

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 «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, заместитель Главы города

Челябинска по строительству

_____/ В. В. Шамне /

« ____ » _____ 2021 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор

_____/ В.С. Антонюк /

« ____ » _____ 2021 г.

Государственная жилищная политика и ее реализация в регионе
(на примере Челябинской области)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.04.04.2021.639.ВКР

Руководитель, к.э.н., доцент

_____/ Т. М. Каретникова /

« ____ » _____ 2021 г.

Автор

студент группы ЗЭУ – 367

_____/ С. В. Стышнова /

« ____ » _____ 2021 г.

Нормоконтролер, к.э.н., доцент

_____/ М. В. Никифорова /

« ____ » _____ 2021 г.

Челябинск 2021

АННОТАЦИЯ

Стышнова С.В. «Государственная жилищная политика и ее реализация в регионе (на примере Челябинской области)». – Челябинск: ЮУрГУ, ЗЭУ – 367; 2021, 77с., 25рис., 23 табл., библиогр. список – 25 наим., 16 л. плакатов ф. А4.

Объектом дипломной работы является жилищная политика региона.

Цель дипломной работы – разработка рекомендаций по совершенствованию жилищной политики Челябинской области.

В дипломном проекте выявлена сущность и функции рынка жилья, проанализированы направления и инструменты реализации государственной жилищной политики, проведен анализ современного состояния обеспеченности жильем в Челябинской области, разработаны рекомендации по совершенствованию жилищной политики в регионе.

Результаты дипломного проекта имеют практическую значимость и могут применяться регионами при формировании жилищной политики.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 РЫНОК ЖИЛЬЯ И МЕХАНИЗМ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ	
1.1 Сущность и функции рынка жилья.....	10
1.2 Направления и инструменты реализации государственной жилищной политики.....	16
2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ В РЕГИОНЕ	
2.1 Динамика и структура обеспеченности жильем в регионе.....	28
2.2 Анализ практики реализации государственной жилищной политики в регионе.....	44
3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕГИОНЕ	
3.1 Основные направления совершенствования жилищной политики в регионе.....	63
3.2 Предоставление корпоративных субсидий, как условие совершенствования жилищной политики в регионе	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	75

ВВЕДЕНИЕ

В нашей стране жилищный вопрос остается одним из наиболее острых, что объясняется рядом факторов: высокий износ жилищного фонда, дефицит ресурсов для строительства нового жилья, низкая платежеспособность большинства населения, урбанизация и рост городов.

В настоящее время государственная жилищная политика формируется под влиянием рыночной экономики, преобразования системы власти и сопровождается финансовыми трудностями, вызванными перепадами в экономическом развитии страны, и недостаточно эффективно работающим законодательством.

Государство без взаимодействия с гражданским обществом и предпринимательским сектором не может в полной мере выполнить обязательства по обеспечению конституционных прав граждан на жилье.

Поэтому, чтобы стабилизировать рынок жилья и помочь населению приобрести жилье осуществляется, разработка и реализация жилищной политики.

Цель данной работы заключается в разработке рекомендации по совершенствованию жилищной политики в регионе.

Объектом работы являются основные направления реализации государственной жилищной политики в регионе.

Предметом работы является жилищная политика Челябинской области.

Задачи исследовательской работы:

- рассмотреть сущность и функции рынка жилья;
- определить направления и инструменты реализации государственной жилищной политики;
- выявить динамику и структуру обеспеченности жильем в регионе;
- проанализировать практику реализации государственной жилищной политики в регионе;

— определить направления совершенствования жилищной политики в регионе.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования статистической информации, выводов и заключений, а также предлагаемых мер данной работы в дальнейших исследованиях и разработках по данной проблеме.

Теоретической базой дипломной работы являются статистические сборники, научная и учебная литература, статьи, ссылки, нормативно-правовые акты, работы отечественных и зарубежных авторов в области жилищной политики, публикации и материалы, содержащиеся на информационных ресурсах Законодательного Собрания Челябинской области, Федеральной службы государственной статистики, администрации города Челябинска, Министерства экономического развития Челябинской области и других учреждений.

1 РЫНОК ЖИЛЬЯ И МЕХАНИЗМ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

1.1 Сущность и функции рынка жилья

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка жилья, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. В литературе можно встретить разные определения рынка жилья. Как правило, под рынком жилья понимают совокупность экономических отношений, которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья. То есть рынок жилья обеспечивает взаимодействие между покупателями и продавцами жилья на основе спроса и предложения.

Такая трактовка предполагает отнесение жилья к категории товаров, обращение которых связано с привлечением капитала, использованием различных ресурсов. Жилье по своей экономической природе одновременно является потребительским благом длительного пользования, а также инвестиционным товаром.

Исходя из вышесказанного, можно выделить следующие свойства жилья, как объекта рыночных отношений (рисунок 1).

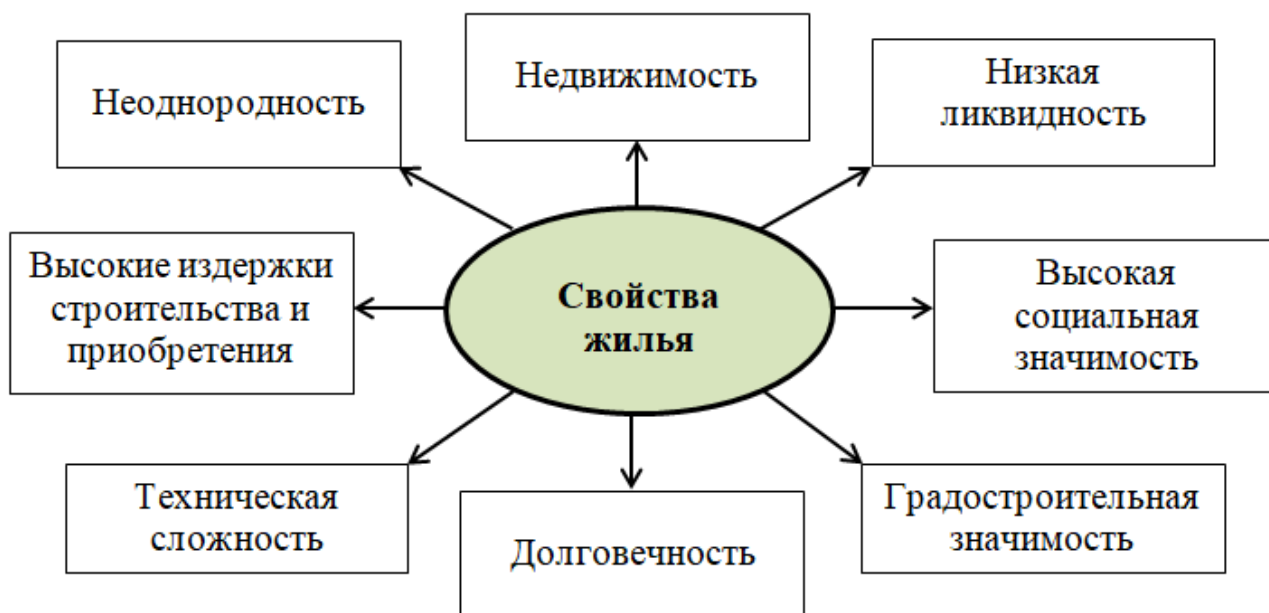


Рисунок 1 – Свойства жилья, как объекта рыночных отношений

Неоднородность. Существует множество признаков классификации жилья: год постройки, архитектурно-строительные признаки (этажность, материал стен, индивидуальность проекта и др.), степень износа, расположение, правовой статус, благоустроенность и др. Неоднородность жилищного фонда обуславливает разнообразие организационных форм, методов, инструментов управления.

Недвижимость. Жильё стационарно, тесно связано с соответствующей территорией и существует в ее контексте.

Низкая ликвидность. Сделки с жильем требуют значительных временных и финансовых затрат. В случае, когда сделки с жилыми помещениями сопровождаются переездом потребителей, возникают еще и психологические издержки – из-за необходимости смены среды обитания, адаптации к новым условиям.

Долговечность. Срок эксплуатации жилья обычно превышает несколько десятилетий, а иногда и столетий. Жилые помещения передаются по наследству, могут быть использованы вторично другими домохозяйствами. Долговечность жилья обуславливает необходимость длительного поддержания его потребительских качеств оказания жилищных и коммунальных услуг.

Техническая сложность. Строительство, реконструкция, модернизация, ремонт и обслуживание жилья требуют специальных знаний и навыков. Несоблюдение правил и норм может привести к трагическим последствиям. При этом потребитель не всегда может оценить техническое состояние жилья. Этим объясняется необходимость государственного контроля в жилищной сфере.

Высокие издержки строительства и приобретения. Из всех товаров массового потребления жилье - один из самых дорогостоящих. Строительство и приобретение жилья часто сопровождается привлечением заемных средств.

Высокая социальная значимость. Жилье является товаром массового потребления, оно удовлетворяет одну из первичных потребностей человека, характеризуется низкой заменяемостью другими товарами. Потребление жилья можно ограничить в пользу других товаров и услуг, но от него невозможно отказаться полностью без ущерба для здоровья. Кроме того, качество жилищных условий человека существенно влияет на его самочувствие, социальное поведение, статус, работоспособность и др[5].

Рынок жилья воздействует на экономические процессы в стране, выполняя ряд следующих функций:

—ценообразующая функция характеризуется и определяется установлением равновесных цен в ситуации, когда спрос равен объему предложения жилья;

—регулирующая функция состоит в распределении ресурсов по сферам экономики, в удовлетворении общественных интересов;

—коммерческая функция определяется получением прибыли и движением капитала;

—функция санирования состоит в удалении с рынка слабых участников;

—стимулирующая функция определяется развитием конкуренции и использованием научно-технического прогресса на рынке недвижимости;

—социальная функция определяется увеличением трудовой активности граждан, которые хотят стать собственниками жилья;

—посредническая функция, которая заключается в обеспечении встречных самостоятельных субъектов рынка, а именно покупателей и продавцов, а также установлении взаимодействия между ними;

—информационная функция, которая включает в себе возможность быстрого сосредоточения и распространения информации[6].

Также, рынок жилья характеризуют следующие признаки:

— географические определяют местоположение объекта недвижимости на определенной территории;

— исторические включают в себя год постройки объекта недвижимости;

— наличие и состояние инфраструктуры в местонахождении объекта недвижимости (дороги, магистрали, предприятия);

— невзаимозаменяемость спроса на объект недвижимости;

— обязательная процедура государственной регистрации всех сделок на рынке

— объектов недвижимости;

— наличие сопутствующих затрат, которые включают в себя затраты на ремонт, эксплуатацию.

Рынок жилья представляет собой взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов жилого фонда.

Итак, рынок жилья – это совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственные регулирующие органы и т. д.) и сделок (покупка, продажа, аренда и т. д.), совершаемых между ними на рынке, другими словами рынок жилья представляет собой систему экономических отношений в сфере реализации жилья[7].

Рассмотрим факторы, характеризующие рынок жилья (рисунок 2). Российский экономист, профессор Г.М. Стерник считает, что равновесие на рынке жилья формируется в рамках определенной конкурентной структуры под влиянием факторов, определяющих его спрос и предложение.

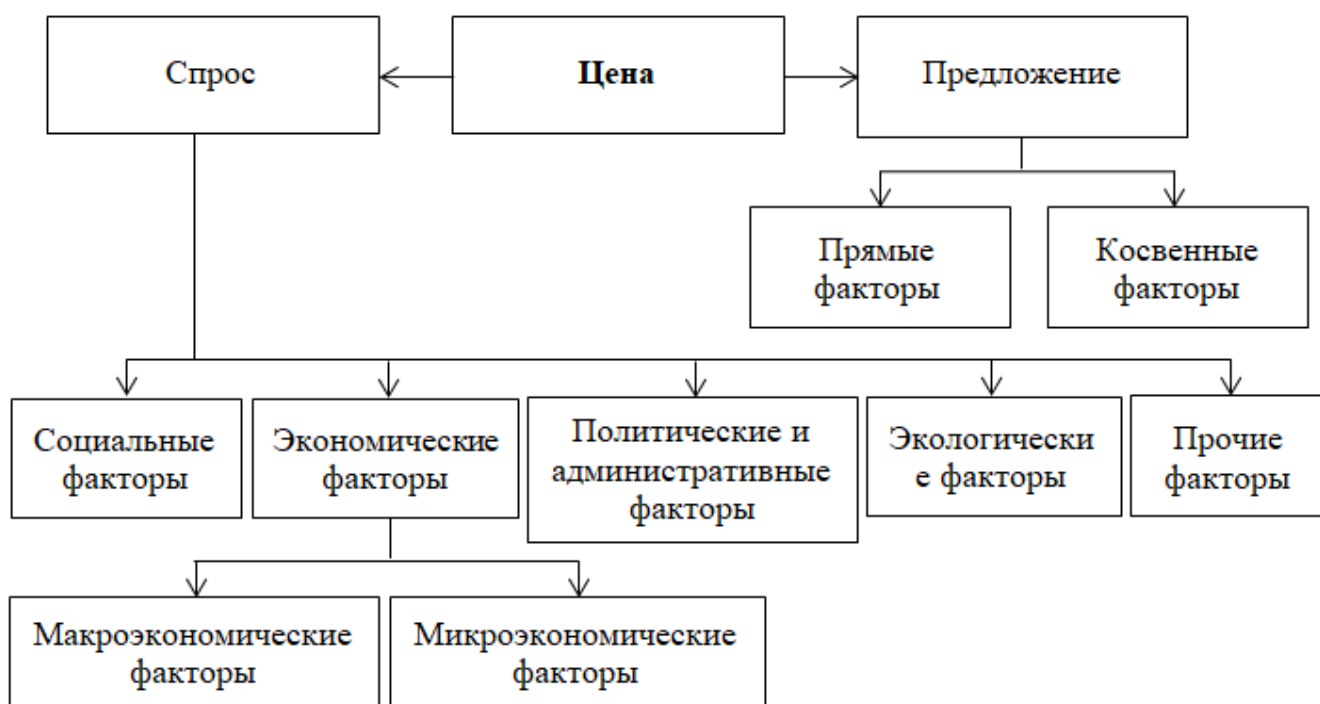


Рисунок 2 – Факторы, воздействующие на рынок жилья

Спрос – это параметр, определяющий количество объектов рынка жилья, которое покупатели готовы приобрести по ценам, установленным в данный момент времени. Его основу составляет готовность потенциальных покупателей приобрести объект на рынке жилья, если они обладают необходимым количеством средств.

Спрос на жилые объекты формируется под влиянием многочисленных факторов, в том числе экономических, социальных, политических, административных, экологических.

Экономические факторы, в свою очередь, подразделяются на:

- ✓ макроэкономические факторы – факторы, характеризующие общеэкономическую ситуацию (национальный доход, занятость трудоспособного населения, платежный баланс страны, состояние торгового баланса, рост доходов населения, индекс потребительских цен);

✓ микроэкономические – факторы, характеризующие экономическое развитие региона, экономические перспективы развития региона, притоки капитала в регион, оттоки капитала из региона и др[8].

К социальным факторам, оказывающим влияние на спрос на рынке жилья, относятся состав, плотность и численность населения, возрастной уровень и социальный статус населения, образовательный уровень, миграция населения.

Политические факторы заключаются в степени совершенства законодательства, уровне политической стабильности.

Административные содержат в себе ограничения, например, в ограничении регистрационных сделок.

Экологические факторы характеризуют природно-климатическую среду и экологию территории в целом.

Также нельзя упустить влияние на спрос на рынке жилья таких факторов как коммунальные услуги, архитектурный проект, культура и традиции населения, окружающая среда. Значимым фактором при оценке стоимости жилья является его местонахождение.

Спрос на рынке жилья может отличаться по местоположению: по регионам, городам. К примеру, открытие в небольшом городе производственного объекта спровоцирует приток рабочей силы, что приведет к строительству нового жилья, а также нежилых объектов.

Предложение – это показатель, который выражает, какое количество объектов на рынке жилья владельцы готовы продать по определенным ценам в определенный момент времени.

Предложение всегда состоит из существующих объектов и из нового жилья. Однако в любой момент времени преобладает доля существующего жилья, поскольку оно характеризуется долговечностью.

На предложение оказывают влияние прямые и косвенные факторы:

—к прямым относятся строительные мощности в регионе, цены на энергоносители, стоимость стройматериалов, проектирования, строительного-

монтажных работ, мощность и износ инженерных сетей в регионе, возможности застройщика по привлечению и др;

—к косвенным относятся уровень ВВП, объем инвестиций в российскую экономику, государственный контроль, интенсивность вывода капитала за рубеж, уровень инфляции, курсы валют, покупательная способность валют [9].

Цена – это показатель, отражающий количество денег за единицу объекта на рынке жилья.

При прочих равных условиях, в условиях совершенного рынка, спрос на объекты на рынке жилья является обратной величиной цене. Однако рынок жилья характеризуется исключительностью каждого объекта, низкой ликвидностью, то есть позволяет сделать вывод о несовершенной конкуренции на анализируемом рынке. Следовательно, спрос и предложение не в каждом случае устанавливают цену, при которой совершаются сделки на рынке жилья.

1.2 Направления и инструменты реализации государственной жилищной политики

Одним из важнейших направлений социально-экономической политики в любом государстве является создание и эффективное развитие жилищной сферы, которая создает все необходимые условия для проживания и жизнедеятельности человека.

Основная задача жилищной политики – это комплексное решение проблем функционирования и развития жилищной сферы, обеспечивающее реализацию права граждан на жилище, доступность жилья для населения, безопасные и комфортные условия проживания в нем на основе устойчивого и эффективного экономического функционирования жилищного фонда, поддержки и развития стандартов качества строительства и содержания жилья [23].

На сегодняшний день можно выделить наиболее распространенные в научной литературе варианты раскрытия содержания данного термина:

—«жилищная политика»— совокупность целей и способов действий по реализации указанных целей, формируемых органами власти и управления и отражающий наиболее предпочтительные направления развития жилищной сферы [10];

—«жилищная политика» – действие государственных и муниципальных образований, направленных на обеспечение гражданам Российской Федерации качественного жилья как путем прямого участия в строительстве или субсидировании жилья, так и при содействии создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению жилищного вопроса гражданами [11];

—«жилищная политика» – комплекс мер, направленных на формирование условий и упорядочение действий, которые обеспечивают возможность свободного выбора, способа удовлетворения индивидуальных жилищных потребностей всех категорий населения, имеющих различные доходы [12].

По нашему мнению, из вышеперечисленных определений, взятых из научной литературы, жилищной политике больше всего подходит второе.

Жилищная политика проводится органами государственной власти и органами местного самоуправления и направлена на обеспечение нуждающихся людей жильем.

Можно выделить три основные группы участников жилищной политики (рисунок 3).

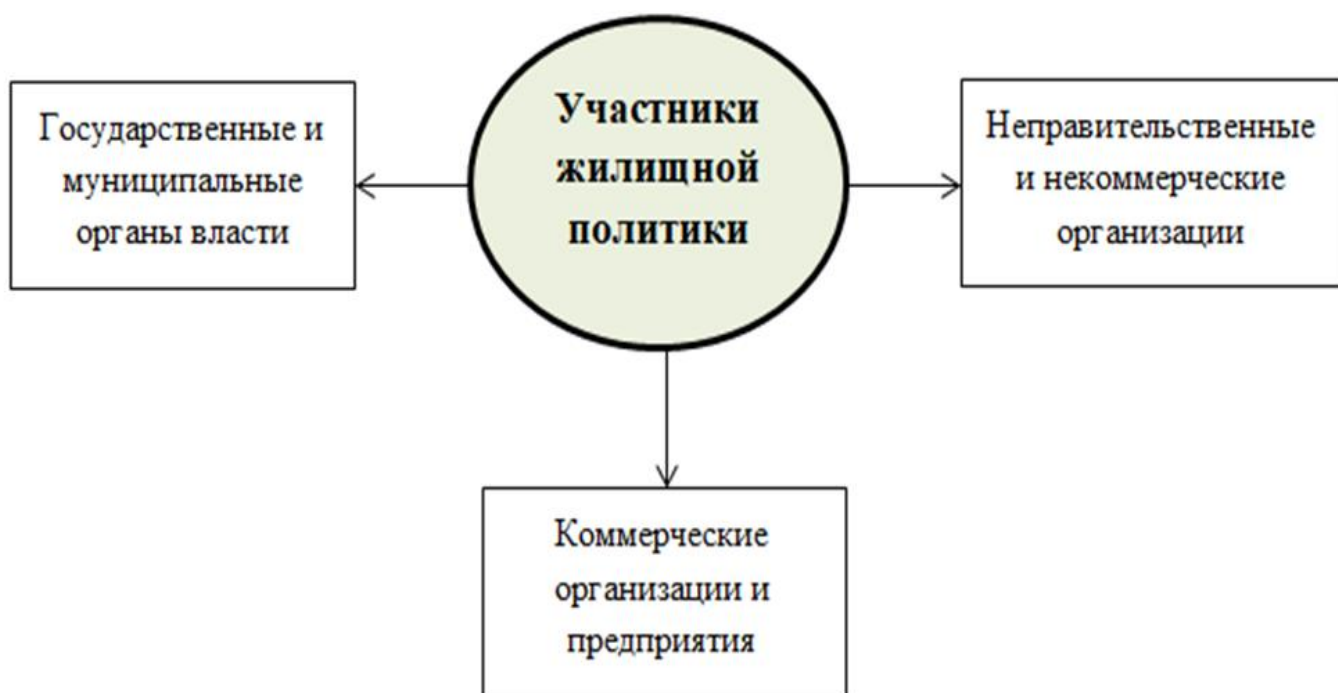


Рисунок 3 – Участники жилищной политики

—первая группа: государственные и муниципальные органы власти, федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства и иные государственные корпорации;

—вторая группа: коммерческие организации и предприятия, в большей степени, малый и средний бизнес;

—третья группа: неправительственные и некоммерческие организации, основная деятельность которых состоит в предоставлении доступного жилья приемлемого качества за доступную плату [13].

Жилищная политика, как и любая другая, базируется на нормативно-правовых актах государства и реализуется через комплекс мероприятий, установленных в государственных программах социально-экономического развития, реализация которых происходит через государственные структуры.

Реализация жилищной политики происходит на трех уровнях: федеральном, региональном и муниципальном.

Главную роль в реализации жилищной политики играет государство, оно разрабатывает различные инструменты (рисунок 4) для того, чтобы у населения

была возможность приобрести собственное жилье.

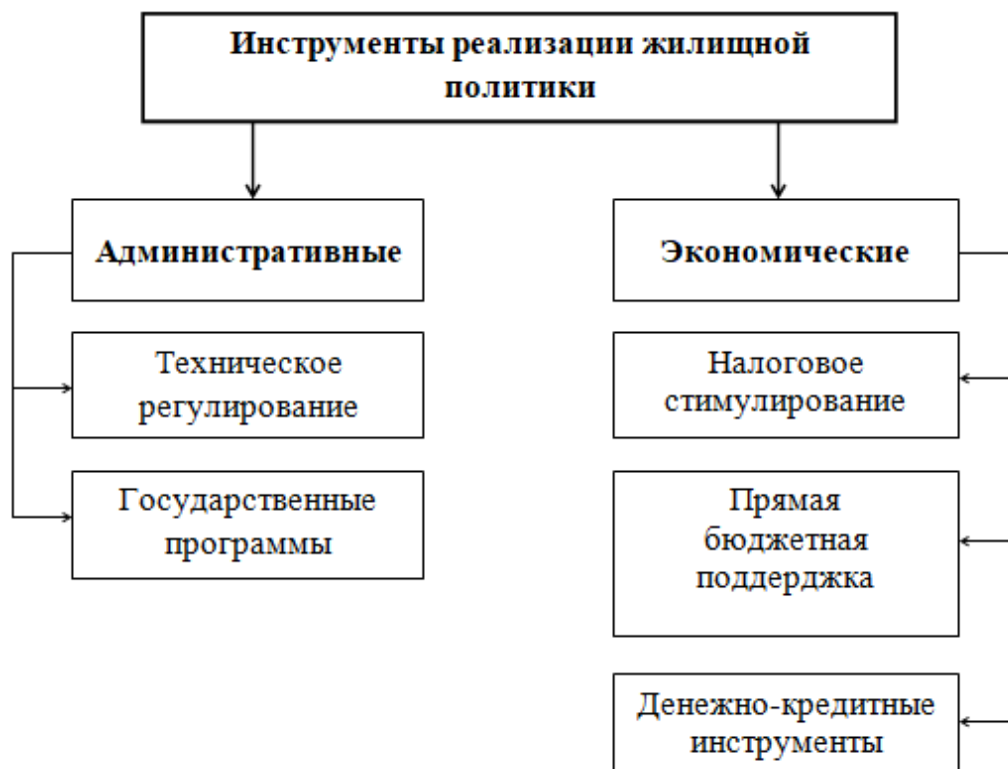


Рисунок 4 – Инструменты реализации жилищной политики

К экономическим инструментам регулирования жилищной сферы относятся налогообложение, прямая бюджетная поддержка и денежно-кредитные инструменты. Эти инструменты находятся между собой в сложной взаимосвязи. Один инструмент может быть частью другого, более масштабного. Так, бюджетные дотации на накопление капитала для приобретения жилья являются частью государственного финансирования жилищного строительства, а оно, в свою очередь, – государственного стимулирования капиталовложений [14].

Рассмотрим экономические инструменты реализации государственной жилищной политики подробнее.

1. Налоговое стимулирование включает в себя предоставление налогоплательщикам льгот, преференций, под которыми понимаются преимущества, предоставляемые налоговым законодательством отдельным категориям налогоплательщиков. Это возможность не уплачивать какой-либо налог или уплачивать в меньшем размере.

Льготы, преференции предоставляются организациям и физическим лицам в следующих формах:

- освобождение от уплаты налога;
- установление пониженной ставки налога;
- сокращение объектов налогообложения;
- уменьшение налоговой базы;
- уменьшение налога, подлежащего уплате в бюджет.

В жилищной политике, если физическое лицо приобретает жилье, то имеет право на получение имущественного налогового вычета в части средств, направленных на покупку жилья и уплату процентов по кредитам и займам, полученным на покупку жилья. При оплате организацией за налогоплательщика процентов по кредитам и займам, полученным на покупку жилья, полученный им доход, в пределах установленного норматива, НДФЛ не облагается.

В целях развития и стимулирования жилищного строительства гарантируются налоговые льготы в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации о налогах:

- гражданам, осуществляющим строительство или приобретающим жилье за счет собственных средств, а также за счет целевых кредитов;
- предприятиям, учреждениям и организациям, оказывающим помощь своим работникам в жилищном строительстве;
- предприятиям, эксплуатирующим жилищный фонд;
- на инвестиции в строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда, а также в развитие производства строительных материалов и предметов домоустройства.

2. Еще одним экономическим инструментом реализации государственной жилищной политики является прямая бюджетная поддержка. Государство оказывает содействие гражданам через льготные бюджетные ссуды, жилищные субсидии, а так же льготы по уплате коммунальных услуг[4].

Бюджетные ссуды – государственная помощь гражданам РФ, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на жилищном учете, предоставляемая возмездной, т.е. возвратной основе.

Жилищная субсидия – это безвозмездная государственная помощь гражданам РФ, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на жилищном учете. Она реализуется через механизм предоставления очереднику средств из федерального или местного бюджета для строительства дома или покупки квартиры на рынке недвижимости.

Примером субсидий можно назвать материальную поддержку по оплате первоначального взноса с помощью материнского капитала или части процентов по ипотечному кредитованию для молодых семей, которые желают улучшить жилищные условия. Бюджетная поддержка направлена на малоимущих граждан, военных, мигрантов[21].

Льгота по оплате ЖКХ – это скидка на оплату жилищных и коммунальных услуг. Льготы положены некоторым категориям граждан и бывают федеральными и региональными.

Льготы по оплате ЖКХ и субсидии – не одно и то же. Льгота – это скидка на оплату жилищных и коммунальных услуг, субсидия – компенсация части стоимости ЖКХ.

Льгота закрепляется за гражданином на длительное время, например, пока младшему ребенку из многодетной семьи не исполнится 16 или 18 лет, или пожизненно – за ветераном, инвалидом войны и другими категориями. А субсидию дают всего на полгода, затем документы на нее необходимо подавать снова.

3. Также немаловажным экономическим инструментом реализации жилищной политики являются денежно-кредитные инструменты. Основным денежно-кредитным инструментом в Российской Федерации является ипотечное кредитование.

Ипотечное кредитование в России имеет несколько видов, но смысл его заключается в том, что денежные средства предоставляются на покупку или строительства жилья под залог данного объекта. Для получения ипотечного кредита, также, как и для любого другого вида кредитования, нужно иметь почти идеальную кредитную историю, следующий этап заключается в первоначальном взносе, который должен составлять в среднем около 30% от стоимости жилья и страхования жилья и трудоспособности заемщика. Больше всего в ипотечном кредитовании людей привлекает его долгосрочность (в среднем 15-20 лет), а это значит, что покупка жилья может оказаться менее проблематичным с точки зрения финансов.

Ипотечное кредитование позволяет повысить платежеспособный спрос населения среднего уровня путем предоставления государственной поддержки участникам региональных программ ипотечного жилищного кредитования. Также возможно оживление строительного сектора путем стимулирования притока в него инвестиционных ресурсов за счет ипотечного кредита собственных средств населения, обеспечения доступа к финансовым ресурсам пенсионных и страховых фондов.

Второе направление инструментом реализации жилищной политики – административные инструменты. Административные инструменты основываются на силе государственной власти. Рассмотрим административные инструменты реализации государственной жилищной политики подробнее [14].

1. Техническое регулирование.

Техническое регулирование – правовое регулирование отношений в области установления, применения и исполнения обязательных требований и одно из приоритетных направлений повышения конкурентоспособности на рынке,

обеспечения безопасности жилья, как товара и процессов его производства (рисунок 5).

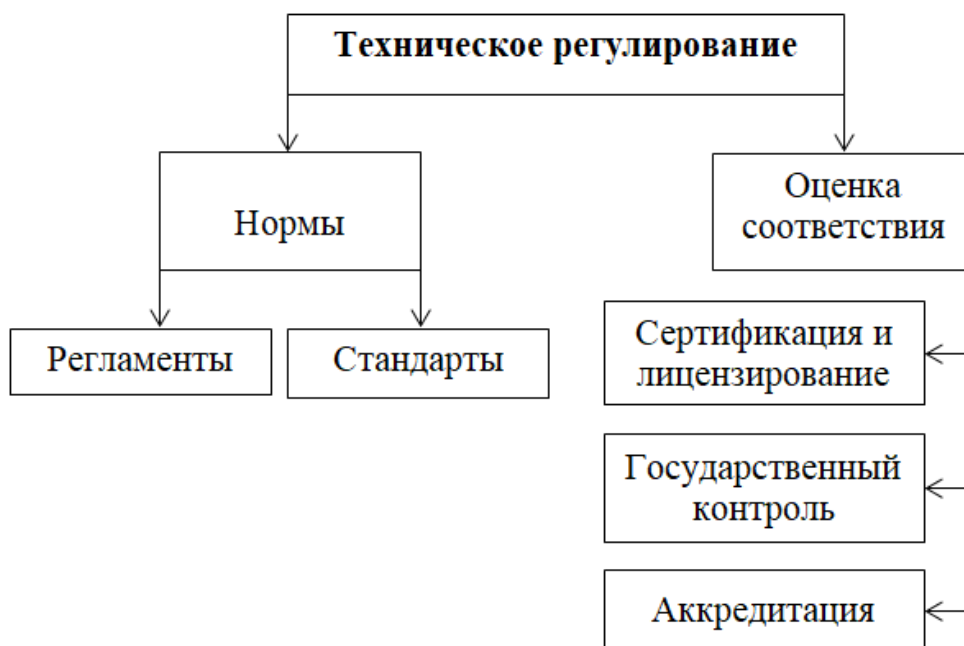


Рисунок 5 – Структура технического регулирования

Обязательные нормы по безопасности записываются в регламенты. Любые другие характеристики – в документы добровольного применения, то есть стандарты. Таким образом, выстраиваются необходимые нормы технического регулирования.

В данной системе регулирования жилищной политики роль каждого элемента четко определена. Технические регламенты обеспечивают только необходимый уровень безопасности. Стандарты сосредотачиваются только на конкурентоспособности.

Оценка соответствия как проверка выполнения обязательных требований должна быть, с одной стороны, максимально эффективной и минимально затратной для государства, а с другой – экономически возможной для производителя, понятной и прозрачной, не являющейся административным барьером для деятельности предприятий.

К оценки соответствия в жилищной политике относятся:

- 1) Сертификация и лицензирование: осуществляются в целях предотвращения

ущерба правам и законным интересам граждан. В жилищной политике лицензирование и сертификация регулирует две сферы деятельности:

—строительство – лицензирование строительства является практикой, которая позволяет ограничить круг подрядчиков, что в свою очередь снижает любые риски и повышает качество возводимых объектов;

—управление многоквартирными домами – лицензирование управляющих компания.

2) Государственный контроль – проверка, наблюдение за выполнением определенных требований, предписаний. Государственный контроль в жилищной сфере является одной из функций публичной власти, он способствует соблюдению и защите прав и свобод человека и гражданина, призван обеспечивать эффективное функционирование государственных и муниципальных органов. Государственный контроль способствует реализации принципа законности, а также является одним из основных инструментов государственной политики.

К государственному контролю в жилищной сфере можно отнести разрешение на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, а также государственный жилищный надзор.

Разрешение на строительство (РНС) помогает контролировать процесс возведения жилых домов застройщиком в соответствии с законодательством, не ущемляя при этом интересы собственников соседних участков и не нарушая Закон.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (РНВ) контролирует выполнение строительства объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта требованиям к строительству; является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта.

Эти инструменты являются составляющими индикатора строительной активности, который характеризует результативность реализации жилищной политики.

3) Аккредитация – процедура официального подтверждения соответствия объекта установленным критериям и показателям.

Меры технического регулирования должны привести к:

- повышению качества управления и координации деятельности региональных органов государственной власти и органов местного самоуправления по созданию условий для развития жилищного строительства;

- повышению точности планирования и прогнозирования микро и макроэкономических показателей развития жилищного строительства;

- обеспечению всестороннего инструмента для анализа развития жилищного строительства региона с возможностью наложения данных по объектам и субъектам региона;

- полноте и достоверности учета объектов недвижимости, населения, социальных показателей, движения бюджетных средств.

2. Государственные программы.

Государственные программы – система мероприятий и инструментов государственной политики, обеспечивающих в рамках реализации ключевых государственных функций достижение приоритетов и целей государственной политики в сфере социально-экономического развития и безопасности.

Главной стратегической целью государственных программ в жилищной политике является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортного жилищного фонда потребностям населения.

Приоритетами государственных программ в жилищной политике, направленными на достижение указанной стратегической цели, являются:

- стимулирование жилищного строительства;

- увеличение объема ввода жилья на базе комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства;
- снижение стоимости 1 кв. метра жилья путем увеличения объема его ввода в эксплуатацию;
- поддержка платежеспособного спроса на жилье молодых семей, молодых ученых и семей, имеющих 3 и более детей;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий;
- совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования;
- улучшение качества жилищного фонда и жилищно-коммунальных услуг, повышение комфортности условий проживания;
- модернизация и повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства, в том числе за счет привлечения в сферу жилищно-коммунального хозяйства частных инвестиций;
- создание условий для привлечения частных и институциональных инвесторов в жилищное строительство.

Вывод по разделу

Таким образом, рынок жилья относительно недавний сектор экономики, а следовательно он еще формируется и требует глубокого изучения и анализа факторов, которым он подвергается.

Рынок жилья образует единую систему рыночных механизмов, которые гарантируют создание, передачу, эксплуатацию, финансирование объектов жилья. Он обладает рядом свойств и функций, благодаря которым обеспечивает установление равновесных цен на объекты недвижимости, создание новых объектов недвижимости и передачу прав на них, рост трудовой активности населения, инвестирование в недвижимость, распределение ресурсов по сферам экономики. Цену на рынке жилья формирует взаимодействие спроса и предложения, которые подвержены, в свою очередь, влиянию многих фактов.

Государственная жилищная политика реализуется через ряд экономических и административных инструментов. Данные инструменты реализации государственной жилищной политики заключены в прямой бюджетной поддержке, налоговом стимулировании и денежно-кредитных мерах, а также в разработке, принятии законов и других нормативно-правовых актов с целью контроля всех субъектов рынка.

Деятельность государства в рамках механизмов жилищной политики имеет большое результативное влияние, как на каждую сферу общества, так и на государство в целом.

2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ В РЕГИОНЕ

2.1 Динамика и структура обеспеченности жильем в регионе

Одним из критериев качества жизни было и остается жилье и жилищные условия. Пожалуй, нет на территории страны жителя, который не задумывался над этим вопросом и не сталкивался бы с дилеммой приобретения жилья или улучшения своих жилищных условий.

В настоящее время жилищная обеспеченность является одним из основных критериев оценки качества жизни и его благосостояния [15]. Несомненно, решение этого вопроса требует привлечения усилий не только конкретного человека (финансовые вложения и время), но и различных ветвей власти, представителей финансовой и строительной сферы, отражая не только предпочтения граждан на рынке жилья, но и реализуемые государством стратегии.

Первое на что следует обратить внимание при анализе динамики и структуры обеспеченности населения жильем в Челябинской области – это показатели обеспеченности населения жильем.

Рассмотрим механизм расчета показателей уровня обеспеченности населения жильем в Челябинской области. Данный показатель определяется как отношение общей площади жилых помещений к общей численности населения (таблица 1).

Таблица 1 – Уровень обеспеченности населения жильем в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	90 185,9	91 823,5	93 366,4
Численность населения, тыс. чел.	3 502,32	3 493,04	3 475,75
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м/чел.	25,7	26,3	26,9

Источник: составлено автором

Проанализируем темпы роста показателя общей площади жилых помещений в регионе в анализируемом периоде (таблица 2).

Таблица 2 – Темпы роста показателя общей площади жилых помещений в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	90 185,9	91 823,5	93 366,4	100	102	104

Источник: составлено автором

Представим данные темпов роста показателя общей площади жилых помещений в Челябинской области в виде диаграммы (рисунок 6).

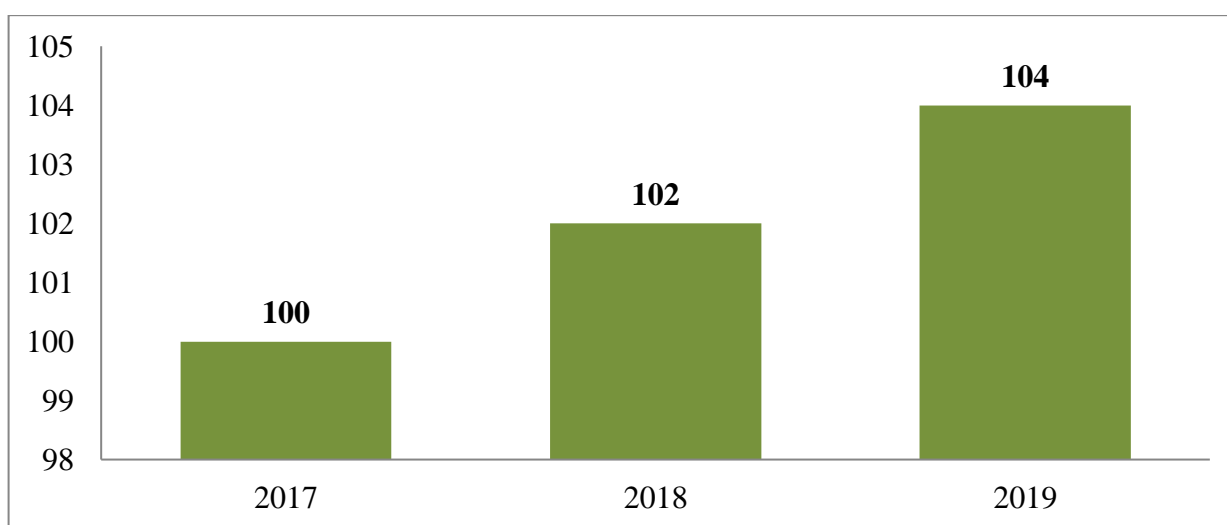


Рисунок 6 – Темпы роста показателя общей площади жилых помещений в регионе

Итак, из рисунка 6, составленного на основании данных таблицы 2, мы видим, что показатель общей площади жилых помещений в 2018 году увеличился по сравнению с базисным 2017 годом на 2 %, а в 2019 году увеличился на 4 % по сравнению с базисным годом. Данный показатель ежегодно растет, что говорит нам о положительной динамике показателя.

Проанализируем темпы роста показателя численности населения в Челябинской области в анализируемом периоде для оценки влияния этого показателя на изменение уровня обеспеченности населения жильем (таблица 3).

Таблица 3 – Темпы роста показателя численности населения в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Численность населения, тыс.чел.	3 502,32	3 493,04	3 475,75	100	99,7	99,2

Источник: составлено автором

Представим данные темпов роста показателя численности населения в Челябинской области в виде диаграммы (рисунок 7).

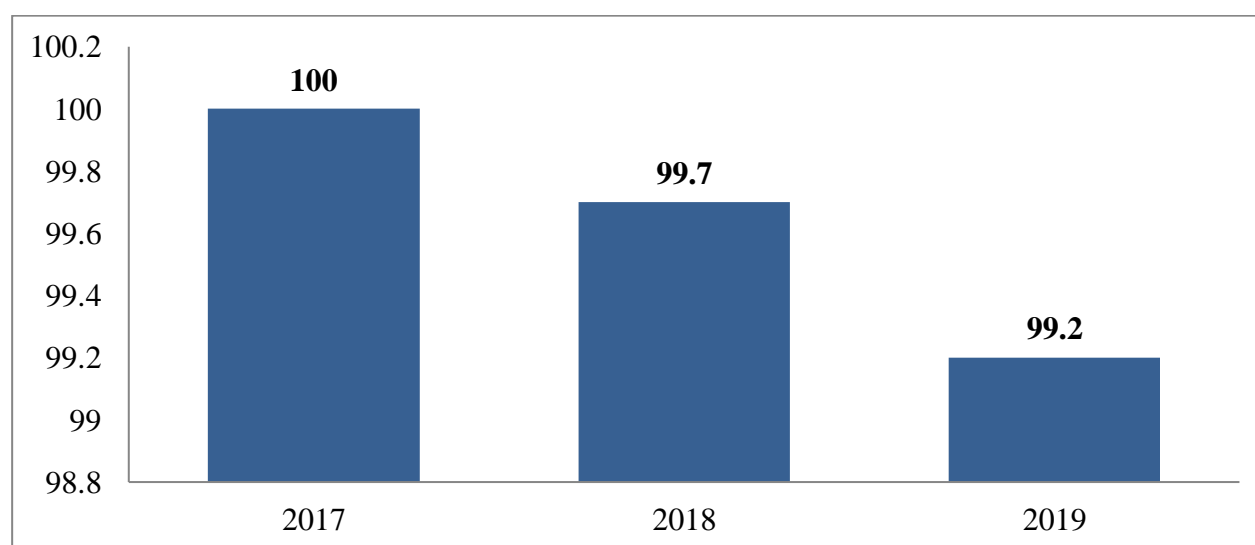


Рисунок 7 – Темпы роста показателя численности населения в Челябинской области

Из диаграммы, составленной на основании данных таблицы 3, мы видим, что показатель численности населения в 2018 году уменьшился по сравнению с базисным 2017 годом на 0,3 %, а в 2019 году на 0,8 %. Так как показатель численности населения изменялся не существенно ($< 1\%$), мы можем сделать вывод об отсутствии роста численности населения, соответственно, данный показатель не влияет на изменение уровня обеспеченности населения жильем.

Проанализируем темпы роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Челябинской области в анализируемом периоде (таблица 4).

Таблица 4 – Темпы роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м/чел.	25,7	26,3	26,9	100	102	105

Источник: составлено автором

Представим данные темпов роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Челябинской области в виде диаграммы (рисунок 8).

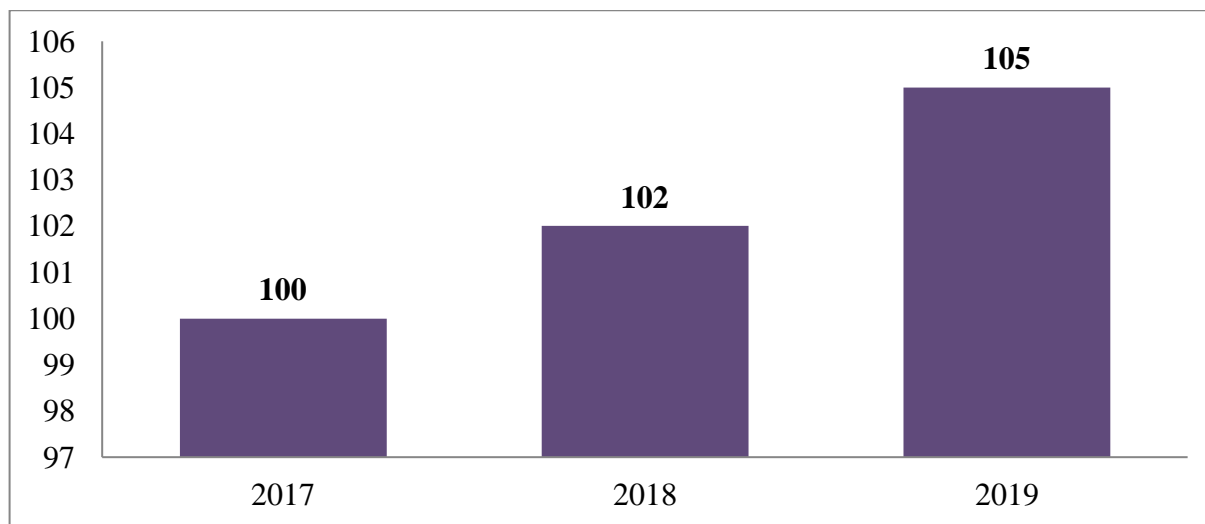


Рисунок 8 – Темпы роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Челябинской области

Итак, из диаграммы, составленной на основании данных таблицы 4, мы видим, что показатель общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Челябинской области, в 2018 году увеличился по сравнению с базисным 2017 годом на 2 %, а в 2019 году увеличился на 5 % по сравнению с базисным годом. Это говорит нам о положительной динамике темпов роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в Челябинской области.

Уровень обеспеченности населения жильем увеличивается – это свидетельствует о положительной деятельности жилищной политики Челябинской области, но при этом данный показатель остается низким по сравнению с европейским стандартом. Европейский стандарт уровня обеспеченности населения жильем составляет 35-45 квадратных метров на человека, в то время как к концу 2019 года данный показатель в Челябинской области составил 26,9 квадратных метров на человека.

Жилищный фонд является основным элементом инфраструктуры, предназначенным для удовлетворения потребностей населения в жилье. В соответствии с пунктом 1 статьи 19 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд представляет собой «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» [2].

Согласно статье 16 Жилищного Кодекса Российской Федерации, к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом или часть жилого дома;
- 2) квартира или часть квартиры;
- 3) комната.

Рассмотрим показатели числа квартир и среднего размера одной квартиры в квадратных метрах в Челябинской области (таблица 5).

Таблица 5 – Показатели числа квартир и среднего размера одной квартиры в квадратных метрах в Челябинской области

Показатели	2017	2018	2019
Число квартир, всего, тыс.	1688,0	1697,8	1711,4
1-комнатных	445,9	445,1	450,0
2-комнатных	718,2	720,2	724,7
3-комнатных	432,7	435,2	436,9
4-комнатных и более	91,2	97,3	99,8
Средний размер одной квартиры в кв.м	53,0	53,7	54,1
1-комнатной	35,5	36,1	37,1
2-комнатной	48,0	48,2	47,8
3-комнатной	65,6	66,1	67,3
4-комнатной	118,8	118,7	119,2

Источник: составлено автором

Представим структуру числа квартир в Челябинской области на анализируемый период графически (рисунок 9).

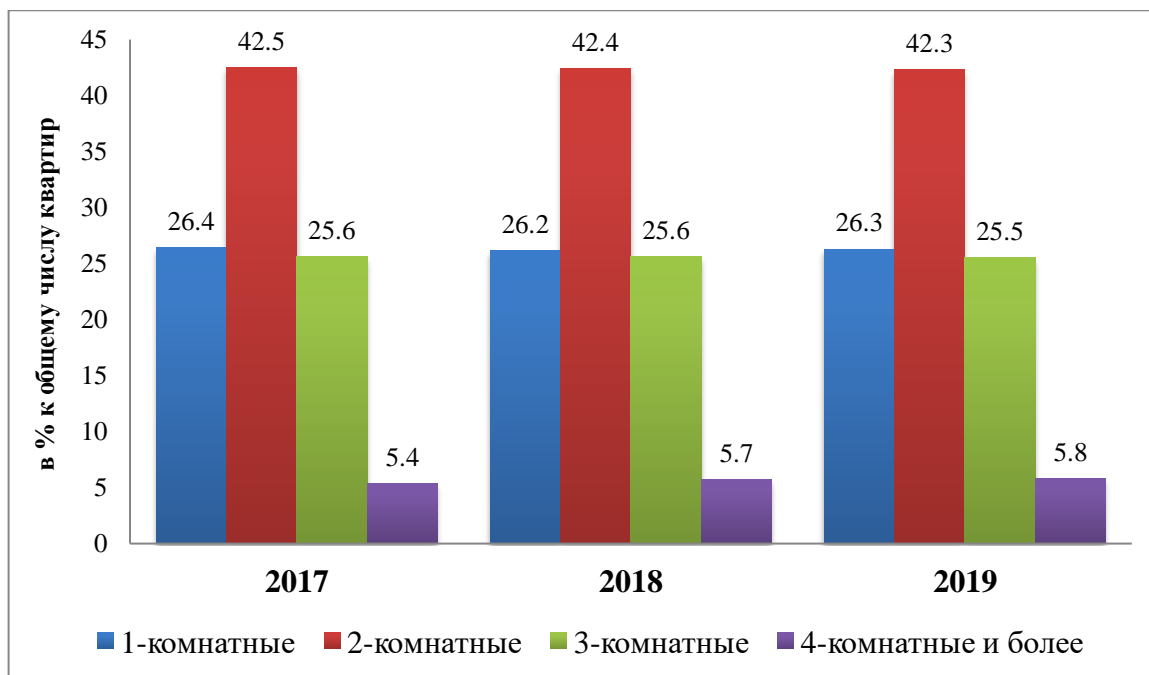


Рисунок 9 – Структура квартир по количеству комнат на период с 2017 – 2019 гг.

Из рисунка 9, составленного на основании данных таблицы 5, мы видим, что на территории Челябинской области в анализируемый период преобладают двухкомнатные квартиры.

Число двухкомнатных квартир от общего числа квартир в анализируемом периоде в среднем составляет 42,4 %, в то время как: однокомнатные квартиры – 26,3 %, трехкомнатные квартиры – 25,6 %, а четырехкомнатные квартиры и квартиры с числом комнат больше – всего 5,6 % от общего числа квартир.

Представим структуру среднего размера одной квартиры в Челябинской области на анализируемый период графически (рисунок 10).

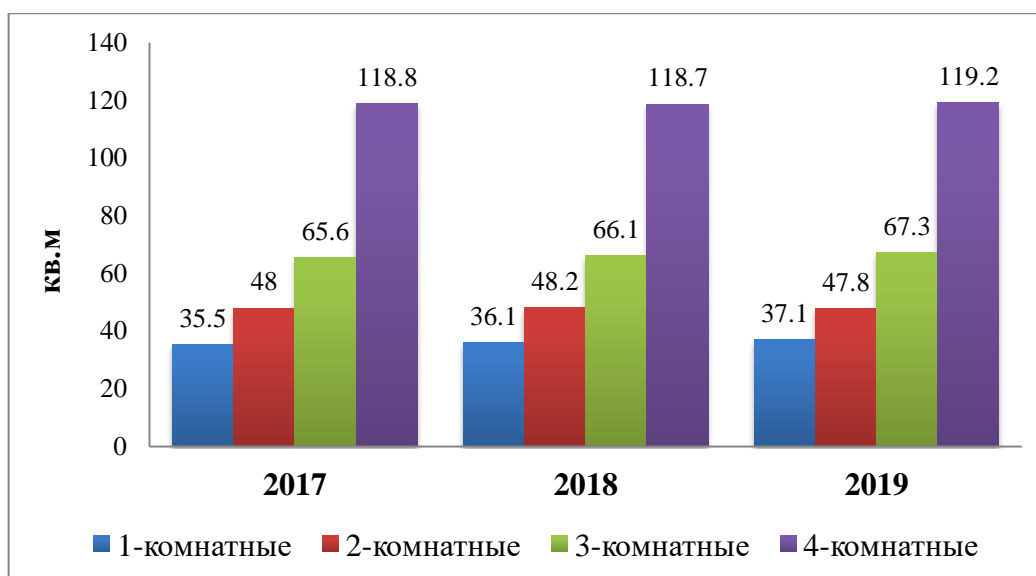


Рисунок 10 – Структура среднего размера одной квартиры в Челябинской области на период с 2017 – 2019 гг

Рассмотрим темпы роста показателей среднего размера одной квартиры в Челябинской области на период с 2017 – 2019 года (таблица 6).

Таблица 6 – Темпы роста средней площади одной квартиры в регионе

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Средняя площадь одной квартиры, кв.м	53,0	53,7	54,1	100	101	102

Источник: составлено автором

Представим данные таблицы 6 в виде графика (рисунок 11).



Рисунок 11 – Темпы роста средней площади одной квартиры в анализируемый период в Челябинской области

На графике мы видим, что темпы роста средней площади одной квартиры в анализируемом периоде увеличиваются. Увеличение темпов роста данного показателя в 2018 году составил 1 %, по сравнению с базисным 2017 годом, а в 2019 года 2%. Средняя площадь одной квартиры в 2017 году равнялась 53,0 квадратных метра, в 2018 году – 53,7 квадратных метра, а в 2019 году 54,1 квадратных метра. Эти данные говорят нам о положительной динамике показателя среднего размера одной квартиры в Челябинской области на анализируемый период.

Следующий показатель необходимый для общей картины анализа динамики и структуры обеспеченности населения жильем в регионе – уровень благоустройства жилищного фонда. Уровень благоустройства жилищного фонда обеспечивает комфортность жилых помещений и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей.

Жилищный фонд должен быть оборудован: водопроводом, канализацией, отоплением, возможно оборудование газом, включая газовые баллоны (при наличии установленной напольной газовой плиты), горячим водоснабжением,

ваннами или душем, напольными электроплитами(при наличии установленной напольной электрической плиты) [16].

Рассмотрим уровень благоустройства жилищного фонда Челябинской области (таблица 7).

Таблица 7 – Благоустройство жилищного фонда Челябинской области, %

Год	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной						
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душем)	газом (сетевым, сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электрическими плитами
2017	83,9	79,7	85,9	73,1	59,9	71,2	27,8
2018	84,0	79,6	85,8	73,1	60,2	71,2	28,2
2019	84,4	80,1	86,6	73,4	59,6	71,2	29,9

Источник: составлено автором

Из таблицы 7, составленной на основании данных Челябинскстата [25] по состоянию на три года с 2017 по 2019, мы видим, что уровень благоустройства жилищного фонда Челябинской области с каждым годом растет в каждом пункте в среднем на 0,6 %, кроме оборудования жилых помещений газом. Это связано с тем, что оборудование газом является неактуальным при сдаче в эксплуатацию нового жилья городского жилищного фонда.

Проанализируем темпы роста трех основных показателей благоустройства жилищного фонда: водопровод, отопление, горячее водоснабжение.

Проведем анализ темпов роста жилых помещений, оборудованных водопроводом на территории Челябинской области (таблица 8).

Таблица 8 – Темпы роста жилых помещений, оборудованных водопроводом в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, оборудованных водопроводом, тыс.кв. м	75 665,9	77 131,7	78 801,2	100	102	104

Источник: составлено автором

Представим темпы роста жилых помещений, оборудованных водопроводом в Челябинской области в анализируемый период графически (рисунок 12).

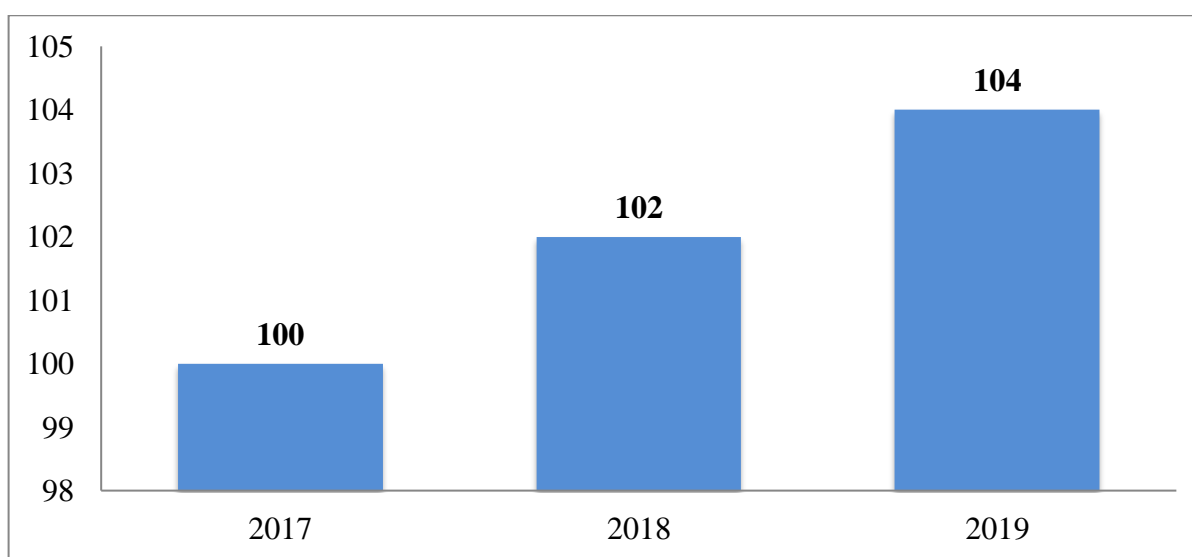


Рисунок 12 – Темпы роста жилых помещений, оборудованных водопроводом

Из диаграммы, составленной на основании данных таблицы 8, мы видим, что показатель жилых помещений, оборудованных водопроводом, в 2018 году увеличился по сравнению с базисным 2017 годом на 2 %, а в 2019 году на 4 %.

В целом общее число оборудованных водопроводом помещений, на анализируемый период, составляет 84 % от общей площади жилых помещений.

На основании этих данных можно сделать вывод о положительной динамике данного показателя и высоком качестве благоустройства помещений на территории Челябинской области.

Проведем анализ темпов роста жилых помещений, оборудованных отоплением на территории Челябинской области (таблица 9).

Таблица 9 – Темпы роста жилых помещений, оборудованных отоплением в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, оборудованных отоплением, тыс.кв. м	77 469,7	78 784,6	80 855,3	100	102	103

Источник: составлено автором

Представим темпы роста жилых помещений, оборудованных отоплением в Челябинской области в анализируемый период графически (рисунок 13).

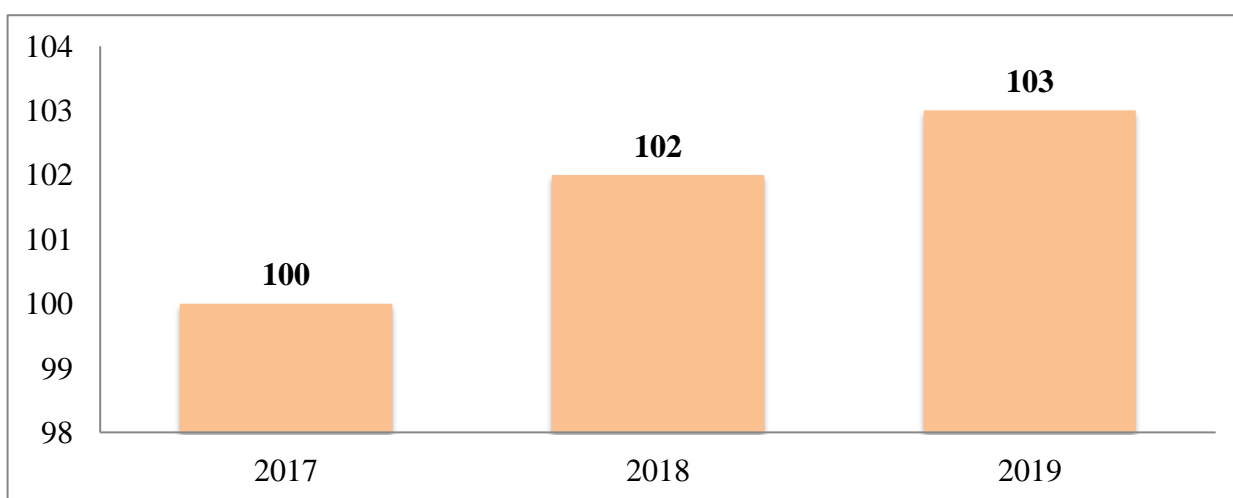


Рисунок 13 – Темпы роста жилых помещений, оборудованных отоплением

Из диаграммы, составленной на основании данных таблицы 9, мы видим, что показатель жилых помещений, оборудованных отоплением, в 2018 году увеличился по сравнению с базисным 2017 годом на 2 %, а в 2019 году на 3 %.

В целом общее число оборудованных отоплением помещений, на анализируемый период, составляет 86 % от общей площади жилых помещений.

На основании этих данных можно сделать вывод о положительной динамике данного показателя и высоком качестве благоустройства помещений на территории Челябинской области.

Проведем анализ темпов роста жилых помещений, оборудованных горячим водоснабжением на территории Челябинской области (таблица 10).

Таблица 10 – Темпы роста жилых помещений, оборудованных горячим водоснабжением в Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, оборудованных горячим водоснабжением, тыс.кв. м	64 212,4	65 378,3	66 476,9	100	102	104

Источник: составлено автором

Представим темпы роста жилых помещений, оборудованных горячим водоснабжением в Челябинской области в анализируемый период графически (рисунок 14).

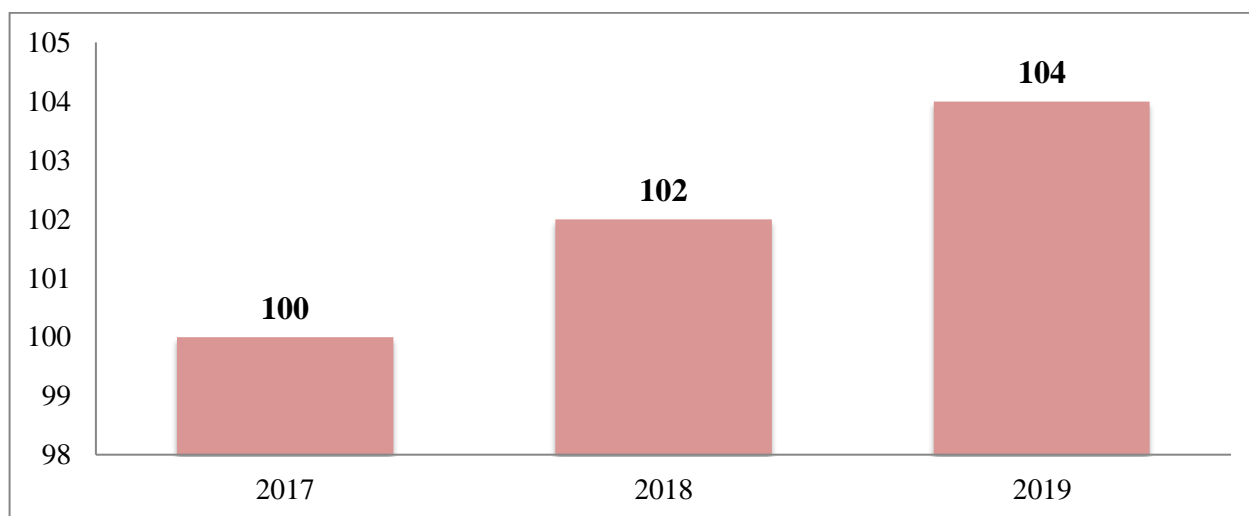


Рисунок 14– Темпы роста жилых помещений, оборудованных горячим водоснабжением

Из диаграммы, составленной на основании данных таблицы 10, мы видим, что

показатель жилых помещений, оборудованных горячим водоснабжением, в 2018 году увеличился по сравнению с базисным 2017 годом на 2 %, а в 2019 году показатель увеличился на 4 %.

В целом общее число оборудованных горячим водоснабжением помещений, на анализируемый период, составляет 71 % от общей площади жилых помещений.

На основании этих данных можно сделать вывод о положительной динамике данного показателя и высоком качестве благоустройства помещений на территории Челябинской области.

Далее рассмотрим индекс доступности жилья в регионе, который является классическим показателем доступности жилья.

Индекс доступности жилья рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м. к среднему доходу семьи из 3 человек за год [17]. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

Рассчитаем индекс доступности жилья и представим полученные данные в виде таблицы 11.

Таблица 11 – Показатели доступности жилья в Челябинской области

Показатели	2017	2018	2019
Среднедушевой денежный доход в месяц, руб.	23 719,0	24 385,6	25 414,2
Цена за 1 кв. м на рынке жилья, руб.	36 517,0	37 477,0	39 183,0
Индекс доступности жилья, лет	2,31	2,31	2,31

Источник: составлено автором

Рассмотрим темпы роста каждого показателя доступности жилья в регионе по отдельности.

Представим показатели темпов роста среднедушевого денежного дохода в месяц в таблице 12.

Таблица 12 – Темпы роста среднедушевого денежного дохода в месяц на территории Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Среднедушевой денежный доход в месяц, руб.	23 719,0	24 385,6	25 414,2	100	103	107

Источник: составлено автором

Представим данные темпов роста среднедушевого дохода в месяц в регионе в анализируемый период в виде диаграммы (рисунок 15).

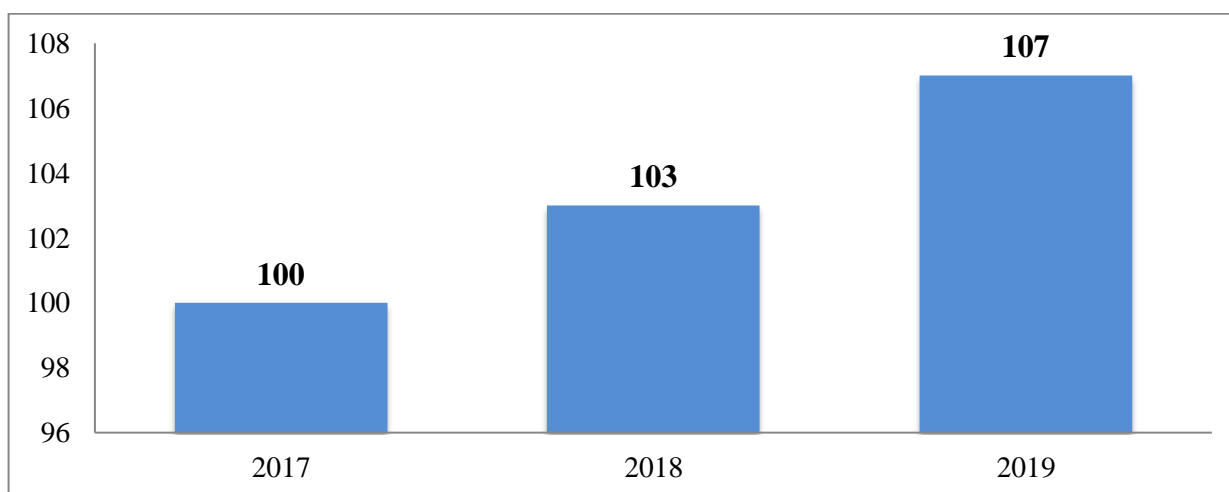


Рисунок 15 – Темпы роста среднедушевого денежного дохода в месяц на территории Челябинской области

Из диаграммы, мы видим, что среднедушевой денежный доход в регионе растет. В 2018 году показатель среднедушевого дохода увеличился по сравнению с базисным 2017 годом на 3 %, в 2019 году на 7 %.

Проведем анализ темпов роста средней стоимости одного квадратного метра жилья на территории Челябинской области (таблица 13).

Таблица 13 – Темпы роста средней стоимости одного квадратного метра жилья на территории Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Цена за 1 кв. м на рынке жилья, руб.	36 517,0	37 477,0	39 183,0	100	103	107

Источник: составлено автором

Представим данные темпов роста средней стоимости одного квадратного метра жилья в регионе в анализируемый период в виде диаграммы (рисунок 16).

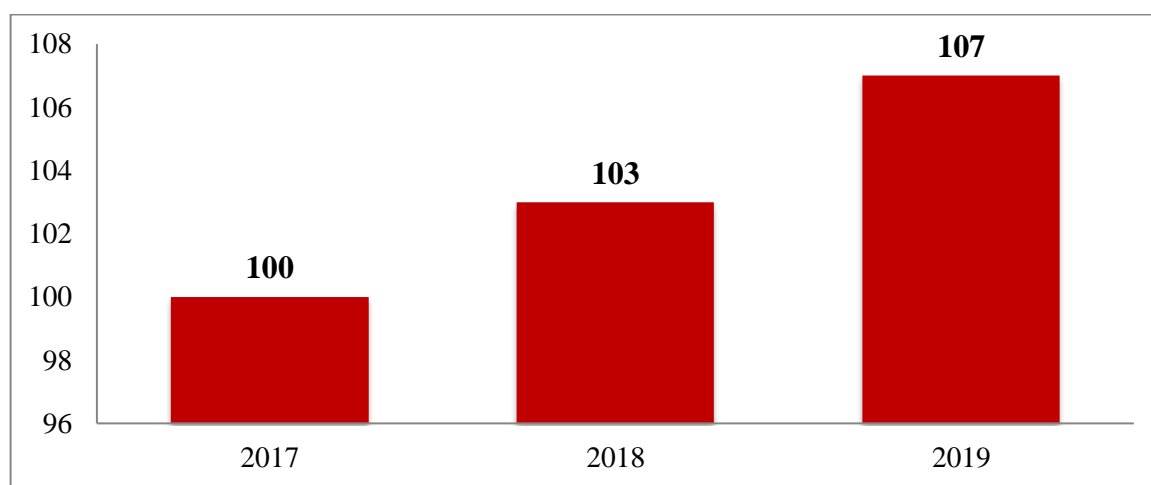


Рисунок 16 – Темпы роста средней стоимости одного квадратного метра жилья на территории Челябинской области

Из диаграммы, мы видим, что среднедушевой денежный доход в регионе растет. В 2018 году показатель среднедушевого дохода увеличился по сравнению с 2017 базисным годом на 3 %, в 2019 году на 7 %.

Проанализируем темпы роста индекса доступности жилья на территории Челябинской области (таблица 14).

Таблица 14 – Темпы роста индекса доступности жилья на территории Челябинской области

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Индекс доступности жилья, лет	2,31	2,31	2,31	100	100	100

Источник: составлено автором

Представим данные темпов роста показателей доступности жилья в Челябинской области (рисунок 17).



Рисунок 17 – Темпы роста показателей доступности жилья в Челябинской области

Согласно диаграмме, составленной на основании данных таблиц 11, 12, 13, темпов роста показателей доступности жилья, можно сделать вывод, что индекс доступности жилья на анализируемый период не изменился за счет одинакового роста показателей среднедушевого денежного дохода и средней стоимости одного квадратного метра жилья.

Жилищная обеспеченность населения является одним из факторов социально-

экономического развития, и создание условий для решения жилищного вопроса, необходимого для полноценного развития человеческого потенциала [20]. Для улучшения обеспеченности населения жильем проводится реализация государственной жилищной политики.

2.2 Анализ практики реализации государственной жилищной политики в регионе

Государственная жилищная политика Челябинской области реализуется через комплекс мероприятий и инструментов, установленных в государственных программах социально-экономического развития [24].

Основными направлениями органов государственной власти Челябинской области в жилищной сфере являются:

—увеличение объемов жилищного строительства, улучшение его качества, комфорта и надежности;

—снижение объема жилищного фонда, признанного непригодным для проживания;

—развитие ипотечного жилищного кредитования.

Реализация жилищной политики в Челябинской области осуществляется на основе нормативно-правовых актов, представленных на рисунке 18.

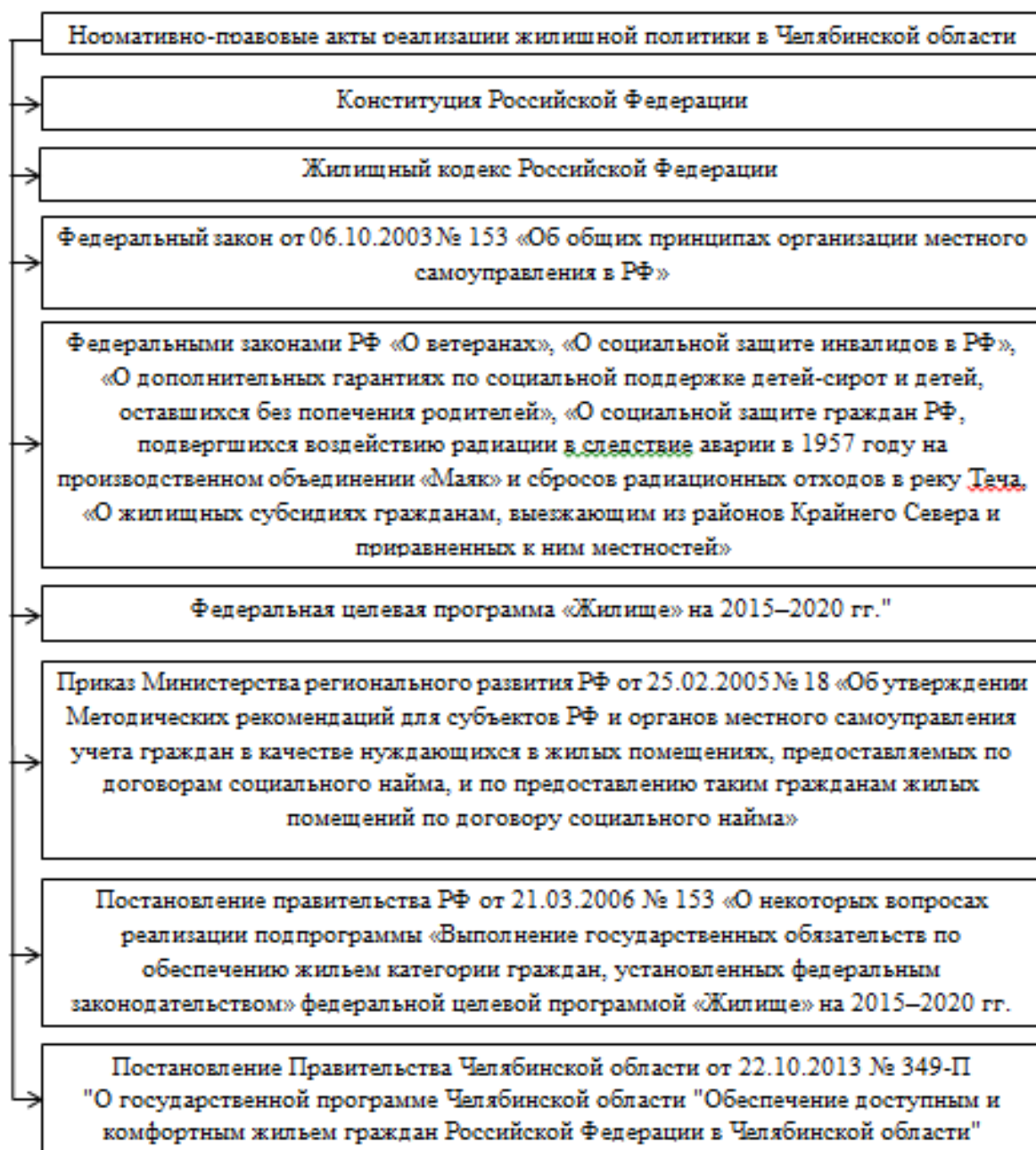


Рисунок 18 – Нормативно-правовые акты реализации жилищной политики в Челябинской области

Рассмотрим инструменты реализации и регулирования государственной жилищной политики на региональном уровне на территории Челябинской области (таблица 15).

Таблица 15 – Инструменты реализации и регулирования жилищной политики на территории Челябинской области

Применяемый инструмент	Условия применения инструмента
Экономические инструменты	
<p>— Налоговое стимулирование</p>	<p>Стимулирование посредством налогов возможно для двух категорий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - потребителей жилья; - застройщиков. <p>Для потребителей жилья существует налоговое стимулирование в виде налогового вычета. Налоговый вычет составляет 13 % от стоимости жилья, но не более 260 000 рублей или 13 % уплаченных по ипотеке, но не более 390 000 рублей. На данную льготу имеет право каждый, кто платит налог на доходы.</p> <p>Для застройщиков существует налоговое стимулирование в виде отсутствия налога на добавленную стоимость (НДС)</p>
<p>— Жилищные субсидии</p>	<p>Жилищные субсидии на территории регионе предоставляются двух видов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилищные субсидии на уплату жилого помещения или коммунальных услуг (предоставляется гражданам, если расходы на оплату жилья и коммунальных услуг, превышают 22% от совокупного дохода семьи); - жилищные субсидии льготным категориям граждан для приобретения жилья (предоставляются молодым семьям, семьям с детьми, молодым специалистам, медицинским работникам, военным, а также работникам полиции)
<p>— Ипотечное кредитование</p>	<p>В регионе существует множество программ ипотечного кредитования, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> - семейная ипотека (5 % годовых); - военная ипотека (7 % годовых); - сельская ипотека (2,8 % годовых). <p>Для получения ипотечного кредита, также нужно:</p> <ul style="list-style-type: none"> – иметь идеальную кредитную историю; – иметь N-ую сумму средств для внесения первоначального взноса. <p>В регионеставка ипотечного кредитования, сроки и условия погашения варьируются в зависимости от банка и программы предоставления ипотеки</p>

Применяемый инструмент	Условия применения инструмента
Административные инструменты	
1. Техническое регулирование: ✓ Аккредитация, лицензирование и сертификация строительных и управляющих компаний	1) Строительные и проектируемые компании в регионе подвергаются обязательному лицензированию – это оформление допусков СРО и регистрация специалистов проектных организация в реестре специалистов НОПРИЗ; 2) Управляющие компании также подвержены обязательному лицензированию. Для получения лицензии необходимо собрать пакет документов и отправить в ГУ «ГЖИ» по Челябинской области; 3) Аккредитация застройщика – форма одобрения банком ипотечного кредитования на жилье на данном объекте.
✓ Разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов	РНС и РНВ выдаются органом местного самоуправления физическим и юридическим лицам в соответствии со статьями 51, 55 Градостроительного кодекса РФ. Эти инструменты являются составляющими индикатора строительной активности, который характеризует результативность реализации жилищной политики.
2. Госпрограммы	Государственной программой, реализуемой на территории Челябинской области является «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Источник: составлено автором

Итак, одним из инструментов, используемых в государственном регулировании жилищной сферы, является налоговое стимулирование застройщиков и победителей жилья.

Налоговая ставка на объекты недвижимости в Челябинской области устанавливается в зависимости от объекта налогообложения. Представим налоговые ставки на объекты жилой недвижимости в виде таблицы 16.

Таблица 16 – Налоговые ставки на объекты жилой недвижимости в Челябинской области, %

Объект налогообложения	Ставка налога
Жилые дома, жилые помещения	0,1
Объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом	
Единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом)	
Объекты налогообложения жилой недвижимости, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктами 7 и 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации	1,5
Объекты налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей	2,0
Прочие объекты налогообложения	0,5

Источник: составлено автором

Сумма налога рассчитывается от кадастровой стоимости, установленной на 1 января текущего налогового периода пропорционально периоду владения.

При исчислении налога, исходя из кадастровой стоимости, предусмотрены налоговые вычеты (уменьшение кадастровой стоимости) на величину кадастровой стоимости:

- 10 квадратных метров в отношении комнаты,
- 20 квадратных метров в отношении квартиры,
- 50 квадратных метров в отношении жилого дома.
- 1 миллион рублей – в отношении единого недвижимого комплекса с жилым домом.

В случае, если при применении налоговых вычетов, налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Также в Челябинской области существуют поправочные коэффициенты, применяемые при расчете суммы налога. Они установлены в связи с тем, что сумма налога, рассчитанная от кадастровой стоимости, как правило, значительно выше рассчитываемой от инвентаризационной стоимости:

- 0,4 - при расчете налога за 2017 г.;
- 0,6 - при расчете налога за 2018 г.;
- 0,8 - при расчете налога за 2019 г.

Начиная с 2020 года поправочный коэффициент не применяется.

Главным недостатком налогового стимулирования жилищной политики в Челябинской области является то, что ставка налога на имущество в регионе устанавливаются для каждого муниципального образования. Действующие ставки налога в Челябинской области установлены одни из высоких ставок налогов в отношении квартир и домов. Так, в Златоусте, Миассе и других городах области ставка налога на квартиру составляет 0,3 % кадастровой стоимости. Примечательно, что в большинстве городов Московской области и Краснодарского края ставка в отношении квартир установлена в размере 0,1 % от кадастровой стоимости в год.

Еще одним немаловажным инструментом регулирования жилищной политики региона являются жилищные субсидии. В челябинской области жилищные субсидии предоставляются на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и на приобретение жилья льготным категориям граждан.

Жилищные субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам, если расходы на оплату жилья и коммунальных услуг, превышают 22% от совокупного дохода семьи. [4].

Право на жилищные субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в регионе имеют:

- а) пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;
- б) наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;
- в) члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;
- г) собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

Рассмотрим показатели предоставления гражданам жилищных субсидий (таблица 17).

Таблица 17 – Показатели предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Получили субсидии, тыс. семей	143,8	146,1	152,5	100	102	106
Сумма начисленных субсидий, млн. руб.	2056,3	2131,0	2343,8	100	104	114
Сумма начисленных субсидии на семью в год, рублей	14 300	14586	15 369	100	102	107

Источник: составлено автором

Представим показатели предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде диаграммы (рисунок 19).

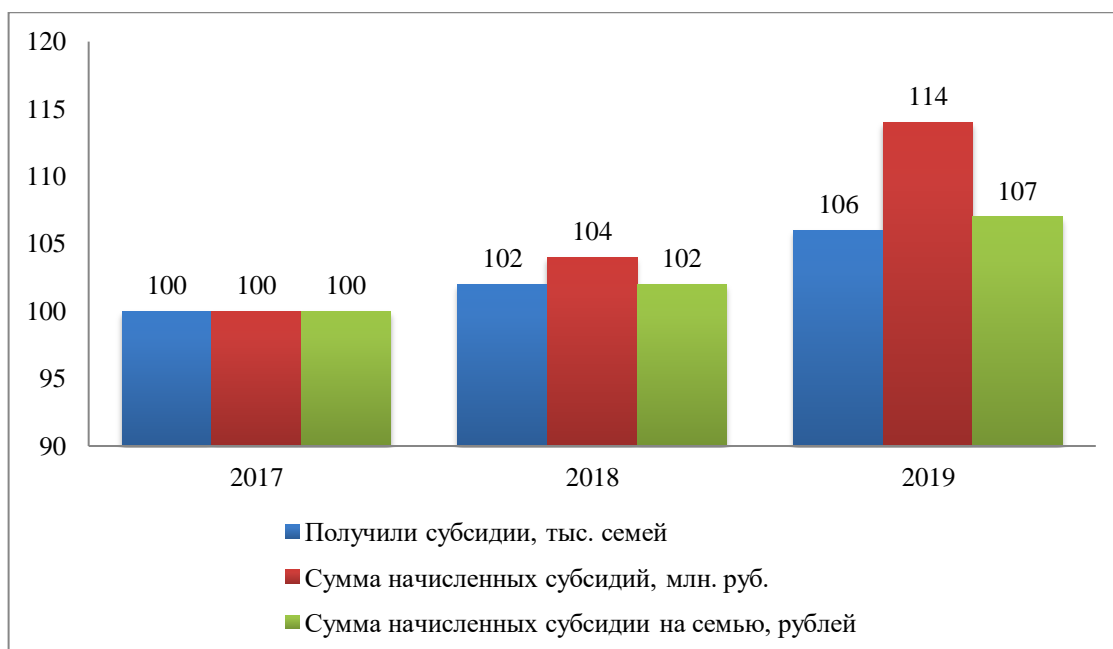


Рисунок 19 – Темпы роста предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в регионе

Итак, из рисунка 19 мы видим, что значительные прирост суммы начисленных субсидий пришелся на 2019 год. Несмотря на ежегодный рост суммы начисленных субсидий, ежегодная субсидия на семью продолжает составлять низкую сумму размером – 15 369 рублей в год, 1280,75 рублей в месяц.

Рассмотрим также категории граждан региона, имеющих право на льготное приобретение жилья (таблица 18).

Таблица 18 – Категории граждан, имеющих право на льготное приобретение жилья

Виды субсидии	Условия получения	Льгота
«450 тысяч на погашение ипотеки»	получить могут заемщики, у которых в период с 2019-2022 года родился или был усыновлен/удочерен третий ребенок	Единоразовая выплата на полное или частичное погашение ипотеки в размере 450 000 рублей
«Материнский капитал»	может получить семья, у которой родился первый или последующий ребенок	Единоразовая выплата на первого ребенка в размере 466 617 рублей, при появлении второй ребенок сумма материнского капитала дополнительно увеличивается на 150 000 рублей и составляет 616 617 рублей
«На переселения из ветхого жилья»	может получить собственник, ветхого жилья предназначенного под снос	получение льготной ипотеки для покупки квартиры при переселении аварийного жилья
«Выплаты на военную ипотеку»	военнослужащие, которые на протяжении трех лет участвовали в накопительной ипотечной системе	для военного создается личный счет, на который ежемесячно перечисляется определенная сумма из федерального бюджета (в 2021 году размер взноса составляет 24 034 руб.), накопленная сумма идет на погашении военной ипотеки

Источник: составлено автором

Помимо перечисленных в таблице 18 выплат, также на территории региона существует поддержка молодых специалистов, работающих в бюджетных сферах. Здесь получатели ипотеки должны соответствовать некоторым критериям: иметь высшее или среднее профессиональное образование, стаж по профессии не менее года, возраст до 35 лет, а также официальное признание того, что он нуждается в улучшении жилищных условий. Сотрудникам полиции для получения средств, в целях погашения ипотеки необходимо соответствовать следующим критериям: иметь стаж работы в органах МВД более 10 лет, документально нуждаться в улучшении жилья и ранее не использовать данный вид поддержки.

Также за счет государственного бюджета семья, на территории Челябинской области, может встать в очередь на улучшение жилищных условий, при наличии условий утверждённых законодательством. К таким условиям относятся:

- отсутствие жилой площади;
- проживание на меньшей площади, чем установленный норматив обеспеченности;
- иметь статус малоимущей семьи и некоторые другие.

Рассмотрим динамику предоставления жилых помещений по Челябинской области за период 2017 – 2019 годы (таблица 19).

Таблица 19– Показатели предоставления жилых помещений на территории Челябинской области за период 2017 – 2019 годы

Показатель	2017	2018	2019	Темпы роста, %		
				2017	2018	2019
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, единиц	1975	1702	1942	100	86	98
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, единиц	36233	33995	32487	100	93	89

Источник: составлено автором

На основании таблицы 19 составим график (рисунок 20) темпов роста предоставления жилых помещений в регионе.

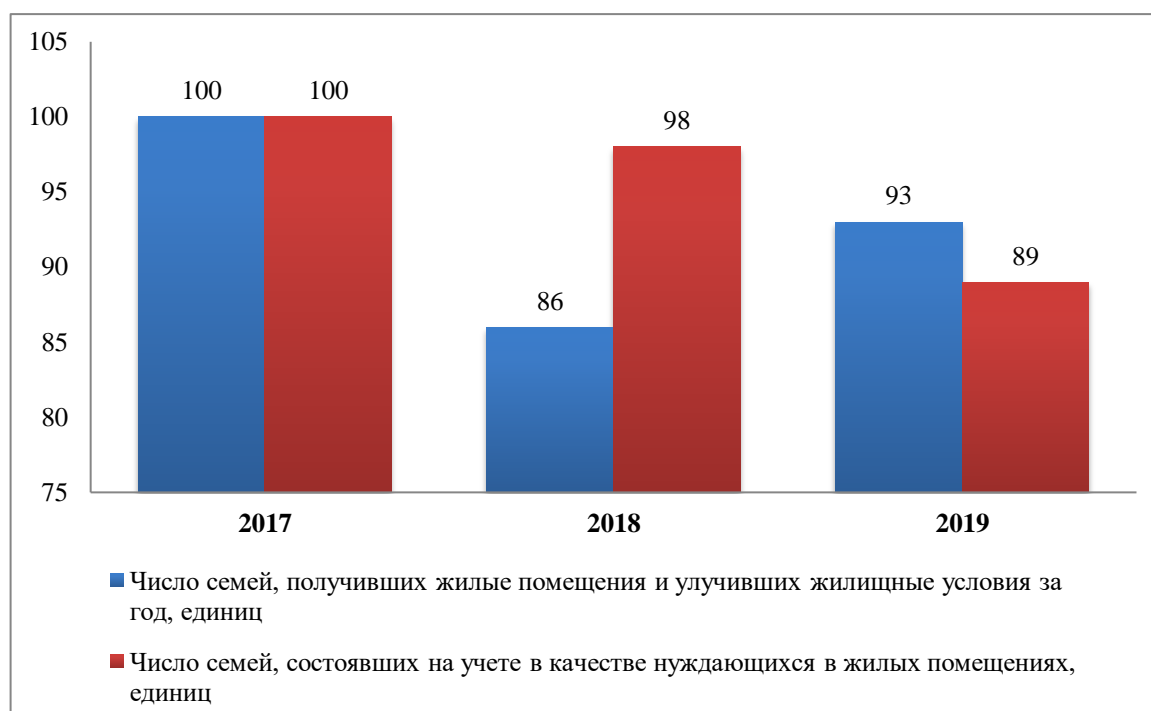


Рисунок 20 – Темпы роста показателей предоставления жилых помещений на территории Челябинской области

Таким образом, мы можем сделать вывод о недостаточном росте показателей по данному направлению, к тому же к концу 2019 года число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, составило всего 6 % от общего числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Следующим значимым инструментом регулирования реализации жилищной политики в регионе является ипотечное кредитование. Ставка ипотечного кредитования, сроки и условия погашения в Челябинской области варьируются в зависимости от банка и программы предоставления ипотека[18].

Рассмотрим виды программ ипотечного кредитования, реализуемых в регионе (таблица 20).

Таблица 20 – Виды программ ипотечного кредитования, реализуемых в регионе

Программа	Кто может претендовать	Условия предоставления
Ипотека с господдержкой	Семьи, в которых больше одного ребенка и есть ребенок с инвалидностью	- сумма кредита от 600 000 до 12 000 000 рублей; - срок погашения до 30 лет; - процентная ставка 6,1 %; - первоначальный взнос 15 %
Сельская ипотека	Граждане, которые намерены приобрести жилье, расположенное за чертой города	- сумма кредита от 500 000 до 5 000 000 рублей; - срок погашения от 3 до 30 лет; - процентная ставка 2,8 %; - первоначальный взнос 10 %
Семейная ипотека	Семьи, в которых с 2018 по 2022 год родился второй или последующий ребенок	- сумма кредита от 500 000 до 6 000 000 рублей; - срок погашения от 3 до 30 лет; - процентная ставка 5 %; - первоначальный взнос 15 %
Ипотека для молодых семей	Семьи, в которых каждому из супругов до 35 лет или неполные семьи в которых есть ребенок, а одному из родителей до 35 лет	- сумма кредита от 300 000 рублей; - срок погашения от 1 до 30 лет; - процентная ставка 7 %; - первоначальный взнос 15 %
Военная ипотека	Военнослужащие, при условии участия в накопительной ипотечной системе не менее 3х лет	- сумма кредита до 3 000 000 рублей; - срок погашения от 1 до 29 лет; - процентная ставка 7,6 %; - первоначальный взнос 20 %

Источник: составлено автором

Как видно из таблицы 20 в регионе действует множество программ ипотечного кредитования, но у них есть основной недостаток, который заключается в высоком проценте первоначального взноса, который варьируется от 10-20 % от общей суммы предоставляемого кредита.

Также, одним из инструментов, используемых в государственном регулировании жилищной сферы, является техническое регулирование. Техническое регулирование жилищной политики на территории

Челябинской области состоит в аккредитации, лицензировании и сертификации управляющих, строительных и проектных организаций, а также выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию.

Разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию в Челябинской области выдаются органами местного самоуправления в соответствии со статьями 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации [3] и регламентами предоставления муниципальной услуги.

Государство также поддерживает людей, оказавшихся в нелегкой жизненной ситуации, через принятие государственных программ жилищной сферы[4], они являются еще одним инструментом регулирования жилищной политики в регионе. Государственная жилищная политика на территории Челябинской области реализуется с помощью государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Данная государственная программа включает в себя следующие подпрограммы:

- "Подготовка земельных участков для освоения в целях жилищного строительства";
- "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры";
- "Мероприятия по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания";
- "Оказание молодым семьям государственной поддержки для улучшения жилищных условий";
- "Развитие системы ипотечного жилищного кредитования";
- "Ипотечное кредитование молодых учителей в Челябинской области";
- "Оказание государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, в результате которых они не могут реализовать права на оплаченные жилые помещения";
- "Благоустройство населенных пунктов Челябинской области";

— "Подготовка объектов жилищно-коммунального хозяйства к заседанию Совета глав государств - членов Шанхайской организации сотрудничества и встрече глав государств, входящих в объединение БРИКС, в 2020 году";

— "Стимулирование развития жилищного строительства".

Объем финансирования государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области» в анализируемом периоде составил 8 860 миллионов рублей[4].

Представим структуру ассигнований государственной программы в виде диаграммы (рисунок 21).



Рисунок 21 – Структура ассигнований государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области»

Итак, из рисунка 21 мы видим, что большая часть ассигнований на реализацию жилищной политики в регионе идет из регионального бюджета.

Проведем оценку эффективности государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской

области». Для этого нам понадобится рассчитать степень достижения планового значения целевых показателей, то есть степень реализации мероприятий государственной программы. Расчет проведем с помощью формулы:

$$CP_M = \frac{M_B}{M}, \text{ где:}$$

CP_M – степень достижения планового значения целевых показателей;

M_B – количество мероприятий, выполненных в полном объеме, из числа мероприятий, запланированных к реализации в отчетном году;

M – общее количество мероприятий, запланированных к реализации в отчетном году [19].

Итак, построим таблицу (таблица 21) оценки эффективности целевых показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Таблица 21 – Оценка эффективности целевых показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области»

Наименование целевого показателя	Плановое значение			Фактическое значение			Степень достижения планового значения		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Ввод в эксплуатацию жилья, тыс. кв. м общей площади	1424,0	1524,0	1493,0	1417,3	1524,4	1506,6	0,99	1,00	1,01
Количество предоставленных ипотечных кредитов, тыс. шт	27,8	33,67	42,57	27,7	32,53	37,52	0,99	0,96	0,88
Обеспеченность населения жилыми помещениями, кв.м/чел	25,4	25,8	26,4	25,7	26,3	26,9	1,01	1,02	1,02

Наименование целевого показателя	Плановое значение			Фактическое значение			Степень достижения планового значения		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Коэффициент доступности жилья, лет	2,61	2,45	2,35	2,31	2,31	2,31	0,89	0,94	0,98

Источник: составлено автором

Представим полученные в таблице 21 данные в виде диаграммы (рисунок 22).

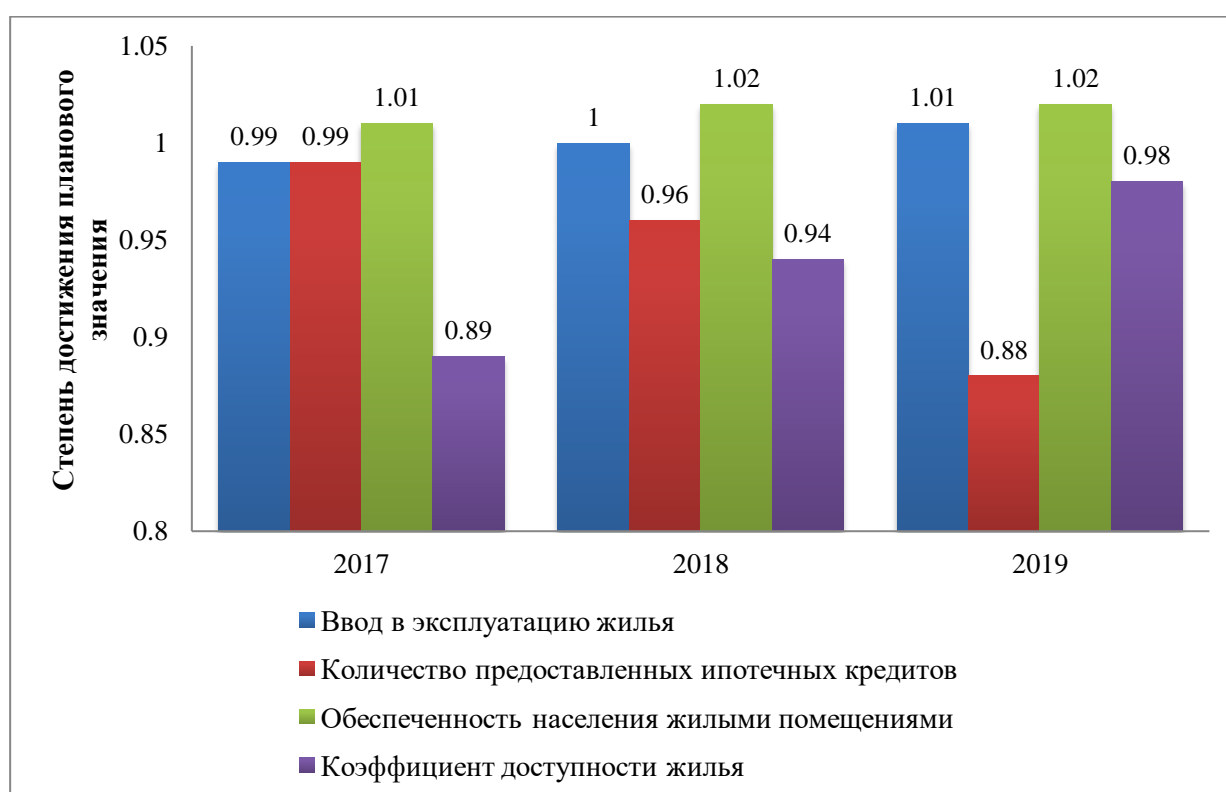


Рисунок 22 – Степень достижения планового значения целевых показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области»

На основании проведенного нами анализа можно сделать следующие выводы:

1) показатели ввода в эксплуатацию жилья растут, в 2018 и 2019 годах показатели ввода превышают плановые значения государственной программы, а это говорит нам о положительной динамике реализации государственной программы;

2) степень достижения планового значения количества представленных ипотечных кредитов не достигает 1, то есть плановое значение по данному показателю не достигнуто, также с каждым годом значение показателя уменьшается;

3) степень достижения планового значения обеспеченности населения жильем, за анализируемый период, выше 1 – это значит, что плановое значение было достигнуто;

4) показатели коэффициента доступности жилья ниже 1, плановое значение не достигнуто, но при этом показатели увеличиваются каждый год.

В целом можно сделать вывод о том, что, несмотря на недостаточное количество представленных в анализируемом периоде ипотечных кредитов и не достижение планового значения коэффициента доступности жилья, показатели обеспеченности населения жильем достигло планового значения, но осталось ниже Европейского стандарта.

Рассмотрим показатели бюджетных расходов на направления реализации жилищной политики в Челябинской области и их темпы роста (таблица 22).

Таблица 22 – Темпы роста показателей бюджетных расходов на направления реализации жилищной политики в регионе

Наименование направления	Бюджетные расходы, млн. руб.			Темпы роста, %		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Подготовка земельных участков для освоения жилищное строительство	63,3	123,3	112,5	100	195	178

Продолжение таблицы 22

Наименование направления	Бюджетные расходы, млн. руб.			Темпы роста, %		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Переселение граждан из аварийного жилья	407	115,3	115,3	100	28	28
Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры	1316,2	300	300	100	23	23
Оказание поддержки молодым семьям в улучшение жилищных условий	108,9	50	50	100	46	46
Развитие системы ипотечного кредитования	0,2	0,2	0,5	100	100	250

Источник: составлено автором

Представим данные таблицы 22 в виде диаграммы (рисунок 23).

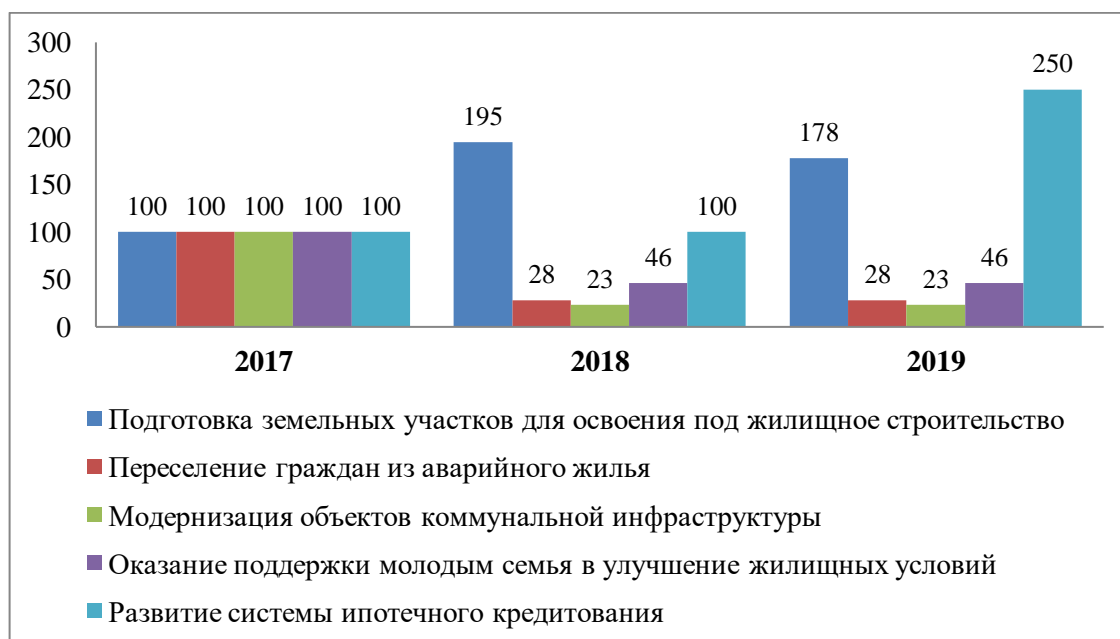


Рисунок 23 – Темпы роста показателей бюджетных расходов на направления реализации жилищной политики в Челябинской области

Итак, из рисунка 23, составленного на основании данных таблицы 22, можно сделать вывод о недостаточном количестве ассигнований для реализации жилищной политики в регионе по направлениям:

- переселение граждан из аварийного жилья;
- оказание поддержки молодым семьям в улучшении жилищных условий;
- модернизация коммунальной инфраструктуры.

Вывод по разделу

Таким образом, несмотря на то, что уровень обеспеченности населения жильем в анализируемом периоде увеличился на 5 % и к концу 2019 года составил 26,9 квадратных метров на человека, его значение осталось достаточно низким по сравнению с Европейским стандартом, который составляет 35-45 квадратных метров на человека. На территории Челябинской области преобладают двухкомнатные квартиры. Увеличение темпов роста средней площади одной квартиры в 2018 году составило 1 %, по сравнению с базисным 2017 годом, а в 2019 года 2%. Средняя площадь одной квартиры в 2017 году равнялась 53,0 квадратных метра, в 2018 году – 53,7 квадратных метра, а в 2019 году 54,1 квадратных метра.

Жилищный фонд Челябинской области можно считать достаточно благоустроенным, большинство жилых помещений на территории региона оборудованы водопроводом, отоплением и горячим водоснабжением. Темп роста жилых помещений оборудованных водопроводом в 2019 году составил 104%, по отношению к базисному 2017 году, темп роста жилых помещений оборудованных отоплением в 2019 году составил 103% и темп роста жилых помещений оборудованных горячим водоснабжением в 2019 году составил 104%.

Индекс доступности жилья в анализируемом периоде не изменился за счет одинакового роста показателей среднедушевого денежного дохода и средней стоимости одного квадратного метра жилья и составил 2,31 года.

Темп роста показателя средней цены за квадратный метр жилья в 2019 составил 107%, по отношению к базисному году – это 39 183 рублей.

Жилищная политика в регионе реализуется и регулируется через ряд инструментов: налоговое стимулирование, жилищные субсидии, ипотечное кредитование, техническое регулирование и госпрограммы.

Основной госпрограммой реализации жилищной политики в регионе является «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области». Проведенная нами оценка эффективности целевых показателей госпрограммы показала, что плановое значение не достигнуто по двум направлениям: количество представленных ипотечных кредитов и коэффициента доступности жилья.

Оценка показателей бюджетных расходов на направления реализации жилищной политики в регионе показала недостаток ассигнований для реализации жилищной политики в регионе.

Темпы роста показателей предоставления жилых помещений в регионе снизились к 2019 году до 98 % по отношению к базисному 2017 году. Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, составило всего 6 % от общего числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Несмотря на ежегодный рост суммы начисленных субсидий, ежегодная субсидия на семью продолжает составлять низкую сумму размером – 15 369 рублей в год, 1280,75 рублей в месяц.

3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕГИОНЕ

3.1 Основные направления совершенствования жилищной политики в регионе

Возможность улучшения жилищных условий граждан – это важный показатель повышения благосостояния населения Челябинской области и один из факторов социальной и экономической стабильности, не только региона, но и государства в целом, поэтому решение жилищной проблемы является одним из приоритетов государственной жилищной политики в Российской Федерации и ее регионах.

Проведя анализ обеспеченности населения жильем и реализации жилищной политики в регионе, нам удалось выявить основные проблемы развития жилищной политики в Челябинской области:

—низкий уровень доходов населения при достаточновысоких ценах на жилье, среднедушевой доход населения на 2019 год составил 25 414 рублей, при цене одного квадратного метра жилья равной 39 183 рублей;

—высокий процент первоначального взноса для ипотечного кредитования и недостаточный уровень накопления граждан для оплаты первоначального взноса за получение ипотечных жилищных кредитов;

—низкий уровень показателя обеспеченности населения жильем, который составляет 26,1 кв. м в то время, как европейский стандарт составляет 35–45 кв. м на человека;

—низкая эффективность поддержки нуждающегося населения в улучшении жилищных условий. К концу 2019 года из 32 487 семей, стоящих на учете в

качестве нуждающихся в жилых помещениях, всего 1942 семьи улучшили свои жилищные условия, а это составляет 6 % от всего числа нуждающихся;

—низкий размер субсидий на семью 15 369 рублей в год, 1280,75 рублей в месяц – этого даже не хватает на погашение коммунальных услуг;

—недостаточный уровень благоустройства жилищного фонда и застроенных территорий;

—низкий уровень предложения жилья эконом-класса.

Рассмотри основные направления совершенствования жилищной политики в регионе (рисунок 24).

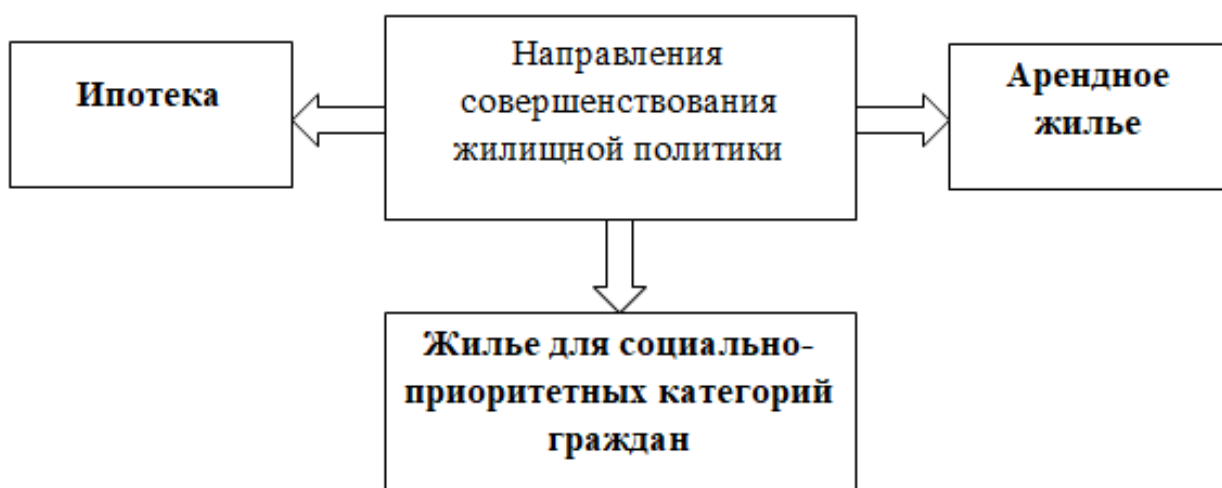


Рисунок 24 – Направления совершенствования жилищной политики в регионе

1) Ипотека и ипотечное кредитование. Проведя анализ реализации жилищной политики в регионе, нам удалось выяснить, что предоставление ипотечных кредитов является одной из множества проблем реализации государственных программ и в целом жилищной политики региона. Одной из основных проблем предоставления ипотечных кредитов является высокий процент первоначального взноса для ипотечного кредитования и недостаточный уровень накопления граждан для оплаты первоначального взноса за получение ипотечных жилищных кредитов.

Для улучшения ситуации в регионе с выдачей ипотечных кредитов необходима реализация следующих мер:

—повысить доступность ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков, в том числе снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, без наращивания системных рисков;

—сформировать устойчивую систему привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования;

—повысить уровень конкуренции среди кредиторов;

—создать надежную и эффективную инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования;

—повысить информационную прозрачность рынка ипотечного жилищного кредитования и создать условия для предотвращения или смягчения возможных кризисных явлений.

Реализация этих мер поможет сформировать платежеспособный спрос на жилье.

2) Арендное жилье. Рынок аренды во многих развитых странах является альтернативой приобретению жилья в собственности, позволяющий более гибко подходить к решению жилищного вопроса.

Развитие рынка арендного жилья позволяет повысить уровень обеспеченности жильем для различных групп населения. Доступность и прозрачность процедуры найма жилья, как на краткосрочный, так и на долгосрочный период способствует повышению территориальной мобильности населения, что также стимулирует обеспечение занятости населения и развитие новых территорий регионов.

Дополнительное преимущество развитого рынка арендного жилья заключается в том, что подобный формат позволяет удовлетворить потребности различных социальных групп. Наличие на рынке аренды жилья разного класса позволяет семьям выбирать подходящее жилье в зависимости от текущего дохода и иметь возможность достаточно быстро сменить его в случае каких-либо

изменений, например увеличения семьи, изменения уровня доходов, смены работы и т. п.

Международный опыт свидетельствует о том, что арендное жильё является важным элементом жилищного рынка и позволяет удовлетворять жилищные потребности на определенных стадиях жизненного цикла (например, для молодых семей, специалистов, семей, не имеющих достаточного объема средств для выплаты первоначального взноса, и пр.)

Согласно международному опыту, выделяют два основных направления арендного жилья:

—коммерческую аренду в крупных городах, где сосредоточена деловая активность и идет активное создание новых рабочих мест;

—корпоративную аренду для сотрудников крупных предприятий, расположенных вне крупных городов, желающих привлечь лучших специалистов.

Развитие нового формата арендного жилья позволит обеспечить повышение мобильности трудовых ресурсов, формирование благоприятной городской среды, снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру. граждане получат возможность быстрого улучшения жилищных условий в соответствии с их потребностями.

3) Жилье для социально приоритетных категорий граждан.

В качестве инструмента повышения спроса на рынке жилья необходимо рассмотреть механизм предоставления социального жилья в наем. Данный инструмент практически отсутствует на современном рынке аренды. Его заменяет предоставление жилья социально приоритетным категориям в собственность. Одновременно у регионов и муниципалитетов отсутствуют стимулы и бюджеты для формирования и использования арендного жилищного социального использования.

В настоящее время обеспечение жильем некоторых категорий граждан, претендующих на государственную поддержку в жилищной сфере, реализуется посредством ипотечного кредитования и ряда социальных жилищных программ.

Существующий фонд социального жилья на текущий момент не способен решить проблему обеспечения граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий, за счет федерального, регионального или муниципального бюджета.

В целях совершенствования государственной политики по вопросам обеспечения жильем незащищенных категорий граждан будет создан институт некоммерческого арендного жилья. Для этого необходимо разработать и реализовать пилотные проекты строительства некоммерческих арендных домов при поддержке местных властей. Также необходимо предусмотреть отказ от возможности приватизации новых предоставленных квартир на условиях некоммерческой аренды.

Реализация данной стратегии развития жилищной сферы привлечет частных инвесторов в строительство некоммерческого арендного жилищного фонда. Проекты создания некоммерческого арендного жилья будут осуществляться при государственной поддержке, в том числе за счет реализации совместных проектов в формате государственно-частного партнерства.

3.2 Предоставление корпоративных субсидий, как условие совершенствования жилищной политики региона

Для совершенствования жилищной политики в регионе нами предложена мера предоставления корпоративных субсидий. Несмотря на постоянные смягчения условий выдачи ипотечных кредитов, покупка квартиры даже в кредит для большинства населения продолжает оставаться невозможной.

Корпоративное субсидирование – это субсидирование, направленное на помощь гражданам региона, нуждающимся в улучшении жилищных условий посредством помощи предприятия, на котором они трудоустроены. Нуждающиеся в улучшении жилищных условий сотрудники предприятия будут иметь возможность получить корпоративную поддержку в виде безвозмездной

ипотечной субсидии, необходимой для выплаты части процентов по ипотечному кредиту.

Рассмотрим схему реализации предоставления корпоративных субсидий (рисунок 25).

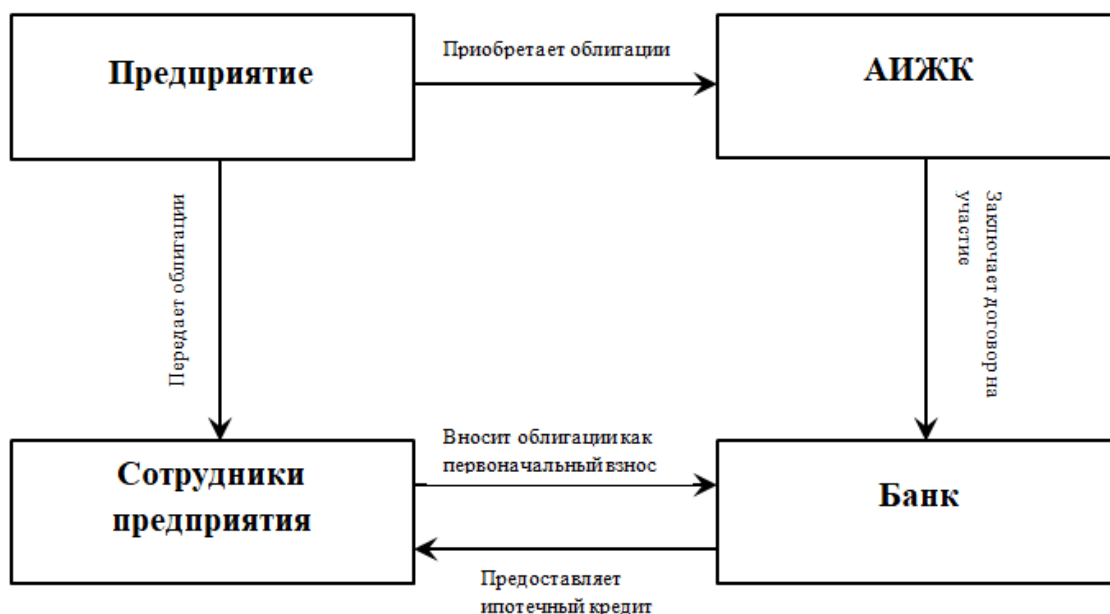


Рисунок 25 – Схема реализации предоставления корпоративных субсидий

Итак, согласно схеме Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) выпускает специальные облигации, для участия в корпоративном субсидировании предприятий. В свою очередь предприятие приобретает данные облигации у АИЖК и передает своим сотрудникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. АИЖК также заключает договор с банком на участие в программе предоставления корпоративных субсидий. Такой банк предоставляет кредит на приобретения жилого помещения сотруднику предприятия, а сотрудник в свою очередь вносит облигации, переданные ему предприятием, как первоначальный взнос по ипотечному кредиту.

Данная мера поддержки ипотечного кредитования в регионе будет направлена на следующие категории лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий:

- молодые специалисты;
- молодые семьи, в которых один из супругов является сотрудником предприятия;
- семьи с низким уровнем доходов, в которых один из супругов является сотрудником предприятия.

Благодаря корпоративному субсидированию, как меры совершенствования направления ипотечного кредитования для реализации жилищной политики в регионе сотрудники предприятий в Челябинской области смогут рассчитывать на покупку жилья на льготных условиях, например таких, как:

- отсутствие первоначального взноса по ипотеке;
- срок погашения ипотеки 15 лет;
- процентная ставка по ипотечному кредиту для сотрудников –6 % годовых в рублях;
- средняя субсидируемая ставка – 4,5% годовых в рублях.

Нуждающиеся в улучшении жилищных условий сотрудники предприятий приобретут возможность получить корпоративную поддержку в виде безвозмездной ипотечной субсидии, необходимой для выплаты части процентов по ипотечному кредиту.

Сопоставим действующую модель предоставления ипотечных кредитов населению и предлагаемую нами в таблице 23.

Таблица 23 – Сопоставление действующей и предлагаемой моделей предоставления ипотечных кредитов

Критерий сопоставления	Действующая схема применения инструмента	Предлагаемая схема применения инструмента
1. Первоначальный взнос по ипотеке	При действующей модели предоставления ипотечного	При предлагаемой модели предоставления ипотечного

	кредитования первоначальный взнос составляет примерно 15-20 % от стоимости жилья	кредитования первоначальный взнос может быть полностью или частично погашен предприятием
--	--	--

Продолжение таблицы 23

Критерий сопоставления	Действующая схема применения инструмента	Предлагаемая схема применения инструмента
2. Годовая процентная ставка	При действующей модели ипотечного кредитования готовая процентная ставка составляет от 6 %	При предлагаемой модели предоставления ипотечного кредитования годовая процентная ставка от 2 %
3. Срок погашения ипотеки	При действующей модели ипотечного кредитования срок погашения ипотеки составляет до 30 лет	При предлагаемой модели ипотечного кредитования погашение ипотеки возможно за 15 лет
4. Сумма кредита	При действующей модели ипотечного кредитования сумма кредита варьируется в среднем от 300 000 до 6 000 000 рублей	При предлагаемой модели ипотечного кредитования данный критерий не ограничивается

Источник: составлено автором

Рассмотрим пример особых условия предоставления корпоративного субсидирования для молодых специалистов:

- годовая процентная ставка составляет 10,5%;
- субсидируемая ставка составляет 8,5% рублям.

Таким образом, процентная нагрузка по субсидируемому ипотечному кредиту, для молодых специалистов составляет 2% годовых в рублях – остальные проценты по кредиту оплачивает предприятие.

Рассмотрим реальную покупку жилья в Челябинской области с помощью корпоративного субсидирования. Для этого возьмем среднюю площадь квартиры в 2019 году (54,1 кв. м) и умножим на среднюю стоимость одного квадратного метра жилья в том же 2019 году (39 183,0 рублей). Стоимость приобретаемой

квартиры получилась равной 2 131 555, 2 рублей, приобретая такую квартиру в Челябинской области:

—сотрудник, имеющий семью из трех человек, будет ежемесячно выплачивать банку сумму в размере 13 858 рублей из вычета: основной долг по кредиту + 4,5 % годовых за пользование кредитом;

—сотрудник, являющийся молодым специалистом и имеющий семью из трех человек, будет ежемесячно выплачивать банку сумму в размере 11 658 рублей из вычета: основной долг по кредиту + 2 % годовых за пользование кредитом.

Для сравнения – средняя стоимость аренды квартиры в Челябинской области равна 13 951, что практически эквивалентно размеру ежемесячного платежа по ипотечному кредиту, но совершенно невыгодно в долгосрочной перспективе.

Корпоративное субсидирование уже реализуется в некоторых регионах страны. Первый опыт корпоративного субсидирования ипотечных кредитов был применен еще в 2004 году в Кемеровской области. Также активно пользуется корпоративным субсидированием ОАО «РЖД».

Таким образом, предложенная нами мера будет благоприятно влиять на ипотечное кредитование в регионе. Корпоративное субсидирование, один из самых эффективных инструментов совершенствования жилищной политики в регионе. Помимо совершенствования ипотечного кредитования в регионе, данная мера так же благоприятно повлияет на обеспеченность населения жильем и увеличения показателей жилищного строительства, так как они тесно связано с жилищным кредитованием. А также помощь от предприятия в улучшении жилищных условий послужит мерой привлечения и удержанию квалифицированного персонала предприятий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищная политика представляет собой политику государства в области создания, развития и сохранения жилищного фонда, обеспечения граждан жильем в соответствии с действующим законодательством и разработанными нормативами.

Главная цель жилищной политики состоит в повышении уровня обеспеченности граждан собственным жильем на основе формирования рынка доступного жилья.

Первая часть работы теоретическая. В ней установлено, что жилищная политика представляет собой систему экономических отношений в сфере реализации жилья. Она выполняет ряд функций, чем обеспечивает установление равновесных цен на объекты недвижимости, создание новых объектов недвижимости и передачу прав на них, рост трудовой активности населения, инвестирование в недвижимость, распределение ресурсов по сферам экономики.

Инструменты реализации государственной жилищной политики состоят в прямой бюджетной поддержке, налоговом стимулировании и денежно-кредитных мерах, а также в разработке, принятии законов и других нормативно-правовых актов с целью контроля всех субъектов рынка.

Во второй главе проведен анализ современного состояния обеспеченности жильем в Челябинской области. В ходе анализа был рассмотрен ряд показателей. Анализируя статистические данные удалось установить, что уровень обеспеченности населения жильем в анализируемом периоде увеличился на 5 % и к концу 2019 года составил 26,9 квадратных метров на человека, его значение

осталось достаточно низким по сравнению с Европейским стандартом, который составляет 35-45 квадратных метров на человека. На территории Челябинской области преобладают двухкомнатные квартиры. Увеличение темпов роста средней площади одной квартиры в 2018 году составило 1 %, по сравнению с базисным 2017 годом, а в 2019 года 2%. Средняя площадь одной квартиры в 2017 году равнялась 53,0 квадратных метра, в 2018 году – 53,7 квадратных метра, а в 2019 году 54,1 квадратных метра.

Жилищный фонд Челябинской области можно считать достаточно благоустроенным, большинство жилых помещений на территории региона оборудованы водопроводом, отоплением и горячим водоснабжением. Темп роста жилых помещений оборудованных водопроводом в 2019 году составил 104%, по отношению к базисному 2017 году, темп роста жилых помещений оборудованных отоплением в 2019 году составил 103% и темп роста жилых помещений оборудованных горячим водоснабжением в 2019 году составил 104%.

Индекс доступности жилья в анализируемом периоде не изменился за счет одинакового роста показателей среднедушевого денежного дохода и средней стоимости одного квадратного метра жилья и составил 2,31 года.

Темп роста показателя средней цены за квадратный метр жилья в 2019 составил 107%, по отношению к базисному году – это 39 183 рублей.

Темпы роста показателей предоставления жилых помещений в регионе снизились к 2019 году до 98 % по отношению к базисному 2017 году. Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, составило всего 6 % от общего числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Несмотря на ежегодный рост суммы начисленных субсидий, ежегодная субсидия на семью продолжает составлять низкую сумму размером – 15 369 рублей в год, 1280,75 рублей в месяц.

В третьей главе определены жилищные проблемы Челябинской области заключаются в низком уровне доходов населения при достаточно высоких ценах

на жилье; высоком проценте первоначального взноса для ипотечного кредитования; низкий уровень показателя обеспеченности населения жильем; низкой эффективностью поддержки нуждающегося населения в улучшении жилищных условий; низком размере субсидий; недостаточный уровень благоустройства жилищного фонда и застроенных территорий; низкий уровень предложения жилья эконом-класса. Также выявлены три направления совершенствования жилищной политики региона: ипотека, арендное жилье, жилье для социально-приоритетных категорий граждан.

В качестве меры как условия совершенствования жилищной политики предложена модель корпоративного субсидирования. Результат внедрения данной меры заключается в решении проблем ипотечного кредитования в регионе.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с поправками от 30.12.2008 г., 05.02.2014 г., 21.07.2014 г., 01.07.2020 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru.

4. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Федеральный закон РФ от 30.12.2017 г. N 1710-ФЗ (в ред. от 23.12.2018) [Электронный ресурс]: www.garant.ru.

5. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2019. – 304 с.

6. Сироткин, В. А. Экономические механизмы формирования рынка жилой недвижимости: монография / В. А. Сироткин. – Екатеринбург: Изд-во Российского государственного профессионально-педагогического университета, 2012. – 252 с.

7. Асаул, А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова. - СПб.: ГАСУ, 2008. – 334с.

8. Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник / А. А. Титов. – М.: Юрайт, 2016. – 452 с.
9. Фомин, Г.А. О путях решения жилищной проблемы / Г.А. Фомин // Жилищное строительство. 2013, - С. 44-59.
10. Сяндюкова, А. Р. Жилищная политика Российской Федерации: основные тенденции и инструменты реализации // Экономика и социум. – 2016, – С. 1234-1239.
11. Гаттунен, Н. А. Участие государства в решении жилищной проблемы в России / Н. А. Гаттунен // Финансы и кредит. – 2011, – С. 71- 75.
12. Дробышевская, Л.Н. Государственная политика в жилищной сфере: современные подходы и принципы управления /Л. Н. Дробышевская, Т. В. Васкевич // Вестник Адыгейского государственного университета. Экономика. – 2015, – С. 186-195.
13. Романов, В.Н. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие / В.Н. Романов, В.В. Кузнецов. – Ульяновск: УлГТУ. – 2014.
14. Эекхофф, И. Цели и средства государственного регулирования жилищного хозяйства / И. Эекхофф, Л. Г. Ходов // Жилищное право. – 2008. – № 3.
15. Садовая, Е. С. Качество жизни населения мира: измерение, тенденции, институты / Е. С. Садовая, В. А. Сауткина. – М.: ИМЭМО РАН, 2012. – 208 с.
16. Глущенко, К. П. Программа «Жилище»: критический взгляд / К. П. Глущенко, Е. Б. Кибалов // Профессионал. – 2014. – №6. – С. 32–44.
17. Шешко, Г.Ф. Справочник по жилищным вопросам / Г.Ф. Шешко, А. В. Вишнякова. – М.: ИНФРА-М, 2015.
18. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ (в ред. от 25.11.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.

19. Об утверждении Порядка проведения оценки эффективности реализации государственных программ Челябинской области: Постановление Правительства Челябинской области от 29.12.2014 N 774-п.
20. Мустафина, Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты / Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – С. 185-188.
21. Левашов, В.И. Государственная жилищная политика: учебник / В.И. Левашов. – М.: Издательство РАГС, 2016.
22. Закон Челябинской области от 25 мая 2006 г. N 22-ЗО «Устав Челябинской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
23. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: ФЗ РФ от 06.10.2003 №131–ФЗ (в ред. ФЗ от 08.11.2010 №257–ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №40. Ст. 3822.
24. Сайт правительства Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravmin74.ru>.
25. Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://chelstat.gks.ru>

