

## **Секция «Государственное и муниципальное управление»**

### **Практика применения финансово-экономических механизмов при реализации государственной жилищной политики в России**

*Миникеева Лилия Олеговна*

*Студент*

*Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления, Москва, Россия*

*E-mail: minikееva1990@mail.ru*

Государственная жилищная политика представляет собой форму вмешательства государства в строительство, распределение и использование жилого фонда как путем прямого (непосредственного) участия в строительстве или субсидировании приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы [9, 2].

Поскольку строительная отрасль обладает значительной ресурсоемкостью, жилищная сфера напрямую связана со многими отраслями экономики и финансовой системой страны. С одной стороны, значительных финансовых вложений требуют предприятия отрасли строительных материалов, а также строительные организации на этапах подготовки и реализации инвестиционных проектов. С другой стороны, необходим платежеспособный спрос на построенное жилье со стороны граждан и государства. Важную роль в поддержании платежеспособного спроса играет банковская система, осуществляющая финансирование ипотечных жилищных кредитов.

Большинство исследователей сходятся во мнении, что на сегодняшний день в России отсутствует какая-либо конкретная финансовая жилищная политика, которая позволила бы удовлетворить имеющуюся потребность в жилье и разрешить жилищный вопрос [7, 1, 5]. Мероприятия, разрабатываемые в рамках национальных жилищных программ, не согласуются с направлением развития инновационной и промышленной политики России, особенностями законодательного регулирования. Нет взаимосвязи между соответствующими министерствами и ведомствами, разными уровнями власти. Региональные и местные администрации, разрабатывающие жилищные проекты на своем уровне, зачастую не имеют достаточных ресурсов для массового строительства и развития территорий, т.е. нарушается принцип субсидиарности.

Анализ динамики темпов строительства жилья позволяет сделать вывод о том, что темпы ввода жилья в современной России являются рекордно низкими за всю новейшую историю (за исключением 30-х гг. XX в.) [11]. На сегодняшний день Россия значительно отстает от европейских стран и США по уровню обеспеченности кв.м. жилья на человека (см. рис. 1).

Наряду с административными и институциональными барьерами существенной преградой на пути разрешения жилищного вопроса является неразвитость системы финансово-экономических механизмов, таких как ипотечное жилищное кредитование, жилищные сберегательные программы, страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании, предоставление субсидий, создание специализированных жилищных финансовых учреждений и др. В значительной степени это является следствием малой капитализации отечественной банковской системы и недоступности для неё длинных денежных ресурсов, что, в свою очередь, ограничивает её самостоятельные возможности

для рефинансирования на первичном рынке выданных ипотечных жилищных кредитов и поддержания банковской ликвидности [8]. Приобретение недвижимости с использованием ипотечного кредита в странах Западной Европы и США достигает 70-90 % всех сделок с жилой недвижимостью. Если рассмотреть объем ипотечных кредитов по отношению к ВВП, то в России он не превышает 2,5-3%, в то время как, например, в Великобритании он достигает 85 % от ВВП, а в США эта цифра равна 77% [4].

До сих пор остаются недостаточно развитыми механизмы строительных сберегательных касс и жилищных кооперативов граждан, а также кредитования застройщиков на цели жилищного строительства [3].

Является очевидным, что для коренного перелома в разрешении жилищной проблемы и достижения европейских стандартов жилищной обеспеченности используемых механизмов финансирования и имеющихся темпов строительства недостаточно. Для этого, по мнению большинства экспертов строительной сферы, необходимо принимать решительные меры и вводить по 1 кв.м. на человека в год, т.е., увеличив существующие темпы строительства более чем 2,3 раза.

Придавая большое значение развитию жилищной сферы и финансированию жилищного строительства, следует иметь в виду, что жилищный рынок имеет специфические характеристики, которые определяют его особое место в экономике и являются причиной высокого мультипликативного эффекта вложенных инвестиций. Во-первых, жилищный сектор имеет большой коэффициент взаимосвязи с другими отраслями экономики; во-вторых, приобретение жилья приводит к резкому увеличению спроса на сопутствующие товары (мебель, бытовую технику и т.п.); в-третьих, в результате приобретения жилья оказываются вовлеченными в экономический оборот сбережения домашних хозяйств [10].

Увеличение объемов жилищного строительства приведет к повышению активности в смежных отраслях, что незамедлительно вызовет рост производства цемента, железобетонных изделий, металлоконструкций, строительной и транспортной техники, стекла, продукции деревообработки и т.д. По оценкам специалистов, вложение одной денежной единицы в кредитование жилищного сектора дает от 2 до 3 единиц прироста ВВП [6].

Только комплексный подход к решению данного вопроса создаст условия для создания эффективной системы механизмов, обеспечивающей формирование рынка доступного жилья и достижение целей государственной жилищной политики.

## Литература

1. Горбова И.Н. Проблемы развития жилищной политики страны // Среднерусский вестник общественных наук. 2011. № 2. С. 169-170.
2. Коняхин Г.В. Государственная жилищная политика в СССР и постсоветской России: политологический анализ: диссертация ... доктора политических наук: 23.00.02. Москва, 2011. С. 16.
3. Оперативный мониторинг ключевых событий на зарубежных рынках жилья и ипотеки. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. М., 2010.
4. Погорелова Ю., Кваша М. Путин и жилье// Коммерсант-Деньги. 2012. №7 (864).

5. Соколова Т.В. Государственная жилищная политика: Социальное измерение. М., 2009.
6. Ужегов А.М. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб., Питер, 2001. С. 25.
7. Хлестунова Е.С. Текущая жилищная политика России: основные направления и недостатки // Вестник Таганрогского института управления и экономики. 2011. № 2. С. 10-16.
8. Черепович А.В. Финансово-инвестиционные модели ипотечного жилищного финансирования // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2012. № 1[25]. С. 63-73.
9. Чубарова Т.В. Жилищный вопрос как проблема социальной политики. М., 2004. С. 10.
10. Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России // Тверь. 2004. С. 24.
11. Федеральная служба государственной статистики: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/b](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/b)
12. Housing Statistics in the European Union 2010: <http://www.bmwfj.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wo>

### Слова благодарности

Автор благодарит своего научного руководителя д.э.н., проф. Бобылеву Аллу Зиновьевну за помощь в подготовке данной работы

### Иллюстрации

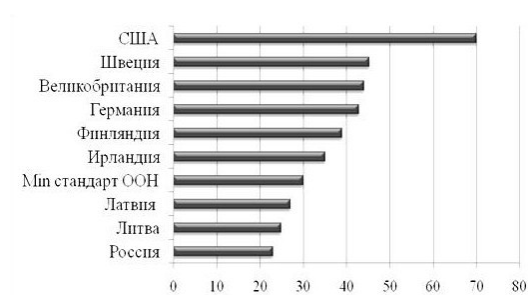


Рис. 1: Количество квадратных метров жилой площади на душу населения в странах Европы и Америки.