

5. Коротина, К.С. Особенности муниципального управления образованием и его нормативно-правовое регулирование / К.С. Коротина // Вопросы экономики и управления. –2017. – № 4 (11). – С. 10-12.

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К РЕШЕНИЮ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА

А.В. Пыльнова

Научный руководитель Л.В. Иваненко

Доступность жилья является актуальной проблемой. Это подтверждается тем, что не более пятнадцати процентов граждан имеют возможность приобрести недвижимость за свой счет. Для большинства россиян собственные сбережения составляют минимальную часть стоимости жилой недвижимости. В связи с этим требуется решать проблему другими способами.

Ключевая ставка Банка России за ноябрь достигла 7,5%, что напрямую влияет на изменение ставок на ипотечные продукты, а также на проектное финансирование на строительство жилья для застройщиков[1]. Вполне вероятно, нашей стране потребуется разработать дополнительные инвестиционные механизмы для стимулирования застройщиков к запуску новых жилищных проектов.

Прототип нынешнего состояния жилищной сферы Российской Федерации был создан еще в 1990 году. Введение приватизации на безвозмездной основе привело к тому, что к концу 2021 года более девяноста процентов из четырех миллиардов квадратных метров жилищного фонда нашей страны принадлежат жителям на правах собственности, стоит отметить, что этот показатель входит в десятку самых высоких в мире.

Улучшение жилищной ситуации в стране способствует повышению благосостояния граждан, улучшению демографической ситуации и снижению социальной напряженности населения. Опросы населения подтверждают гипотезу о том, что жилищные проблемы молодых семей – главная причина отсутствия в них детей. Если жилищный вопрос будет решен в кратчайшие сроки, не требуя длительного накопления финансов, это поспособствует увеличению населения.

Следует отметить, что в нашей стране основные точки роста в этой сфере намечены.

Далее обратимся к возможным современным вариантам решения жилищной проблемы.

Во-первых, основной точкой роста является ипотека. Благодаря этому долговому инструменту уже приобретена большая часть квартир, что в России было невозможно каких-то 10 – 15 лет назад. В 2001 году в России было выдано всего 4 тыс. ипотек, а к концу 2020 года – 1,8 млн.

Только за последние 10 лет более 10 миллионов семей улучшили свои жилищные условия благодаря этому финансовому инструменту. Ипотечные кредиты стали одним из ведущих сегментов банковского кредитования.

Также существует финансовая поддержка приобретателей квартир со стороны власти, например, материнский капитал в сумме 485 тыс. рублей. С прошлого года он стал распространяться теперь на семьи с первенцем. Рождение второго приносит в семейный бюджет еще 156 тыс. рублей, и все эти средства можно вложить в покупку жилья даже с помощью ипотеки[2].

Наконец, государство реализует ряд льготных ипотечных программ, которые позволяют брать кредит по сниженной ставке: «Льготная ипотека» на новостройки (ставка до 7%), «Семейная ипотека» (не более 6% – с июля этого года программа расширена на семьи с первым ребенком), «Дальневосточная ипотека» (не более 2%), «Сельская»

и «Военная ипотека». Снижение расходов при стандартном кредите по программе «Семейная ипотека» за счет вышеперечисленных мер государственной поддержки достигает 50% от стоимости покупки жилья. Это действительная экономия, которую на данный момент может использовать население. Для многих это становится решающим фактором при принятии решения об улучшении жилищных условий – в среднем каждая пятая ипотека в стране выдается благодаря государственной поддержке.

По мере восстановления экономики после тяжелого 2020 года, под влиянием процессов, вызванных пандемией COVID-19, меры государственной поддержки все больше ориентируются на определенные категории населения – семьи с детьми, представителей социально значимых профессий. В то же время будущее ипотечного рынка заключается в переходе на электронное кредитование и развитии сегмента ипотечных ценных бумаг. Этот комплекс решений содействует понижению ставки в будущем.

Ипотека и, в целом, приобретение жилья в собственность, не являются единственным решением жилищного вопроса. По приблизительным оценкам, около 40% российских семей всё еще не могут получить ипотеку по нулевым ставкам, потому что они не могут сэкономить на первоначальном взносе, а затем регулярно выплачивать кредит[5]. Для таких граждан должен быть разработан инструмент доступной аренды.

Во-вторых, сегодня в России около 10% семей снимают жилье – в основном у физических лиц: это квартиры, унаследованные гражданами, или инвестиционные квартиры. На рынке фактически нет участников, которые обладают крупным капиталом. В результате российский арендный рынок в основном «серый», «белая» аренда составляет до 1% от всех сдаваемых квартир[3].

Сооружение арендного жилья служит огромным резервом для увеличения жилищного строительства. Этот инструмент полезен для балансирования спроса и предложения на рынке: он позволяет поддерживать высокий уровень строительства, не вызывая дальнейшего роста цен на жилье. Фактически весь дополнительный спрос идет на аренду, поэтому цены на покупку жилья в собственность остаются на приемлемом уровне.

Еще одним возможным вариантом для решения жилищного вопроса является строительство индивидуального жилого дома. Здесь стоит обратиться к историческому опыту: еще в начале XX века до 15% населения нашей страны проживало в городах, остальные жили в собственных домах, разбросанных по бесчисленным деревням и селам. Невозможно повернуть вспять глобальный процесс урбанизации, но в современных городских агломерациях, безусловно, необходимо обеспечить доступность частного жилищного строительства. На данный момент на индивидуальные жилые дома приходится половина ежегодного ввода жилья, а за половину 2021 года этот ввод значительно увеличил ввод многоквартирных построек: 24,5 млн. кв. м. в сопоставлении с 19,7 млн. кв. м. Благодаря пандемии и удалённым форматам работы вырос спрос на частное жилье. Где-то 42 млн. российских семей (70% от общего числа) желают проживать в частном доме, но действительно проживают всего 18 млн., т.е. 30%[4].

Развитие сектора в настоящее время сдерживается отсутствием доступных ипотечных кредитов. Нежелание банков кредитовать индивидуальное строительство можно объяснить тем, что подавляющее большинство частных домов в Российской Федерации было построено самими гражданами – как говорят, «хозяйственным» способом. Человек может строить, как ему заблагорассудится, где он хочет и как он хочет. В этом случае единственным понятным залогом банка может быть земля, но в большинстве регионов она дешевая, поэтому под нее не возьмешь

повышению ставок по ипотечным кредитам при кредитовании индивидуального жилищного строительства. Гражданам невыгодно брать такой заем. Так как до 60% сделок на рынке происходит в новостройках с ипотекой, то в сегменте частных домов этот процент минимален.

Чтобы решить эту проблему, государство придумало программу расширения индивидуального жилищного строительства, согласно которой по истечению 2021 года в этой сфере будет произведен отличный ипотечный продукт.

Очевидно, что решение жилищного вопроса – сложная, многоуровневая работа, где каждая деталь, элемент требует предметных усилий. Существует значительная зависимость от темпов роста экономики и доходов населения. Однако уже сейчас можно проследить первые результаты: доступность ипотеки возросла в разы, возобновилось строительство многоквартирных домов, а также происходит повышение благоприятности городской среды.

Список использованных источников

1. Гань Х., Цзо Дж., Ву П., Чанг Р., Вэнь Т. Как доступное жилье становится более устойчивым? Исследование заинтересованных сторон // Журнал чистого производства. 2021. – № 162. – С. 427–437.
2. Кострикин П. Эффективность программ реновации жилья в Российской Федерации. Международная научная конференция по бизнес–технологиям для устойчивого городского развития // Экономическая социология. – 2021. – №1. – С. 34–45.
3. Попеску Г.Х., Петреску И.Е., Сабие О.М., Мугат М. Технологические изменения, вытесняющие рабочую силу, и глобальная экономическая незащищенность: как автоматизация и создание инновационных задач формируют неравенство // Психо–социологические проблемы в управлении человеческими ресурсами. – 2020. – № 6. – С. 80–85.

4. Фернандес Х.Ф., Родригес Э. Мануэль Херес Де. На пути к более устойчивым проектам социального жилья: признание важности использования местных ресурсов // Экономическая социология. – 2021. – №11. – С. 237–260.

5. Хурами Е.А. Исследование влияния производительности жилищного строительства на доступность жилья // Планлама–Планирование. – 2021. – №29. С. 23–32.

СОЦИАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ КАК ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПРЕОДОЛЕНИЯ БЕДНОСТИ

А.В. Разборова

Научный руководитель Л.В. Иваненко

Несмотря на активное осуществление в стране социальной политики, а также на организацию и проведение разнообразных эффективных мероприятий, предназначенных для повышения уровня жизни населения, в стране до сих пор проживает достаточно большое число бедных и малоимущих граждан, нуждающихся в непосредственной финансовой, материальной или иной помощи. Это важная и чрезвычайно значимая проблема, требующая неотложного и срочного решения. В связи с этим, необходимо отметить, что в Российской Федерации, начиная с 2018 года, интенсивно происходит выполнение национальных проектов и федеральных проектов, (как их составляющих на региональном уровне), способствующих повышению качества жизни населения.

В результате внедрения национального проекта «Демография» на территории Российской Федерации активно осуществляется дополнительная мера государственной поддержки граждан в виде заключения социального контракта. В настоящее время социальный контракт служит эффективным