

УДК [336.77:347.27]+351.778.53(470.331)

К ВОПРОСУ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАСЕЛЕНИЯ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЁМ

Г.Н. Пальцева¹, Е.Г. Уманская²

¹ Тверской государственный университет, г. Тверь
*Кафедра математики, статистики и информатики в
экономике экономического факультета*

² Тверской государственный университет, г. Тверь
*Кафедра математики, статистики и информатики в
экономике экономического факультета*

Рассматриваются вопросы решения жилищной проблемы в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», региональной программы «Развитие жилищного строительства в Тверской области в 2011 – 2015 годах» и долгосрочной целевой программы «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2009-2013 годы»

Ключевые слова: *обеспеченность жильем, развитие жилищного строительства, ипотечное жилищное кредитование.*

Проблема жилищного строительства, доступности и качества жилья напрямую затрагивает интересы конкретного человека, и именно от ее решения зависит качество жизни наших сограждан и их уверенность в завтрашнем дне, гражданская ответственность и социальная защищенность. В августе 2007 года были опубликованы результаты опроса, которое проводил фонд «Общественное мнение». Согласно отчету, в доступном жилье нуждается каждый второй россиянин. По официальным прогнозам аналитиков Росстата до 2025 года прироста населения не предвидится. И одной из самых главных причин этого является отсутствие нормальных условий для проживания, в частности, отсутствие жилплощади. Согласно отчету Центра стратегических исследований компании «Росгосстрах» 75% опрошенных респондентов считает, что наличие жилья – основное условие, необходимое для рождения детей. Помимо этого выяснилось, что 34% россиян проживает в своих квартирах более 20 лет, как правило, это люди с низким уровнем доходов. 35% живет в своих квартирах по 10-20 лет, и 13% менее 3 лет [1].

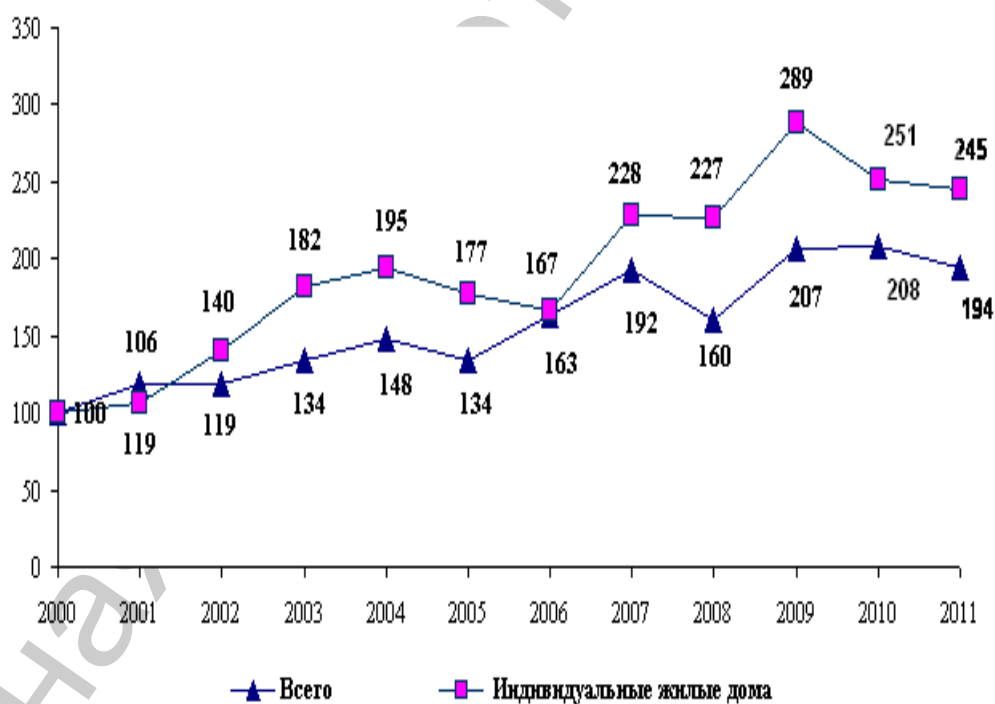
Поэтому одной из главных задач государства является развитие жилищного строительства.

Динамика ввода жилья в Тверской области за период 2000 – 2011 годы представлена в таблице 1.

Т а б л и ц а 1

Ввод в действие жилых домов в Тверской области за период 2000–2011 гг.

	Всего построено		В том числе населением за счет собственных и заемных средств	
	тыс. м ² общей площади	на одного жителя, м ² общей площади	тыс. м ² общей площади	удельный вес в общем вводе, %
2000	217,7	0,14	93,6	43,0
2001	259,2	0,17	99,3	38,3
2002	259,0	0,17	131,2	50,7
2003	292,5	0,20	170,7	58,4
2004	321,4	0,22	182,1	56,7
2005	291,2	0,21	165,5	56,8
2006	354,3	0,25	156,2	44,1
2007	418,7	0,30	213,9	51,1
2008	347,3	0,25	212,6	61,2
2009	450,4	0,33	270,2	60,0
2010	452,3	0,33	235,2	52,0
2011	421,9	0,31	229,8	54,0



Р и с. 1. Динамика ввода в действие жилых домов в Тверской области, тыс. м² общей площади (2000 г.=100) [2]

Важными проблемами, сдерживающими развитие жилищного строительства на территории Тверской области являются:

несоответствие роста доходов населения возможности получения и обслуживания ипотечных кредитов; общее снижение инвестиционной активности; ограниченная доступность кредитных ресурсов для строительных организаций.

За последние годы стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке имеет ярко выраженную тенденцию к росту. Индексы цен на рынках жилья в Центральном федеральном округе приведены в таблице 2.

Т а б л и ц а 2

Индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья по Центральному федеральному округу за период 2010-2011 г.г.[3]

Регион	На конец периода, в процентах к концу предыдущего периода			
	Первичный рынок жилья		Вторичный рынок жилья	
	2010	2011	2010	2011
Российская Федерация	100,3	106,7	102,7	105,8
<i>Центральный федеральный округ</i>	100,8	105,7	105,0	103,3
Белгородская область	99,3	104,0	99,9	108,1
Брянская область	102,3	105,8	104,2	108,1
Владимирская область	98,5	107,9	101,5	105,7
Воронежская область	103,1	108,7	98,6	109,9
Ивановская область	99,0	103,8	103,5	104,0
Калужская область	99,6	107,5	97,9	103,7
Костромская область	93,8	97,4	97,5	111,1
Курская область	99,99	108,3	97,1	107,4
Липецкая область	107,5	106,2	113,3	105,2
Московская область	100,3	107,9	101,8	103,5
Орловская область	98,5	105,9	104,1	107,5
Рязанская область	107,8	100,1	106,5	102,0
Смоленская область	105,3	113,2	99,5	116,5
Тамбовская область	103,3	104,8	98,2	106,4
Тверская область	109,0	100,3	107,4	106,7
Тульская область	92,9	108,5	99,99	101,5
Ярославская область	101,8	110,0	100,8	110,9
г. Москва	103,5	103,6	106,2	101,6

Из таблицы видно, в Тверской области в 2010 г. рост цен, как на первичном, так и на вторичном рынке был выше аналогичных

показателей всех областей Центрального федерального округа. В 2011 г. рост цен на рынке жилья в Тверской области (единственной из всех областей ЦФР) замедлился. Причина этого явления складывается из влияния двух факторов: 1. Снижение спроса на рынке жилья из-за низкой покупательной способности населения связанной с последствиями кризиса 2008г; 2. Осуществление мероприятий по оказанию государственной поддержки застройщикам и инвесторам, направленные на снижение себестоимости строительства жилья Министерством строительства Тверской области.

С конца 2011 года начали восстанавливаться докризисные темпы ипотечного жилищного кредитования, что привело к прекращению падения цен на рынке жилой недвижимости.

Крупные строительные организации, занимающиеся жилищным строительством, для оживления спроса населения на жильё разрабатывают собственные кредитные программы, а также выступают со специальными предложениями. Примером этого может служить внедрение рассрочки на срок до 10 лет с обязательным первоначальным взносом 30% от стоимости приобретаемого жилья. В частности на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам и займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, стало возможным использовать материнский капитал. На сегодняшний день жилищная проблема стоит перед 61% российских семей. При этом лишь 12,5 % семей в состоянии приобрести жильё самостоятельно или с помощью заёмных средств. Снижение остроты проблемы обеспечения жильём нуждающихся в этом семей, связано с необходимостью разработки и практическим воплощением комплекса мер, направленных на стимулирование покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья через механизм ипотечного кредитования.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.07.2010 г. № 1201-р утверждена Стратегия ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. Стратегия разработана в рамках общих направлений жилищной политики в целях наиболее детальной проработки вопросов развития ипотечного жилищного кредитования.

В Тверской области система ипотечного жилищного кредитования получила свое развитие с 2003 года. В этих целях был создан региональный оператор – Тверской областной фонд ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время в Тверской области работают 10 организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.

Успешно действует ДЦП «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2009-2013 годы». На ее реализацию из областного бюджета выделено 882102,01 тыс. рублей. В рамках этой программы

заключено 1278 договоров на предоставление гражданам социальных выплат на сумму 158,2 млн. руб., из них 210 договоров на сумму 19,5 млн.руб. на дополнительную социальную выплату семьям при рождении ребенка.

По данным Центрального Банка Российской Федерации в 2011 году кредитными организациями Тверской области предоставлено 5371 ипотечных кредитов, что в 1,6 раза больше, чем в 2010 году. Областной бюджет предоставляет средства в виде безвозмездной социальной выплаты следующим категориям граждан, приобретающим или строящим жилье с помощью ипотеки: членам молодых семей; гражданам, имеющих двоих и более детей в возрасте до 18 лет; работникам государственных и муниципальных учреждений; работникам федеральной государственной службы; государственным гражданским служащим; гражданам, приобретающим жилье на условиях софинансирования с организацией-работодателем; переселенцам; гражданам, в семьях которых рождается одновременно трое и более детей; врачам общей практики.

Жители 38 муниципальных образований Тверской области приняли участие в Программе ипотеки в 2011 году (35 – в 2006 году, 31 – в 2007 году, 39 – в 2008 году, 30 – в 2009 году, 38 – в 2010 году). На выплаты по этой программе направлено 352 843,0 тыс. рублей бюджетных ассигнований. Заключено 2163 договора на предоставление гражданам социальных выплат на сумму 313,36 млн. рублей. Помимо этого воспользовались правом на получение дополнительных социальных выплат при рождении детей 357 семей, на сумму 39,5 млн. рублей.

В рамках Программы ипотеки населением приобретено 108,7 тыс. кв. м. жилья на общую сумму 3 947,4 млн. рублей, что на 1,3 % превышает показатель 2010 года. На первичном рынке в рамках Программы ипотеки приобретено 19,7 % жилья, что в 2,3 раза выше 2010 года (2007 году – 17 %, в 2008 году – 20,8 %, в 2009 году – 11,2 %, в 2010 году – 8,4 %) [4].

В настоящее время в Тверской области по ипотечным кредитам для населения существует более 55 предложений на следующих условиях: при кредитовании сроком до 5 лет - 19% годовых; сроком 10-15 лет – 17,6% годовых.

В соответствии с Постановлением Правительства Тверской области от 10.02.2012г. № 43-пп в ДЦП «Ипотечное жилищное кредитование Тверской области на 2009-2013 годы» внесены изменения улучшающие условия ипотечного кредитования гражданам Тверской области.

На ближайшие годы основными приоритетами развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Тверской области должны стать следующие направления: стимулирование кредитования отдельных категорий граждан в рамках реализации ДЦП «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2010-2015 годы»; стимулирование кредитования застройщиков путем внедрения программы «Стимул»;

содействие внедрению новых ипотечных продуктов для различных социально-ориентированных групп населения; другие направления. Реализация комплекса мероприятий по развитию ипотечного жилищного кредитования позволит избежать необоснованного роста цен на жилье и обеспечить населению доступность ипотечных кредитов.

Вместе с тем, полное решение жилищной проблемы в Тверской области может быть достигнуто за счёт осуществления следующих мер: 1. повышение занятости населения с созданием новых рабочих мест; 2. повышение оплаты труда занятого населения; 3. реализация механизма доступной ипотеки; 4. увеличения объёмов строительства жилой недвижимости эконом класса.

Список литературы

1. Строительство, недвижимость, статистика: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. - http://statistika.ru/construction/2007/11/23/construction_9352.html
2. Тверская область в цифрах за 2011 год: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. - <http://tverstat.gks.ru/public/DocLib5/Forms/AllItems.aspx>
3. Регионы России. Социально-экономические показатели, 2011г: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. - <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/>
4. Деятельность Правительства Тверской области в сфере строительства в 2011 году: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. – <http://www.region.tver.ru/economics/stroy/ipoteka2011.html>
5. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.07.2010 г. № 1201-р по «Стратегии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года»: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. – <http://www.lawsforall.ru>
6. Постановлением Правительства Тверской области от 10.02.2012г. № 43-пп по ДЦП «Ипотечное жилищное кредитование Тверской области на 2009-2013 годы»: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. – <http://www.ipotekatver.ru>
7. ДЦП «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2009-2013 годы»: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. – <http://www.ipotekatver.ru>.
8. ДЦП «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2010-2015 годы»: [Электронный ресурс] – Свободный доступ из сети Интернет. – <http://www.ipotekatver.ru>.

THE PROBLEM OF PROVIDING TVER REGION CITIZENS WITH SALABLE DWELLING

G.N. Paltseva¹, E.G. Umanskaya²

¹Tver State University

The department of mathematics, statistics and informatics in economics

²Tver State University

The department of mathematics, statistics and informatics in economics

The article considers the ways of solving the dwelling providing problem within the national project “Salable and comfortable dwelling for Russian citizens”? Regional program “House building development in Tver region in 2011–2015” and long-term target program “Mortgage lending in Tver region in 2009–2013”

Keywords: *dwelling providing, house building development, mortgage lending*

Об авторах:

ПАЛЬЦЕВА Галина Николаевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры математики, статистики и информатики в экономике экономического факультета Тверского государственного университета, e-mail: eco_aoeiis@mail.ru

УМАНСКАЯ Елена Георгиевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры математики, статистики и информатики в экономике экономического факультета Тверского государственного университета, e-mail: eco_aoeiis@mail.ru