2	1850	-28 %	4–7 %
2010	7.8	14.6	1870	+1 %	8–10 %
2011	20.9	41.8	1997	+7 %	21–24 %
2012	25.7	54.3	2114	+6 %	26–29 %
2013 (I полугодие)	15	35	2333	+25 %	29–30 %

Основным фактором, характеризующим рынок недвижимости Санкт-Петербурга, является нехватка нового жилья. Ветхий и аварийный жилищный фонд города, согласно статистическим данным, равен 732,1 тыс. м², а доля жилья с износом более трети составляет более 40 %. При этом средняя цена квартир на вторичном рынке в декабре 2013 г. составила 96 тыс. руб./м². На рынке строящегося жилья за 2013 г. изменение средней цены предложения составило 6,3 %, а показатель средней цены квартир в новостройках в декабре 2013 г. – 89,9 тыс. руб./ м² [3]. Следует отметить, что большая часть населения не имеет возможности улучшить свои жилищные условия за счет собственных средств, и при этом не может официально быть признанной нуждающейся в жилых помещениях. Существующих инструментов решения жилищного вопроса в Санкт-Петербурге недостаточно, ориентация на самостоятельное приобретение недвижимости преждевременна и более 60 % жителей города вынуждены решать эту проблему невыгодными, бесперспективными для себя способами [4, с. 29]. Наиболее высокий спрос населения сегодня направлен на арендное жилье, поскольку с квартиросъемщика снята ответственность его содержания и управления. Таким образом, именно рынок доступного арендного жилья может стать одной из основных форм предоставления жилья гражданам, которые не могут приобрести жилье в собственность в соответствии с предложенными государством схемами. По моему мнению, весь арендный жилищный фонд Санкт-Петербурга целесообразно разделить на три типа.

1) Социальный – арендное жилье, бесплатно предоставляемое гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий.

2) Некоммерческий – арендное жилье для граждан, которые не могут приобрести жилье в собственность посредством ипотеки. Ставки аренды жилья некоммерческой аренды должны регулироваться региональными органами власти.

3) Коммерческий – арендное жилье, регулируемое рынком, предназначенное для граждан, не желающих приобретать жилье в собственность.

Рынок доступного арендного жилья должен обеспечить мобильность рабочих кадров, а также гибкую реакцию изменения демографической структуры и структуры доходов населения [5, с. 167]. В настоящее время большая часть городского рынка коммерческого найма жилых помещений представлена собственными квартирами граждан, и остается теневым сектором

экономики. Согласно статистическим данным частных риэлтерских агентств, средняя стоимость аренды жилья в 2012–2013 гг. отражала нижеследующий ценовой диапазон (таблица 2) [6].

Таблица 2 – Цены коммерческой аренды квартир в Санкт-Петербурге

Период	комнаты	1-комн. кв.	2-комн. кв.	3-комн. кв.
Декабрь 2012	10942	21722	29279	37675
Декабрь 2013	11239	21488	28537	36434
Изменение за год	2,72 %	-1,08 %	-2,53 %	-3,29 %

В настоящее время действует программа Агентства по Ипотечному Жилищному Кредитованию (далее – АИЖК) «Арендное жилье» по рефинансированию кредитов застройщикам доходных домов. На строительство арендного жилья эконом-класса выдаются кредиты от 5 до 500 млн руб., максимальным сроком в 20 лет с процентной ставкой 8,8–11,7 % годовых. Учитывая высокие цены найма квартир и программу АИЖК, рынок арендного жилья остается не интересным для инвесторов, поскольку строительство и реализация жилого многоквартирного дома принесет прибыль значительно быстрее.

Подводя итог всему сказанному, подчеркнем, что обеспечение населения жильем представляет собой сложную и многоплановую задачу, которая помимо определения общей направленности, нуждается в конкретных разработках на уровне каждого города в отдельности. По нашему мнению, существенной проблемой при формировании некоммерческого арендного жилищного фонда в Российской Федерации и Санкт-Петербурге, в частности, является отсутствие соответствующего законодательства в отношении аренды жилых помещений. Только при условии утвержденного пакета документов, законов и инвестиционных программ возможна оценка инвестиционной привлекательности проектов строительства некоммерческого арендного фонда.

Таким образом, в целях повышения эффективности развития арендных отношений в Санкт-Петербурге необходимо создание механизма некоммерческого арендного фонда на основе государственно-частного партнерства и заключения концессионных соглашений с коммерческими структурами. В связи с этим, важнейшими задачами являются разработка механизма взаимодействия государства и частных коммерческих структур в области создания некоммерческого арендного фонда и формирование методики оценки эффективности реализации программ создания некоммерческого арендного жилья.

Ссылки:

1. Селютина Л.Г., Малеева Т.В. Современные направления и методы изучения спроса на услуги жилищной сферы // Европейский журнал соц. наук. 2013. № 4 (32). С. 436–444.
2. Жилищное хозяйство Санкт-Петербурга и Ленинградской области // Стат. сб. СПб., 2013.
3. Там же.
4. Селютина Л.Г. Моделирование процесса аккумуляции инвестиционных ресурсов в жилищную сферу // Экономика строительства. 2002. № 12. С. 25–33.
5. Селютина Л.Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. СПб., 2002. 233 с.
6. Общие тенденции на рынке жилья Санкт-Петербурга // Бюллетень недвижимости. 2013. № 48. С. 14–16.

References:

1. Selyutina, LG & Maleeva, TV 2013, 'Modern trends and methods for studying the demand for housing sphere', *European Journal of Social Sciences*, no. 4 (32), p. 436-444.
2. 'Housing of Saint-Petersburg and Leningrad region' 2013, *Stat. col.*, St. Petersburg.
3. 'Housing of Saint-Petersburg and Leningrad region' 2013, *Stat. col.*, St. Petersburg.
4. Selyutina, LG 2002, 'Simulation of the process of accumulation of investment in the housing sector', *Construction Economics*, no. 12, p. 25-33.
5. Selyutina, LG 2002, *Problem of optimizing the structure of housing in a major city in modern conditions*, St. Petersburg, 233 p.
6. 'General trends in the housing market in St. Petersburg' 2013, *Property Gazette*, no. 48, p. 14-16.