

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

ПОЗДЕЕВА ОЛЬГА ГЕННАДЬЕВНА

кандидат экономических наук, доцент кафедры региональной, муниципальной экономики и управления ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия

Email: ogp@usue.ru

МУХАТИНОВА РЕГИНА НАГИМОВНА

магистрант (направление подготовки «Экономика недвижимости и девелопмент территорий») ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия

Email: mn-regina@mail.ru

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены основные направления развития программы доступного жилья. Произведен анализ зарубежного опыта. Рассмотрены основные проблемы, препятствующие развитию программы.

Ключевые слова: доступное жилье, траст, стратегия, эффективность развития

THE EFFECTIVENESS OF THE IMPLEMENTATION OF THE AFFORDABLE HOUSING PROGRAM

OLGA POZDEEVA

Cand.Sc.(Econ), Associate Professor the department of regional, municipal Economics and management The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia

Email: ogp@usue.ru

REGINA MUKHATINOVA

Master's degree student The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia

Email: mn-regina@mail.ru

ABSTRACT

The article describes the main directions of development of affordable housing. The analysis of foreign experience. The main problems hindering the development of the program.

Keywords: affordable housing, trust, strategy, development effectiveness.

Реализация программы доступного жилья является важным инструментом на пути развития жилищного строительства и социального обеспечения населения. Однако для внедрения данной программы существуют преграды, что создает сложности для практического внедрения. Оценивая проблемы в государственном масштабе к таковым можно отнести инфляцию, неравномерное развитие жилищной политики, различие доходов населения по регионам, нестабильная экономическая ситуация, недостаточная развитость транспортной, социальной инфраструктуры и прочее.

Анализируя зарубежный опыт программы доступного жилья, распространившийся в таких странах как США, Великобритания, Австралия, Бельгия необходимо выделить общественные земельные трасты (community land trust) – некоммерческие организации, созданные с целью содействия развитию рынка доступного жилья, общественных пространств (в том числе парков и садов), гражданских зданий посредством совместного владения и управления земельными участками.

Основной целью трастов служит содействие доступности жилья для людей со средними и низкими доходами, редевелопмент запущенных территорий и улучшение уровня жизни в отдельных городских сообществах. Траст приобретает земельные участки с последующей сдачей в долгосрочную аренду собственникам объектов на данных

землях, при этом приобретает опцион на приобретение любого жилого или коммерческого объекта на его земле, если владельцы когда-либо пожелают их продать [1].

В качестве примера можно привести членов Берлингтонской ассоциации развития местных сообществ (Burlington Associates in Community Decelopment), занимающихся оказанием помощи некоммерческим застройщикам доступного жилья, муниципальным органам власти, государственных учреждений и сообщества по вопросам развития финансовых учреждений по всей территории США [2].

Оценка эффективности реализации региональных программ развития рынков доступного жилья базируется на возможности применения основных методов оценки эффективности ключевых параметров рынка жилья, к которым относится:

- анализ емкости и объема рынка жилья, определение динамики спроса и предложения, их структуры и соотношения;
- исследование доли участия основных игроков рынка;
- анализ стоимости жилья, ценовой сегментации рынка;
- анализ доступности жилья;
- анализ инновационного обеспечения развития рынка жилья (текущий и на перспективу) [3].

Необходимо подчеркнуть, что доступность жилья взаимосвязана с демографическими тенденциями, уровнем занятости, уровнем дохода населения, особенностями бюджетной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной

политики в сфере жилищного строительства. По складывающимся тенденциям относительно спроса и предложения, а также преобладающего класса жилья можно сделать оценку относительно социально-демографического состояния региона. Ситуация обостряется в связи с переходом в нестабильную экономическую ситуацию, когда прогнозы аналитиков не всегда оказываются оправданными.

Следует отметить, что задача формирования рынка доступного жилья в большинстве регионов России связана с решением целевых государственных задач по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, а также расселению коммунальных квартир. Однако недостаточность финансирования, отсутствие контролирующих региональных и федеральных центров приводит к отставанию практической реализации данных мероприятий [4].



Рис. 1. Рейтинг регионов по доступности жилья.

Источник: <http://www.9r.ru/analytics/article.php?code=rejting-subektov-rf-po-dostupnosti-priobreteniya-zhiloy-nedvizhimosti>

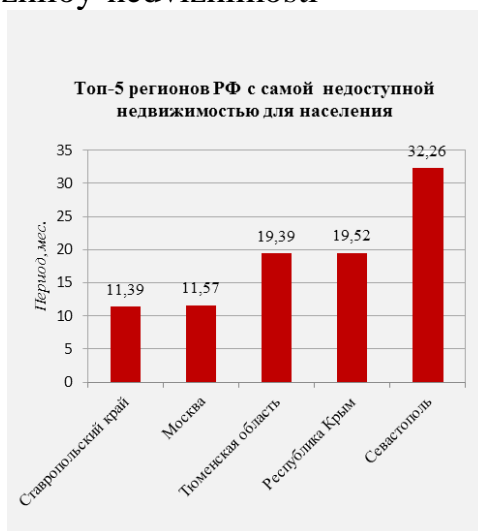


Рис. 2. Рейтинг регионов по доступности жилья.

Источник: <http://www.9r.ru/analytics/article.php?code=rejting-subektov-rf-po-dostupnosti-priobreteniya-zhiloy-nedvizhimosti>

Методика расчета эффективности развития рынка доступного жилья должен касаться не только общих характеристик, но и учитывать особенности социально-экономического, политической ситуации конкретного региона.

По оценке доступности жилья исследователи [3] выделяют две стратегии. Первая (для регионов с высоким уровнем активности жилого рынка) преимущественно основана на предпочтениях потребителей, разработке льготных условий для строителей и девелоперов, вводящих жилье эконом-класса по доступным ценам, развитию арендного фонда жилья, активном использовании программ и проектов ипотечных кредитов с их страховой защитой, а также разнообразных форм жилищных кооперативов.

Вторая стратегия (для регионов с низким уровнем активности на жилом рынке) предусматривает восстановление и акцент на рынок вторичного жилого

фонда, реализацию региональной программы обеспечения жильем молодых специалистов, содействие развитию малого и среднего бизнеса, в том числе в строительном и жилищно-строительном комплексе.

Реализация программы доступного жилья должна осуществляться путем комплексного взаимодействия инвестиционной политики, совершенствования нормативной базы, организационных мероприятий, контроля и учета. По мнению ряда экспертов [5] данные меры реализуются: происходит развитие жилищного строительства, совершенствование жилищно-коммунального комплекса, предоставление социального жилья и исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья, однако в силу эклектичности в переходный период не оказались эффективными.

ЛИТЕРАТУРА

1. Котляров М.А. Навигатор для магистранта. – Екатеринбург. – 2016г. – Вып. 5. – С. 9-10
2. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://burlingtonassociates.com>
3. Василенко Р.В. Проблемы оценки эффективности реализации региональных программ развития рынков доступного жилья// Сборник статей по итогам международной научно-практической конференции «Современные модели развития в аспекте глобализации: мировой опыт, российские реалии, тенденции и перспективы в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, истории, культурологии, искусствоведении, языкознании, журналистике, природопользовании, растениеводстве, биологии, зоологии, химии, политологии, психологии, демографии, медицине, филологии, философии, социологии, математике, технике, физике, информатике, градостроительстве. – 2015. – С. 28-30

4. Василенко Р.В. Факторы и риски в детерминации развития рынков доступного жилья// Современные проблемы науки и образования. – № 2(2). – 2015. – С. 412.
5. Ларионов А.Н., Ларионова Ю.В. Роль и место понятийно-категориального аппарата в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». – № 1. – 2014. – С. 44.-51.

REFERENCES

1. Kotlyarov M. A. Navigator for undergraduates. – Ekaterinburg. – 2016. – Vol. 5. – P. 9-10
2. [Electronic resource]. Mode of access: <http://burlingtonassociates.com>
3. R. Vasilenko V. The problems of assessing the effectiveness of implementation of regional development programmes of affordable housing markets// Collection of articles on the results of international scientific-practical conference "Modern model of development in globalization: international experience, Russian realities, trends and prospects in the economy, project management, pedagogy, law, history, cultural studies, art history, linguistics, journalism, environmental management, crop production, biology, Zoology, chemistry, political science, psychology, demography, medicine, Philology, philosophy, sociology, mathematics, engineering, physics, computer science, the urban development. – 2015. – P. 28-30
4. Vasilenko, R. V. Factors and risks in determining the development of markets for affordable housing// Modern problems of science and education. – № 2(2). – 2015. – P. 412.
5. Larionov A. N., Larionova Yu. V. the Role and place of conceptual-categorical apparatus in the implementation of the national project "Affordable and comfortable housing – to citizens of Russia". – № 1. – 2014. – P. 44.-51.