

УДК 338.45:69

В.Ю.Долгов

## ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КУЗБАССЕ

Основной проблемой в жилищном строительстве, как и во многих других областях народного хозяйства, проходящих этап перестройки с плановой экономики на рыночную, является структурная несбалансированность спроса и предложения. Предпосылками такой несбалансированности в сфере жилищного строительства являлись широко распространенная при плановой экономике система бесплатного распределения жилья населению и полностью централизованное государственное финансирование строительства. В результате рыночных преобразований эти предпосылки превратились в две группы проблем: проблемы спроса и проблемы предложения.

Если под спросом понимаем желание и возможность приобрести товар, то величина спроса на жилье в современной ситуации очень низка. Так, например, 125 тысяч семей в Кузбассе вообще не имеют собственной квартиры, а желающих улучшить свои жилищные условия по разным оценкам от 60 до 70 % населения. Однако позволить себе приобрести квартиру гораздо меньше.

По данным исследования, проведенного Администрацией Кемеровской области только 10 % населения Кузбасса имеют ежемесячный доход на одного члена семьи выше 12 тысяч рублей, а ипотекой могут воспользоваться 22% населения области. Причем это люди, которые ориентируются на жилье повышенной комфортности либо элитное. Оставшиеся 78% населения области применительно к возможности приобретения жилья с помощью ипотеки можно назвать неплатежеспособными.

Проблемы предложения в большей степени касаются непосредственно строителей. После перехода к рыночной экономики с ее неотъемлемой составляющей – самофинансированием, открылись такие проблемы как отсутствие опыта функционирования в рыночной среде и устаревшие методы управления, физический и моральный износ оборудования и технологий строительства, низкое качество вводимого жилья и нехватка оборотных средств. Решение этих проблем без поддержки государства привело к ситуации, когда строители идут по пути наименьшего сопротивления. С одной стороны это строительство высокодоходного элитного жилья. Однако в этом сегменте предложение уже превышает спрос. Строительство же более дешевого типового жилья ведется в основном по подрядным договорам, финансируемым за счет бюджетов разных уровней, что существенно сокращает возможности роста данного сегмента рынка.

Темпы роста валовой добавленной стоимости в строительстве за последние шесть лет практически полностью совпадают с темпами роста объема подрядных работ [1]. Учитывая значительный вес этой составляющей в выпуске всей отрасли, можно сделать вывод, что рост валовой добавленной стоимости в строительстве практически полностью определяется ростом объема подрядных работ. Соответственно развитие всей строительной отрасли на сегодняшний день полностью зависит от бюджетного финансирования. В этой ситуации рост объемов строительства можно ожидать только при условии увеличения бюджетного финансирования. Это экстенсивный путь развития. Для его

интенсификации необходимо создать такие условия, при которых застройщикам будет выгодно увеличивать объемы строительства, вкладывая собственные средства.

Так в 2004 г. в Кузбассе выполнено строительно-монтажных работ на сумму 51 млрд. руб., в том числе 19 млрд. руб. по подрядным договорам. Причем 50% построено индивидуальными застройщиками. Соответственно на долю подрядных работ приходится 76 % всего возводимого строительными организациями Кузбасса жилья. Это в свою очередь порождает коррупцию и в процессе распределения заказов на строительство и в процессе согласования проектных документов на новое строительство и при распределении площадок под застройку. Такое положение во многом сдерживает развитие всей строительной отрасли. Это также подчеркнул Президент России в своем Послании федеральному собранию РФ: «Мы исходим из того, что иметь в стране развитые демократические процедуры не просто необходимо, но и экономически выгодно. Быть с обществом в ответственном диалоге – политически целесообразно. И поэтому современный российский чиновник обязан учиться разговаривать с обществом не на командном жаргоне, а на современном языке сотрудничества, языке общественной заинтересованности, диалога, и реальной демократии»[2].

Отличительной особенностью рынка жилья на протяжении последних двух лет стало перманентное повышение цен на недвижимость. Во многом оно носит спекуляционный характер. Снижение курса доллара США заставляло людей переводить свои сбережения в ино-

странной валюте в недвижимость, используя ее как средство сбережения. Последовавший за этим рост цен на недвижимость сделал покупку-продажу недвижимости высокодоходным бизнесом, вовлекая в него свободные деньги населения и риэлторов. Однако скрупаемые таким образом квартиры редко использовались для проживания. В итоге сложилась ситуация, когда потенциальное предложение жилья повысилось, но рост цен все больше понижает платежеспособность населения, сокращая при этом спрос на него.

Выходом из этой ситуации должно было стать развитие ипотечного кредитования. Функционирующее с декабря 2003 года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области с момента ее основания до 1 апреля 2005 г. выдало 389 займов на общую сумму 135,3 миллиона рублей. Это составляет менее 5 % продаваемых в Кузбассе квартир [3].

Анализ работы Агентства показывает на то, что средняя величина ипотечного кредита составляет около 350 тыс.руб. При сегодняшнем уровне цен на жилье такая сумма недостаточна для приобретения жилья. Ипотекой в основном пользуются люди, улучшающие свои жилищные условия путем продажи старой квартиры.

Серьезной проблемой для развития ипотеки стало ограничение выдачи ипотечных кредитов непосредственно самим

Агентством и переложение функции выдачи на коммерческие банки. В этой ситуации банки, выдавая ипотечные кредиты населению, могут продавать их Агентству. При этом у банков происходит процесс рефинансирования выданных кредитов и появляется дополнительная маржа за счет типичной банковской операции – обслуживания или ведения кредитного счета. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области также имеет положительный эффект от этого изменения в виде сокращения временных и транзакционных издержек и увеличения показателей оборачиваемости капитала. Однако из более чем двадцати банков, работающих в Кузбассе, ипотечным кредитованием занимается только один. Это во многом объясняется промышленной направленностью банков, то есть ориентацией на кредитование крупных промышленных предприятий, а не населения.

Система льготного кредитования граждан, развиваемая в Кузбассе по инициативе и за счет средств областной Администрации имеет гораздо больший результат. В 2004 г. выдано 1967 льготных займов. Это достигается в основном благодаря низким процентным ставкам по кредиту и минимальной величиной первоначального взноса. Проблема же льготного кредитования сводится к одному – ограниченные бюджетом области средства.

Проблема нехватки средств на строительство жилья может быть частично решена с помощью механизма рефинансирования выданных ипотечных кредитов, заложенного в основу Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Так за год работы АИЖК Кемеровской области рефинансировало из Федерального Агентства около 98 млн. руб., в то время как имеет возможность рефинансировать 1,5 млрд. руб. По сути, это можно рассматривать как инвестиции в строительную отрасль Кузбасса. Но для их привлечения необходимо выдавать ипотечных кредитов населению на сумму более 2 млрд. Это возможно сделать только при поддержке Администрации области. Но использование бюджетных средств должно рассматриваться не только в как источник кредитования. Основное их назначение - финансирование жилищных программ для малоимущих категорий населения и молодежи, уменьшение платежной нагрузки заемщиков ипотечных кредитов за счет разных видов субсидирования, создание условий для временного проживания тех, кто не смог исполнить свои обязательства по ипотечным кредитам и утратил жилье в результате обращения взыскания. В условиях стабилизирующейся экономики именно эти направления использования бюджетных средств позволяют обеспечить постепенный переход к «рыночной» ипотеке.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. И. Николаев, И. Шульга, С. Артемьев, А. Калинин. Сколько стоит Россия: Стройки века.: Ведомости, 01.04.2004
2. Послание Президента России Федеральному Собранию.: [www.kremlin.ru](http://www.kremlin.ru)
3. Данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области

Автор статьи:

Долгов  
Владимир Юрьевич  
– аспирант каф. экономики и организаций строительства