

К ВОПРОСУ О ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ ВЛАДИВОСТОКЕ

Колкунова О.Е., Тупикина Е.Н.

Тихоокеанский государственный экономический университет

Владивосток, Россия

Жильё – это одна из самых необходимых человеческих потребностей. И, в тоже время, одна из самых насущных проблем в нашей стране. Важнейшим условием решения жилищной проблемы в стране является увеличение объёмов жилищного строительства. Как отмечено в послании Президента РФ В.В.Путина Федеральному собранию Российской Федерации (26 апреля 2007 г.) для удовлетворения потребности современного российского общества требуется строить «не менее одного квадратного метра жилья в год на каждого гражданина России». Реальные цифры значительно ниже. В Приморском крае в 2007 г. эта цифра составила 0,18. Данные по всей России более оптимистичны (0,42 м² на душу населения за 2007 г.), но тоже далеки от необходимого. Муниципальное же строительство настолько мало, что совершенно не позволяет решить проблему обеспеченности жильём. В 2007 г. вообще не было введено жилья муниципальной собственности. А ведь именно на органы местного самоуправления возложена обязанность обеспечивать жилыми помещениями малоимущих граждан.

Если рассмотреть соотношение числа семей, стоящих в очереди на получение жилья и обеспеченных в течение года, то становится очевидно, что при таких темпах время ожидания в очереди значительно превышает 20 лет и совершенно непонятно каким образом этот срок может сократиться до декларируемых 5-7 лет. По данным на начало 2007 г. в городе Владивостоке на учете для получения жилья состояло 9441 семья. Число семей, получивших за 2006 г. жилье и улучшивших жилищные условия, составляет 67. Путем простого арифметического действия получается, что время ожидания в очереди при нынешних темпах обеспечения приближается к 141 году!

Существующий национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» большие надежды возлагает на ипотеку. Ещё несколько лет назад это было вполне реально. Сейчас же цены на квартиры выросли настолько, что ипотека становится совершенно неподъемной для большинства жителей Владивостока. Возьмём среднюю двухкомнатную квартиру в жилом состоянии в среднем районе. Её стоимость (по данным агентств недвижимости) порядка 3 млн. руб. Минимальный первоначальный взнос – 10% от стоимости квартиры, то есть 300000 руб. Срок займа – 20 лет. В итоге ежемесячный платеж превышает 37000 руб. По условиям банка ежемесячный платеж не должен превышать 50% от дохода заемщика или совокупного дохода членов семьи. Таким образом, семья должна получать минимум 74000, в идеале – 80000 руб. В итоге за 20 лет при данном ипотечном кредите банку будет выплачено 8,95 млн. руб., т.е. практически за три квартиры! При этом квартира станет собственностью только через 20 лет, а до этого она будет обеспечением по кредиту. И никто не знает, что за 20 лет может произойти. Причём в данном ипотечном расчёте не учитывались ни комиссии за рассмотрение и выдачу кредита, ни страховка как квартиры, так и заемщика, ни необходимые средства на ремонт и обустройство квартиры, ни то, что первоначальный платеж еще и скопить необходимо. Да и доходом в 80 тыс. руб. могут похвастаться далеко не все жители Владивостока. Большинству же людей с совокупным семейным доходом 30-40 тыс. руб. совершенно не представляется возможным обеспечить себя «доступным и комфортным жильём».

Обеспечение граждан доступным жильем – это один из действующих национальных проектов, но, по крайней мере, в городе Владивостоке он осуществляется в крайне малой степени. Главная проблема - стоимость жилья во много раз превышает его себестоимость. Возможно, гораздо более благоразумно будет давать возможность покупать жилье по цене, близкой к себестоимости, чем субсидировать покупку жилья по рыночным ценам.

Работа представлена на научную международную конференцию «Проблемы социально-экономического развития регионов», Китай (Пекин), 26 ноября - 4 декабря 2008 г. Поступила в редакцию 24.10.2008.