

**Ю. В. ИВАНОВА,**

доцент кафедры экономики СПбГУП, кандидат экономических наук

## **СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ КАК ИНДИКАТОР РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РЕФОРМ**

Экономические преобразования, осуществляемые в последние 15 лет в России, существенно изменили облик страны, ориентиры общественного развития. В условиях социально-экономического реформирования возрастает значение проблем совершенствования, организации и управления рынком жилья. Возможность решения этих проблем напрямую зависит от степени обоснованности принимаемых органами государственной власти решений в области реализации региональной жилищной политики, целесообразности методологических и концептуальных предпосылок, достоверности и адекватности используемых статистического и аналитического материалов.

Состояние рынка жилья является тем индикатором, который позволяет достаточно объективно оценивать программные установки и результаты проводимых реформ. Однако отсутствие до настоящего времени системной теоретически обоснованной концепции функционирования рынка жилья в экономической системе, как в начале проведения реформ, так и на современном этапе, не позволяет государству обеспечить эффективное управление им.

Переход России к рыночным методам хозяйствования потребовал поиска новых форм организации и управления жилищной сферой, ориентированной на конечные результаты. Отказ от административно-командного управления социально-экономическим развитием страны и переход на рыночные отношения потребовали также выработки принципиально нового механизма управления национальной экономикой, который бы обеспечил ее эффективное функционирование.

Системный подход в управлении социально-экономическим развитием в настоящее время

находит свое проявление в программно-целевом управлении, в основе которого лежат целевые программы, ориентированные на реализацию важнейших задач. В связи с этим в Российской Федерации разработана концепция Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Указанный проект является целевой программой, в соответствии с которой стратегической целью государственной жилищной политики в России является:

— создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения;

— создание механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка;

— обеспечение доступа на жилищный рынок различных групп населения, нуждающихся в такой поддержке.

Включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания граждан России в число приоритетных национальных проектов, наряду с развитием образования, здравоохранения и села, определяет социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране. Подчеркнем, что в настоящее время уже создана институциональная база рынка жилья — более 70 % жилья находится в частной собственности; ежегодно у 3 % жилья меняется собственник; более 90 % строительных организаций являются частными компаниями. Начиная с 2001 г. происходит увеличение объемов ввода жилья, по сравнению с 2002 г. прирост составил в 2003-м — 9,3 %, в 2004-м — 13 %, существенно увеличился объем индивидуального жилищного строительства (его доля в общем объеме ввода жилья в 2004 г. составила 39,4 %).

Вместе с тем в очереди на улучшение жилищных условий стоят порядка 4,5 млн семей; по отношению к 1,2 млн семей государство

<sup>1</sup> Подробнее об этом см.: *Запесоцкий А. С.* Образование: философия, культурология, политика. М., 2002. С. 312–329.

имеет установленные законодательством обязательства по обеспечению жильем; среднее время ожидания в очереди составляет 15–20 лет; почти 2/3 россиян не удовлетворены жилищными условиями, при этом каждая четвертая семья проживает в жилье, находящемся в плохом или очень плохом состоянии; общий объем жилищного строительства в 2004 г. составил 41,2 млн м<sup>2</sup>, что в 1,5 раза меньше, чем в 1990-м.

Подчеркнем, что главным организационно-финансовым механизмом реализации концепции Национального проекта является Федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав подпрограммы. Важной особенностью новой Программы является ее сбалансированность с точки зрения федеральной поддержки и стимулирования не только спроса, но и предложения на рынке жилья. Общий объем финансирования проекта Программы в 2006–2010 гг. составляет около 640 млрд руб., что в 6 раз больше, чем в действующей Программе.

Итогами реализации Национального проекта к 2010 г. должны стать следующие результаты: увеличение объемов жилищного строительства в 2 раза — с 41,2 до 80 млн м<sup>2</sup>; увеличение объемов выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов в 20 раз — с 20 млрд до 415 млрд руб.; снижение среднего времени нахождения в очереди с 20 до 7 лет; увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья, в 3,2 раза.

Таким образом, использование программно-целевого метода как инструмента реализации Национального проекта позволит на практике решить следующие проблемы:

- повысить доступность жилья и кредитов на эти цели;
- увеличить объемы ипотечного жилищного кредитования;
- увеличить объемы жилищного строительства и модернизации коммунальной инфраструктуры;
- выполнить государственные обязательства перед отдельными категориями граждан.