

результаты ответа анкеты на вопрос: «Какие негативные факторы можно выделить в действующей системе здравоохранения?» (вопрос с множественным выбором, не более 3). Диаграмма с результатами представлена на рисунке 3.



Рисунок 3 - Распределение ответов на вопрос: «Какие негативные факторы можно выделить в действующей системе здравоохранения?» (вопрос с множественным выбором, не более 3), %

Так, на рисунке 3 видно, что большинство медицинских специалистов отмечают негативные стороны, которые заключаются в увеличении документооборота (бюрократические аспекты) - 66%, закрытие медицинских учреждений выделили 54% анкетируемых, увеличение нагрузки по приему и лечению пациентов отметили 49% врачей.

Таким образом, в малых городах Самарской области выявлена динамика роста заболеваемости населения социально значимыми болезнями. Для решения этой проблемы необходимо большее финансирование, постоянное повышение квалификации врачей и активная профилактическая работа среди населения.

РАЗРАБОТКА СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ Г.О. САМАРА НА ПЕРИОД ДО 2025 ГОДА

А.В. Пыльнова

Научный руководитель Е.П. Солодова

Самарский национальный исследовательский университет имени
академика С.П. Королева

В настоящее время рынок жилья в г.о. Самара нестабилен, фактически заморожен. Опасения жителей за будущее не позволяет делать изменения в вопросе жилья. С другой стороны, подобная политическая ситуация в стране могла бы послужить своеобразным стимулом к действиям, например, сделать

жилье более бюджетным или наоборот. Таким образом, необходимо оживить и стабилизировать рынок. А это, в свою очередь, требует инновационного подхода, который стимулировал бы жителей г.о. Самара менять свою жизнь к лучшему. Поэтому в этот период очень важно обеспечить жителей качественным и доступным жильем в городе и построить новый высококачественный жилой комплекс. Важно помогать семьям.[1].

В целях развития рынка жилой недвижимости в г.о. Самара предлагается разработка инновационного подхода в виде разработки «стратегии развития рынка жилья г.о. Самара», в которой будут содержаться несколько направлений развития:

Первое направление – качественный и доступный по цене жилой комплекс в городской среде[2].

Данное направление нацелено на развитие ипотеки и развитие коммерческого арендного жилья.

Рекомендации:

- увеличение доступности к жилью за счет снижения ставок и увеличения доли ипотечных кредитов в сделках с жильем;
- развитие вторичного рынка ипотечных кредитов (ипотечные ценные бумаги).

Для выполнения этих рекомендаций сформированы следующие мероприятия:

- перевод рынка кредитования ипотеки в электронном формате;
- стандартизация рынка кредитования ипотеки;
- запуск и реализация пилотных проектов и программ развития коммерческого арендного жилья с использованием средств инвесторов, в том числе коллективных.

Следует отметить, что развитие ипотечных рынков, цивилизованного арендного рынка – основные инструменты поддержки спроса на рынке жилья. Другим источником спроса могут выступать ипотечные программы для определенных слоев населения, например, военная накопительная ипотека и социальная ипотека на региональном уровне для определенных категорий граждан в соответствии с местной спецификой. Для того, чтобы удовлетворить спрос, необходимо обеспечить достаточное количество качественных предложений на рынке жилой недвижимости [3].

Второе направление– необходимость строительства жилья в городских условиях [4].

Данное направление нацелено на развитие строительства и вовлечение земельных участков.

Рекомендации:

- увеличение жилищного фонда для населения (важны не только квадратные метры, но и количество квартир);
- снижение административных барьеров в строительстве, что повышает прозрачность строительной отрасли;

-вовлечение земельных ресурсов (переход от расширения города к эффективному использованию застроенных территорий и пустырей в черте города).

Для выполнения этих рекомендаций были разработаны следующие мероприятия:

- сокращение административных препятствий и затрат на выдачу разрешений на строительство;
- стимулирование внедрения инновационных технологий, способствующих улучшению качества жилья, а также повышению эффективности оптимизации затрат;
- проведение межевания всего земельного участка в черте города, а также кадастровый учет земельного участка;
- введение неэффективно использованных земельных участков в региональную собственность при жилищном строительстве.

Разработанные рекомендации обоснованы в следующем образом:

- низкая доступность жилья для жителей г. о. Самара (всего 33% семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит);
- нехватка жилья, нестабильность рынка ипотеки и аренды;
- некачественная городская среда.

Ключевыми допущениями, используемыми при разработке подхода к инновациям, предполагалось, что главным средством доступа к жилью является ипотека, а процентные ставки снижаются за счет снижения фондовой стоимости. Изменение стоимости жилья определяется в зависимости от баланса между спросом и предложением с целью предотвращения возникновения избыточного спроса, а также перенасыщения рынка[5].

Что касается ипотечного кредитования, то результатом принятых мер станут следующие качественные изменения на рынке ипотеки г.о. Самара:

- повышение доступности ипотечных кредитов более чем для 50% семей;
- снижение цен на ипотечное финансирование в результате появления привлекательного для инвесторов вторичного ипотечного рынка (рынка ипотечных ценных бумаг);
- отношение ипотечного долга к ВВП увеличится с 5% примерно до 15%;
- формирование платежеспособного спроса на квартиры большой площади и комнатности за счет доступной ипотеки;
- выдача ипотечных кредитов вырастет в 5,5 раза;
- более 60% ипотечных сделок в крупных банках будут осуществляться в электронном формате;
- обеспечение полноты раскрытия информации о выдаваемых кредитах.

В направлении развития коммерческого лизинга результатом применения вышеуказанных мер станут следующие качественные изменения на рынке ипотеки г.о. Самара:

- выделение объектов институциональной аренды, включая корпоративную аренду, в отдельный сегмент рынка;
- создание механизмов привлечения инвестиций в арендные проекты населения, а также институциональных инвесторов;
- реализация пилотных проектов по строительству институционального арендного жилья, объем инвестиций в такие проекты превышает 10 млрд. рублей, привлеченных за счет коллективных инвестиций.

В направлении развития строительства результатами применения указанных мер станут следующие качественные изменения на рынке ипотеки г.о. Самара:

- увеличение объемов строительства жилых помещений до 8 млн. кв. м;
- повышение конкурентоспособности застройщиков в регионе.

В процессе вовлечения земельных участков результатом применения вышеуказанных мер станет такое качественное изменение на рынке ипотеки г. о. Самара, как переход от крупномасштабной модели застройки к городскому развитию в существующих границах с эффективным использованием земельных ресурсов.

Таким образом, в рамках реализации предложенной стратегии развития рынка жилой недвижимости г.о. Самара ожидается повышение доступности ипотеки для населения, увеличение объемов строительных работ как минимум в 1,5 раза и развитие цивилизованного рынка аренды с долей не менее 50%.

Решение поставленных задач будет способствовать эффективной реализации предлагаемых инновационных мероприятий, которые имеют большое значение для жителей и послужат серьезным вкладом в развитие рынка жилой недвижимости г.о. Самара, а также в значительной степени поддержат экономику региона.

Список использованных источников

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : учебник. М. :Юрайт, 2019. – 883 с.
2. Грабовый П. С. Проблемы индивидуального жилищного строительства в России и возможные пути их решения // Недвижимость: экономика и управление. 2019. № 1. С. 94–103.
3. Журавлёв Н.В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // Социально-экономические явления и процессы. 2019. № 1 (035). С. 68–71.
4. Лебедева О. И. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества // Проблемы современной экономики. 2019. № 1. С. 298–302.
5. Лубсанова Н.Б. Совершенствование механизма государственного регулирования локального рынка жилья на основе оптимизации распределения бюджетных ресурсов // Теоретическая и прикладная экономика. 2019. № 3. С. 35–42.