

УДК 338+332

© В. В. Нектов, магистрант
(Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет)
© Е. В. Песоцкая, д-р экон. наук, профессор
(Санкт-Петербургский государственный экономический университет)
© А. А. Петров, д-р экон. наук, профессор
© В. А. Кошчев, д-р экон. наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет)
E-mail: vitalii.nektov@mail.ru, npmos@bk.ru

© V. V. Nektov, undergraduate
(Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering)
© E. V. Pesotskaya, Dr. Sci. Ec., Professor
(Saint-Petersburg State University of Economics)
© A. A. Petrov, Dr. Sci. Ec., Professor
© V. A. Koshcheev, Dr. Sci. Ec., Associate Professor
(Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: vitalii.nektov@mail.ru, npmos@bk.ru

ВОЗМОЖНОСТИ И ПУТИ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В РОССИИ НА ОСНОВЕ ОПЫТА СТРАН С РАЗВИТОЙ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКОЙ

THE POSSIBILITIES AND WAYS OF SOLVING THE HOUSING PROBLEM IN RUSSIA ON THE BASIS OF THE EXPERIENCE OF COUNTRIES WITH DEVELOPED MARKET ECONOMY

Рассматриваются методы решения жилищных проблем ряда стран с развитой рыночной экономикой. Сопоставляются жилищные программы этих стран, а также основные направления их реализации. В заключение анализируется возможность применения этого опыта в России.

Ключевые слова: жилье, жилищная политика, жилищная проблема, жилищное строительство.

The paper discusses the methods for solving the housing problems in the countries with developed market economy. Housing development programs of these countries are compared, and the major directions of implementing these programs are highlighted. Finally, the possibility of applying this experience in Russia is discussed.

Keywords: housing, housing policy, housing problem, housing construction development.

Жилищная сфера — одна из основных областей народного хозяйства, обеспечивающих человека самым необходимым благом, а именно жильем. Особенность жилья как блага состоит в том, что потребность в нем не может быть удовлетворена в полном объеме. Из этого следует вывод, что своевременное и оперативное решение жилищных проблем является обязательным условием для обеспечения нормальной жизни человека. В настоящий момент жилищная сфера России испытывает ряд острых проблем, ключевыми из которых считаются следующие [1]:

1) низкие темпы ввода нового жилья (по этому показателю Россия не дотягивает до общемировых стандартов воспроизводства жилья, предложив в 2015 г. лишь 0,6 м² на человека, тогда как нормой считается 1 м²);

2) высокий износ имеющегося жилищного фонда (на долю ветхого и аварийного жилья приходится около 90 млн м², что составляет 3 % от общего жилого фонда).

Среди важнейших факторов, сдерживающих развитие жилищного строительства в России, можно выделить следующие:

1) *низкую доступность жилья*, вызванную большим разрывом между доходами населения и стоимостью жилья, и низкую социальную поддержку семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий (количество семей, получивших государственную помощь в 2016 г., меньше, чем в 2000 г.) [2];

2) *недостаток финансовых ресурсов* и, соответственно, *низкую инвестиционную активность* [3];

3) *недостаток готовых земельных участков под жилищное строительство*. Так, во многих

регионах России наблюдается дефицит земельных участков, обеспеченных всей необходимой инфраструктурой, а инфраструктура значительной доли существующего жилья не удовлетворяет даже минимальным современным стандартам. Такая необеспеченность сказывается не только на продолжительности строительства, но и на его стоимости, что в конечном итоге отражается на рыночной стоимости жилья [4–6].

Необходимость решения вышеперечисленных проблем в России обуславливается еще и тем, что согласно Конституции Россия представляет собой «социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека» [7].

В данной статье рассматривается опыт решения перечисленных проблем в развитых странах, а также дана оценка возможности его применения в России.

Пути решения жилищной проблемы можно разделить на две модели — американскую и европейскую (франко-скандинавскую), результаты которых различаются лишь в деталях.

В США правительство стало вмешиваться в жилищное строительство во время Великой депрессии, инициировав введение политики выдачи кредитных гарантий и создав Федеральное жилищное управление и Федеральную национальную ассоциацию жилищных кредитов, что позволило даже неимущим гражданам приобретать жилье на льготных кредитных условиях. Кроме того, на муниципальном уровне были созданы специализированные управления, выкупающие либо землю в целях последующей передачи под застройку частным компаниям, либо готовые дома под социальную аренду малоимущим гражданам. В настоящее время государственное вмешательство в жилищную сферу преимущественно сводится к увеличению спроса на жилье либо через субсидирование квартплаты и ремонта, либо через субсидирование капитального строительства за счет выпуска государственных бумаг, после оплаты которых жилье переходит в собственность муниципалитета. Стоит отметить и быструю обратную связь «рынок недвижимости — финансовая система». Ипотечный кризис 2007–2008 гг. поставил на грань отчуждения недвижимости почти 9 млн домовладельцев. Федеральная резервная система и

правительство США пошли на значительное снижение ставки рефинансирования и увеличение субсидий для домовладельцев-банкротов, а ряд ипотечных банков ввел мораторий на отчуждение недвижимости [8].

Правительства европейских стран задают направления жилищной политики с учетом мнений региональных и муниципальных властей. Во Франции централизованная нормативно-правовая база жилищной политики формируется на федеральном уровне и дополняется на уровне муниципалитетов. В Германии региональные власти свободны в своих действиях в пределах федеральной нормативной базы.

Стимулирование нового жилищного строительства в Европе осуществляется муниципалитетами за счет создания благоприятной инфраструктуры, что приводит к увеличению числа строительных компаний и, соответственно, к снижению стоимости жилья.

В отличие от США, где основной упор делается на освоение новых земель, большинство европейских стран сталкивается с проблемой снижения темпов строительства нового жилья, что обусловлено ограниченностью свободных территорий. При этом особое внимание уделяется модернизации и реконструкции существующего жилого фонда.

Приоритетная программа жилищного строительства послевоенной Германии стала самой масштабной за всю историю Европы. Финансирование программы осуществлялось в основном через следующие виды государственных вложений с привлечением частных инвестиций:

- принуждение коммерческих банков к выдаче как минимум половины всех кредитов на строительство жилья под 4,5 % годовых (для самых малообеспеченных немцев кредиты были беспроцентными и субсидировались государством);
- обязательные отчисления банками 90 % ипотечных платежей в фонд финансирования жилищного строительства;
- выдачу беспроцентных кредитов для строительных компаний и застройщиков, а также поощрение семей, хранящих свои сбережения для строительства жилья, в размере 40 % от его стоимости;
- трехпроцентный земельный налог на владельцев участков, не используемых для строительства.

Благодаря этой программе за 12 лет было введено 6 млн единиц комфортного бесплатного жилья для малоимущих, благодаря чему Германия вышла на первое место в мире по темпам жилищного строительства. Более 10 % всех немецких служащих и рабочих было занято в строительной отрасли [9]. По мнению многих экспертов, именно бум жилищного строительства привел к так называемому «немецкому экономическому чуду» [10].

Сейчас в Германии существует обширная программа модернизации крупнопанельных домов, построенных во времена существования ГДР. С момента ее введения в 1993 г. было отреставрировано и модернизировано порядка 75 % панельных домов, что привело не только к улучшению жилищных условий и облагораживанию окружающих территорий, но и к значительной экономии средств жильцов, обеспечиваемой применением энергосберегающих технологий. Эта программа осуществляется за счет собственников на льготных кредитных условиях (3 % годовых сроком на 25 лет) [8]. Отмечается, что в Германии относительно велико влияние государства на жилищную сферу, поэтому в кризисные моменты рынок жилья демонстрирует устойчивость [11].

Опыт решения жилищной проблемы в Швеции напоминает массовое строительство панельного жилья в СССР. В начале 1960-х гг. в Швеции наступил острый кризис нехватки жилья. С 1965 по 1974 г. действовала так называемая «Миллионная программа». За 10 лет ее реализации был введен в строй почти миллион единиц доступного дешевого, но безликого и небезопасного крупнопанельного жилья, а также частных домов. Как и в случае с Германией, рост строительства жилья привел к «шведскому экономическому чуду», или «рекордным годам», закончившимся лишь с началом нефтяного кризиса 1973 г. [12–13]. По завершении реализации этой программы новое строительство долгое время практически не велось [14].

В настоящее время большая часть шведского жилищного фонда находится не в собственности жильцов, а в руках крупных акционерных обществ, банков и страховых компаний. Как следствие, большинство жильцов являются лишь арендаторами. В начале 2010-х гг. в Швеции возник настоящий жилищный кризис: из-за

нехватки жилья в крупных городах образовались многолетние очереди на заключение договоров аренды, а старый панельный жилищный фонд пришел в негодность, требуя немедленного капитального ремонта. Ввиду отсутствия муниципального налогового законодательства, регулирующего финансирование ремонта, последний может вестись только за счет значительного увеличения квартплаты и займет порядка 10 лет. На строительство нового жилья государство собирается инвестировать порядка 700 млн долл., что станет крупнейшим вложением Швеции за последние 30 лет [15].

Сравнение перечисленных мер решения жилищной проблемы в разных странах приведено в таблице.

Рассмотрев вышеперечисленные модели решения жилищных проблем в развитых странах, нами был сделан вывод, что наиболее благоприятным и эффективным для России будет опыт Германии. В этой стране сложилась похожая ситуация с устареванием крупнопанельных многоэтажных домов в больших городах, в которых проживает значительная часть населения. При этом немецкая модель государственного устройства схожа с российской. Тем не менее ее применение должно учитывать различия, существующие между жилищными сферами России XXI в. и послевоенной Германии. Модели США и Швеции, по мнению авторов настоящей статьи, мало применимы ввиду того, что большая часть граждан этих стран проживает в индивидуальных домах либо арендованных квартирах, а в Швеции слишком велико влияние государства на жилищную сферу.

Следует отметить, что реализация любой жилищной программы не обходится без значительных государственных или частных инвестиций, что требует комплексного поиска и анализа их источников [16]. На наш взгляд, в современных кризисных условиях наиболее эффективной мерой будет применение прямых и косвенных стимулирующих рычагов воздействия на экономику, сочетающих в себе как увеличение государственных и региональных субсидий и инвестиций в жилое строительство, так и создание более благоприятной административной, налоговой и кредитной политики. Перечисленные меры позволят увеличить приток прямых частных ин-

Сравнение жилищных программ США, ФРГ и Швеции

Критерии	США	ФРГ	Швеция
Государственное воздействие	Преимущественно косвенное	Сочетание прямого и косвенного	Преимущественно прямое
Экономические механизмы	Рыночный	Социально-рыночный	Социальный
Основное направление государственного воздействия	Стимулирование спроса и предложения	Стимулирование строительных организаций и застройщиков	Стимулирование всех участников рынка социального жилья
Рычаги государственного воздействия	Упрощение доступа к кредитам для населения	Выделение дотаций и беспроцентных кредитов	Выделение значительных государственных инвестиций, субсидий и дотаций

вестиций, в том числе иностранных [17]. Ввиду этого нами предложены следующие этапы решения жилищной проблемы на основе опыта ФРГ:

1) совершенствование и расширение системы государственно-частного партнерства на условиях полного равноправия не только в сфере жилищно-коммунального хозяйства и дорожного строительства, но и в сфере жилищного строительства;

2) создание системы целевых банковских вкладов с государственной поддержкой для строительства или покупки жилья;

3) разработка и осуществление программы модернизации жилищного фонда на льготных кредитных условиях взамен существующих взносов на капитальный ремонт.

В современных реалиях наиболее эффективной мерой видится совершенствование государственно-частного партнерства. Однако его применение вызывает трудности, поскольку в большинстве регионов эти программы носят сугубо рекомендательный характер, а частные предприятия не заинтересованы в долгосрочном сотрудничестве (предпочтение отдается проектам с максимальным сроком реализации до 5 лет). Тем не менее все предложенные этапы требуют дополнительного рассмотрения и анализа. На наш взгляд, они должны ускорить решение жилищной проблемы, которое займет приблизительно 15 лет.

Представляется, что решение жилищной проблемы не только влияет на улучшение условий жизни людей, но и (благодаря эффекту мультипликатора) может в значительной степени спо-

собствовать росту всей национальной экономики России.

Библиографический список

1. Строительство в России // Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/
2. *Perova A.* Functionality of Saint Petersburg Historic Groups of Buildings for Arrangement of Business Tourism Events // *Architecture and Engineering*. 2016. Vol. 1, Issue 1. Pp. 60–65.
3. Инновационное развитие строительной отрасли обсудили на VII Форуме регионов России – 2016 // Минстрой России. URL: <http://www.minstroyrf.ru/press/innovatsionnoe-razvitie-stroitelnoy-otrasli-obsudili-na-vii-forume-regionov-rossii-2016/>
4. *Кисленок А. А.* Проблемы развития жилищного строительства в Хабаровском крае // *Ученые заметки ТОГУ*. 2013. Т. 4, № 4. С. 176–181.
5. Постановление Правительства Ростовской области от 14 ноября 2013 г. № 697 «Об утверждении стратегии развития жилищного строительства в Ростовской области на период до 2020 года». URL: <http://docs.cntd.ru/>
6. Постановление Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 г. № 68-п «Государственная программа Новосибирской области “Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015–2020 годы”». URL: <http://www.minstroy.nso.ru>
7. Конституция Российской Федерации. М.: Эксмо, 2013.
8. Экономика жилищной сферы: учебник / под общ. ред. проф. В. В. Бузырева. 2-е изд. М.: ИНФРА-М, 2016. С. 59–62.
9. *Эрхард Л.* Благополучие для всех: пер. с нем. М.: Дело, 2001. С. 332.

10. Сумленный С. Как они обустроили Германию // Эксперт. 2007. № 4. С. 32–37.

11. Пустовойт М. Жилищная политика в «государствах благосостояния» // Высшая школа экономики. URL: <https://www.hse.ru/news/recent/17859725.html>

12. Мелин Я., Юханссон А. В., Хеденберг С. История Швеции. М.: Весь Мир, 2002.

13. Типовая застройка в Швеции: каждому гражданину — доступное жилье. URL: <https://lovenordic.ru/2014/10/07/>

14. Асаул В. В. Роль конкурентного потенциала в обеспечении формальной и реальной конкурентоспособности строительных организаций // Градостроительство. 2012. № 2. С. 80–83.

15. Монахова Н. Жилищный кризис Швеции вписут в Книгу Гиннеса // Недвижимость и цены. URL: <http://dmrealty.ru/news/zhilishchnyy-krizis-shvecii-vpishut-v-knigu-ginnesa>

16. Смирнов Е. Б., Шамара Ю. А. Выбор формы воспроизводства основных фондов предприятия на основе анализа производственной функции Кобба–Дугласа // Вестник гражданских инженеров. 2013. № 6 (41). С. 237–242.

17. Кощеев В. А. Государственное предпринимательство в строительстве // Экономическое возрождение России. 2007. № 3. С. 57–62.

References

1. *Stroitel'stvo v Rossii* [Construction in Russia]. Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/

2. Perova A. Functionality of Saint Petersburg Historic Groups of Buildings for Arrangement of Business Tourism Events. *Architecture and Engineering*, 2016, vol. 1, iss. 1, pp. 60–65.

3. *Innovatsionnoe razvitie stroitel'noy otrasli obsudili na VII Forume regionov Rossii – 2016* [Innovative development of the construction industry was discussed at the VII Forum of the regions of Russia, 2016]. Ministry of Russia Publ. Available at: <http://www.minstroyrf.ru/press/innovatsionnoe-razvitie-stroitelnoy-otrasli-obsudili-na-vii-forume-regionov-rossii-2016/>

4. Kislénok A. A. *Problemy razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Khabarovskom krae* [Problems of housing construction development in Khabarovsk Region]. *Uchenye zametki TOGU – Scientific notes the Pacific National University*, 2013, vol.4, no. 4, pp. 176–181.

5. *Postanovlenie Pravitel'stva Rostovskoy oblasti ot 14 noyabrya 2013 g. no. 697 «Ob utverzhdenii strategii razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Rostovskoy oblasti na period do 2020 goda»* [The Order of the Government of the Rostov region of November 14, 2013 no. 697 "About approval of the strategy of development of housing construction in

the Rostov region for the period till 2020"]. Available at: <http://docs.cntd.ru/>

6. *Postanovlenie Pravitel'stva Novosibirskoy oblasti ot 20.02.2015 g. no. 68-p «Gosudarstvennaya programma Novosibirskoy oblasti "Stimulirovanie razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Novosibirskoy oblasti na 2015–2020 gody"»* [The Order of the Government of the Novosibirsk region of 20.02.2015 no. 68-p "The state program of the Novosibirsk region "Stimulation of development of housing construction in the Novosibirsk region for 2015–2020"]. Available at: <http://www.minstroy.nso.ru>

7. *Konstitutsiya Rossiyskoy Federatsii* [Constitution of the Russian Federation]. Moscow, Ehksmo Publ., 2013.

8. *Ehkonomika zhilishchnoy sfery. Uchebnik* [Economy of the housing sphere. Textbook]. Ed. by Buzyrev V. V. 2-nd iss. Moscow, INFRA-M Publ., 2016, pp. 59–62.

9. Ehrkhard L. *Blagosostoyanie dlya vseh* [Welfare for everyone]. Transl. from German. Moscow, Delo Publ., 2001, p. 332.

10. Sumlenny S. *Kak oni obustroili Germaniyu* [How they fitted out Germany]. *Ehkspert – Expert*, 2007, no. 4, pp. 32–37.

11. Pustovoyt M. *Zhilishchnaya politika v «gosudarstvakh blagosostoyaniya»* [Housing policies in "the states of welfare"]. *Vysshaya shkola ehkonomiki – Higher School of Economics*. Available at: <https://www.hse.ru/news/recent/17859725.html>

12. Melin Ya., Yukhansson A. V., Khedenborg S. *Istoriya Shvetsii* [The history of Sweden]. Moscow, Ves' Mir Publ., 2002.

13. *Tipovaya zastroyka v Shvetsii: kazhdomu grazhdaninu — dostupnoe zhil'e* [Standard housing development in Sweden. Affordable housing should be given to each citizen]. Available at: <https://lovenordic.ru/2014/10/07/>

14. Asaul V. V. *Rol' konkurentnogo potentsiala v obespechenii formal'noy i real'noy konkurentosposobnosti stroitel'nykh organizatsiy* [The role of competitive potential in providing formal and real competitiveness of the construction organizations]. *Gradostroitel'stvo – Town planning*, 2012, no. 2, pp. 80–83.

15. Monakhova N. *Zhilishchnyy krizis Shvetsii vpishut v Knigu Ginnesa* [The housing crisis of Sweden will be introduced in the Guinness Book of Records]. *Nedvizhimost' i tseny* [Real estate and prices]. Available at: <http://dmrealty.ru/news/zhilishchnyy-krizis-shvecii-vpishut-v-knigu-ginnesa>

16. Smirnov E. B., Shamara Yu. A. *Vybor formy vosproizvodstva osnovnykh fondov predpriyatiya na osnove analiza proizvodstvennoy funktsii Kobb-Duglasa* [The choice of reproduction forms of fixed assets of the enterprise on the basis of the analysis of the Kobb-Douglas production function]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2013, no. 6 (41), pp. 237–242.

17. Koshcheev V. A. *Gosudarstvennoe predprinimatel'stvo v stroitel'stve* [The state entrepreneurship in construction]. *Ehkonomicheskoe vozrozhdenie Rossii – Economic Recovery of Russia*, 2007, no. 3, pp. 57–62.