

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно–Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,

д.э.н., доцент

_____ Т.А. Худякова

_____ 2020 г.

Анализ и перспективы государственной программы по
обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в
Челябинской области

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.01.2020.407. ПЗ ВКР

Руководитель работы,

к.э.н., доцент

_____ Е.М. Матвийшина

_____ 2020 г.

Автор работы,

студент группы ЭУ–551

_____ А.Б. Щукина

_____ 2020 г.

Нормоконтролер,

старший преподаватель

_____ Н.В. Тихонова

_____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Щукина А.Б. Анализ и перспективы государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–551, 2020, 93 с., 22 ил., 6 табл., библиогр. список – 75 наим., 2 приложений, 15 л. раздаточного материала ф. А4

В работе рассмотрены теоретические аспекты реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ, дана общая характеристика государственной программы, выявлены основные тенденции развития рынка жилой недвижимости, а также факторы, воздействующие на развитие рынка.

На следующем этапе работы проведен анализ реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

На основе проведенного анализа были выявлены основные проблемы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области, разработаны перспективные направления реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

Практическая значимость исследования заключается в том, что были разработаны конкретные рекомендации, которые могут быть представлены руководству области для их реализации.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО–ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РФ	11
1.1 Общая характеристика государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ	11
1.2 Основные тенденции развития рынка жилой недвижимости в РФ	20
1.3 Факторы развития рынка жилой недвижимости в РФ	25
2 ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РФ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	31
2.1 Оценка уровня обеспеченности доступным и комфортным жильем граждан в Челябинской области.....	31
2.2 Общая характеристика государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области. 41	
2.3 Анализ реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области. 47	
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РФ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	56
3.1 Основные проблемы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области	56
3.2 Перспективы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области. 60	
3.3 Оценка эффективности мер по решения проблем реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	73
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Ввод жилья в регионах России.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Стоимость жилья на первичном рынке в регионах России.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Доля семей, способных обслуживать ипотечные кредиты.....	84

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Важнейшей темой Послания Президента РФ в 2020 году стала демография. Безусловно, одним из важнейших условий рождения детей является наличие собственного просторного и удобного дома. Решение жилищной проблемы – один из важнейших факторов решения демографических задач. При этом сегодня количество детей обратно пропорционально доступности жилья. В соответствии с докладом о жилищном строительстве, представленным Центробанком в 2019 году, лишь 35% российских семей могут позволить себе ипотеку при покупке квартир из расчета 18 кв. м жилой площади на человека. Доля семей, для которых доступны ипотечные кредиты, значительно меняется в зависимости от количества детей, отмечает ЦБ. Жилье площадью 18 кв. м на одного человека могут себе позволить 30,2% семей с одним ребенком, 16,3% семей с двумя детьми и только 5,1% с тремя. А жилье площадью 30 кв. м на одного человека способны приобрести в ипотеку 20,9% семей с одним ребенком, 10,8% с двумя детьми и 3,1% с тремя.

Важнейшим условием формирования и реализации национальной жилищной политики должен стать комплексный подход к решению задач обеспечения жильем различных категорий населения. Жилищная политика Российской Федерации должна быть увязана с прогнозами и задачами экономической политики страны, Концепцией пространственного развития России. Экономические и культурные различия российских территорий, различная роль, которую играет каждая территория в жизни страны, требуют и особого подхода к жилищной политике. Так, задачи по обеспечению жильем граждан, проживающих в депрессивных территориях с уменьшающимся населением, очевидно, должны решаться иначе, нежели подобные задачи в экономически сильных и развивающихся муниципалитетах, в которые стремятся люди из других мест. Особого подхода требует жилищная политика в пограничных территориях, где сохранение и привлечение населения становится вопросом не экономическим, но геополитическим. Выбор между дальнейшей урбанизацией территорий и

развитием малоэтажного жилищного строительства невозможен без ответа на вопрос об образе будущего России, о роли российского села, малых городов и посёлков в жизни страны.

При формировании жилищной политики на территории отдельно взятого региона и муниципалитета жилищная политика должна быть увязана с решением других задач, в том числе с содержанием и реновацией существующего жилого фонда, ликвидацией аварийного жилья, с социальной и демографической политикой.

Таким образом, все вышесказанное подтвердило актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы.

Объектом исследования является государственная программа по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

Предметом исследования являются перспективы государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

Цель исследования – проведение анализа и выявление перспектив государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

Задачи выпускной квалификационной работы.

1. Дать общую характеристику государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ.

2. Рассмотреть основные тенденции развития рынка жилой недвижимости в РФ.

3. Провести оценку уровня обеспеченности доступным и комфортным жильем граждан в Челябинской области.

4. Дать общую характеристику государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

5. Провести анализ реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области за 2018 г.

6. Выявить основные проблемы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

7. Предложить перспективы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

Теоретической, методологической и информационной основой исследования послужили фундаментальные и прикладные разработки отечественных и зарубежных ученых в области государственного и муниципального управления, экономики, недвижимости. Нормативно–правовую базу выпускной квалификационной работы составили нормативные акты, законы и прочие документы, регламентирующие отношения рынка ипотечного кредитования.

В процессе работы над ВКР обоснование теоретических положений и аргументация выводов осуществлялась автором на основе применения таких методов научного познания, как структурный, факторный, сравнительный, анализы, научная абстракция, экономическое моделирование, классификация и агрегирование данных.

Информационными источниками исследования является статистическая отчетность Российской Федерации и Челябинской области в сфере ипотечного кредитования.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения, библиографического списка и приложений.

Практическая значимость исследования заключается в том, что были разработаны конкретные рекомендации могут быть представлены руководству области для их реализации.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО–ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РФ

1.1 Общая характеристика государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ

Несмотря на значимость категории «недвижимость», в литературе (как современной, так и классической), не существует единого определения указанного понятия. Однако существует большое количество подходов к определению данной категории, а также много факторов, ограничивающих движимое имущество от недвижимого.

Прежде всего следует отметить, что недвижимость как физический объект представляет собой группу объектов, включающих землю и неотрывно связанных с ней элементы.

Согласно российскому законодательству, в частности Гражданскому кодексу (ст. 130 ГК РФ), «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства...».

С 2018 года на территории Российской Федерации действует Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. N 1710) [6].

Данная программа реализуется в период 2018-2025 годов.

Ответственный исполнитель Программы: Министерство строительства и жилищно–коммунального хозяйства Российской Федерации.

Направления Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» представлены на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 – Направления Государственной программы

На рисунке 1.2 представлены основные целевые показатели Программы.



Рисунок 1.2 – Целевые индикаторы Государственной программы

Рассмотрим более подробно каждый индикатор. На рисунке 1.3 представлены целевые значения годового объема ввода жилья.

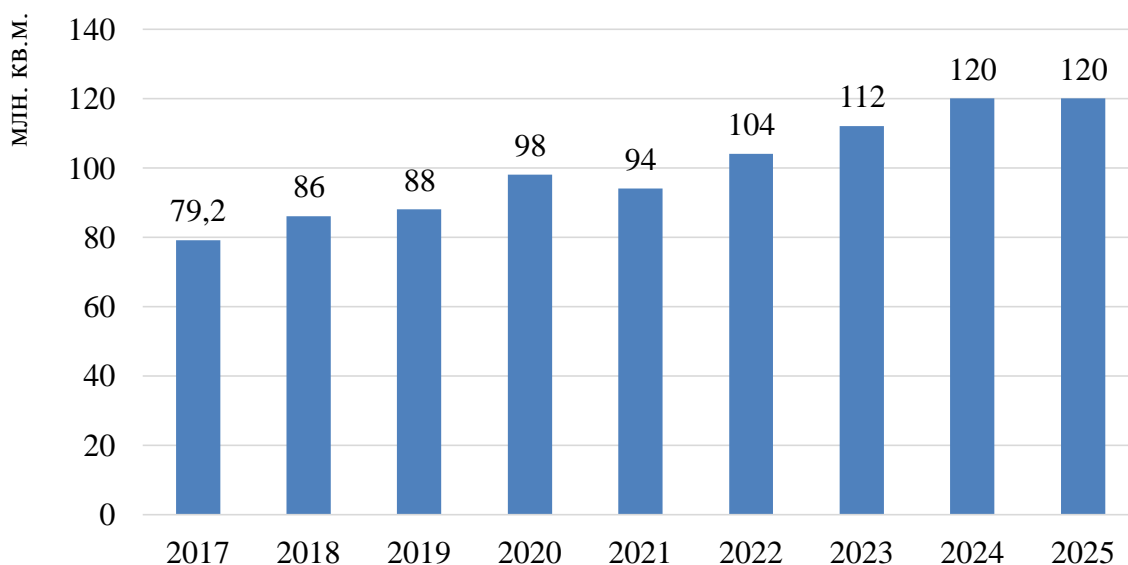


Рисунок 1.3 – Целевые значения годового объема ввода жилья

Согласно Государственной программы, к 2025 году планируется увеличение годового объема ввода жилья до 120 млн. кв. метров.

На рисунке 1.4 представлена динамика коэффициента доступности жилья до 2025 года.

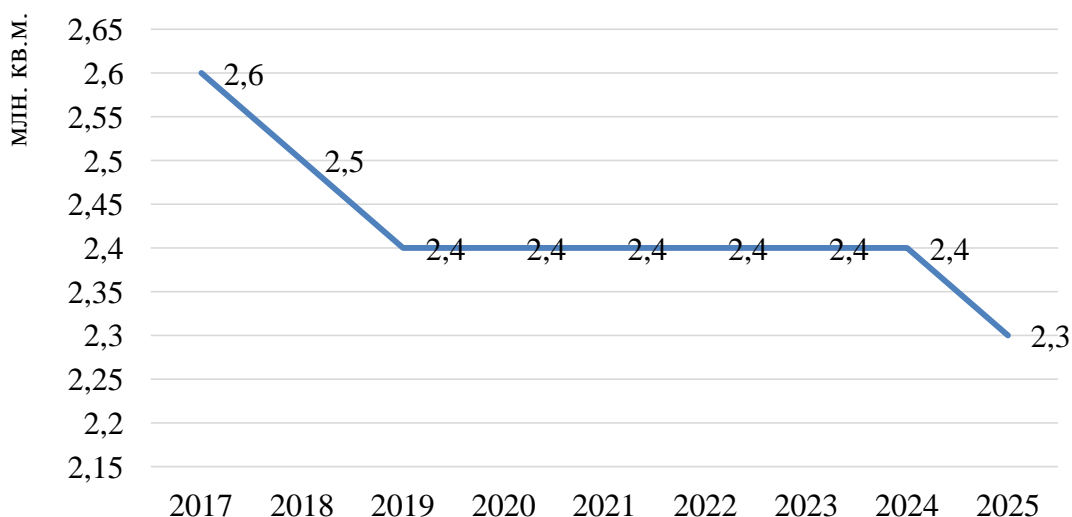


Рисунок 1.4 – Динамика коэффициента доступности жилья до 2025 года

Следующий целевой показатель Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» – объем расселяемого жилищного фонда, представлен на рисунке 1.5.

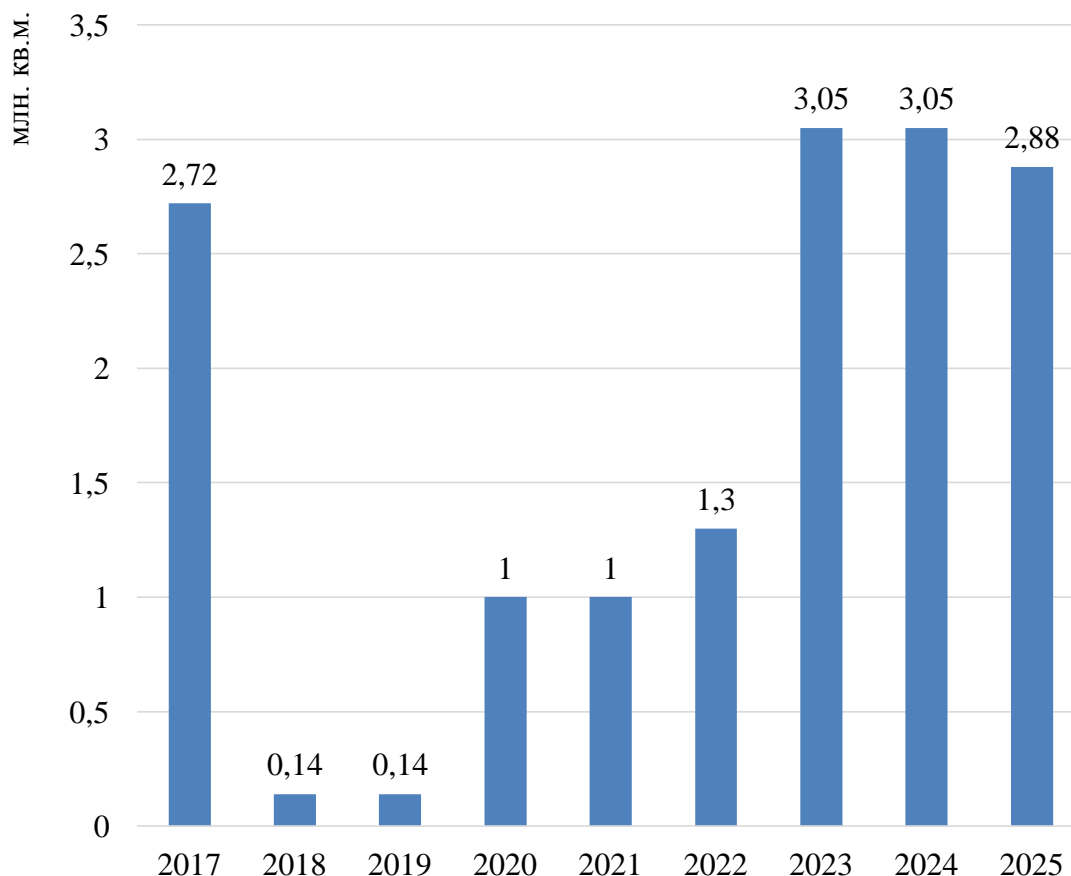


Рисунок 1.5 – Объем расселяемого жилищного фонда, млн. кв.м.

Реализация «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» цель 3 – расселение в 2019-2025 годах 12,42 млн. кв. метров жилищного фонда, признанного непригодным для проживания [5].

На рисунке 1.6 представлена динамика индекса качества жилищно-коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации при реализации Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

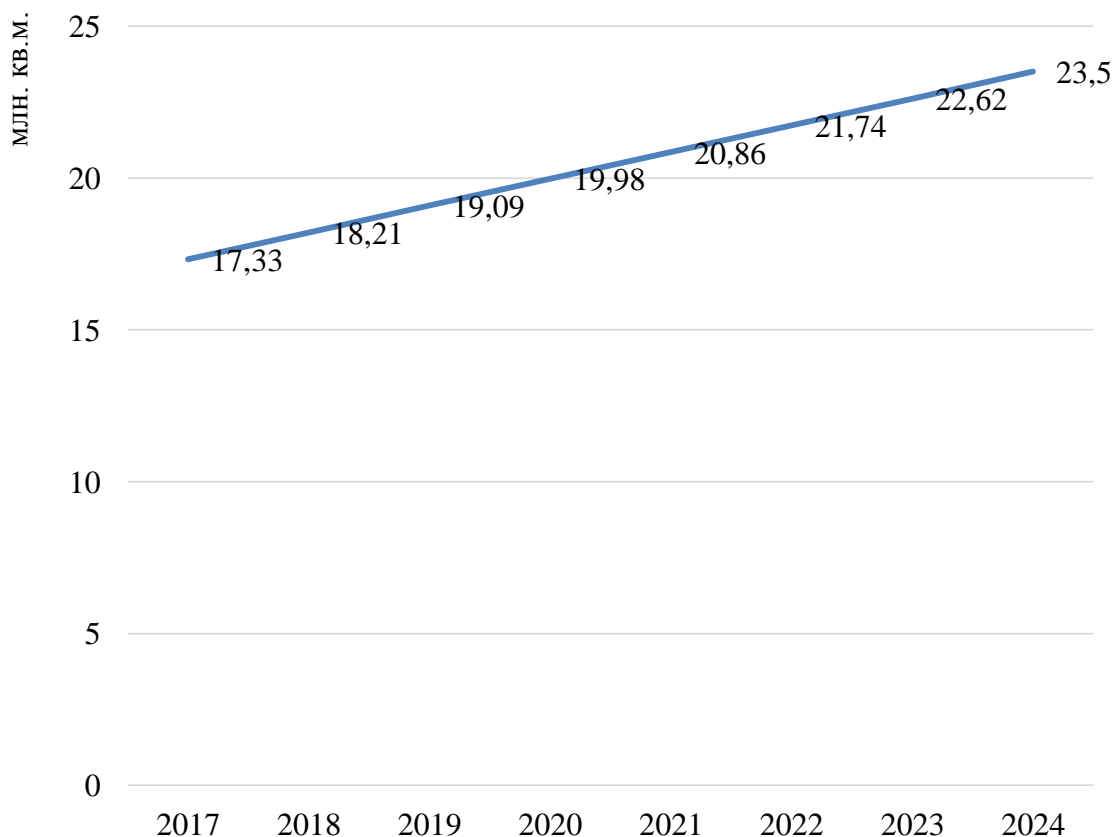


Рисунок 1.6 – Индекс качества жилищно–коммунальных услуг в среднем по РФ

Таким образом, реализация программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» прежде всего направлена на повышение уровня качества и доступности услуг ЖКХ. Уровень доступности в данном случае выражается в повышении индекса качества жилищно–коммунальных услуг в среднем по стране до 23,5 к 2025 году.

Следует отметить, что государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» состоит из нескольких подпрограмм.

Основные составляющие элементы рассматриваемой программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» представлен на рисунке 1.7.

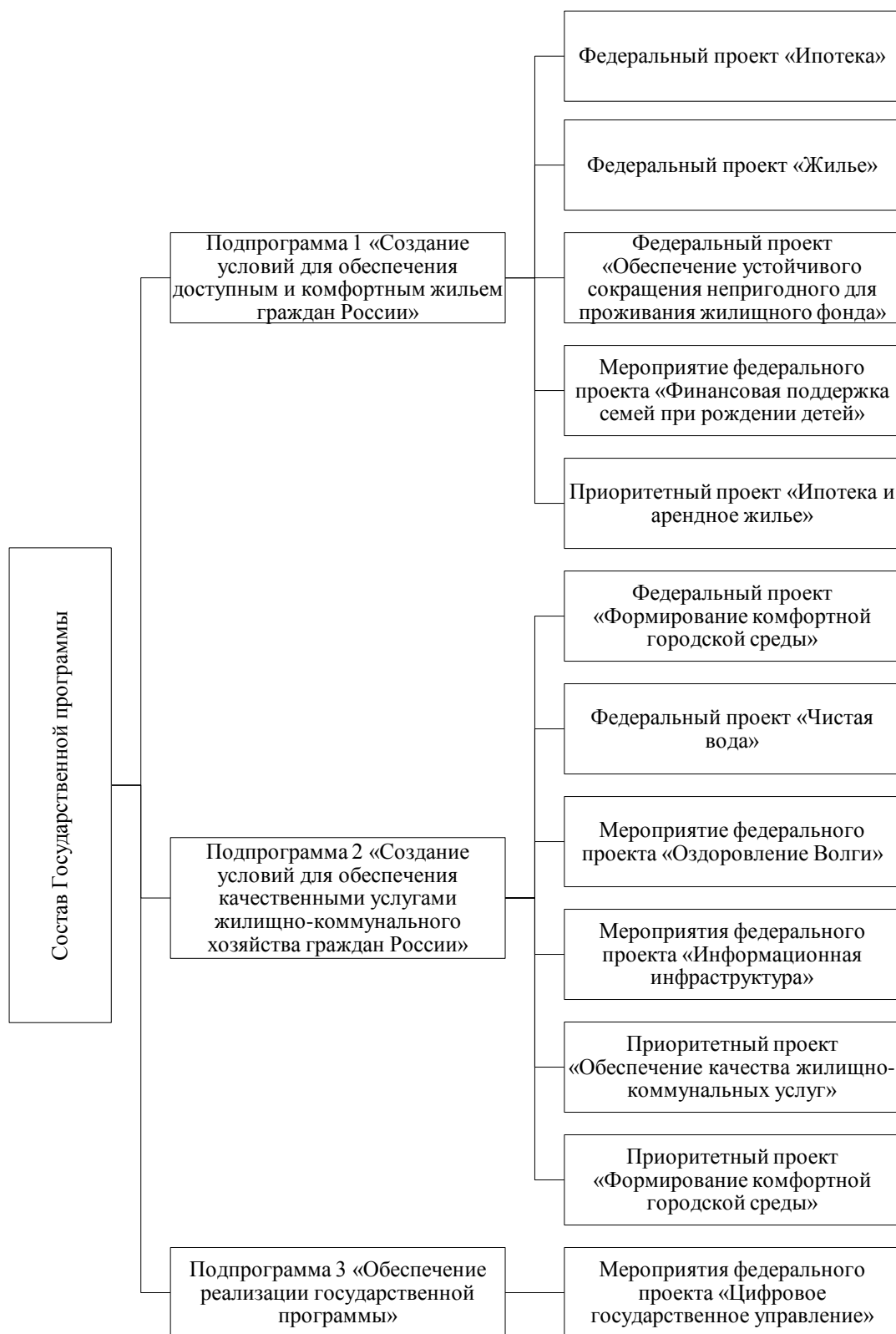


Рисунок 1.7 – Состав Государственной программы

Подпрограмма 1 «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» включает в себя следующие мероприятия, показанные в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Мероприятия подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России»

наименование	цель, сроки
Федеральный проект «Ипотека»	обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов Этапы: 2018 – 2024 годы
Федеральный проект «Жилье»	увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год Этапы: 2018 – 2024 годы
Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»	обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда Этапы: 2018 – 2024 годы
Мероприятие федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей»	увеличение в 5 раз по сравнению с 2018 годом количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (займы) семьям, имеющим 2 и более детей, по ставке 6 процентов годовых Этапы: 2019 – 2024 годы
Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье»	улучшение жилищных условий граждан России путем обеспечения высоких темпов ввода жилья (ввод 88 млн. кв. метров в 2018 году) и стимулирование спроса (выдача в 2018 году 1 млн. ипотечных кредитов), привлечение инвестиций в 2018 году в размере 15 млрд. рублей в создание арендного жилья Срок: 2018 год

Общий объем финансового обеспечения Программы составляет 2 367 309 220,1 тыс. рублей. Динамика распределения объемов финансирования по годам представлена на следующем рисунке 1.8.

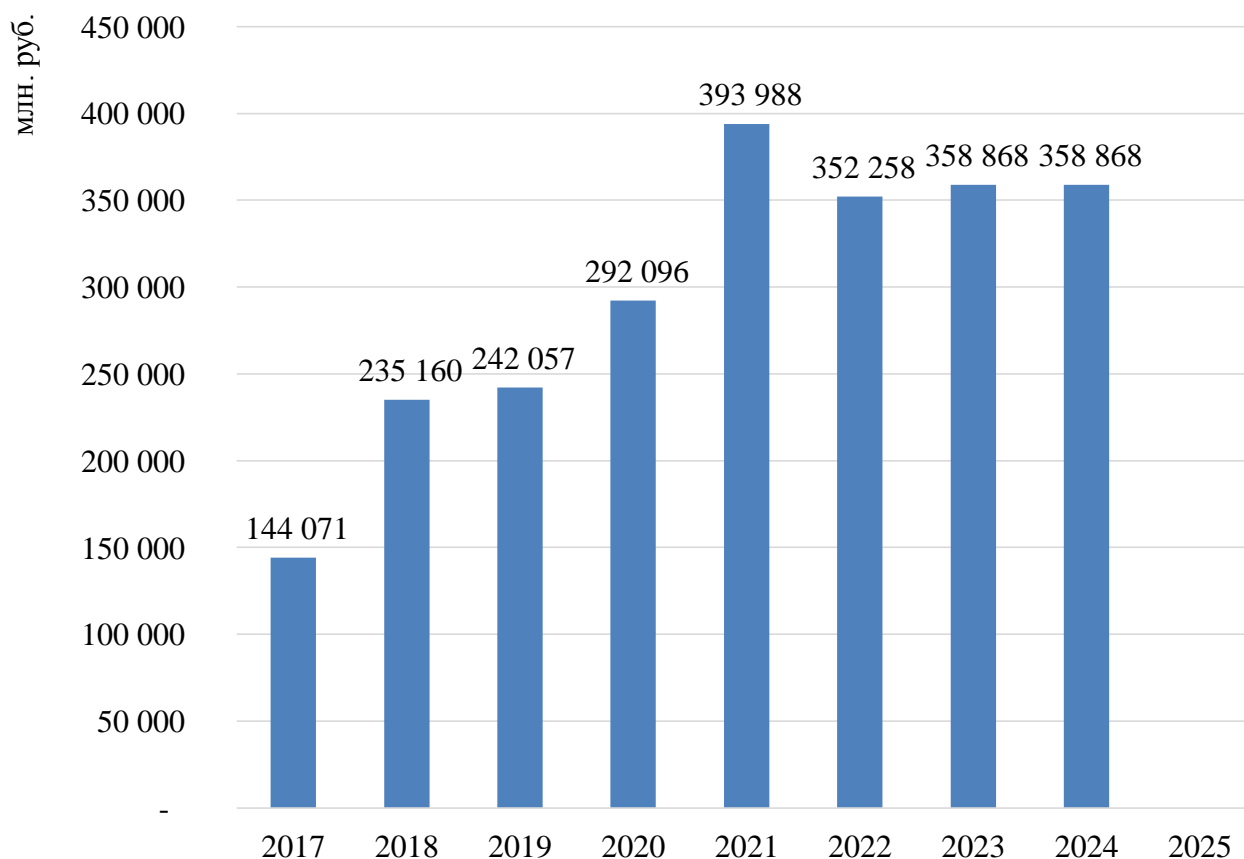


Рисунок 1.8 – Объемы финансирования Государственной программы, в млн. руб.

Рассмотрим результаты реализации Государственной программы за 2018 год (на момент написания выпускной квалификационной работы сведений о реализации программы за 2019 год опубликовано не было).

С использованием средств федеральной поддержки благоустроены 18,9 тыс. дворовых территорий, 3,9 тыс. общественных территорий и 0,2 тыс. городских парков. Результат внес положительный вклад в повышение качества городской среды.

Создана возможность полного цикла обслуживания заёмщика по ипотечному жилищному кредиту в электронном формате. Результат внес вклад в повышение доступности ипотечного кредитования, что создает предпосылки для повышения доступности жилья и положительного вклада в объем ввода жилья за счет стимулирования спроса в следующем периоде [1].

Результат внес положительный вклад в повышение качества жилищно-коммунальных услуг и городской среды.

В таблице 1.2 представлен анализ факторов, повлиявших на ход реализации пилотной государственной программы.

Таблица 1.2 – Анализ факторов, повлиявших на ход реализации пилотной государственной программы

Перечень факторов, повлиявших на ход реализации пилотной государственной программы	Анализ фактических и вероятных последствий влияния указанных факторов на основные параметры пилотной государственной программы
Отложенный эффект экономического спада 2015–2016 года, связанный со снижением в указанные годы количества запускаемых новых проектов жилищного строительства	Снижение в 2018 году темпов роста ввода жилья и его замедление в 2019–2020 годах, которое будет компенсировано дальнейшим ускорением роста за счет реализации мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» и адаптации застройщиков к новым механизмам финансирования жилищного строительства.
Макроэкономические факторы, обусловившие опережающий рост цен на жилье по сравнению со среднедушевыми доходами (6,9% и 3,9% соответственно)	Повышение в 2018 году отношения стоимости жилья к среднедушевым доходам, которое будет компенсировано ростом доступности жилья в дальнейшем при условии стабильных макроэкономических условий и роста доходов населения выше инфляции.
Завершение реализации приоритетных проектов в связи с переходом к реализации с 2019 года национальных проектов и федеральных проектов	Отклонения от сроков выполнения отдельных контрольных точек приоритетных проектов в связи с трансформацией механизмов реализации мероприятий и переходом к федеральным проектам.

Таким образом, основными целями Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» являются повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, повышение качества и надежности предоставления жилищно–коммунальных услуг населению.

1.2 Основные тенденции развития рынка жилой недвижимости в РФ

С 2015 года в Российской Федерации наблюдается устойчивая тенденция снижения объемов строительства жилой недвижимости. Ввод жилья в России достиг исторического максимума в 2015 г., после чего стал постепенно снижаться [65].

На рисунке 1.9 представлена динамика объемов строительства жилой недвижимости в России.

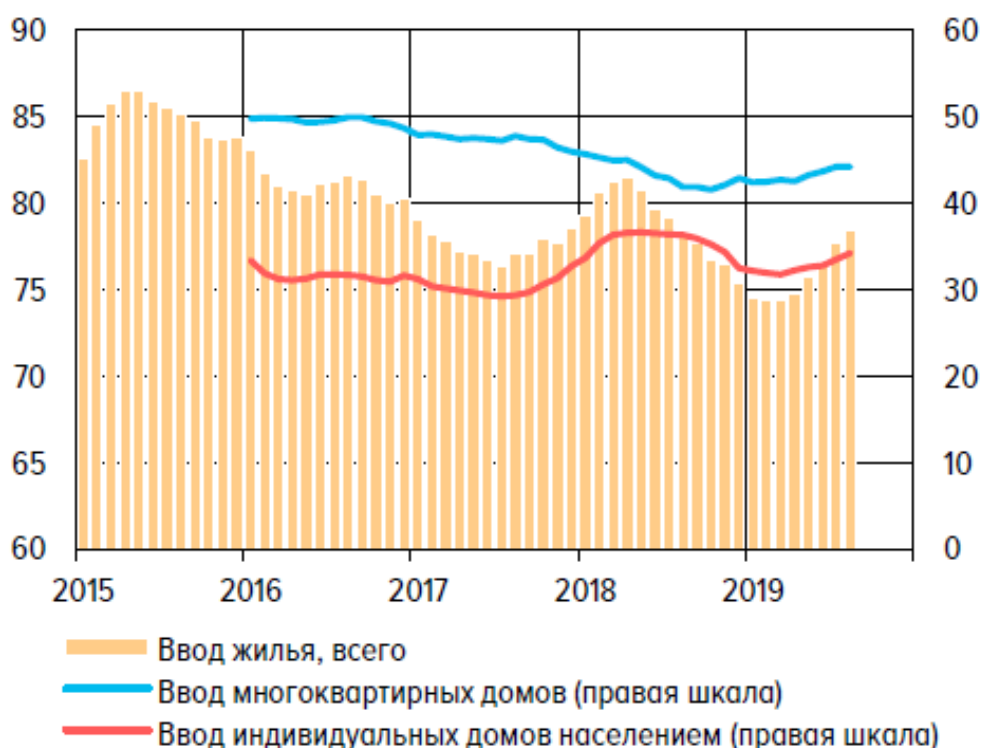


Рисунок 1.9 – Объемы ввода жилья, млн. кв.м.

По сравнению с базовым периодом – 2015 годом, происходит снижение объемов ввода жилья. Однако на конец периода можно отметить небольшое увеличение как строительства многоквартирных домов, так и индивидуальных домов.

Динамика площади строящегося многоквартирного жилья (млн кв. м) показана на рисунке 1.10.



Рисунок 1.10 – Площадь строящегося многоквартирного жилья (млн кв. м)

Основная причина увеличения площади строящегося жилья – изменения в законодательном регулировании строительства с долевым участием.

Если говорить о классах строительства, то преобладающую долю занимает жилье комфорт-класса (около 45%). Далее идет бюджетное жилье (жилье эконом-класса): 44%. Всего 9% в общей величине строительства занимает жилье бизнес-класса и только 2% нового строительства приходится на элитную жилую недвижимость [74].

Также следует отметить тенденцию вида строительства в зависимости от региона постройки. Например, в южных субъектах РФ, где наблюдается высокая

доля сельского населения, преобладает строительство индивидуальных объектов жилья. В крупных городах наоборот, практически все объекты строительства относятся к категории многоквартирных домов. Структура строящегося многоквартирного жилья по классам качества в крупнейших регионах представлена на рисунке 1.11.

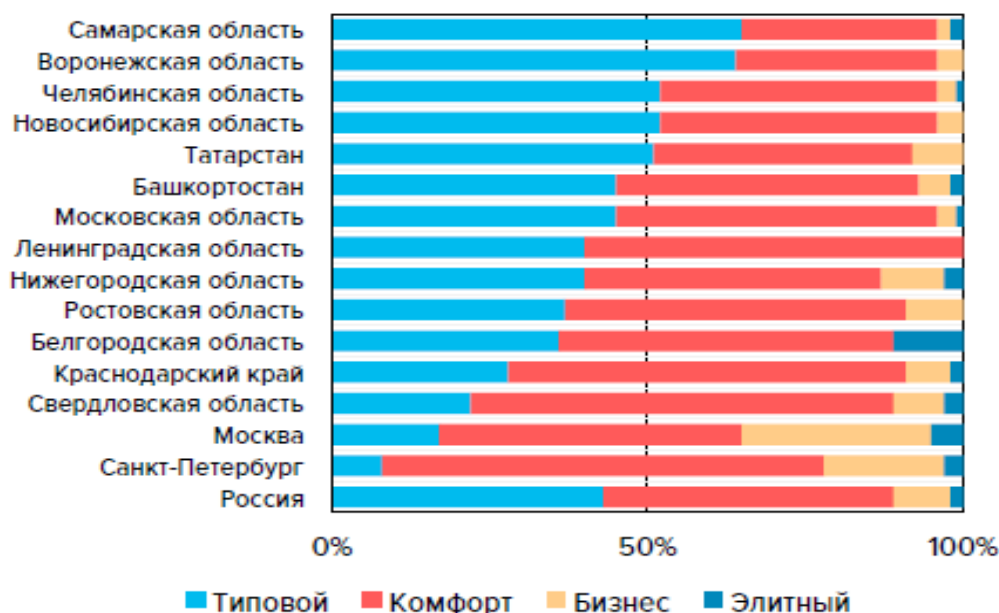


Рисунок 1.11 – Структура строящегося многоквартирного жилья по классам качества в крупнейших регионах

Ожидания строительных организаций (на 3 месяца) (баланс ответов, %) представлены на рисунке 1.12.



Рисунок 1.12 – Ожидания строительных организаций (на 3 месяца), в %

На объемы строительства объектов жилой недвижимости влияют различные ожидания строительных организаций, такие как: ожидания изменения объемов производства, ожидания изменения спроса и ожидания изменения издержек производств.

На рисунке 1.13 показана динамика стоимости объектов жилой недвижимости в разрезе первичного и вторичного рынков.



Рисунок 1.13 – Динамика цен на объекты жилой недвижимости в разрезе первичного и вторичного рынках

Ситуация на рисунке 1.14 отражает восстановление потребительского спроса, отмечаемое строительными организациями.



Рисунок 1.14 – Изменение издержек производства и спроса на продукцию строительных организаций (Баланс ответов, % SA)

Стоимость одного квадратного метра в квартирах среднего и улучшенного качества, соответствующих эконом– и комфорт–классу и составляющих основную часть вводимого жилья, возросла на 16 – 23%, до 57 – 58 тыс. руб. (рис. 11.5) [11].



Рисунок 1.15 – Стоимость жилья на первичном рынке (тыс. руб. за 1 кв. м)

Повышенные цены на жилье также характерны для Московской области и многих дальневосточных и северных регионов с более высокими себестоимостью строительства и средним уровнем доходов, а также некоторых регионов с крупными городами–миллионниками (Приложение 2).

Наиболее низкая стоимость жилья – в республиках Северного Кавказа и отдельных регионах европейской части России.

1.3 Факторы развития рынка жилой недвижимости в РФ

Далее рассмотрим факторы, формирующие спрос на первичном рынке жилой недвижимости, показанные на рисунке 1.16.

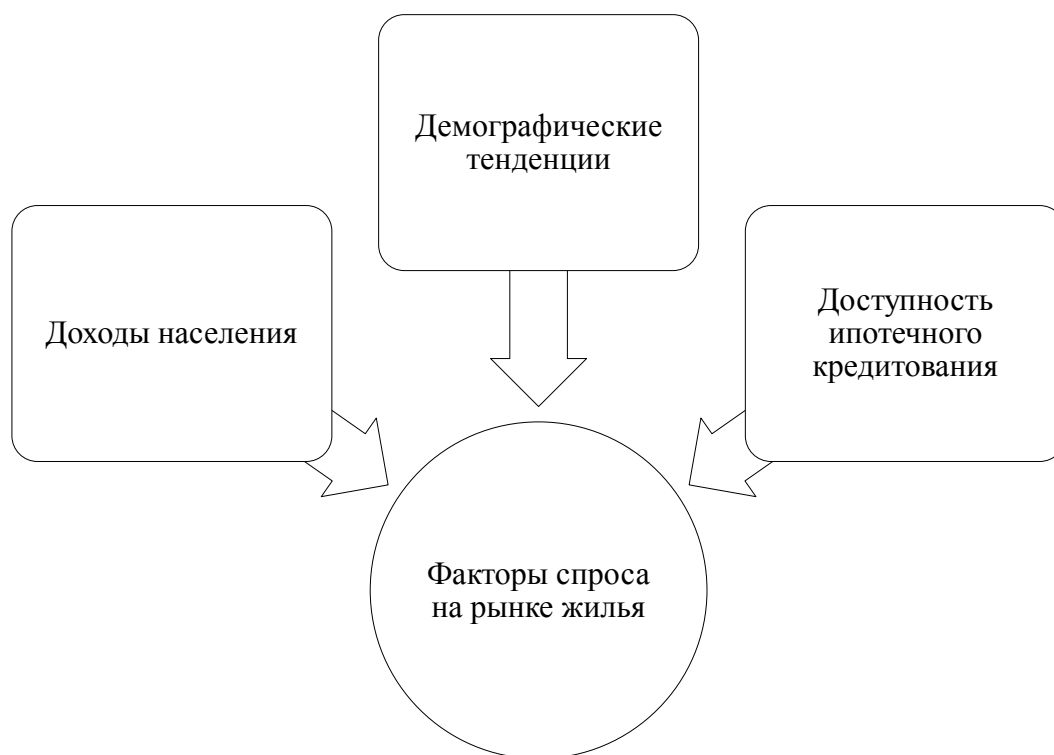


Рисунок 1.16 – Факторы спроса на рынке жилья

Основными сдерживающими факторами являются низкие доходы населения, а также доступность ипотечного кредитования. Совокупность указанных факторов оказывает сдерживающее влияние на жилищное строительство.

После кризиса 2008-2009 гг. спрос на жилье в нашей стране восстановился только к 2014 году. Это время характеризуется активизацией строительных работ, а также расширением спроса на жилье.



Рисунок 1.17 – Динамика доходов населения, в тыс. руб.

Следует отметить, что в 2014 – 2017 гг. доходы населения сокращались, что обусловлено новым экономическим кризисом, падением курса рубля и прочими причинами. В результате падения спроса снизился спрос на жилье, что в свою очередь вызвало падение объемов строительства жилой недвижимости на территории нашей страны.

Согласно результатам новых опросов, проводимых в 2018 году, почти половина респондентов (около 44%) не имели возможности улучшить жилищные условия, несмотря на существующую потребность в собственном жилье. Это примерно столько же, сколько и в 2007 г. (43%).

Распределение регионов по соотношению доходов и стоимости жилья в 2018 году (количество регионов) показано на рисунке 1.18.

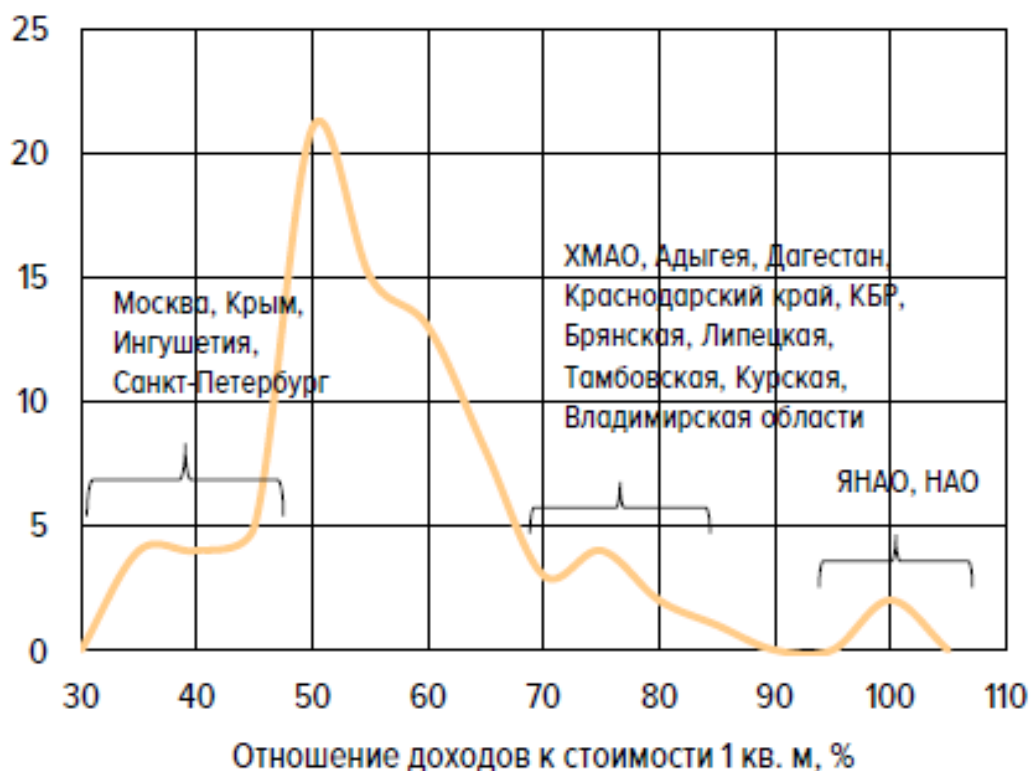


Рисунок 1.18 – Распределение регионов по соотношению доходов и стоимости жилья в 2018 году

Следующим важным фактором, влияющим на формирование спроса на жилую недвижимость, является уровень доступности ипотечного кредитования.

Несмотря на тот факт, что в 2018 г. ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума, охват населения ипотечным кредитованием остается на низком уровне. Например, среди типичных семей, состоящих из трех человек (двух родителей и одного ребенка), купить квартиру на основе договора ипотечного кредитования могут только 30%, тогда как семьи с тремя детьми – только 5% (Приложение 3).

Ставки по рублевым ипотечным кредитам в годовых % представлены на рисунке 1.19.

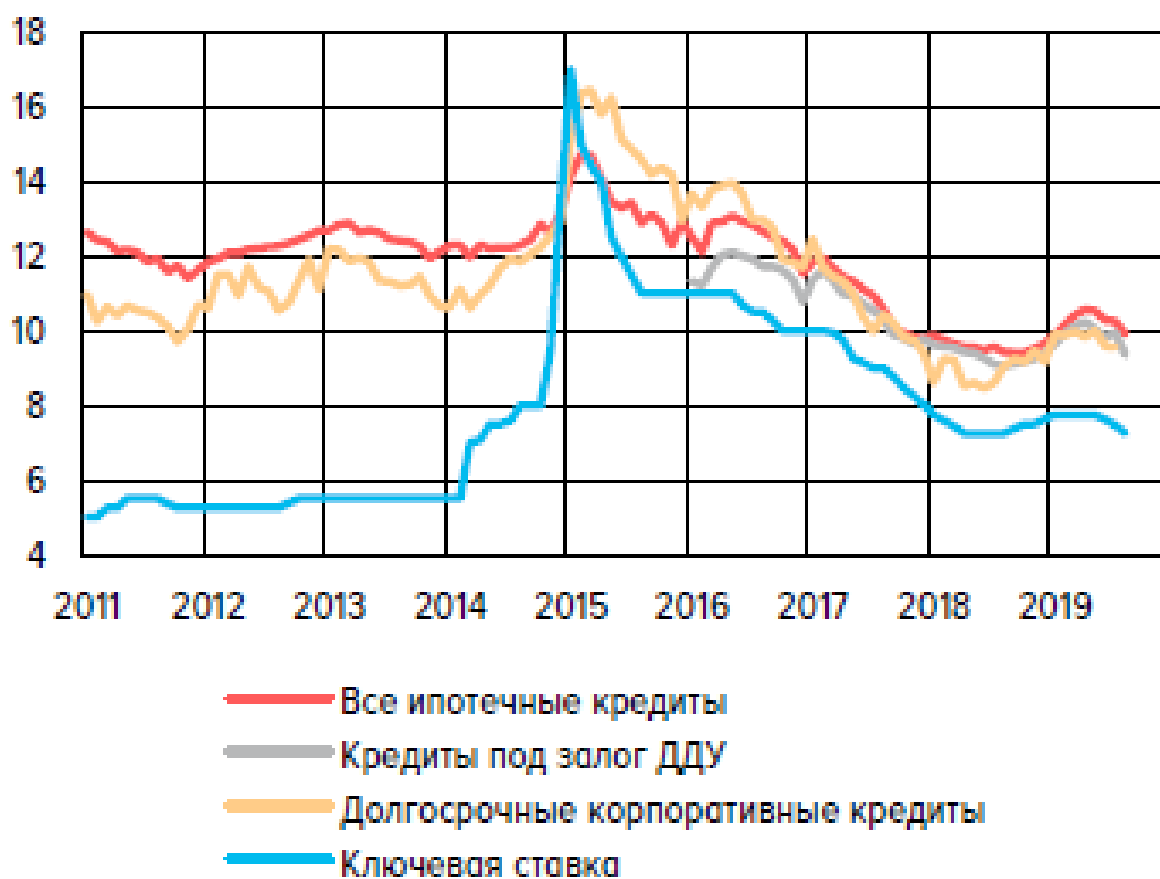


Рисунок 1.19 – Ставки по рублевым ипотечным кредитам (% годовых)

Необходимо отметить, что ипотечное кредитование объектов жилой недвижимости является наиболее устойчивым сегментом рынка кредитования в целом. В посткризисный период (2015-2016 гг.), когда темпы прироста кредитного портфеля в других сегментах рынка приблизились к нулю или стали отрицательными, только на рынке ипотечного кредитования наблюдалось замедление темпов роста, что говорит о востребованности и значимости данного сегмента.

Большая часть ипотечных кредитов по-прежнему приходится на население ЦФО (рисунок 1.20).

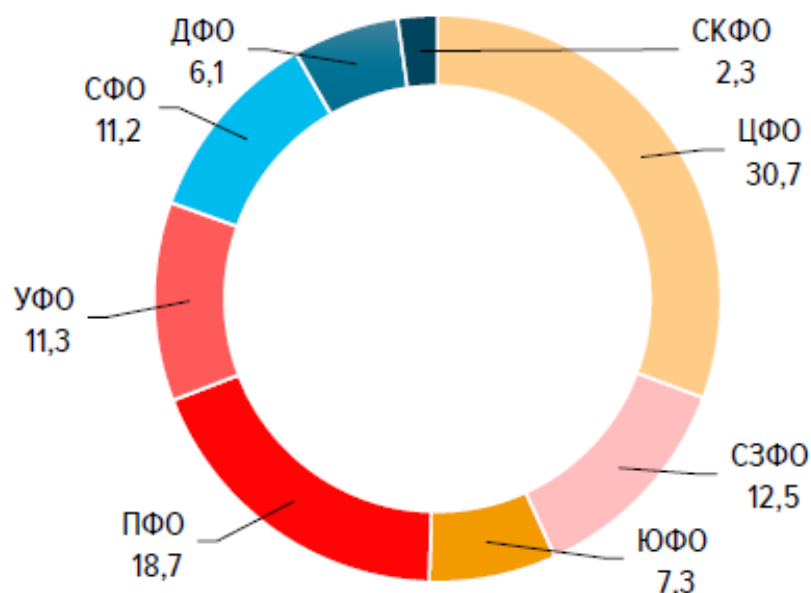


Рисунок 1.20 – Региональная структура ипотечного кредитного рынка на 1 сентября 2019 года (доля, %)

В последние 5 лет в Российской Федерации наблюдается естественная убыль населения, а прирост обеспечивался исключительно за счет международной миграции. Это также является ограничивающим фактором спроса на жилую недвижимость [33].

По прогнозам Правительства РФ, через пять лет (согласно реалистичному варианту демографического прогноза), численность населения нашей страны сократится на 0,4%. Количество несовершеннолетних детей также будет снижаться (рис. 1.21). Все это в совокупности также снижает уровень спроса на жилую недвижимость.

Численность населения в среднем варианте демографического прогноза, млн человек) представлена на рисунке 1.21.

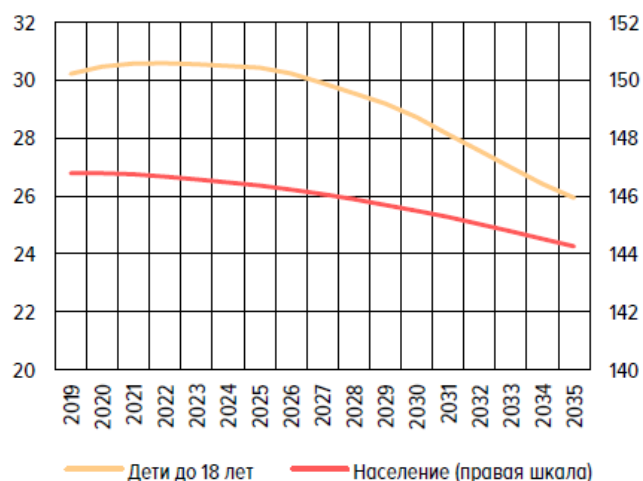


Рисунок 1.21 – Численность населения в среднем варианте демографического прогноза, млн человек)

При этом, по данным комплексного наблюдения условий жизни населения, особую необходимость в улучшении жилищных условий испытывают именно семьи с несовершеннолетними детьми. Таким образом, демографические условия в средне– и долгосрочном периодах будут ограничивать рост спроса на жилье.

Выводы по первому разделу

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что отрасль жилищного строительства находится в настоящий период времени в непростой ситуации, несмотря на то, что большое количество жителей нашей страны испытывают потребность в улучшении жилищных условий.

Следует отметить, что в 2014 – 2017 гг. доходы населения сокращались, что обусловлено новым экономическим кризисом, падением курса рубля и прочими причинами. В результате падения спроса снизился спрос на жилье, что в свою очередь вызвало падение объемов строительства жилой недвижимости на территории нашей страны.

2 ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РФ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Оценка уровня обеспеченности доступным и комфортным жильем граждан в Челябинской области

Челябинская область входит в состав Уральского федерального округа. В состав области входят 319 муниципальных образований, в том числе 16 городских округов, 27 муниципальных районов, 242 сельских поселения, 27 городских поселений, а также 7 внутригородских районов г. Челябинска.

Общая площадь Челябинской области 88,5 тыс.кв.км. Областной центр – г. Челябинск.

Проанализируем численность населения Челябинской области за 2014–2019 гг., показанную на рисунке 2.1.

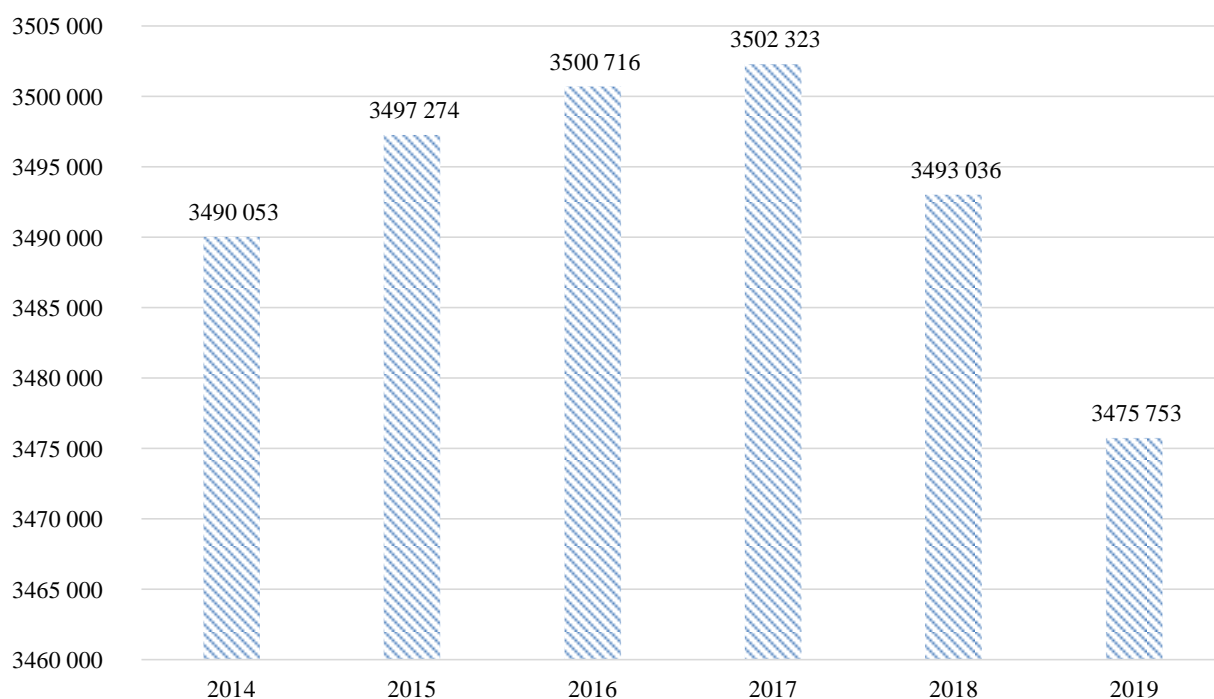


Рисунок 2.1 – Численность населения Челябинской области за 2014–2019 гг., чел.

Численность населения Челябинской области на конец 2019 года составляет 3475,7 тыс. человек. Из представленных данных видно, что численность населения Челябинской области колеблется на протяжении рассматриваемого периода, существенно снижаясь при этом на конец 2019 года.

Ввод жилья по Челябинской области в 2019 году составил 1 446,3 тыс. кв. метров или 94,9% к уровню 2018 года (1 464,2 тыс. кв. метров с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства). Основной причиной снижения объемов жилищного строительства является переход на эскроу-счета.



Рисунок 2.2 – Ввод в действие жилых домов в Челябинской области

Доля индивидуального жилищного строительства составила 44,7% (45,3% с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства).

Для наглядности отобразим темпы роста объемов строительства в Челябинской области на рисунке 2.3.

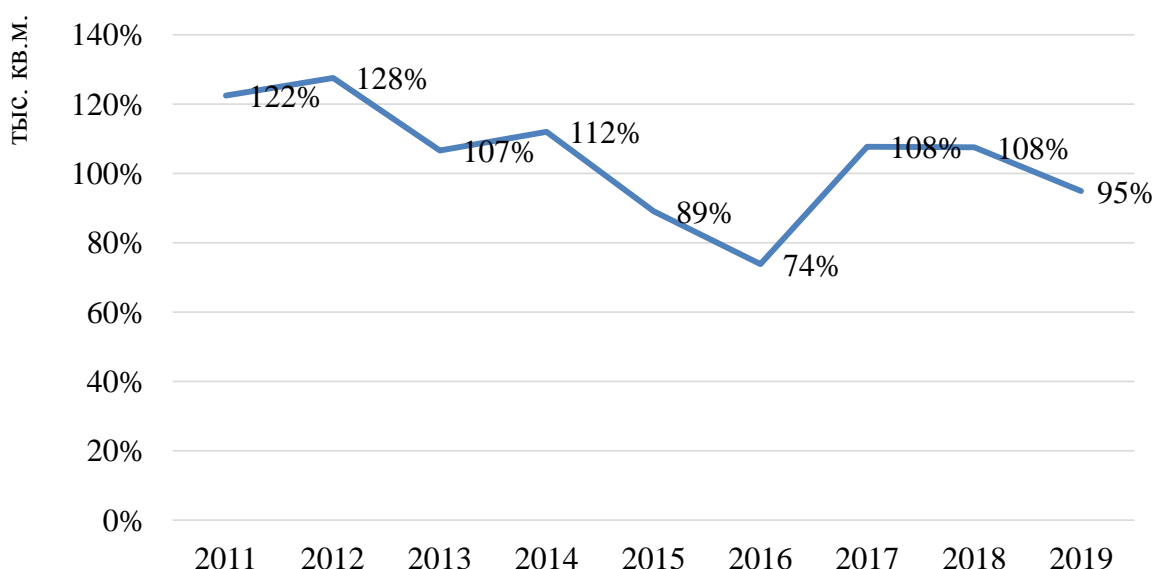


Рисунок 2.3 – Темпы роста ввода в действие жилых домов в Челябинской области

Таким образом, на протяжении рассматриваемого периода происходит существенное снижение темпов роста ввода в действие жилых домов в Челябинской области со 122 в 2010 году до 95 в 2019 году.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в 2019 году, составила 32 290 рублей (105,4% к 2018 году) (рисунок 2.4).

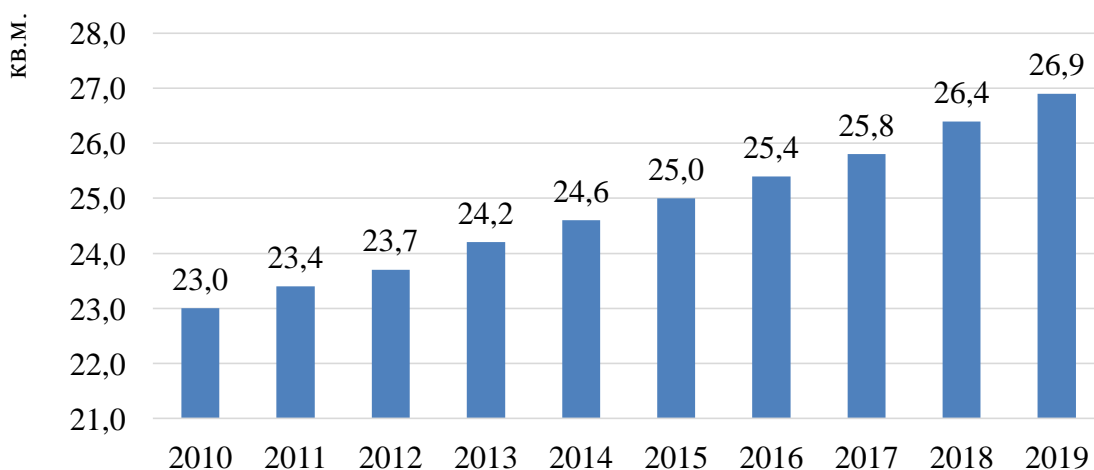


Рисунок 2.4 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение общей площади жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя с 23 квадратных метров в 2010 году до 26,9 квадратных метров в 2019 году. С одной стороны, данное увеличение заслуживает положительной оценки. С другой стороны – данное увеличение обусловлено существенным снижением численности населения Челябинской области и заслуживает негативной оценки.

Средний размер одной квартиры по Челябинской области представлен на рисунке 2.5.

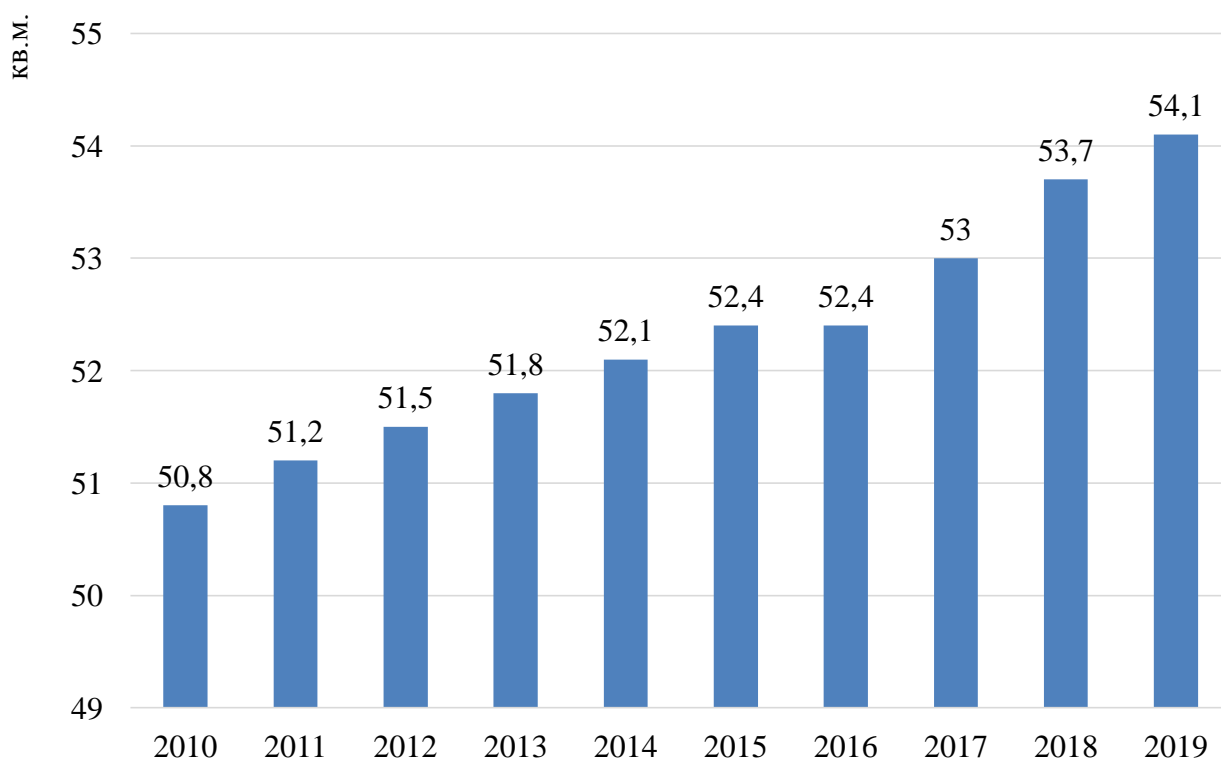


Рисунок 2.5 – Средний размер одной квартиры по Челябинской области

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение среднего размера одной квартиры по Челябинской области с 50,8 квадратного метра в 2010 году до 54,1 кв. м. в 2019 году. Данное увеличение заслуживает положительной оценки.

Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года) представлен на рисунке 2.6.

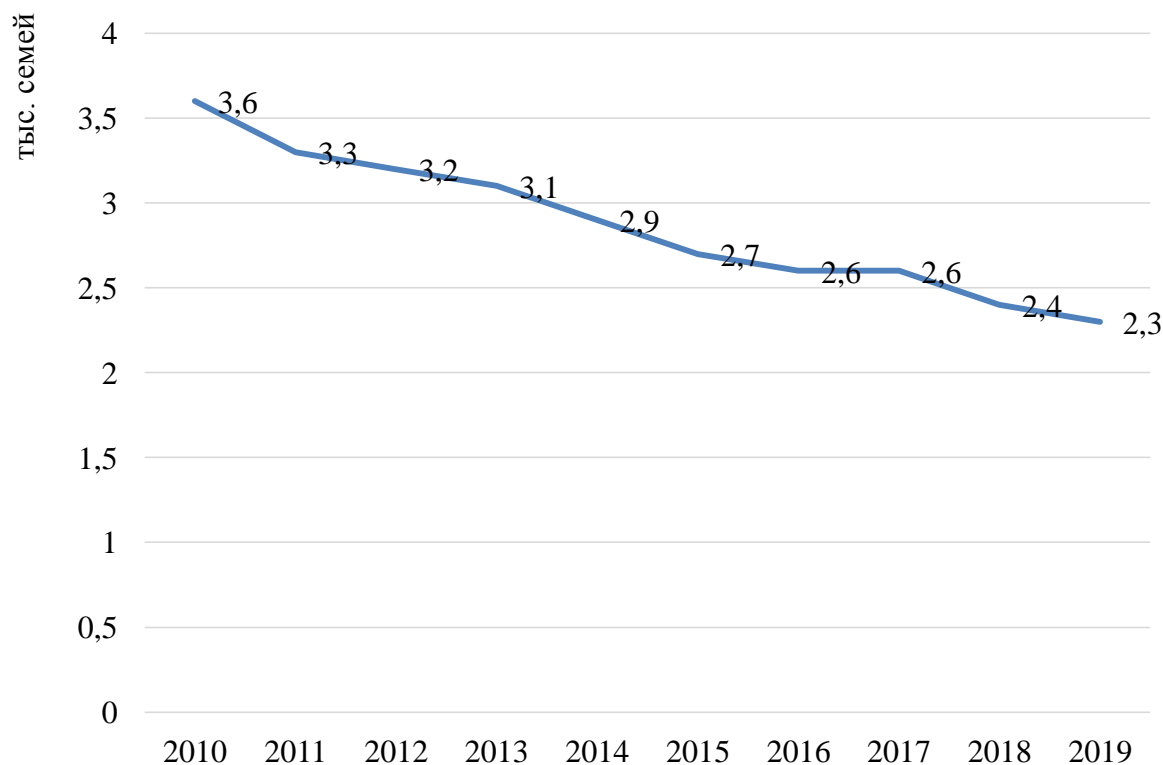


Рисунок 2.6 – Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей

Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года) снижается с 3,6% в 2010 году до 2,3% в 2019 году. Данное снижение заслуживает положительной оценки.

Следует отметить, что на уровень обеспеченности доступным и комфортным жильем в Челябинской области в существенной степени влияет рынок ипотечного кредитования.

В 2019 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдан 37 131 ипотечный жилищный кредит на сумму 56,5 млрд. рублей.

На рисунке 2.7 представлена динамика выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области.

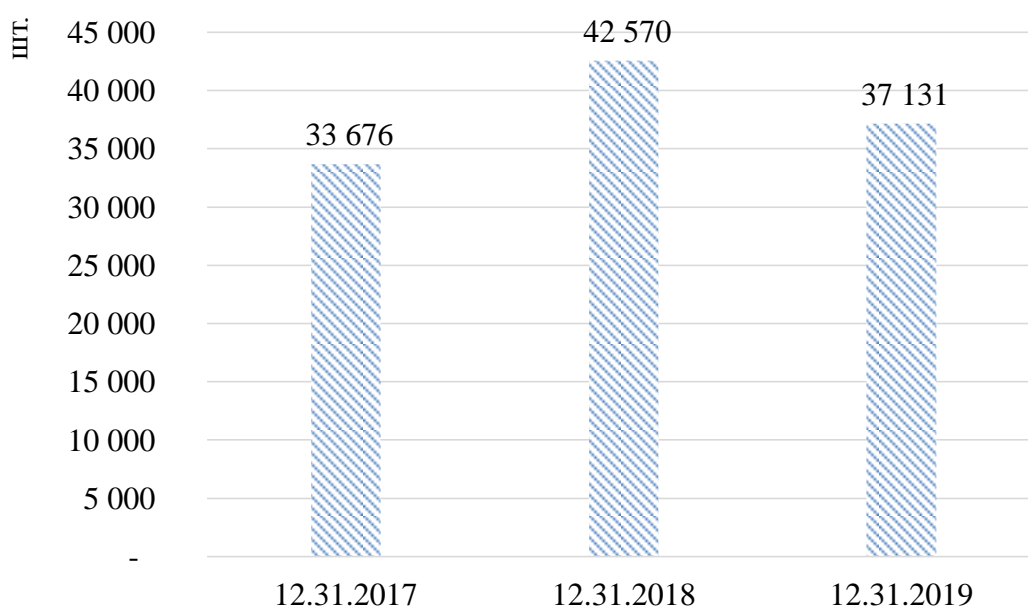


Рисунок 2.7 – Динамика выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области

В 2019 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 37 131 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 87,2%, то есть произошло снижение числа выданных кредитов. В 2018 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 42570 ипотечных жилищных кредитов. Темпы роста за период составили 126,4%. В 2017 году кредитными организациями Челябинской области на приобретение и строительство жилья выдано 33 676 ипотечных жилищных кредитов [9].

Таким образом, существенное снижение количества выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области негативно отражается на уровне обеспеченности доступным и комфортным жильем жителями области.

Далее рассмотрим распределение числа выданных ипотечных кредитов в зависимости от рынка (первичный или вторичный), показанную на рисунке 2.8.

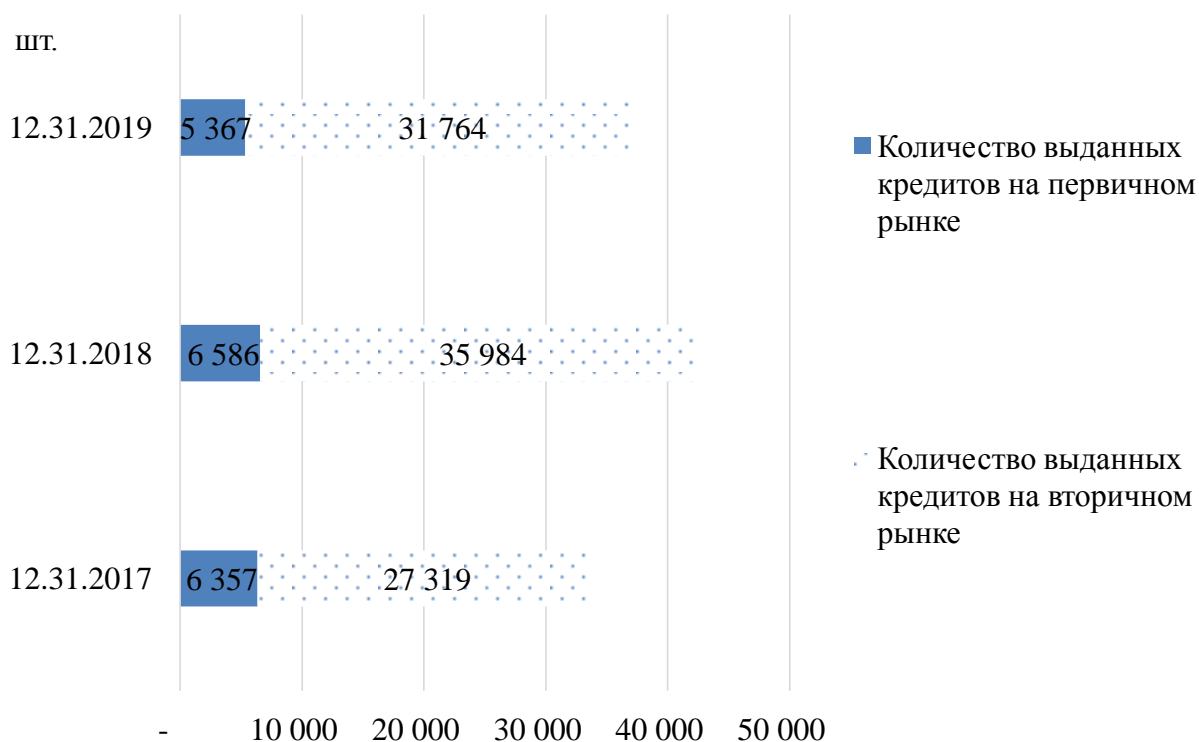


Рисунок 2.8 – Динамика выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области в зависимости от рынка, шт.

По результатам представленных данных можно сделать вывод, что преобладающее число жилищных ипотечных кредитов выдается на вторичном рынке жилой недвижимости.

Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на первичном рынке составило 6 357 шт. в 2017 году, 6 586 шт. в 2018 году и 5 367 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 103,6%, за 2019 год 81,5%, то есть происходит снижение выданных кредитов. Количество выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области на вторичном рынке составило 27 319 шт. в 2017 году, 35 984 шт. в 2018 году и 31 764 шт. в 2019 году. Темпы роста за 2017 год составили 131,7%, за 2019 год 88,3%, то есть происходит снижение выданных кредитов. Таким образом, по сравнению с базовым периодом количество выданных

кредитов снижается как на первичном рынке, так и на вторичном. Основной причиной является снижение покупательского спроса.

На рисунке 2.9 представлена динамика объемов выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017–2019 гг.

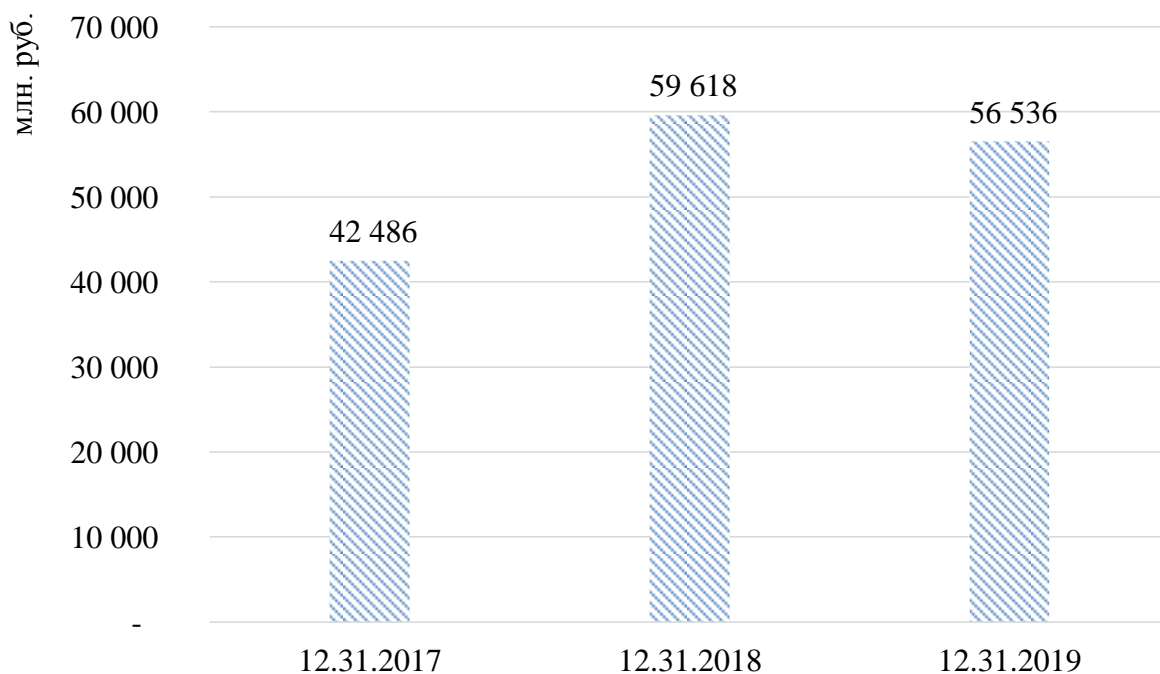


Рисунок 2.9 – Динамика объема выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2017–2019 гг., в млн. руб.

Объем выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области за 2019 год составил 56 536 млн. руб. Темпы роста по сравнению с прошлым периодом составили 94,8%, то есть происходит снижение объема выданных жилищных ипотечных кредитов, основной причиной чего послужило снижение платежеспособного спроса.

Таким образом, существенное снижение выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области (в млн. руб.) негативно отражается на уровне обеспеченности доступным и комфортным жильем жителями области.

Снижение объемов жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области в 2019 году обусловлено повышением средневзвешенной

ставкой по жилищным ипотечным кредитам. Динамика средневзвешенной ставки представлена на рисунке 2.10.

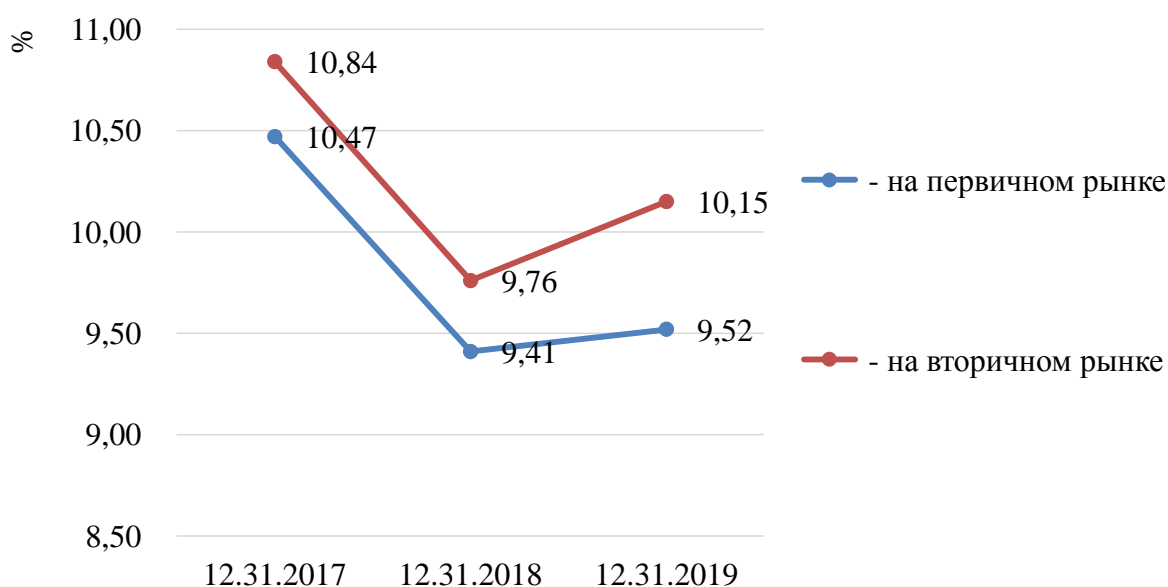


Рисунок 2.10 – Средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам в разрезе вторичного и первичного рынков

Таким образом, повышение ставки по жилищным ипотечным кредитам в разрезе вторичного и первичного рынков на территории Челябинской области негативной отразилось на объемах выданных кредитов (рисунки 2.7 и 2.9).

На рисунке 2.11 представлена средняя сумма жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области.

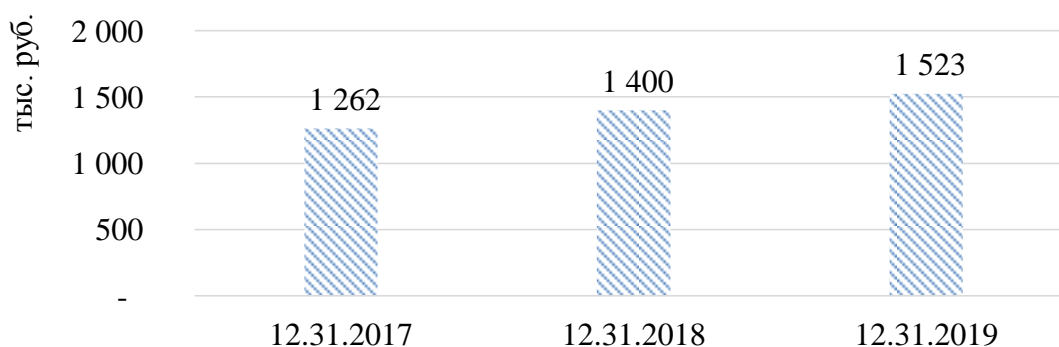


Рисунок 2.11 – Средняя сумма жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области за 2017–2019 гг., в тыс. руб.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение средней суммы жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области с 1 262 тыс. руб. в 2017 году до 1 523 тыс. руб. в 2019 году. Темпы роста составили 110,9% за 2018 год и 108,8% за 2019 год. Таким образом, несмотря на увеличение средней суммы одного жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области, темпы роста средней суммы снижаются.

Далее проанализируем средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области. Средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области увеличивается на протяжении рассматриваемого периода: 13,9 лет в 2017 году, 14,6 лет в 2018 году и 16,1 лет в 2019 году.

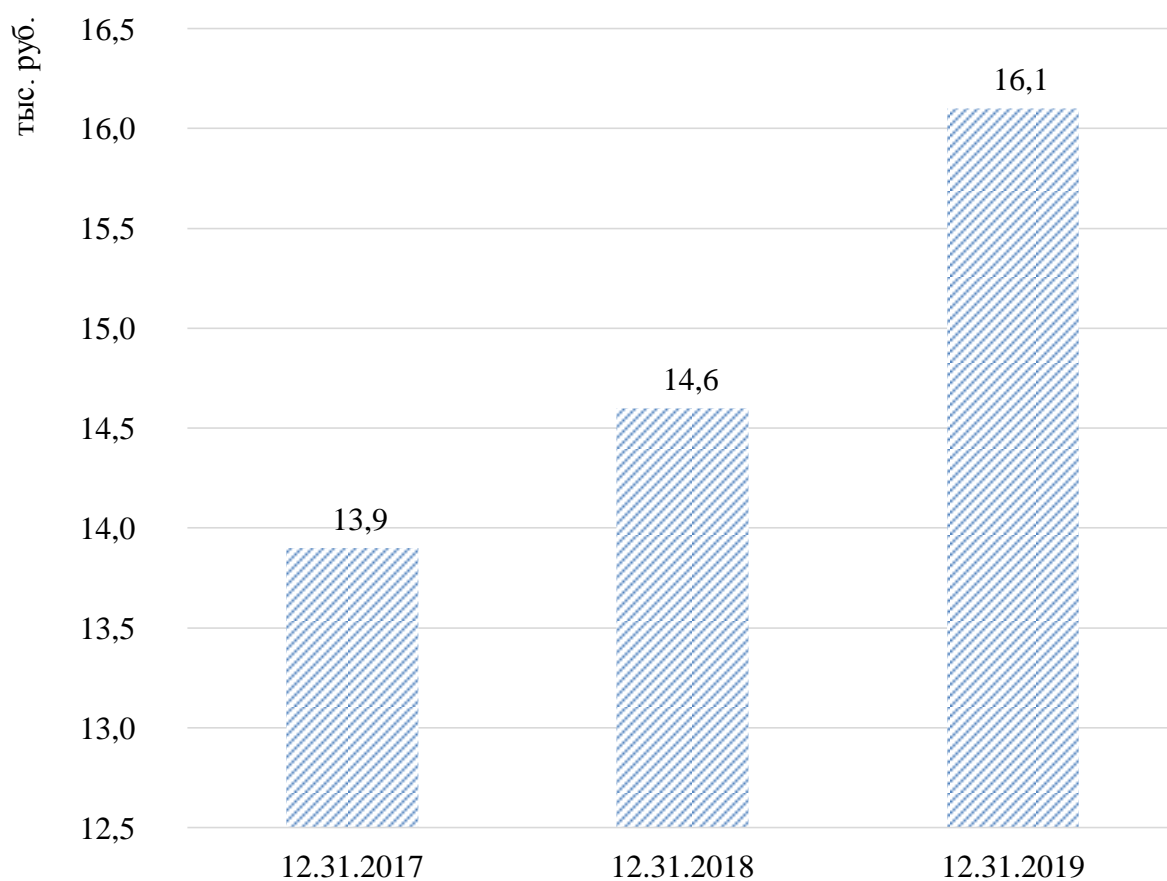


Рисунок 2.12 – Средний срок жилищного ипотечного кредита на территории Челябинской области

Причиной увеличения среднего срока жилищного ипотечного кредита на территории области послужило увеличение стоимости жилой недвижимости, в результате чего многие заёмщики были вынуждены оформить ипотечный кредит на более долгий срок.

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» реализовывались региональные проекты «Жилье», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Формирование комфортной городской среды»:

- введено в эксплуатацию юридическими лицами 800,3 тыс. кв. метров жилья, в том числе 157 многоквартирных домов общей площадью 780,5 тыс. кв. метров;
- расселено 17,4 тыс. кв. метров аварийного жилья (1 133 человека);
- благоустроено 344 дворовых и 188 общественных территорий;
- доля граждан, принявших участие в решении вопросов развития городской среды, от общего количества граждан в возрасте от 14 лет составила 10,8%.

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать вывод о недостаточно высоком уровне обеспеченности доступным и комфортным жильем в Челябинской области.

2.2 Общая характеристика государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области

В настоящий период времени на территории Челябинской области действует государственная программа Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Целью государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области» является повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе с учетом исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Для достижения поставленной цели определены основные задачи государственной программы, представленные на следующем рисунке 2.13.

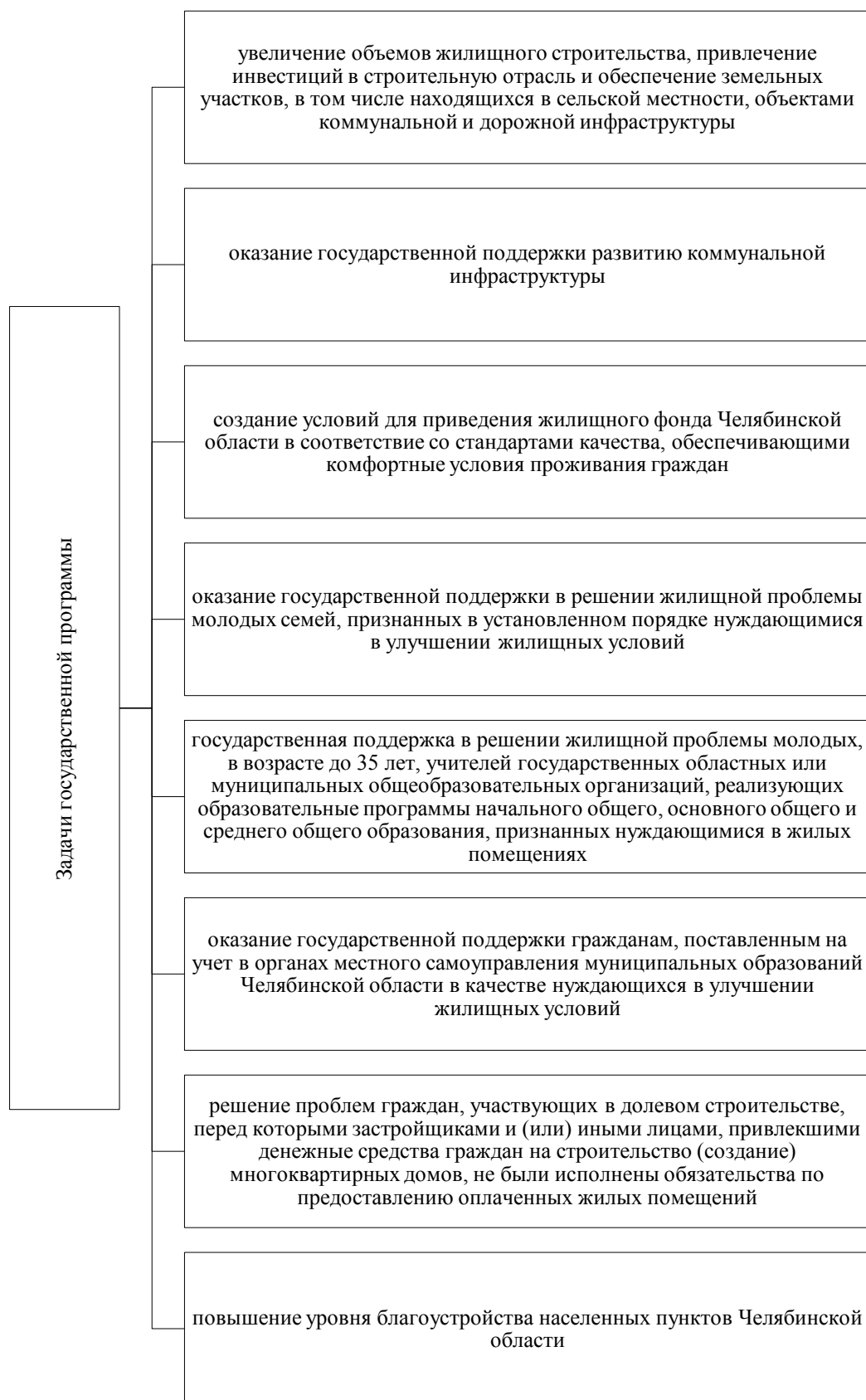


Рисунок 2.13 – Задачи государственной программы

Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» включает в себя несколько подпрограмм, показанных на рисунке 2.14.



Рисунок 2.14 – Состав государственной программы

Программные мероприятия предусматривают разработку нормативной правовой базы, организационные и финансово–экономические мероприятия за счет средств бюджетов всех уровней и внебюджетных источников.

Для достижения установленных целевых параметров государственной программы необходима реализация комплекса мер, направленных на стимулирование инвестиционной активности участников рынка жилищного строительства и обеспечивающих стимулирование покупательской активности на этом рынке, в том числе включающих:

- разработку градостроительной документации;
- выделение и комплексное обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой под жилую застройку, в том числе малоэтажную;
- обеспечение выделенных под жилую застройку земельных участков объектами как коммунальной, так и социальной инфраструктуры;
- проведение реконструкции объектов коммунального назначения с целью увеличения мощностей и обеспечения вновь построенных жилых домов;
- улучшение качества жилищного фонда Челябинской области за счет обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в помещениях, не отвечающих установленным санитарно–техническим требованиям;
- развитие производственной базы индустрии строительства;
- обеспечение повышения платежеспособности населения, в том числе молодых семей, при приобретении жилья за счет оказания государственной поддержки и развития института ипотечного жилищного кредитования.

Общий объем финансирования государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» составляет 16407,3362633 млн. рублей, в том числе за счет средств федерального, областного и местных бюджетов, а также внебюджетных источников.

Распределение объемов финансирования государственной программы показано на рисунке 2.15.

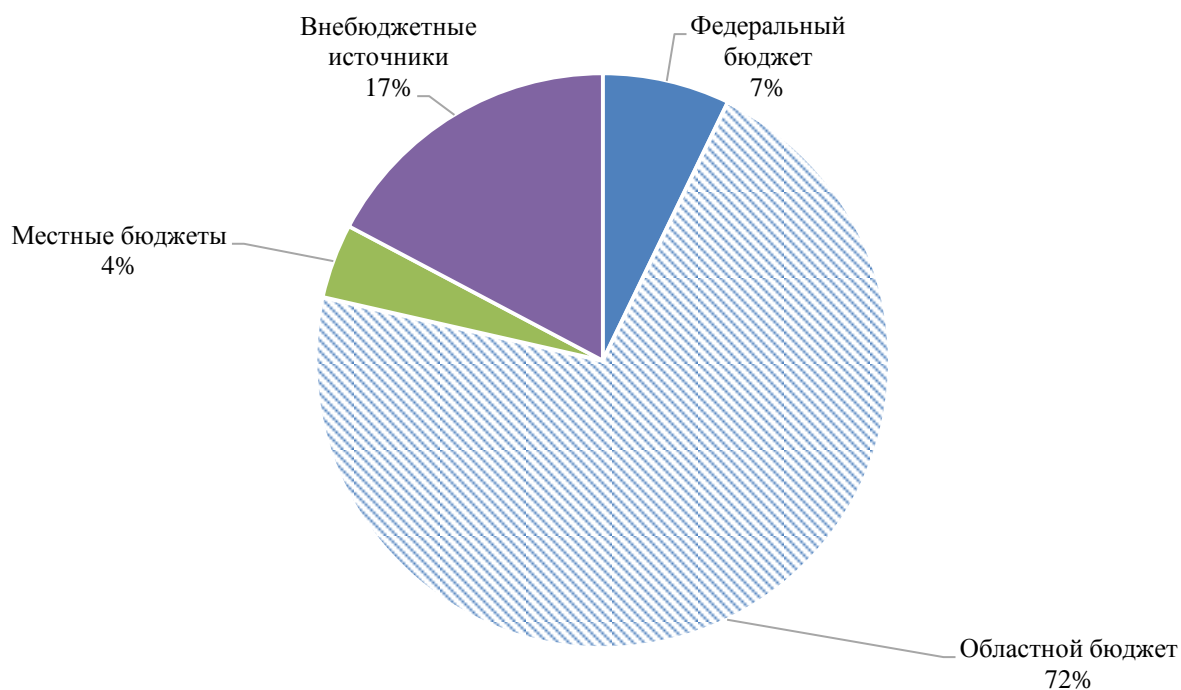


Рисунок 2.15 – Распределение объемов финансирования государственной программы, в %

Таким образом, наибольшая нагрузка по финансированию государственной программы ложится на областной бюджет (72%).

Динамика финансирования государственной программы по годам представлена на рисунке 2.16.

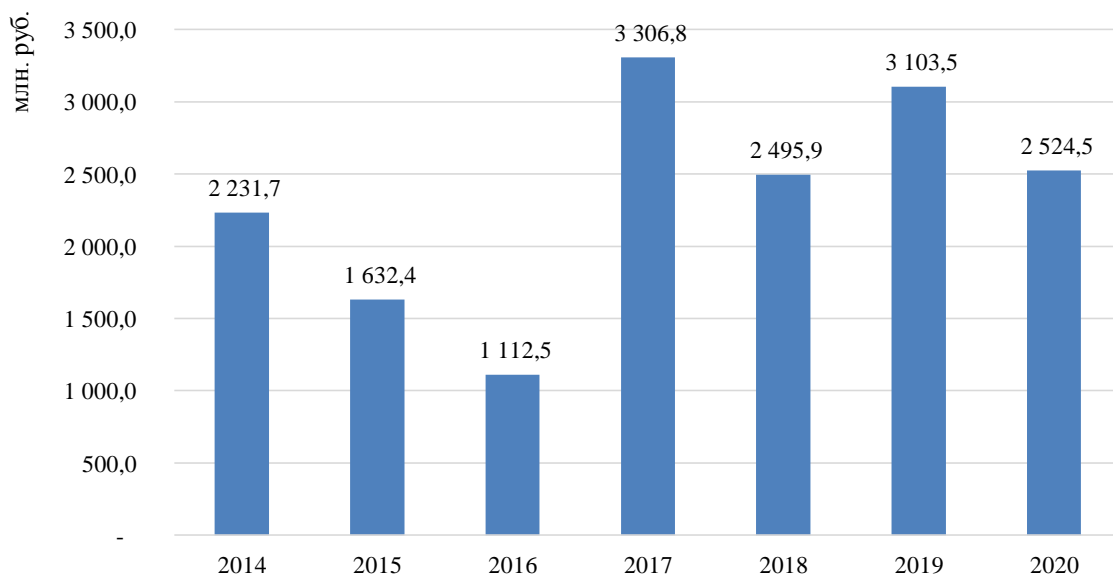


Рисунок 2.16 – Динамика финансирования государственной программы

Финансовое обеспечение государственной программы представлено в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Финансовое обеспечение государственной программы

Источник финансового обеспечения государственной программы	Обоснование
Областной бюджет	закон Челябинской области о бюджете на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период)
Федеральный бюджет	в соответствии с государственными программами Российской Федерации
Местные бюджеты	в соответствии с муниципальными программами
Внебюджетные источники	собственные и заемные финансовые средства граждан – участников государственной программы

Ожидаемые результаты реализации государственной программы заключаются в следующем:

- ввод в эксплуатацию 10,186 млн. кв. метров жилья, в том числе: на 1 человека – 2,91 кв. метра;
- жилья, соответствующего стандартам экономического класса, – 4,387 млн. кв. метров;
- рост средней обеспеченности общей площадью жилья до 26,84 кв. метра в 2020 году;
- снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке с учетом индекса–дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «Строительство» (в процентах по отношению к уровню 2012 года) на 20 процентов к 2020 году;

– снижение коэффициента доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек) до 2,5 лет в 2020 году;

– увеличение объемов строительства, модернизации, реконструкции и капитального ремонта объектов коммунальной инфраструктуры, а также ввода в эксплуатацию газораспределительных сетей на 2087,8 километра;

– снижение удельного веса жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в общем жилищном фонде Челябинской области на 0,28%;

– увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, к 2020 году до 50%;

– количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов – 206,53 тыс. единиц;

– увеличение доли семей, улучшивших жилищные условия с помощью государственной поддержки, от общего числа семей, признанных участниками подпрограмм государственной программы, к 2020 году до 61,8%;

– оказание государственной поддержки 9 гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, в результате которых они не могут реализовать права на оплаченные жилые помещения;

2.3 Анализ реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области

В рамках мероприятий, направленных на создание условий для эффективного развития экономики в сфере жилищного строительства и модернизации коммунальной инфраструктуры,

Стратегией предусмотрен только один количественный показатель – «ввод в действие жилых домов» со следующими значениями, представленными в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Запланированный объем ввода в действие жилых домов

План	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Первоначальный план	1890	2270	2590	2845	3130	3443	3787
Скорректированный план (в 2016 году)	1890	2270	2590	1270	1460	1723	2033
Факт	2001,9	1781,9	1315,8	1417,3	1524,4	1446,3	н/д

В рамках задачи по стимулированию жилищного строительства предусмотрено 4 показателя, в том числе ввод жилья.

В 2014 году на территории в Челябинской области введено в эксплуатацию 2001,9 тыс. кв. метров жилья. Начиная с 2015 года наметилась тенденция снижения объемов жилищного строительства. в 2015 году показатель выполнен на 75,3 процента (1781,9 тыс. кв. метров) от запланированного Стратегией объема вводимого жилья, в 2016 году – на 50,6 процента (1315,8 тыс. кв. метров); в 2017 году ввод жилья планировался на уровне 2016 года (введено в эксплуатацию 1417,3 тыс. кв. метров).

Недостижение в 2015 – 2016 годах предусмотренного Стратегией объема введенного в эксплуатацию жилья обусловлено неблагоприятными макроэкономическими условиями, сложившимися на территории Российской Федерации во второй половине 2014 года:

- понижение мировых цен на нефть;
- введение отдельными странами санкций против России;
- падение курса рубля на валютном рынке;

– повышение Центральным Банком Российской Федерации (далее – именуется – Центробанк России) ключевой ставки.

По результатам проведенного в 2014 году анализа ситуации в сфере жилищного строительства спрогнозировано снижение объемов вводимого в эксплуатацию жилья в 2015 – 2020 годах, которое обусловлено:

- уменьшением потребительского спроса на инвестиционные покупки, такие как недвижимость, из-за снижения реальных доходов населения;
- снижением объема выдаваемых населению кредитов на приобретение и строительство жилья, в том числе из-за роста процентных ставок по кредитам;
- сокращением для застройщиков доступа к кредитам на строительство.

По итогам рассмотрения указанного анализа Губернатором Челябинской области согласовано изменение показателя социально-экономического развития области «ввод в действие жилых домов», что нашло отражение в государственной программе.

Учитывая указанные выше факторы, целевые показатели государственной программы были существенно скорректированы.

Указанной государственной программой индикативный показатель «ввод в эксплуатацию жилья» предусмотрен со следующими значениями, показанными в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Скорректированные показатели

2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
1270	1460	1723	2033

Далее проанализируем плановые и фактические показатели реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

В следующей таблице 2.4 представлены плановые и фактические показатели ввода жилья на территории Челябинской области согласно государственной

программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Таблица 2.4 – Плановые и фактические показатели ввода жилья

Показатель	2017	2018		Отклонение от плана
		план	факт	
Ввод в эксплуатацию жилья	1,417	1,32	1,524	0,204

Для наглядности представим данные в графическом виде на рисунке 2.17.



Рисунок 2.17 – Плановые и фактические показатели ввода жилья, млн. кв.м.

Фактический показатель ввода жилья составил за прошедший год 1,524 млн. кв. м., что существенно выше запланированного показателя.

Показатель ввода жилья на территории области выполнен на 115,5% за счет следующих факторов:

– увеличение на 118,6% объема ввода индивидуального жилищного строительства, спрогнозировать который не представляется возможным (план по ИЖС – 0,558 млн. кв.м., Факт по ИЖС 0,662 млн. кв.м.

– увеличение на 113,2% объема ввода многоквартирных домов (план по МКД – 0,762 млн. кв.м., факт по МКД – 0,863 млн. кв.м.).

Далее проанализируем показатель ввода жилья на душу населения, в квадратных метрах, показанный в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Показатель ввода жилья на душу населения

Показатель	2017	2018		Отклонение от плана
		план	факт	
Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения, кв.м.	0,406	0,377	0,439	0,062

Для наглядности представим данный показатель в графическом виде на рисунке 2.18.



Рисунок 2.18 – Показатель ввода жилья на душу населения, кв.м.

Данный показатель выполнен на 116,4% за счет увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья, всего на 115,5%.

Далее проанализируем показатель обеспеченности населения жилыми помещениями, в квадратных метрах, представленный в таблице 2.6.

Таблица 2.6 – Показатель обеспеченности населения жилыми помещениями

Показатель	2017	2018		Отклонение от плана
		план	факт	
Показатель обеспеченности населения жилыми помещениями, кв.м.	25,8	26	26	–

Показатель обеспеченности населения жилыми помещениями на конец рассматриваемого периода составил 26 кв.м. Показатель выполнен в полном объеме.

Проанализируем показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, представленный в таблице 2.7.

Таблица 2.7 – Показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке

Показатель	2017	2018		Отклонение от плана
		план	факт	
Показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, в %	14,95	20,0	11,9	8,1

Показатель не выполнен, средняя стоимость жилья в 2018 году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года возросла на 7,5%.

Исходя из анализа сложившейся социально–экономической ситуации, факторов, влияющих на развитие жилищного строительства, определяются отраслевые приоритеты социально–экономического развития Челябинской области до 2020 года в области строительства, показанные на рисунке 2.9.

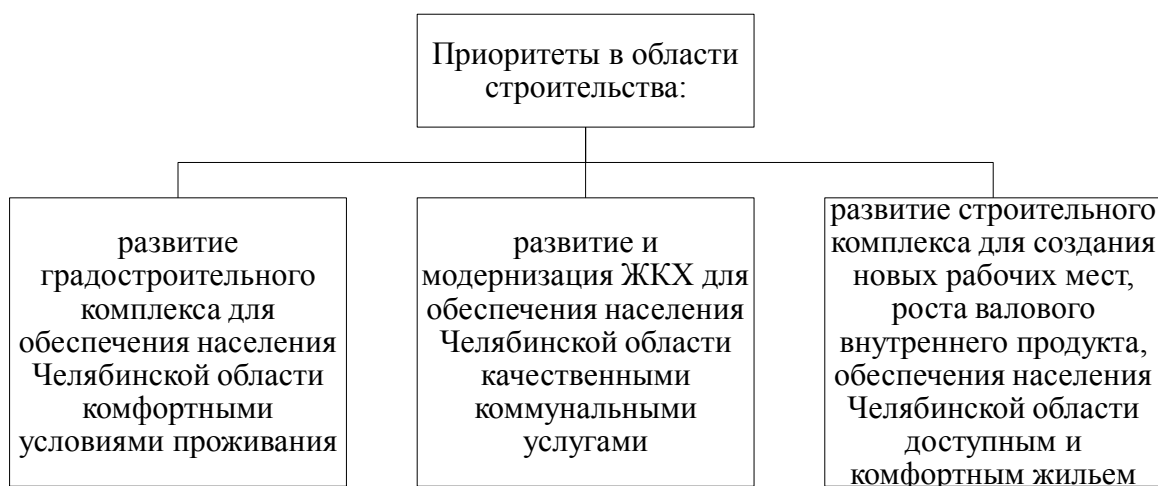


Рисунок 2.19 – Приоритеты в области строительства

Отраслевые цели Стратегии в сфере строительства показаны на следующем рисунке 2.20.

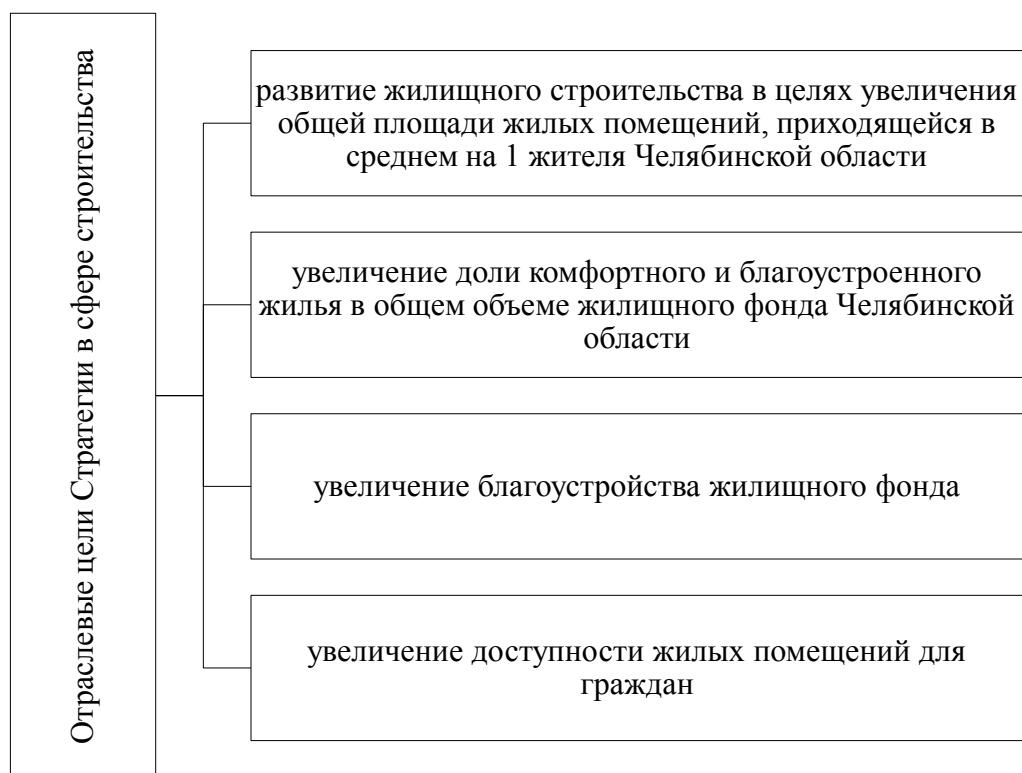


Рисунок 2.20 - Отраслевые цели Стратегии в сфере строительства

Реализация государственной программы должна привести к созданию комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, обеспечению населения доступным и качественным жильем.

Выводы по второму разделу

Во второй главе работы была проведена оценка реализации государственно программы на территории Челябинской области.

На протяжении рассматриваемого периода происходит существенное снижение темпов роста ввода в действие жилых домов в Челябинской области со 122 в 2010 году до 95 в 2019 году.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в 2019 году, составила 32 290 рублей (105,4% к 2018 году).

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение общей площади жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя с 23 квадратных метров в 2010 году до 26,9 квадратных метров в 2019 году. С одной стороны, данное увеличение заслуживает положительной оценки. С другой стороны – данное увеличение обусловлено существенным снижением численности населения Челябинской области и заслуживает негативной оценки.

На протяжении рассматриваемого периода происходит увеличение среднего размера одной квартиры по Челябинской области с 50,8 квадратного метра в 2010 году до 54,1 кв. м. в 2019 году. Данное увеличение заслуживает положительной оценки.

Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года) снижается с 3,6% в 2010 году до 2,3% в 2019 году. Данное снижение заслуживает положительной оценки.

Следует отметить, что на уровень обеспеченности доступным и комфортным жильем в Челябинской области в существенной степени влияет рынок ипотечного кредитования. В 2019 году кредитными организациями Челябинской области на

приобретение и строительство жилья выдан 37 131 ипотечный жилищный кредит на сумму 56,5 млрд. рублей. Таким образом, существенное снижение количества выданных жилищных ипотечных кредитов на территории Челябинской области негативно отражается на уровне обеспеченности доступным и комфортным жильем жителями области.

В настоящий период времени на территории Челябинской области действует государственная программа Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Целью государственной программы является повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения.

Учитывая кризис 2014-2016 гг., целевые показатели государственной программы были существенно скорректированы.

Фактический показатель ввода жилья составил за прошедший год 1,524 млн. кв. м., что существенно выше запланированного показателя.

Показатель ввода жилья на душу населения выполнен на 116,4% за счет увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья, всего на 115,5%.

Показатель обеспеченности населения жилыми помещениями на конец рассматриваемого периода составил 26 кв.м. Показатель выполнен в полном объеме.

Показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке не выполнен, средняя стоимость жилья в 2018 году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года возросла на 7,5%.

Таким образом, из всех рассмотренных целевых показателей реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» не достигнут только один - снижения средней стоимости одного квадратного метра.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РФ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Основные проблемы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области

В результате проведенного анализа реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области определим степень достижения поставленных задач и целевых ориентиров (таблица 3.1).

Таблица 3.1 – Степень достижения поставленных задач и целевых ориентиров

№ п/п	Задача государственной программы	Пояснение
1	Увеличение объемов жилищного строительства, привлечение инвестиций в строительную отрасль и обеспечение земельных участков объектами коммунальной и дорожной инфраструктуры	Целевые индикаторы выполнены в полном объеме, что позволило повысить доступность жилья
2	Достижение обеспеченности населения жилыми помещениями 26 кв.м. на 1 чел.	Целевые индикаторы выполнены в полном объеме, что позволило повысить уровень благосостояния населения
3	Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке жилья с учетом индекса–дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «Строительство» относительно уровня 2012 года	Показатель не выполнен. Средняя стоимость по сравнению с аналогичным периодом возросла на 7,5%, уровень инфляции составил 4,3%
4	увеличение объемов строительства, модернизации, реконструкции и капитального ремонта объектов коммунальной инфраструктуры, а также ввода в эксплуатацию газораспределительных сетей	Целевые индикаторы выполнены в полном объеме, что позволило повысить комфортность и безопасность проживания населения
5	Снижение удельного веса жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в общем жилищном фонде Челябинской области	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило улучшить жилищные условия граждан, проживающих в жилых помещениях, не отвечающих санитарным и техническим требованиям к жилым помещениям

Окончание таблицы 3.1

6	Доля семей, улучшивших жилищные условия с помощью государственной поддержки, от общего числа семей, признанных участниками подпрограмм настоящей государственной программы	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило сократить количество молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий
7	Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов – 42,57 тыс. шт.	Целевые индикаторы выполнены в полном объеме, что позволило повысить доступность жилья
8	Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства – 328,63 га	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволяет увеличить объемы жилищного строительства, привлечь инвестиции в строительную отрасль
9	Строительство, модернизация, капитальный ремонт инженерных сетей – 87,2 км	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило повысить комфортность и безопасность проживания населения
10	Строительство и модернизация теплоисточников с использованием средств инвесторов – 4 шт.	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило повысить комфортность и безопасность проживания населения
11	Строительство газораспределительных сетей – 310,8 км.	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило обеспечить природным газом объекты жилищного строительства
12	Количество домов (квартир), получивших возможность подключения к природному газу: 6 526 шт.	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило создать условия для комфортного проживания населения
13	снижение удельного веса жилищного фонда, признанного непригодным для проживания и жилищного фонда с высоким уровнем износа более 70%) – 30,7 тыс. кв.м.	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило улучшить жилищные условия граждан Челябинской области
14	Количество молодых семей, получивших свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства – 353 семьи	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило оказать государственную поддержку в решении жилищной проблемы молодых семей
15	Количество социальных выплат, предоставленных гражданам на погашение части жилищного кредита – 4 ед.	Целевой индикатор выполнен в полном объеме, что позволило оказать государственную поддержку гражданам в погашении части кредита (займа)

Для наглядности составим следующую таблицу, где отразим достигнутые показатели.

Таблица 3.2 – Оценка достижения поставленных задач и целевых ориентиров

№ п/п	Задача государственной программы	Достижение
1	Увеличение объемов жилищного строительства, привлечение инвестиций в строительную отрасль и обеспечение земельных участков объектами коммунальной и дорожной инфраструктуры	+
2	Достижение обеспеченности населения жилыми помещениями 26 кв.м. на 1 чел.	+
3	Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке жилья с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «Строительство» относительно уровня 2012 года	-
4	увеличение объемов строительства, модернизации, реконструкции и капитального ремонта объектов коммунальной инфраструктуры, а также ввода в эксплуатацию газораспределительных сетей	+
5	Снижение удельного веса жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в общем жилищном фонде Челябинской области	+
6	Доля семей, улучшивших жилищные условия с помощью государственной поддержки, от общего числа семей, признанных участниками подпрограмм настоящей государственной программы	+
7	Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов – 42,57 тыс. шт.	+
8	Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства – 328,63 га	+
9	Строительство, модернизация, капитальный ремонт инженерных сетей – 87,2 км	+
10	Строительство и модернизация теплоисточников с использованием средств инвесторов – 4 шт.	+
11	Строительство газораспределительных сетей – 310,8 км.	+
12	Количество домов (квартир), получивших возможность подключения к природному газу: 6 526 шт.	+
13	снижение удельного веса жилищного фонда, признанного непригодным для проживания и жилищного фонда с высоким уровнем износа более 70%) – 30,7 тыс. кв.м.	+
14	Количество молодых семей, получивших свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства – 353 семьи	+
15	Количество социальных выплат, предоставленных гражданам на погашение части жилищного кредита – 4 ед.	+

Таким образом, из 15 рассмотренных задач в результате реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области, не достигнута только одна задача: «Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке жилья с учетом индекса–дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «Строительство» относительно уровня 2012 года».

Проанализируем показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке (таблица 3.3).

Таблица 3.3 – Показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке

Показатель	2017	2018		Отклонение от плана
		план	факт	
Показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, в %	14,95	20,0	11,9	8,1

Показатель не выполнен, средняя стоимость жилья в 2018 году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года возросла на 7,5%.

Стоимость жилья растет (прогноз роста стоимости квадратного метра официально включен в паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»).

При этом в составе национального проекта отсутствуют меры, направленные на снижение стоимости квадратного метра. Между тем, существуют серьезные резервы для снижения себестоимости и продажной цены квадратного метра вновь возводимого жилья.

Таким образом, в целях повышения эффективности реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области целесообразно разработать ряд мер,

направленных на достижение задачи по снижению средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке.

3.2 Перспективы реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области

Прежде чем разработать конкретны меры, направленные на снижение стоимости строительства и продажи квадратного метра вновь построенного жилья, рассмотрим структуру стоимости 1 квадратного метра.

По данным портала «Единый реестр застройщиков», объем построенного в 2014–2016 гг., но не проданного многоэтажного (4 этажа и выше) жилья – 47 млн кв. м.

Стоимость жилья растет (прогноз роста стоимости квадратного метра официально включен в паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»).

При этом в составе государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области отсутствуют меры, направленные на снижение стоимости квадратного метра.

Между тем, существуют серьезные резервы для снижения себестоимости и продажной цены квадратного метра вновь возводимого жилья.

К примеру, населению приходится переплачивать за купленные в ипотеку квартиры почти вдвое.

Общая сумма к погашению ипотечных кредитов, выданных за I полугодие 2018 г. представлена на рисунке 3.1.

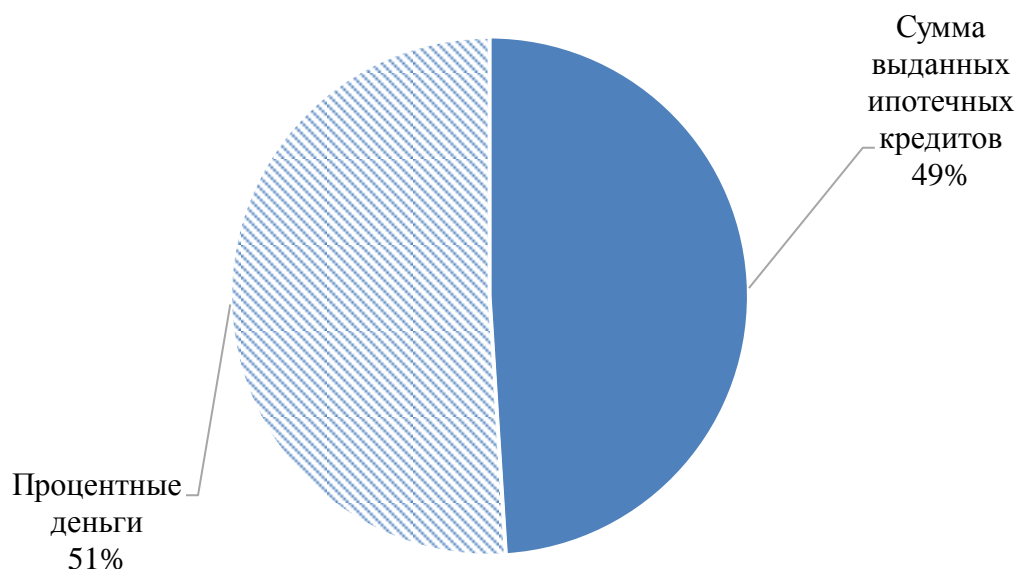


Рисунок 3.1 – Общая сумма к погашению ипотечных кредитов, выданных за I полугодие 2018 г., млн руб.*

*рассчитано из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес., аннуитетный порядок возврата долга (по данным Банка России)

Государственная программа по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области должна быть дополнена системой мер, направленных на снижение стоимости строительства и продажи квадратного метра вновь построенного жилья.

Структура доходов банков от кредитования жилищного строительства: почти 90% всех полученных процентных доходов поступает от граждан – ипотечных заёмщиков.

Процентные деньги, полученные банками за месяц от кредитования строительства представлены на рисунке.

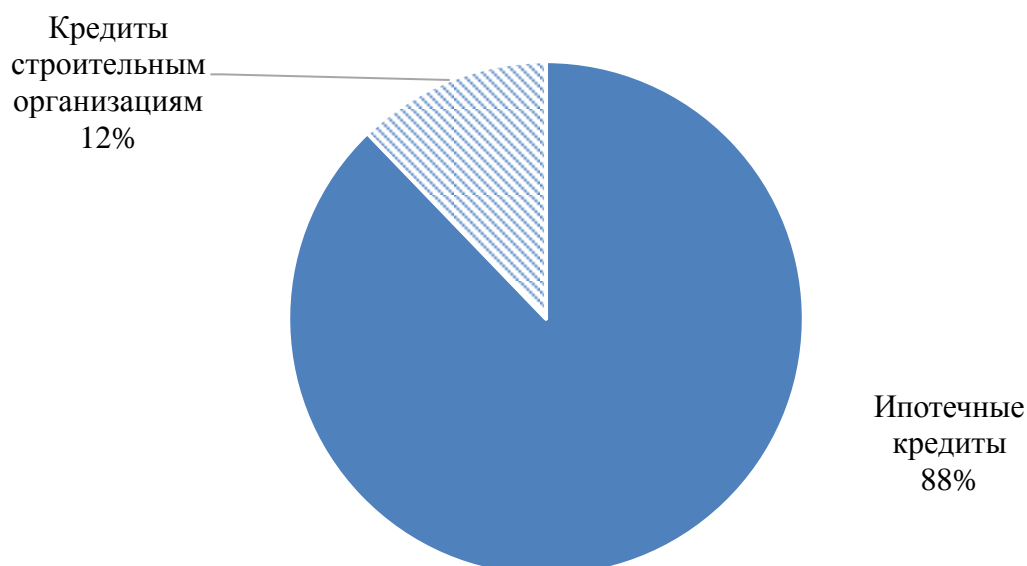


Рисунок 3.2 – Процентные деньги, полученные банками за месяц от кредитования строительства, в %

Примечание: рассчитано исходя из средневзвешенной ставки 9,46% годовых при среднем сроке 194,7 мес. для ипотечных кредитов и средневзвешенной ставки 9,06% годовых по кредитам нефинансовым организациям, выданным на срок от 1 до 3 лет, при сроке 36 мес.

Расчет по данным ДОМ.РФ, Банк России Таким образом, плата за пользование денежными средствами, полученными в виде ипотеки при долевом строительстве, превышает плату за коммерческий кредит застройщикам.

Простая доходность банков от выданных ипотечных кредитов (при расчете из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес. на сумму кредитов, выданных в течение года) составляет 26%. При сравнении с купонной доходностью облигаций ДОМ.РФ «Ипотечный агент», равной 6,5%, получаем маржу банков величиной в 19,5%.

Следовательно, банки являются бенефициарами долевого жилищного строительства в большей мере, нежели население.

Далее проанализируем структуру затрат строительных компаний, которая представлена на рисунке 3.3.

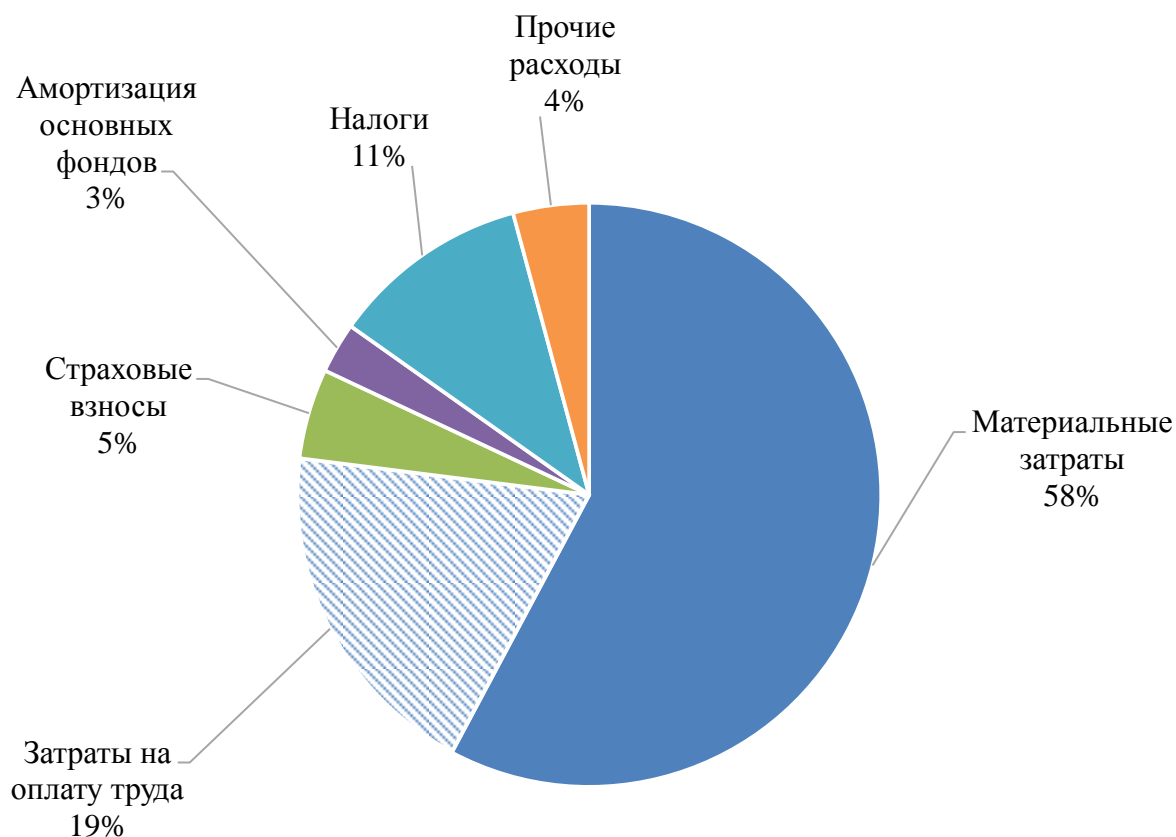


Рисунок 3.3 – Структура затрат строительных компаний, в %

В структуре затрат строительных компаний налоги и сборы суммарно занимают 16%. Это свидетельствует о том, что государство также можно рассматривать как бенефициара жилищного строительства.

После приобретения жилья в собственность физические лица, помимо прямых расходов на содержание жилья, также уплачивают налог на имущество физических лиц и процентные деньги по ипотечным кредитам.

Расходы дольщиков, связанные с приобретением жилья, в процентах от суммы введенного жилья (по состоянию на 2019 гг.) представлен на следующем рисунке.

Следует отметить, что рассчитано из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес. исходя из суммы выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство»

Их соотношение представлено на рисунке 3.4.

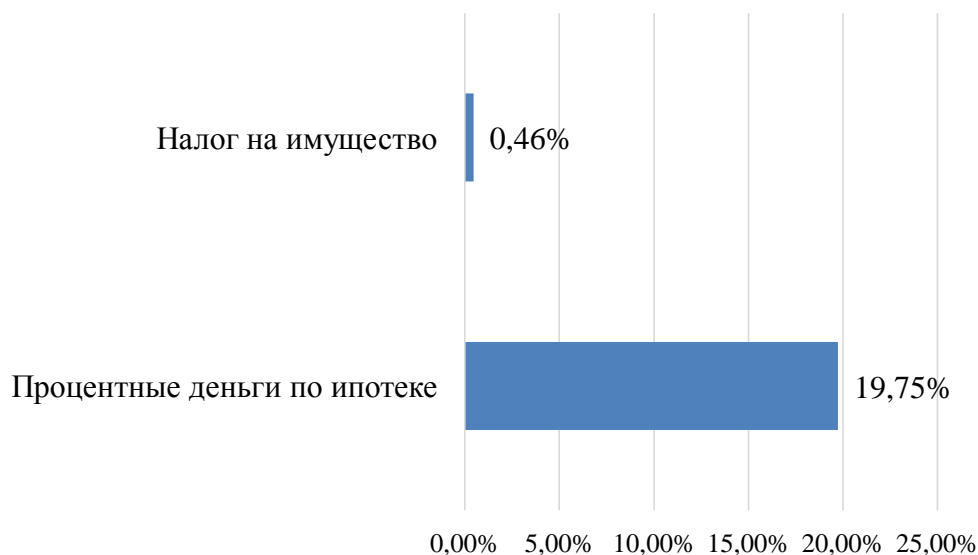


Рисунок 3.4 – Расходы дольщиков, связанные с приобретением жилья, в процентах от суммы введенного жилья

Доли процентных денег по ипотеке и налога на имущество физических лиц в общей стоимости жилья представлены на рисунке 3.5.

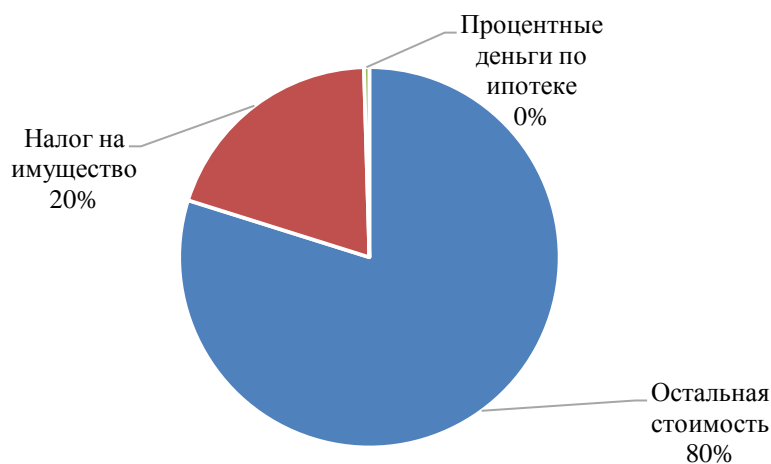


Рисунок 3.5 – Доли процентных денег по ипотеке и налога на имущество физических лиц в общей стоимости жилья

Из представленных данных видно, что доля денежных средств, получаемых банками, в расходах населения значительно превышает долю, отчисляемую государству в виде налогов.

Таким образом, и государство, и банки являются бенефициарами долевого жилищного строительства наряду с населением и застройщиками. Причем наиболее выгодным оно является для банков. Сокращение прибылей банков и отчислений в бюджет является серьезным резервом для снижения стоимости «квадратных метров».

Для снижения стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке предлагается следующая система мер:

1. Снижение себестоимости за счёт уменьшения административной нагрузки (в том числе – радикальное упрощение процедур получения разрешений на строительство, оформление земельных участков, получение кредитов и подключение к коммунальным сетям, как вариант – оформление земельных участков и разрешительной документации силами органов власти).

Освобождение от налога на прибыль строительных организаций при безвозмездной передаче ими объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в государственную и муниципальную собственность Поручение Президента РФ от 11.06.2016 г. № Пр–1138ГС (Пункт 2 д).

2. Снижение налоговой нагрузки на строительную отрасль, в первую очередь – при реализации спецпроектов (строительство ИЖС, социального арендного жилья, жилья для реализации государственных и муниципальных жилищных программ).

3. Введение беспроцентных кредитов для застройщиков в объеме открытых в банках эскроу–счетов; поэтапное раскрытие эскроу счетов.

4. Внедрение альтернативных источников финансирования строительных проектов, в том числе:

- реализация системы мер по развитию жилищно–строительных кооперативов;

- внедрение в регионах практики ипотечно–накопительной системы.

5. Создание открытой, общедоступной всероссийской базы данных земельных участков, пригодных для возведения многоэтажного и индивидуального жилья.

6. Безвозмездное предоставление для индивидуального жилищного строительства и строительства жилья по специальным государственным и муниципальным программам земельных участков (в том числе в соответствии с Поручением Президента РФ Пр–1382, п.1 б от 17.06.19), находящихся в государственной и муниципальной собственности, в рамках установленных законодательных процедур, а также использования земельных участков, находящихся в частной собственности с возможностью безвозмездного изменения вида их разрешённого использования в рамках формируемых региональных и муниципальных программ жилищного строительства.

7. Расширение случаев применения типовых проектов при строительстве жилья эконом–класса.

8. Расширение линейки льготных ипотечных продуктов (с субсидированием процентной ставки из бюджета) для отдельных категорий населения и отдельных территорий (в том числе для жителей малых городов).

Таким образом, в целях повышения эффективности реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области целесообразно разработать ряд мер, направленных на достижение задачи по снижению средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке.

В следующей таблице представлен план мероприятий с указанием ответственных лиц.

Таблица 3.4 – Перспективные меры по снижению стоимости жилья

№ п/п	Мероприятие	Ответственный	Период
1	Уменьшение административной нагрузки		
1.1	радикальное упрощение процедур получения разрешений на строительство	Министерство экономического развития Челябинской области	2020 год
1.2	оформление земельных участков		2020 год
1.3	получение кредитов и подключение к коммунальным сетям		2020 год

1.4	оформление земельных участков и разрешительной документации силами органов власти	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области	2020 год
1.5	Освобождение от налога на прибыль строительных организаций при безвозмездной передаче ими объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в государственную и муниципальную собственность (Поручение Президента РФ от 11.06.2016 г. № Пр–1138ГС (Пункт 2 д))		2020 год
2	Снижение налоговой нагрузки на строительную отрасль, в первую очередь – при реализации спецпроектов	Министерство экономического развития Челябинской области	2020 год
3	Введение беспроцентных кредитов для застройщиков в объеме открытых в банках эскроу–счетов; поэтапное раскрытие эскроу счетов		2020 год
4	Внедрение альтернативных источников финансирования строительных проектов, в том числе		
4.1	реализация системы мер по развитию жилищно–строительных кооперативов	Министерство строительства и инфраструктуры	2020 год
4.2	- внедрение в регионах практики ипотечно–накопительной системы		2020 год
5	Создание открытой, общедоступной всероссийской базы данных земельных участков, пригодных для возведения многоэтажного и индивидуального жилья	Министерство строительства и инфраструктуры	2020 год
6	Безвозмездное предоставление для индивидуального жилищного строительства и строительства жилья по специальным государственным и муниципальным программам земельных участков	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области	2020-2021 гг.
7	Расширение случаев применения типовых проектов при строительстве жилья эконом–класса	Министерство строительства и инфраструктуры	2020-2021 гг.
8	Расширение линейки льготных ипотечных продуктов	Министерство экономического развития	2020 год

Далее проведем оценку эффективности мер по решению проблем реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области.

3.3 Оценка эффективности мер по решения проблем реализации государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области

Рассмотрим варианты снижения стоимости (на примере малоэтажного строительства). Рассмотрев применяемые технологии в малоэтажном строительстве, были выбраны следующие технологии строительства фундаментов (рисунок 3.6).

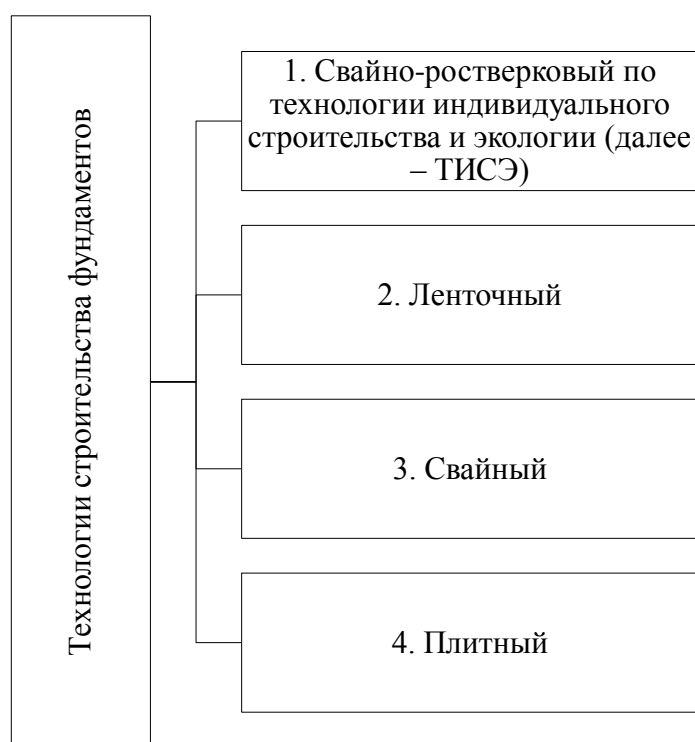


Рисунок 3.6 - Технологии строительства фундаментов

В рамках оценки экономической эффективности ТИСЭ сравним стоимость одного блока стены, возведенной по ТИСЭ-3, и части кирпичной стены, равной размерам одного блока ТИСЭ-3.

Уточним размеры: размер одного блока ТИСЭ-3 равен $380 \times 510 \times 150$ (мм). Это говорит о том, что размеры одного блока примерно соответствуют двум кирпичам в длину, полутора кирпичам в ширину и также двум кирпичам в высоту.

Поскольку длина фасада расчетного дома 9 м, то в одном ряду будет примерно 82,5 блока. В среднем на один ряд блоков уходит 9 мешков цемента.

Стоимость одного мешка 210 руб. Затраты на цемент на 1 блок составят 23 руб.

Для строительства используется непросеянный карьерный песок средней крупности. Стоимость 1 м³ такого песка варьируется от 500 до 750 руб. Возьмем среднюю величину – 650 руб. Объем одного блока (за вычетом пустот) составляет 0,01611 м³. Таким образом, из 1 м³ песка будет произведено 62 блока, а значит, на 1 блок затраты на песок составят 11 руб.

В пустоты блока рационально засыпать утеплитель из пеностекольной крошки, так как она обладает очень высокими теплотехническими свойствами. Стоимость 1 м³ составляет в среднем 5000 руб. Пустота одного блока составляет $0,02907 - 0,01611 = 0,01296$ м³. Для производства 77 блоков хватит 1 м³ пеностекольной крошки. Затраты на 1 блок составят 65 руб.

Для одного блока достаточно взять прутки арматуры длиной 360 мм. Используем стальную арматуру 35ГС диаметром 5,5 мм и стоимостью в среднем 34 руб/кг. Поскольку соотношение 1 кг на 1 м такой арматуры составляет 0,187, то вес прутка длиной 0,36 м будет составлять 0,067 кг. И его стоимость составит примерно 2,4 руб.

Сведем полученные результаты в таблицу для большей наглядности.

Таблица 3.5 – Сравнение затрат при двух технологиях

Показатель	стоимость одного блока стены, возведенной по ТИСЭ-3, рублей	часть кирпичной стены, равной размерам одного блока ТИСЭ-3, рублей
Затраты на цемент	23	
Затраты на песок	11	
Пеностекольная крошка	65	
Пруток арматуры	2,4	
Итого материальные затраты на 1 блок	101,4	192*
Затраты на оплату труда	50	100**
Совокупные затраты на 1 блок	151,4	292

*по данным компании СК «Легион»

**по данным компании СК «Легион»

Итого стоимость всех материалов, затрачиваемых на 1 блок, составляет $23+11+65+1,2 = 101,4$ руб. С учетом затрат на оплату труда эта сумма вырастет до 151,4 рублей.

Для сравнения возьмем кирпич керамический одинарный рядовой пустотелый М-125 размером $250 \times 120 \times 65$ (мм). Стоимость одного такого кирпича составляет в среднем 16 руб. В части стены, которая эквивалентна размеру одного блока ТИСЭ-3, будет находиться 12 кирпичей. В таком случае стоимость части стены данных размеров будет составлять $16 \cdot 12 = 192$ руб.

С учетом затрат на оплату труда при кладке стен совокупная величина на стену из кирпича составит 292 рубля. Стоимость отличается почти вдвое. Таким образом, стены, выстроенные по ТИСЭ-3, позволят сократить величину затрат на строительство. Кроме того, данная технология является более экологичной.

Для начала спрогнозируем величину затрат на строительство по новой технологии (таблица 3.6).

Таблица 3.6 – Затраты на строительство малоэтажного объекта социального назначения

Показатель	До мероприятия*	После мероприятия	Изменение
Затраты на строительство малоэтажного объекта социального назначения, тыс. руб.	61 186	29 369	31 817

Таким образом, снижение затрат на строительство малоэтажных объектов социального назначения по новой технологии позволит сократить затраты на 31 817 тыс. руб., или на 48%.

Комплексный подход к решению выявленной проблемы позволит добиться снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке.

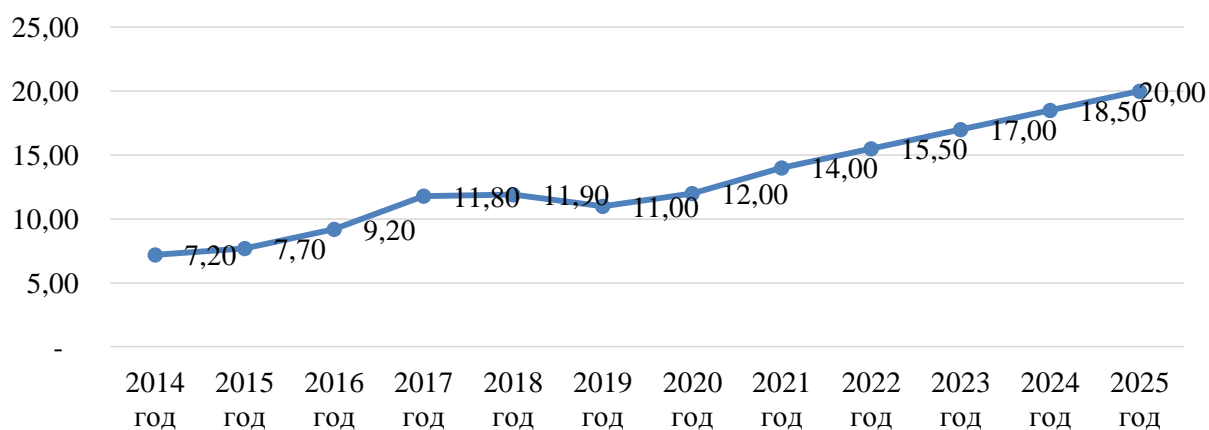


Рисунок 3.7 – Прогноз снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке

Таким образом, дополнение государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области разработанными мерами, направленными на снижение снижению средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке позволит добиться поставленного целевого индикатора в 20%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В первой главе выпускной квалификационной работы были рассмотрены теоретические аспекты государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ.

Текущая ситуация в жилищном строительстве остается непростой. Строительные организации консервативно оценивают перспективы развития отрасли, несмотря на высокую потребность в улучшении жилищных условий: уровень обеспеченности жильем в России остается ниже, чем в большинстве стран Восточной Европы. Развитие жилищного строительства сдерживается слабым спросом, в первую очередь в результате снижения в последние годы реальных доходов населения. Другим ограничивающим фактором выступает демографическая ситуация.

Напротив, позитивный вклад в спрос на жилье вносит расширение ипотечного кредитования. Этот источник финансирования выступает основным драйвером развития жилищного строительства. Кроме того, в первые месяцы 2019 г. отмечалось оживление кредитования банками строительных организаций после продолжительного периода его сокращения. При этом доля собственных средств застройщиков в структуре финансирования жилищного строительства остается небольшой. Бюджетные средства направляются преимущественно на финансирование строительства инфраструктуры, ликвидации аварийного жилья, достройки проблемных объектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета от 21.05.2010.
2. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // Российская газета от 17.05.2012.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020) // Российская газета от 28.05.2020.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.08.2017 № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации» // Российская газета от 28.05.2020.
5. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Российская газета от 21.12.2010.
6. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Российская газета от 14.01.2018.
7. Распоряжение Правительства РФ от 19.12.2010 г. № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г.» // Российская газета от 24.12.2012.
8. Приказ Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 24.04.2020 г. № 101 «Об утверждении Плана реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» на

очередной финансовый 2020 год» // Российская газета от 29.05.2020.

9. Постановление Правительства Челябинской области от 22.10.2013 г. № 349-П «Об утверждении Государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» на 2014-2020 годы» // Российская газета от 25.10.2013.

10. Распоряжение Правительства Челябинской области № 89-рп от 06.03.2017 г. «О разработке стратегии социально-экономического развития Челябинской области на период до 2035 года» // Российская газета от 14.03.2017.

11. Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2019 год // Российская газета от 27.02.2020.

12. Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2018 год // Российская газета от 15.03.2019.

13. Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2017 год // Российская газета от 02.03.2018.

14. Итоги социально-экономического развития Челябинской области. Отчет Министерства экономического развития Челябинской области за 2018 год Годовой отчет о реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за 2018 год // Российская газета от 27.02.2019.

15. Абакумов, Р.Г. Обоснование эффективности государственного участия

в решении вопросов развития индивидуального жилищного строительства / Р.Г. Абакумов // Инновационная наука. – 2016. – №2. – С. 7-9.

16. Айзинова, И.М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики / И.М. Айзинова // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2017. – №15. – С. 489-510.

17. Алексанян, А.А. Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования / А.А. Алексанян // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2016. – №10. – С. 31-35.

18. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2018. – 448 с.

19. Аюшеева, А.А. Мировой опыт развития ипотечного кредитования: немецкая и американская модели / А.А. Аюшева // Материалы XIII Всероссийской научно-практической конференции: в 3-х частях. – 2018. – С. 119-123.

20. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 190 с.

21. Бондарева, Н. А. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности: учебное пособие / Н.А. Бондарева. МГСУ – М., 2017. – 248 с.

22. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 417 с.

23. Булатова, В.Б. Сравнительный анализ ипотечного кредитования в Российской Федерации и зарубежных странах / В.Б. Булатова // Сборник материалов научно-практической конференции. – 2019. – С. 85-91.

24. Бурлуткин, Т.В. Ипотечный рынок и мировой опыт развития ипотечного кредитования / Т.В. Бурлуткин // Материалы научно-практических мероприятий экономического факультета. Элиста. – 2019. – С.

103-106.

25. Волкова, М.А. Мировой опыт и перспективы развития ипотечного кредитования / М.А. Тюрина // Сборник научных трудов кафедры гражданско-правовых дисциплин юридического факультета Российского государственного социального университета. Москва. – 2017. – С. 5-16.

26. Волкова, М.А. Правовая природа и особенности договорной конструкции энергоснабжения / М.А. Волкова // Сборник статей по итогам круглого стола. – 2016. – №3. – С. 35-38.

27. Гениберг, Т.В. Методические вопросы оценки эффективности инвестиционного объекта / Т.В. Гениберг // Вестник ТОГУ. – 2018. – №3. – С. 59-68.

28. Гениберг, Т.В. Цикличность в развитии Российских рынков: анализ, оценка, принятие инвестиционных решений / Т.В. Гениберг // Менеджмент в России и за рубежом. – 2018. – №3. – С. 59-64.

29. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 томах. Т.2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью: учебник / В.А. Горемыкин. – Люберцы: Юрайт, 2015. – 537 с.

30. Добролежа, Е.В. Что же мешает развиваться отечественному ипотечному жилищному кредитованию в современных условиях? / Е.В. Добролежа // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – №2. – С. 125.

31. Долматович, И.А. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) / А.И. Долматович // Финансы и кредит. – 2018. – №2. – С. 441-454.

32. Дорофеева, И.С. Анализ жилой недвижимости в России / И.С. Дорофеева // Сборник статей «Государство и рынок в условиях глобализации мирового экономического пространства» по итогам Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 25-28.

33. Жилищное строительство: аналитическая записка Банка России. –

Москва, 2020. – №3. – 40 с.

34. Злодеева, А.Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства / А.Е. Злодеева // Экономика, социология и право. – 2017. – №11. – С. 10-12.

35. Иванова, А. А. Сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в США, Франции, Германии и России / А.А. Иванова // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – №1. – С. 46.

36. Ионов, А.Е. Признаки индивидуального жилищного строительства / А.Е. Ионов // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2017. – №11. – С. 75-77.

37. Кайль, А. Н. Постатейный комментарий к Федеральному Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: учебник / А.Н. Кайль. – М.: ЭлКниги, 2016. – 368 с.

38. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья: учебное пособие / М.И. Каменецкий. – М.: Дело и сервис, 2016. – 272 с.

39. Кириенко, А. А. Ипотека в вопросах и ответах: учебное пособие / А.А. Кириенко. – М.: Юстицинформ, 2017. – 592 с.

40. Кисиль, П.С. Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования / П.С. Кисиль // Сборник трудов научно–практической конференции преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов. – 2019. – С. 280-283.

41. Княжнев, А.А. Анализ ситуации в сфере индивидуального жилищного строительства в сельской местности (на примере районов Пензенской области) / А.А. Княжнев // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – №1. – С. 776.

42. Колодина, Н.В. Особенности ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом / Н.В. Колодина // Сборник статей победителей международной научно–практической конференции: в 2 частях. – 2017. – С.

1135-1137.

43. Кулешов, Г. Н. Проблемы социальной интеграции инвалидов в Российской Федерации / Н.Г. Кулешов // Сборник статей по итогам научно–практического семинара. – 2017. – С. 73-77.

44. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 402 с.

45. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник / С.Н. Максимов. – М.: Academia, 2018. – 232 с.

46. Мальцев, В.А. Проблемы правового регулирования банковского кредита в России / А.В. Мальцев // Социально-политические науки. – 2015. – №2. – С. 52-55.

47. Масыгутов, А.Н. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в России / А.Н. Масыгутов // Сборник статей по итогам Международной научно–практической конференции. – 2019. – С. 169-172.

48. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости (для бакалавров): учебник / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М.: КноРус, 2015. – 384 с.

49. Медведева, Ю.А. Ключевые проблемы развития индивидуального жилищного строительства в сельской местности / Ю.А. Медведева // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2015. – №1. – С. 120-125.

50. Медовый, В.В. Совершенствование системы государственной поддержки субъектов предпринимательства на рынке недвижимости / В.В. Медовый // Terra Economicus. – 2018. – № 4.– С. 131-135.

51. Медовый, В.В. Системы государственного регулирования регионального рынка недвижимости в Российской экономике / В.В. Медовый // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2015. – №2. – С. 142-146.

52. Миннеханова, А.Ф. Особенности ипотечного кредитования в

современных условиях / А.Ф. Миннеханова // Экономика и социум. – 2016. – №12. – С. 269-272.

53. Михайлюкова, Я.Ю. Принципы формирования состава недвижимости мультиформатных жилых поселков / Я.Ю. Михайлюкова // Научные труды SWorld. – 2018. – №2. – С. 72-74.

54. Мусаев, Р.А. Развитие системы рефинансирования банковского сектора России / Р.А. Мусаев // Финансовый журнал. – 2015. – №2. – С. 42-51.

55. Мустафина, Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты / Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики – 2016. – №1. – С. 185.

56. Никитина, М.А. Роль государства и бизнеса в развитии рынка недвижимости / М.А. Никитина // Материалы III Всероссийской научно–практической конференции. Институт сервиса, туризма и дизайна (филиал) СКФУ в г. Пятигорске. – 2018. – С. 119-122.

57. Обзор рынка жилой недвижимости в РФ: отчет компании ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги». 2019. – 20 с.

58. Падун, М.А. Формирование устойчивой модели развития рынка недвижимости и системы развития предприятий / М.А. Падун // Научно–технический прогресс: социальные, технические и общественные факторы. Сборник статей. Москва. – 2018. – С. 236-240.

59. Патлатенко, А.А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России / А.А. Патлатенко // Молодой ученый. – 2017. – №3. – С. 389-392.

60. Рахматуллина, Ю.А. Анализ состояния ипотечного кредитования в Российской Федерации / Ю.А. Рахматуллина // Финансы и кредит. – 2018. – №6. – С. 99.

61. Сергиенко, Е.В. Институциональные проекты в сфере управления развитием рынка недвижимости / Е.В. Сергиенко // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2016. – №4. – С. 69-72.

62. Синякова, Е.В. Инновационный сценарий развития рынка

индивидуального жилищного строительства / Е.В. Снякова // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2015. – №1. – С. 229-233.

63. Соколова, Е.М. Жилищная политика: декларации и реальность / Е.М. Соколова // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2017. – №1. – С. 113.

64. Тарануха, Н.Л. Девелопмент как основной фактор развития рынка жилой недвижимости / Н.Л. Тарануха // Управление экономикой: теория и практика. – 2017. – №9. – С. 65-75.

65. Тарануха, Н.Л. Развитие регионального рынка жилой недвижимости. Фотинские чтения 2018 / Н.Л. Тарануха // Сборник материалов ежегодной междунар. науч.–практ. конф. Ижевск: КнигоГрад, – 2018. – С. 279-283.

66. Толстых, И.А. Принципы реализации ипотечного жилищного кредитования для повышения уровня и качества жизни населения / И.А. Толстых // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2016. – №1. – С. 263-269.

67. Торосян, Н.Д. Ипотечное кредитование: теоретические основы и тенденции развития / Н.Д. Торосян // Экономика и предпринимательство. – 2017. – №12. – С. 1294-1297.

68. Тропникова, Т.А. Современные тенденции на рынке жилья Канады / Т.А. Тропникова // Материалы VIII Всероссийской заочной научно–практической конференции с международным участием. – 2016. – С.138-150.

69. Цеймерн, М.К. Об ипотечном порядке: учебное пособие / М.К. Цеймерн. – М.: Медиа, 2017. – 553 с.

70. Хохлова, М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ / А.А. Хохлова // Интеграция наук. – 2019. – №1. – С. 212-215.

71. Чибисова, Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения / Д.Е. Чибисов // Сборник научных статей 8–й Международной молодежной научной конференции. – 2019. – С. 468-471.

72. Jesse, Russell Ипотечный кризис в США (2007) / Jesse Russell. – М.:

VSD, 2017. – 723 с.

73. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru> (Дата обращения: 12.05.2020).

74. Официальный сайт Государственного комитета статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://Gks.ru> (Дата обращения: 21.05.2020).

75. Официальный сайт Министерства социальных отношений Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://minsoc74.ru> (Дата обращения: 14.05.2020).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

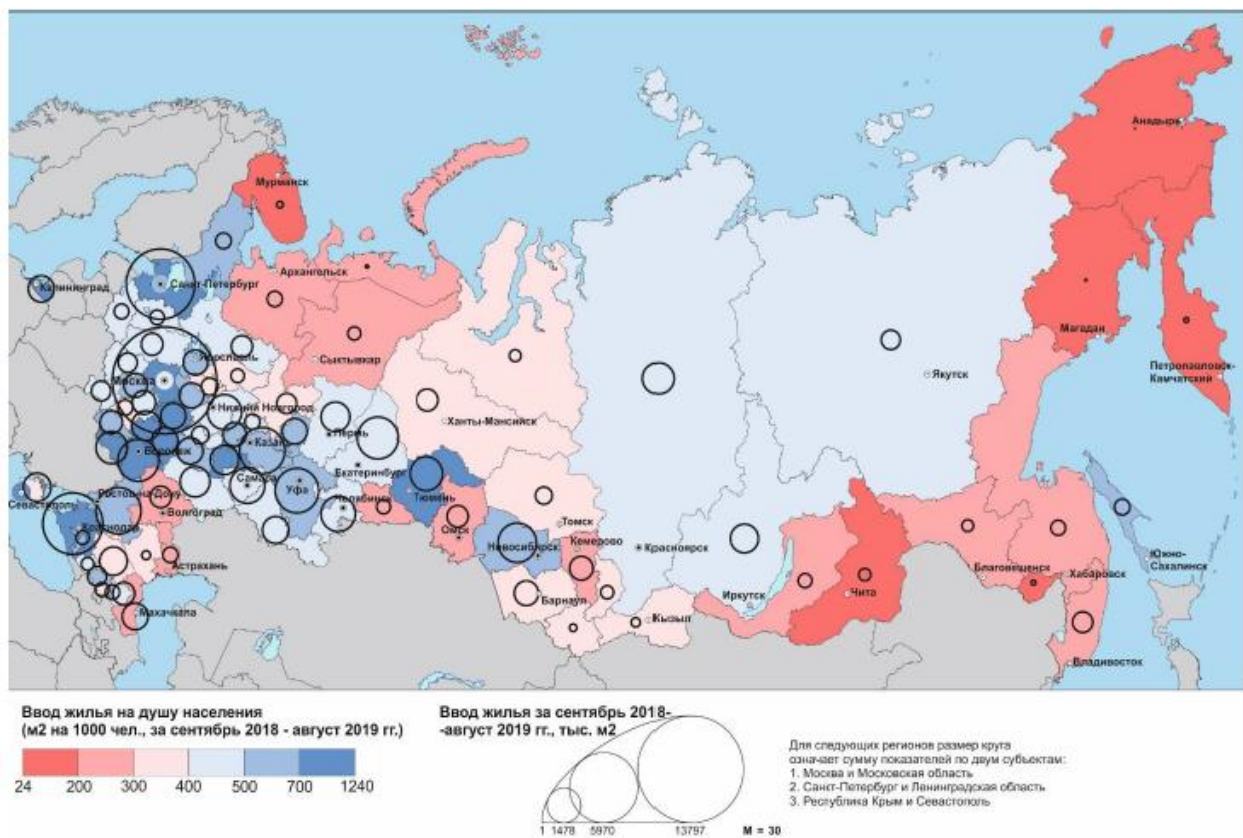


Рисунок А.1 - Ввод жилья в регионах России

Приложение Б

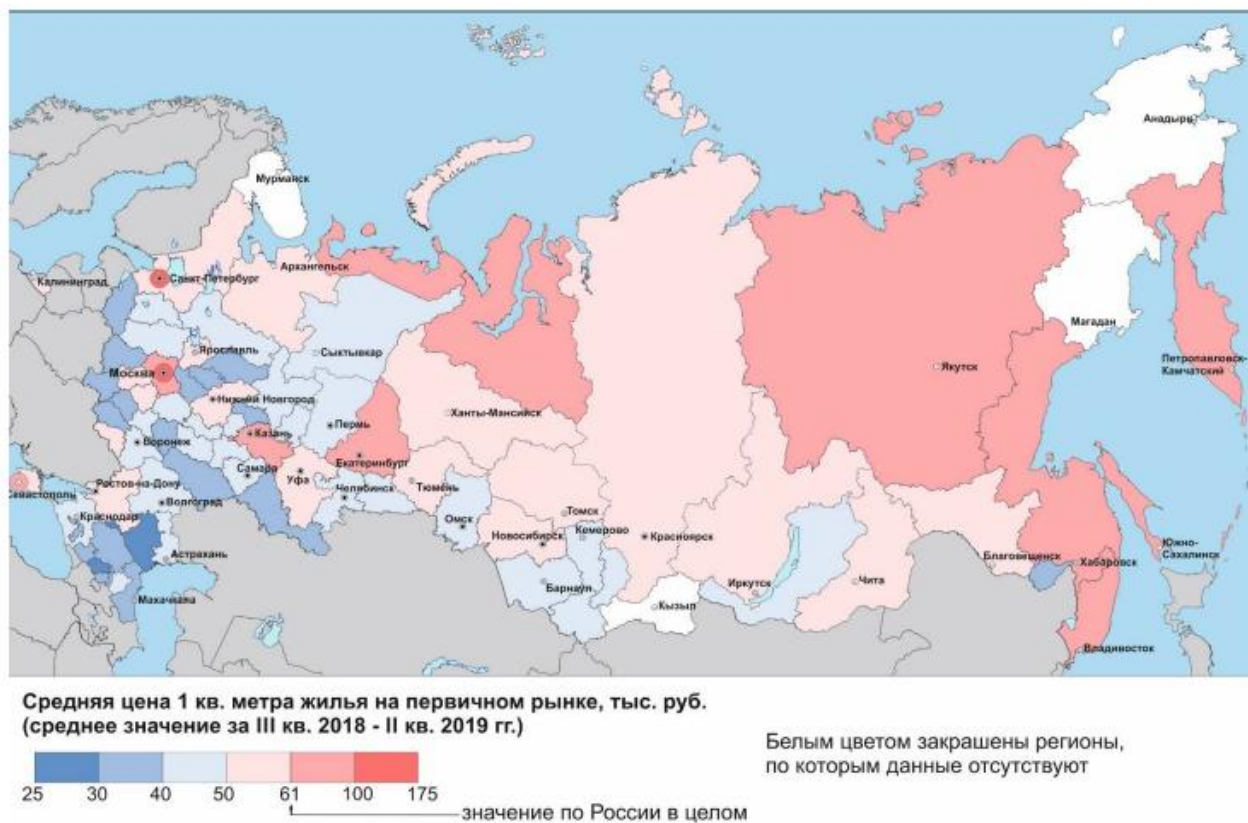


Рисунок Б - Стоимость жилья на первичном рынке в регионах России в среднем за III квартал 2018 – II квартал 2019 года, Тys. руб. за 1 кв. м

Приложение В



Рисунок В - Доля семей, способных обслуживать ипотечные кредиты, %
ДОМОХОЗЯЙСТВ