

УДК 332.82

Оценка эффективности реализации жилищной политики в регионах России

Д-р экон. наук **Гузикова Л.А.** 9843039@mail.ru,

Канд. экон. наук **Плотникова Е.В.** 9843039@mail.ru

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого,

Высшая школа государственного и финансового управления

195251, Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 29

Д-р экон. наук, профессор **Колесников А.М.** 9843039@mail.ru

Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения

190000, Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 67

Переход к рыночным отношениям в России оказал огромное влияние на жилищную сферу как в части ее материальной составляющей, так и жилищных отношений. Количество проблем, накопленных в данной сфере, огромно, их решение требует скоординированных действий всех участников жилищных отношений. В большинстве научных трудов, посвященных жилищной сфере, предлагаются пути решения проблем финансирования жилья и обеспечения его доступности для населения, при этом игнорируется деятельность государственных структур и отсутствует оценка эффективности реализуемой ими жилищной политики. Цель настоящего исследования состоит в оценке эффективности жилищной политики Российской Федерации, зафиксированной в нормативно-правовых документах, с точки зрения достижимости ее целевых показателей. Авторами исследованы цели и задачи жилищной политики в России, а также ее стратегические направления развития. Обоснована актуальность повышения эффективности взаимодействия органов жилищной политики на различных уровнях и комплексной оценки состояния жилищного фонда в регионах страны. Дана оценка эффективности реализации жилищной политики, сделаны выводы относительно достижимости целей и степень выполнимости задач жилищной политики, зафиксированных в Концепции долгосрочного социально-экономического развития страны. Результаты исследования могут использоваться региональными и федеральными органами управления.

Ключевые слова: региональная экономика, жилищная политика, эффективность политики, жилищный фонд, жилищное строительство, аренда жилья.

DOI: 10.17586/2310-1172-2017-10-4-3-15

Assessment of the effectiveness of the housing policy implementation in the regions of Russia

D.Sc. **Guzikova L.A.** 9843039@mail.ru,

Ph.D. **Plotnikova E.V.** 9843039@mail.ru

Peter the Great St.Petersburg Polytechnic University,

The higher school of the public and financial management

195251, St. Petersburg, Politekhnicheskaya St., 29

D.Sc., professor **Kolesnikov A.M.** 9843039@mail.ru

Saint-Petersburg State University of Aerospace Instrumentation

190000, St. Petersburg, Bolshaya Morskaya st., 67

The transition to market relations in Russia has had a huge impact on the housing sector both in terms of its material component and housing relations. The number of problems accumulated in this area is enormous, their solution requires coordinated actions of all participants in housing relations. To date, most of the scientific papers in this field of research offer ways to solve problems of housing financing and ensuring its affordability to population, while ignoring the activities of state structures and there is no evaluation of the effectiveness of their housing policy. The objective of the study is to assess the effectiveness of the housing policy of the Russian Federation, recorded in regulatory legal

documents, in terms of the attainability of its targets. The authors studied the goals and objectives of housing policy in Russia, as well as its strategic directions of development. The urgency of increasing the effectiveness of interaction between housing policy bodies at various levels and a comprehensive assessment of the housing stock in the regions of the country is substantiated. The evaluation of the effectiveness of the implementation of housing policy is given, conclusions are drawn regarding the attainability of the goals and the degree of feasibility of the housing policy objectives, enshrined in the Concept of the country's long-term social and economic development. The results of the study can be used by regional and federal authorities.

Keywords: regional economy, housing policy, policy effectiveness, housing stock, housing construction, housing rent.

Введение

Жилищная политика в современной России представляет собой сложный и многомерный структурный элемент государственной политики, который оказывает непосредственное влияние на устойчивое социальное, экономическое и политическое развитие страны. В Жилищном кодексе РФ [9] в качестве одной из основных функций государства зафиксирована его обязанность по обеспечению соблюдения жилищных прав граждан. В связи с этим, оценка эффективности жилищной политики приобретает важное практическое значение.

В рамках государственного устройства Российской Федерации жилье является объектом социально-экономических и политических отношений в системе регион федеральный центр, подверженным влиянию тенденций и вызовов мировой политики и экономики. Жилье выступает индикатором развития страны, носителем информации относительно качества жизни населения, состояния народного хозяйства, соблюдения структурного баланса территорий, уровня внедрения инновационных процессов и условий формирования человеческого капитала. В нем переплетены политические и экономические возможности страны, индивидуальное благосостояние населения и государственное финансирование отрасли, направления реализации государственных стратегий. На региональном уровне политические решения в жилищной сфере получают конкретную реализацию, и особенно тесно проявляется связь состояния жилищного фонда с показателями инновационно-инвестиционного потенциала. Все сказанное выше обуславливает актуальность и важность оценки эффективности жилищной политики.

Сегодня в России жилищная политика осуществляется на основании «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года», утвержденной Правительством РФ 17 ноября 2008 г. (в дальнейшем – Концепция) [3]. Со времени принятия Концепции прошло более 8 лет, что позволяет дать промежуточные оценки результатам, достигнутым в рамках ее реализации; оценить адекватность и достижимость поставленных целей и задач на основе имеющейся на сегодняшний день актуальной информации.

В современных российских научных исследованиях уделяется большое внимание проблемам разработки моделей распределения жилищного фонда среди населения, оценке доступности жилья, прогнозированию развития рынка недвижимости и методам финансирования строительства. С. Глазунов в труде «Жилищный вопрос России» [1] обращает внимание на неэффективность функционирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и предлагает развитие жилищного строительства по трем основным направлениям: строительство индивидуальных домов; домов, предназначенных для коммерческой аренды; муниципальных арендных домов. С. Хачатрян [11] делает упор на тот факт, что в настоящее время жилье в России малодоступно населению. В связи с этим он вводит такой показатель как индикатор доступности жилищного фонда и исследует в основном развитие социального жилищного фонда. Оценка доступности жилья для населения анализируется также в ряде работ Г.М. Стерника и С. Г. Стерника. Эти авторы предлагают методику-прототип для оценки доступности жилья, расширяющую возможности анализа состояния проблемы. Расширение возможностей анализа обеспечивается за счет показателей, позволяющих дифференцировать расчеты по доходу групп населения, по характеристикам объектов, а также за счет определения не только коэффициента доступности, но и доли населения, которой доступно жилье определенной категории.

Главными проблемами жилищной сферы, освещаемыми группой европейских исследователей [13, 15, 17], является, с одной стороны, перегруженность территорий жилищным фондом, а с другой стороны – недостаток жилья. Согласно европейскому обзору жилищной сферы [16], Европейская комиссия не может разработать стратегию, которая могла бы решить эти проблемы с точки зрения социальной политики. Основным инструментом в попытках решить указанные проблемы являются различные программы финансирования.

Как отмечает Alex F. Schwartz, проблема с жильем в США сегодня является крайне острой. В 2011 г. 49,8 млн домохозяйств живут с дефицитом жилья и тратят ежегодно более 30 % доходов на финансирование его строительства. В своих исследованиях S. Smith [29] утверждает, что жилье является одним из показателей, отражающих «здоровье нации», и анализирует, как жилищная политика влияет на благосостояние населения и состояние жилищного фонда в Чикаго.

Исследователи Китайской Народной Республики обеспокоены противоречиями, которые возникают в процессе реализации жилищной политики. Так, например, Yonghua Zou [20] в своей статье утверждает, что реа-

лизация государственных программ доступного жилья является причиной увеличения жилищного неравенства в стране. Другая группа исследователей [18] рассматривает успехи и недостатки реализации программ доступного жилья в стране. В качестве одной из проблем исследуется ускорение процессов урбанизации в стране.

Проведенный литературный обзор подтвердил актуальность исследования эффективности жилищной политики в России и его теоретическую и практическую значимость, а также позволил сформулировать цель и определить объекты и методы исследования.

Целью исследования является оценка эффективности жилищной политики с позиции реализации «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» и оценка достижимости поставленных целей и выполнимости задач, на основании результатов, достигнутых к 2016 году.

Объекты и методы

Анализ, предпринятый в текущем исследовании, осуществлен с использованием качественных и количественных методов. Методология исследования включает логический анализ нормативно-правовых документов и публикаций по финансово-экономическим аспектам жилищной политики и сравнительный анализ количественных показателей жилищной сферы. Так как сравнение ситуации в регионах страны может быть обеспечено при помощи не только абсолютных, но и относительных данных, в исследовании также использовались структурные отношения и индексы.

Источниками количественных данных являются официальные сайты Федеральной службы государственной статистики РФ (www.gks.ru) и Центрального банка РФ (www.cbr.ru).

Основные направления реализации жилищной политики в регионах России и оценка их эффективности

Место жилищной политики в рамках политического процесса в стране определяется не только количественными показателями, но и качеством взаимодействия органов жилищной политики на разных уровнях государственного управления (федеральном, региональном и муниципальном). Бездействие органов государственного управления, отвечающих за реализацию жилищной политики, или их неспособность проводить эффективную политику в жилищной сфере приводит к усилению недовольства среди населения.

Основным документом в жилищной сфере является Жилищный кодекс [9], который не содержит ни единого упоминания об осуществляемой жилищной политике в стране. В нем отсутствует понятие «жилищная политика» и не устанавливаются стратегические приоритеты в жилищной сфере. Тем не менее, в указанном нормативно-правовом документе содержатся полномочия органов на различных уровнях власти в жилищной сфере без упоминания конкретного наименования организаций. Цели и задачи государственной жилищной политики зафиксированы в указанной ранее Концепции. Как отмечает А. Старовойтов [7] в своем исследовании, принципы современной государственной жилищной политики находятся в состоянии сиюминутных колебаний и не утверждены ни одним из существующих федеральных законов, что не позволяет достичь эффективного функционирования государственных органов в жилищной сфере.

В результате анализа ряда нормативно-правовых актов, авторами исследования была составлена структура органов жилищной сферы (рис. 1). Следует отметить, непрозрачность структуры организации жилищной политики в стране, а также поставленных целей и задач ее реализации.

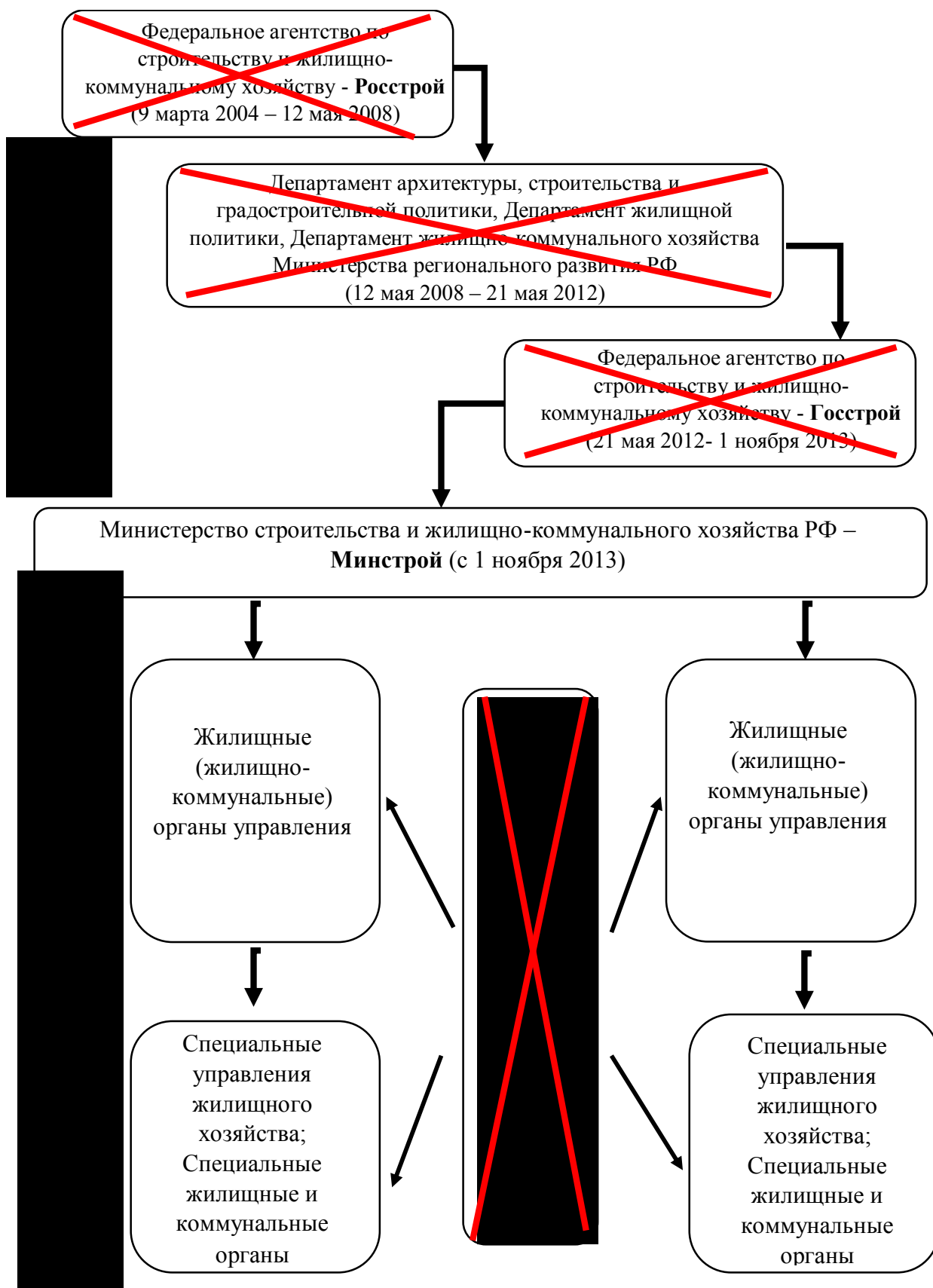


Рис. 1. Структура государственных органов власти, реализующих жилищную политику в России (Источник: составлено авторами)

На федеральном уровне ответственность за реализацию цели и задач жилищной политики возложена на Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, которое было организовано указом Президента Российской Федерации 1 ноября 2013 г. Министерство ответственно за разработку нормативно-правовых актов в жилищной сфере, управление государственным имуществом и контролем деятель-

ности подведомственных организаций (например, Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов). Следует отметить непостоянство подведомственных организаций, количество, цели и функции которых неоднократно изменялись в течение периода их существования. Так, в 2007 г. была создана ГК «Олимпстрой», ответственная за проектирование, строительство и эксплуатацию спортивных объектов в г. Сочи. Вскоре после проведения Олимпиады корпорация была ликвидирована.

На региональном уровне осуществляют деятельность жилищные (жилищно-коммунальные) органы управления, которые несут ответственность за постановку на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, также осуществляют выдачу ордера на вселение в жилье.

На муниципальном уровне функционируют специальные управления жилищного хозяйства, главной целью которых является организация безопасной эксплуатации жилья и жилищного хозяйства на подведомственных им территориях. Также на данном уровне осуществляют деятельность специальные жилищные и коммунальные органы, которые должны осуществлять координацию деятельности коммунальных служб и контроль строительных работ.

В 2004 г. был упразднен Межведомственный совет по вопросам архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства, целью которого было регулирование межрегиональных или межотраслевых конфликтов. Осуществление эффективной жилищной политики в России возможно только на основе слаженной и гармоничной координации органов федеральной, региональной и местной власти. В результате многократных изменений в организационной структуре органов, осуществляющих жилищную политику, на сегодняшний день сложно выстроить единую и непротиворечивую систему целей и задач в жилищной сфере и осуществить последовательную их реализацию.

Цели и задачи жилищной политики постоянно изменяются и фиксируются на уровне распоряжений Правительства РФ. На сегодняшний день в России в качестве цели жилищной политики выделено [4]: «обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения».

Для оценки соответствия целеполагания в жилищной сфере РФ современным социально-экономическим вызовам проанализируем цели и задачи жилищной политики в других странах, основываясь на данных Организации экономического сотрудничества и развития [12].

На сегодняшний день 16 стран (в том числе Канада, Япония, Финляндия), определили как основную цель жилищной политики обеспечение доступа к малобюджетному жилью. 12 стран подчеркнули в рамках жилищной политики необходимость улучшения жилищных условий для определенных групп населения. Так, Швеция определила в качестве общепризнанной цели государственной политики улучшение жилищных условий мигрантов, а Нидерланды рассматривают вопрос предоставления жилья мигрантам как главную текущую стратегическую проблему. Среди других целей большинство стран определяют возможные пути увеличения предложения на рынке жилья (Австрия, Германия, Латвия, Норвегия, Новая Зеландия), улучшение качества жилья, а также эффективность использования энергетических ресурсов и необходимость развития рынка арендного жилья: коммерческая аренда рассматривается как приоритет во Франции, Ирландии, США, Испании, Португалии, Австралии; социальное арендное жилье – в Хорватии, Литве, Румынии, Словакии, Люксембурге.

Анализ целей жилищной политики в России и в других странах выявил следующее. На данном этапе для России не характерны проблемы, актуальные для европейских стран – например, отсутствует массовая миграция. Тем не менее, в результате исследования выявлены схожие направления развития жилищной политики такие, как строительство малобюджетного жилья на рынке, развитие социального жилья и арендный сектор.

Исследуем более подробно задачи, заявленные в Концепции. В указанном нормативно-правовом акте в качестве ориентира установлен объем ввода жилья на уровне 140–150 млн кв. м в год. На рис. 2. представлена динамика объемов ввода жилья в России в период 2008–2015 гг.

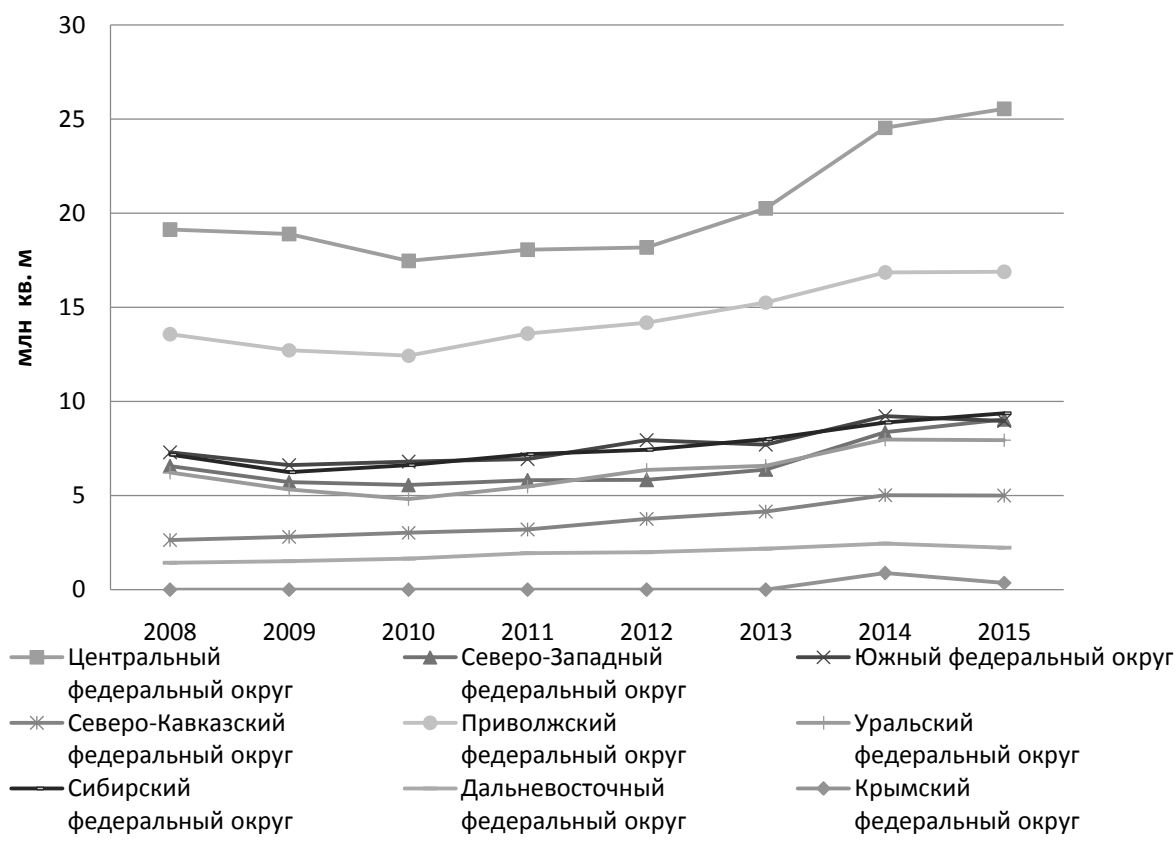


Рис. 2. Объем ввода жилья в России в период 2008–2015 гг
(Источник: составлено авторами на основе информации органов государственной статистики)

В период 2008–2010 гг. наблюдался спад объема ввода жилья в России. Это можно объяснить тем, что в период кризиса 2008–2009 гг. многие строительные объекты были заморожены и только в последующих периодах сданы в эксплуатацию наряду с плановыми сдачами других строительных объектов. Данный факт способствовал росту объемов ввода жилья после 2010 г.

В федеральных округах, начиная с 2011 г., наблюдается также уверенный рост объемов ввода жилья. Исключение составил Крымский федеральный округ, где в период 2014–2015 гг. наблюдалось уменьшение количества объемов жилья, сдаваемых в эксплуатацию, на 60 % процентов – с 0,879 млн кв. м до 0,358 млн кв. м.

В среднем темп роста объемов строительства с 2011 г. составляет 5,89 %. Следовательно, к 2020 г. при неизменности социально-экономических и политических условий объем ввода в эксплуатацию жилья составит 114 млн кв. м. Напомним, что согласно одной из задач концепции долгосрочного развития объем ввода жилья в 2020 г. должен составить 140 млн кв. м. В качестве основных причин, сдерживающих темпы роста объемов жилищного строительства, аналитики [6] выделяют снижение совокупных доходов населения и нежелание населения участвовать в долевом строительстве (законодательная незащищенность участников, высокие риски). Для увеличения объемов строительства необходимо увеличить поток инвестиций в данную отрасль. На рис. 3. представлена доля инвестиций в строительство жилья в период 2008–2015 гг.

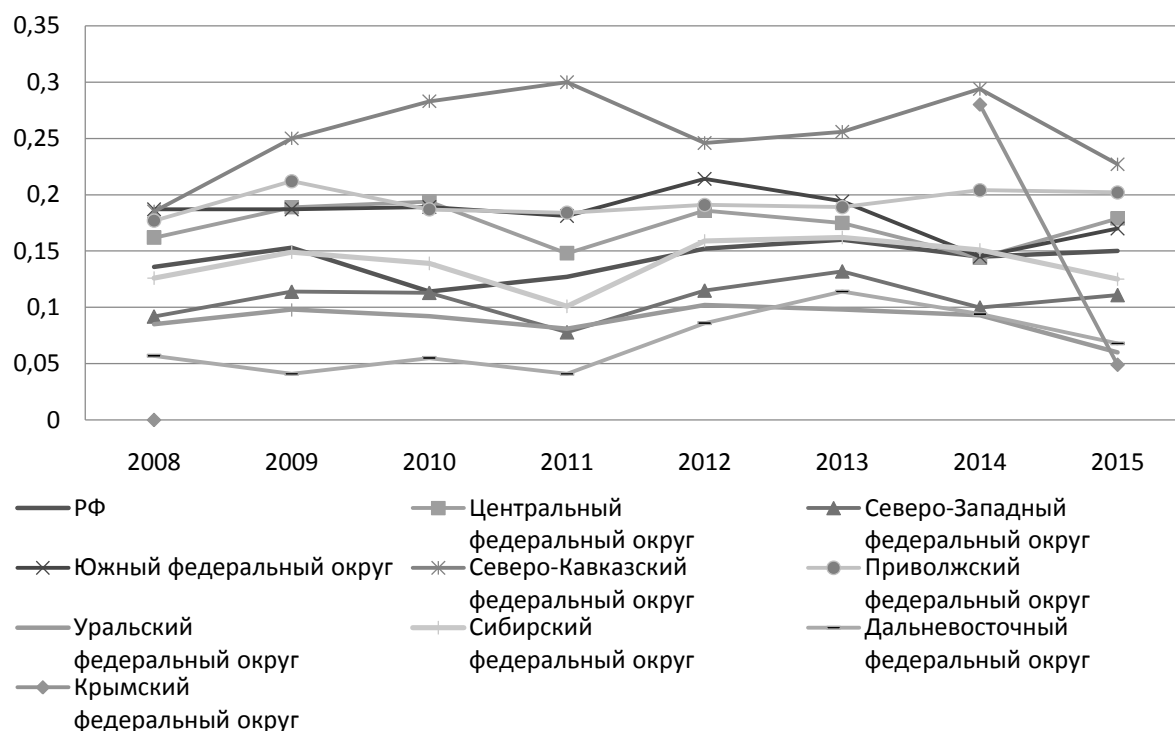


Рис. 3. Доля инвестиций в строительство жилья в общем объеме инвестиций в 2008–2015 гг., %
(Источник: составлено авторами на основе информации органов государственной статистики)

В среднем доля инвестиций в строительство жилья в федеральных округах составляет 15–20 % от общего объема инвестиций. Согласно статистическим данным, существенно большая доля инвестиций (30–40 %) направляется на строительство нежилых зданий и сооружений с целью извлечения коммерческой прибыли. В период 2008–2015 гг. колебания доли инвестиций в строительство во всех федеральных округах составили менее 10 %, за исключением Крымского федерального округа, где доля инвестиций сократилась на 23,1 %.

Анализ тенденции изменения доли инвестиций в строительство жилья позволяет сделать неутешительный вывод относительно возможности достижения прогнозных показателей по объему ввода жилья.

Анализ динамики роста средней стоимости 1 кв. м жилья на первичном рынке недвижимости и дохода населения за исследуемый период выявил следующее: средняя стоимость 1 кв. м жилья увеличивается на 3–4 % в год. Рост доходов населения составляет 9 % в год. Тем не менее, разрыв между стоимостью жилой площади и доходами населения настолько велик, что позволяет говорить о финансовой невозможности приобретать квартиры в частную собственность для населения. В рамках Концепции развитие жилищного строительства подразумевает увеличение объемов его финансирования посредством увеличения выдаваемых ипотечных кредитов вплоть до 2,7 млн кредитов в год.

На рис. 4 представлена динамика выдачи ипотечных кредитов в период 2008–2016 гг.

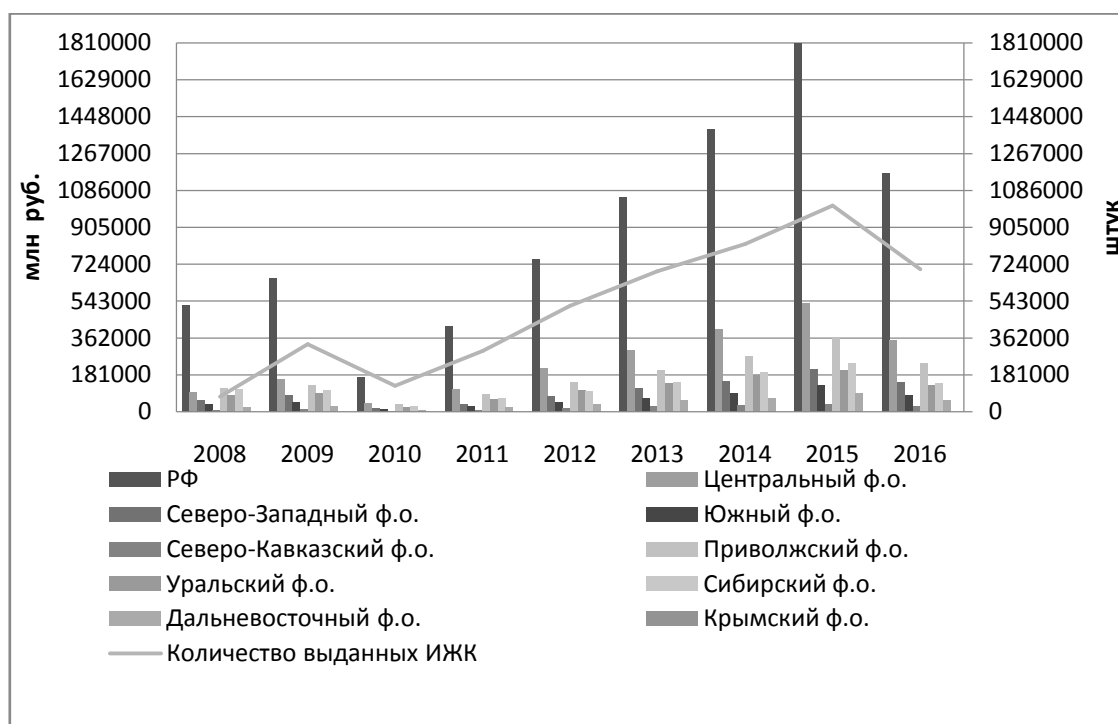


Рис. 4. Количество и объем ипотечного жилищного кредитования в период 2008–2016 гг (Источник: составлено авторами на основе информации Центрального банка РФ)

Отметим, что в период 2009–2010 гг. произошел спад в сфере ипотечного кредитования, вызванный последствиями финансового кризиса, причиной которого был перегрев рынка ипотечного кредитования в США в 2008 г. Начиная с 2010 г., согласно статистическим данным в России наблюдался уверенный рост как объемов, так и количества ипотечного кредитования. В 2015 г. его рост достиг 1808551 млн руб. в год при выдаче 1012064 кредитов в год.

В период 2010–2015 гг. в среднем темп роста составлял 42 % в год и в случае неизменности ситуации способствовал планомерному достижению цели, поставленной в Концепции долгосрочного развития. Однако в 2016 г. произошел резкий спад объемов ипотечного кредитования до 1169240 млн руб. (в количественном выражении – до 699419 кредитов в год). Данная ситуация вызвана нестабильностью в первую очередь национальной валюты, а также экономической ситуации в стране в целом. Отправной точкой многие аналитики и эксперты называют так называемый черный вторник 16 декабря 2014 г., когда произошло обвальное падение рубля по отношению к доллару и евро, считая этот день датой начала нового финансового, экономического и валютного кризиса в России. В результате экономических потрясений население страны с большей осторожностью стало обращаться за кредитованием для покупок дорогостоящего жилья в собственность. Следовательно, необходимо развивать другие формы использования жилищного фонда, не предполагающие приобретение жилья в собственность. Данная идея фигурирует в одной из целей развития жилищного строительства и подразумевает функционирование следующих форм использования жилья: наем жилья социального использования, коммерческая и некоммерческая аренда, приобретение домов жилищно-строительных и жилищных кооперативов.

Российской особенностью в осуществлении жилищной политики является тот факт, что в стране нет полноценного рынка аренды жилья, а подавляющее число квартир сдается нелегально. Как следствие, в России отсутствует официальная статистика относительно объемов арендуемого жилищного фонда, что затрудняет оценку потребности в жилищном обеспечении, а также оценку эффективности осуществляемой политики в регионах страны.

Многочисленные исследования [3, 14] выявляют неразвитость рынка аренды жилья в России и проводят сравнение ситуации с зарубежными странами (рис. 5).

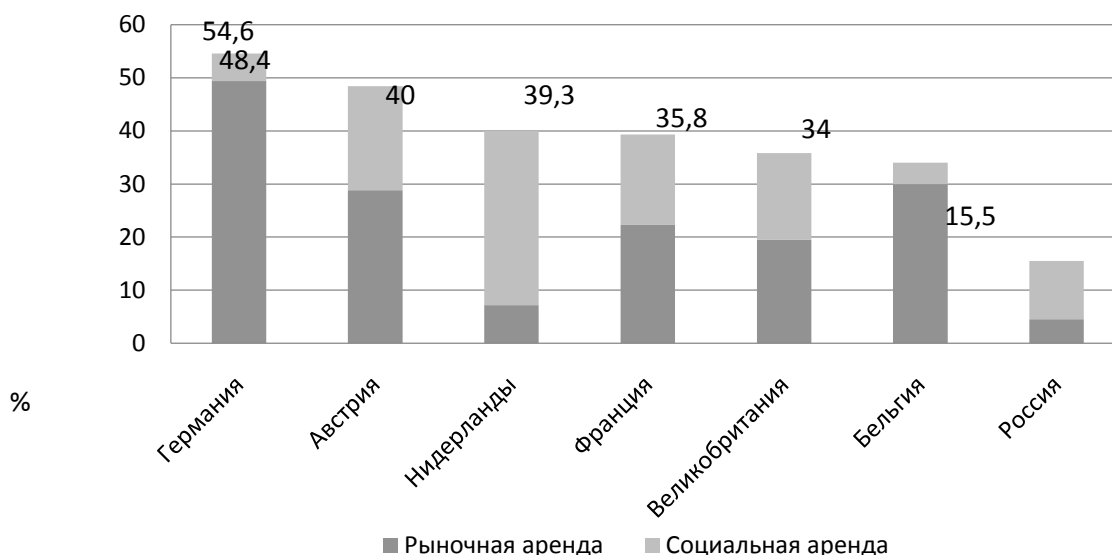


Рис. 5. Сравнительная характеристика рынка аренды жилья в России и в европейских странах в 2015 г. (Источник: составлено авторами по данным [5] и [15])

В большинстве экономически развитых европейских стран в 2015 г. доля арендного жилья в разы выше, чем в России. В Германии, например, арендное жилье составляет 54,6 % от всех форм использования жилья и является наиболее популярным массовым типом жилья. В европейских странах арендуемое жилье предназначено для работающих людей. Данный вид использования жилья формально обоснован следующим образом: поменялся статус, работа, зарплата – поменялось место жительства. Статус арендуемого жилья является предметом детального законодательного регулирования. Законодательство в области регулирования арендных отношений в большинстве стран характеризуется высоким уровнем лояльности по отношению к нанимателям жилья, что выражается в приоритете их интересов при условии выполнения договорных обязательств.

В России неразвитость рынка аренды жилья является следствием пропагандируемой жилищной политики. В стране долгое время жилищная политика была направлена на стимулирование приобретения жилья в собственность. Изначально процессы приватизации были направлены на создание «массового собственника» в связи с этим вопросы создания арендного рынка не поднимались. Сегодня, когда аренда является одной из возможных форм использования жилищного фонда, возникает необходимость развития арендного рынка, которое сдерживается незавершенностью приватизации. Однако лишение прав на приватизацию тех, кто не мог его реализовать ранее, способно обострить социальную напряженность в стране в большей мере, чем способствовать развитию арендного сектора. В настоящее время аренда жилья распространена в основном в крупных городах и ее объем оценивается в размере 150 млн кв. м, что составляет 4 % от всего объема жилых площадей. На рис. 6 представлена структура текущих жилищных условий в России.

Текущие жизненные условия (доля населения)

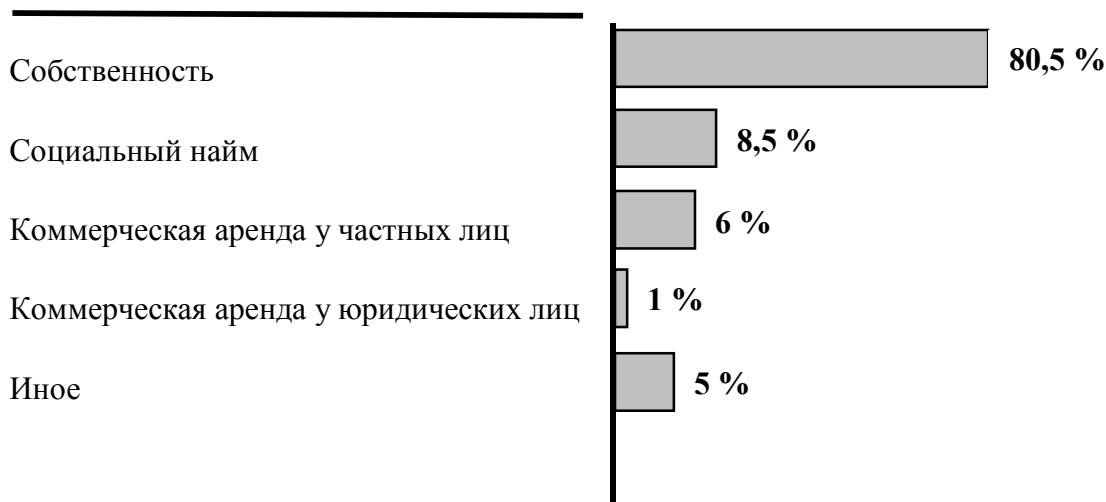


Рис. 6. Структура текущих жилищных условий в России (Источник: составлено авторами на основе информации органов государственной статистики)

На рынке коммерческой аренды преобладают арендодатели – частные лица, приватизировавшие жилую площадь в рамках бесплатной приватизации. По различным оценкам, их доля на рынке аренды составляет 90 % [5]. Коммерческая аренда у юридических лиц практически не развита и составляет 1 % населения. Социальная аренда в России составляет 8,5%. Под социальной арендой подразумевается жилье, которое построено либо с помощью государственного финансирования, либо при непосредственно его поддержке и подразумевает специальное регулирование, которое касается уровня арендной платы и прав жильцов.

Анализ рынка аренды жилья позволил выявить следующее: для формирования долгосрочных арендных отношений необходимо детально проработать и законодательно урегулировать сферу отношений между арендодателем и потенциальным съемщиком жилья, установить прозрачные механизмы установления и пересмотра условий найма жилья в стране.

В концепции долгосрочного развития особое внимание уделяется развитию рынка аренды социального жилья. Целью является предоставление жилых помещений социального найма к 2020 г. для лиц, принятых на учет до 1 марта 2005 г. В связи с трудностями, вызванными отсутствием соответствующих данных, авторами было принято решение произвести оценку выполнимости поставленных задач на основании косвенного признака, а именно – количества семей, поставленных на учет и получающих субсидии или льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (рис. 7).

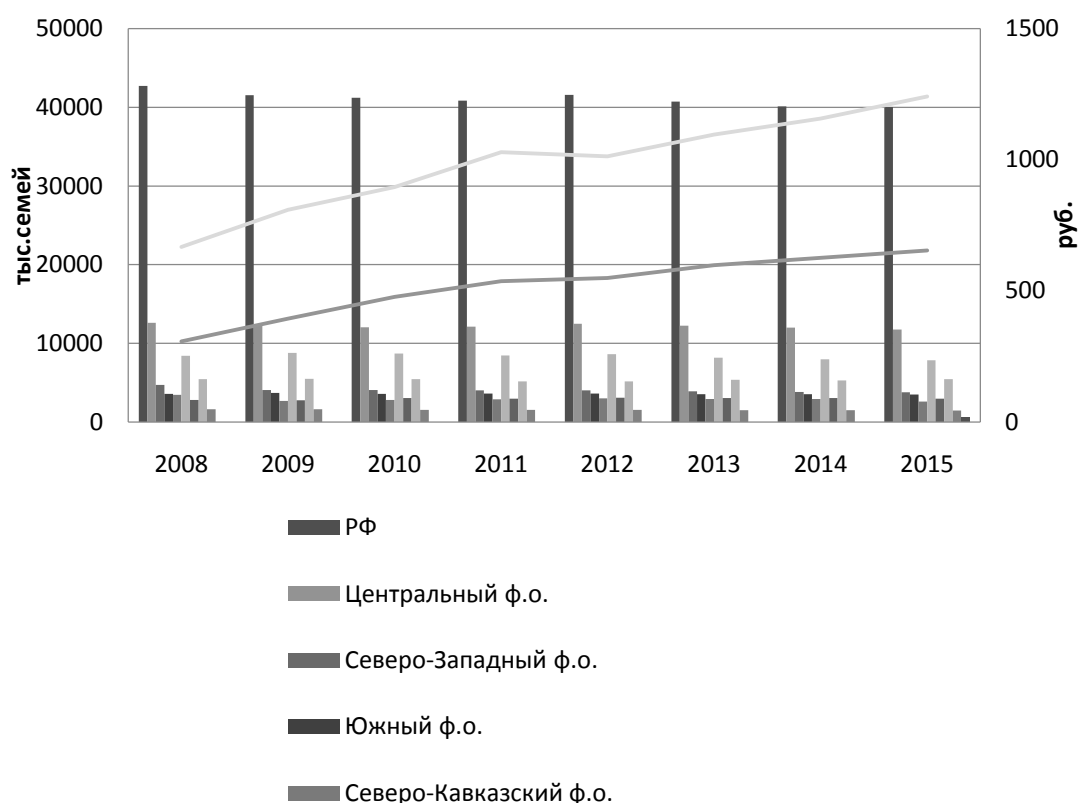


Рис. 7. Количество семей, получающих субсидии или льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, и среднемесячный размер субсидии или льгот в период 2008–2015 гг (Источник: составлено авторами на основе информации органов государственной статистики)

Существенных изменений за исследуемый период не наблюдается. В среднем, ежегодно колебания составляют 2–5 % как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения показателя.

Отметим, постоянный рост размеров социальной поддержки и субсидий на 6–8 %, что соответствует индексации их на размер инфляции.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что количество семей, нуждающихся в социальном найме, остается неизменным.

Жилищная политика в стране на фоне строительства и ввода новых жилых домов подразумевает капитальный ремонт многоквартирных домов, а также снос ветхого и аварийного жилья, не подлежащего реконструкции, на базе государственно-частного партнерства (рис. 8).



Рис. 8. Площадь капитально отремонтированного жилья, ветхого и аварийного жилищного фонда в период 2008–2015 гг (Источник: составлено авторами на основе информации органов государственной статистики [5])

Во всех отчетах и статистических данных количество ветхого и аварийного жилья указывается как доля от общей площади функционирующего жилья и составляет меньше 1 %, а капитально отремонтированное жилье – в абсолютных значениях. Это затрудняет сравнение и анализ данных показателей в связи с чем, авторы исследования привели их к единой базе сравнения – млн кв. м. В результате был выявлен огромный разрыв между ветхим, аварийным и капитально отремонтированным жильем. На сегодняшний день данное соотношение равняется 1570:413:1.

Начиная с 2009 г., количество капитально отремонтированного жилья уменьшилось с 17,316 млн кв. м до 2,836 млн кв. м в 2014 г. (в 6 раз). Только в 2015 г. намечился рост показателя до 4,332 млн кв. м.

Количество жилья, находящегося в аварийном и ветхом состоянии, на протяжении анализируемого периода кардинальным образом не изменилось.

Таким образом, жилищная политика в сфере реконструкции жилого фонда и сноса ветхого и аварийного жилья с момента принятия в 2008 г. Концепции долгосрочного развития не реализуется в должной мере.

Результаты исследования

Исследование, проведенное на основании анализа не только количественных статистических показателей, но и качества взаимодействия органов жилищной политики, позволило авторам выявить особенности реализации жилищной политики в России. В результате были сделаны следующие выводы.

1. На сегодняшний день в стране термин «жилищная политика» в России законодательно не определен. Действующим документом федерального уровня, определившим цели и задачи жилищной политики, является распоряжение Правительства РФ «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года». Следует отметить, что для доведения принципов современной жилищной политики до соответствующего уровня, недоступного для сиюминутных колебаний, необходимо их утвердить федеральным законом.

2. Структура государственных органов, осуществляющих деятельность в жилищной сфере, непостоянна. За последние 12 лет федеральный орган власти, ответственный за контроль осуществления жилищной политики и разработку нормативно-правовых документов, был 4 раза реформирован. Данные изменения осложняют практику государственных органов и не позволяют выстроить единые цели и задачи в жилищной сфере и осуществить последовательную их реализацию.

3. Анализ статистических данных позволил произвести оценку достижимости поставленных целей и выполнения задач. На сегодняшний день при неизменности социально-экономических и политических условий сохранение темпов изменения таких показателей, как объем ввода жилья; количество и объем ипотечного жилищного кредитования; структура текущих жилищных условий; количество семей, получающих субсидии или

льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг; количество капитально отремонтированного жилья, ветхого и аварийного жилищного фонда не позволит достичь целей и задач, поставленных в долгосрочной концепции социально-экономического развития страны.

Обобщая сделанные выводы, можно оценить функционирование государственных органов в жилищной сфере и осуществление жилищной политики как недостаточно эффективное, а качество планирования и исполнение планов – как нуждающиеся в значительном улучшении.

Теоретическая значимость проведенного исследования заключается в обосновании и формулировке требований к оценке эффективности реализации жилищной политики с точки зрения реализуемой Концепции и выявляет несостоятельность стратегического планирования показателей в стране в исследуемой сфере.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что они могут быть использованы региональными и федеральными органами управления в ходе разработки новых проектов строительства и реконструкции жилищного фонда, жилищных программ, тарифов и льгот на оплату коммунальных услуг, планов управления жилищной сферой.

Возможные направления дальнейших исследований

Анализ текущего состояния жилищного фонда выявил несостоятельность стратегического планирования показателей в стране вследствие недостижимости поставленных целей и задач.

Нужна разработка и обоснование комплекса мер, направленных на установление тесной связи между органами власти разных уровней, доработка нормативно-правовой базы в области жилищной политики, а также увеличение количественных показателей: объем ремонтных и строительных работ, финансирование строительства, оптимизация использования жилищного фонда.

Необходимо разработать систему критериев для оценки эффективности жилищной политики для использования при формировании планов и мер, направленных на актуализацию жилищной политики с учетом текущей ситуации и сложившихся тенденций. Система критериев должна учитывать показатели такие, как эффективность выполнения поставленных целей, эффективность с точки зрения необходимости, сравнительная эффективность, интегральная эффективность, реактивная эффективность.

Литература

1. Глазунов, С.Н., Самошин, В.С. Жилищный вопрос в России // М.: Изд-во «Омега-Л». 2008. Т. 112.
2. Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 N 1038 (ред. от 23.12.2016) «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (вместе с «Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации») (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.01.2017)
3. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 08.08.2009) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»
4. Серебрякова Е. Каждый пятый россиянин думает об аренде жилья // Экономика и жизнь. 2016. № 46(9662)
5. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Апальков А.А. Новая методика оценки доступности жилья для населения // Урбанистика и рынок недвижимости. 2014. № 2. Т. 16. С. 17.
6. Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения // Аудит и финансовый анализ. 2001. № 3. С. 95–105.
7. Arapoglou V. Researching Housing Exclusion and Homelessness in Southern Europe: Learning Through Comparing Cities and Tracking Policies // European Journal of Homelessness. 2016. Т. 10. № 3.
8. New OECD Affordable Housing Database, Ph1.2 Housing policy objectives and obstacles//URL:[http:// oe.cd/ahd](http://oe.cd/ahd) (дата обращения: 26.04.2017)
9. Pittini A. Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends // Cecodhas Hous. Eur. Obs. Res. Brief. 2012. Т. 5. № 6.
10. Pittini A., Ghekière L., Dijol J. & Kiss I. The state of housing in the EU 2015 // A housing europe review. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, Brussels. – 2016.
11. Ribeiro A. P., Silva S. T., Guimarães D. Macroeconomic fundamentals of poverty and deprivation: an empirical study for developed countries // The European Journal of Development Research. 2015. Т. 27. № 1. P. 37–66
12. Schwartz A.F. Housing policy in the United States. – Routledge, 2014.
13. Shi W., Chen J., Wang H. Affordable housing policy in China: New developments and new challenges // Habitat International. 2016. Т. 54. P. 224–233.
14. Smith S.J., Searle B.A. The Blackwell companion to the economics of housing: The housing wealth of nations // John Wiley & Sons. 2010.

15. Zou Y. Contradictions in China's affordable housing policy: Goals vs. structure // *Habitat International*. 2014. T. 41. P. 8–16.

References

1. Glazunov, S.N., Samoshin, V.S. *Zhilishchnyi vopros v Rossii* // M.: Izd-vo «Omega-L». 2008. T. 112.
2. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 18.11.2013 N 1038 (red. ot 23.12.2016) «O Ministerstve stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii» (vmeste s «Polozheniem o Ministerstve stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii») (s izm. i dop., vstup. v silu s 04.01.2017)
3. Rasporyazhenie Pravitel'stva RF ot 17.11.2008 N 1662-р (red. ot 08.08.2009) «O Kontseptsii dolgosrochnogo sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Rossiiskoi Federatsii na period do 2020 goda»
4. Serebryakova E. Kazhdyi pyaty rossiyanin dumaet ob arende zhil'ya // *Ekonomika i zhizn'*. 2016. № 46(9662)
5. Sternik G.M., Sternik S.G., Apal'kov A.A. Novaya metodika otsenki dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya // *Urbanistika i rynek nedvizhimosti*. 2014. № 2. T. 16. P. 17.
6. Khachatryan S.R. Metody izmereniya i modelirovaniya protsessov rasshireniya sotsial'noi dostupnosti uluchsheniya zhilishchnykh uslovii naseleniya // *Audit i finansovyi analiz*. 2001. № 3. S. 95–105.
7. Arapoglou V. Researching Housing Exclusion and Homelessness in Southern Europe: Learning Through Comparing Cities and Tracking Policies // *European Journal of Homelessness*. 2016. T. 10. № 3.
8. New OECD Affordable Housing Database, Ph1.2 Housing policy objectives and obstacles//URL:[http:// oe.cd/ahd](http://oe.cd/ahd) (data obrashcheniya: 26.04.2017)
9. Pittini A. Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends // *Cecodhas Hous. Eur. Obs. Res. Brief*. 2012. T. 5. № 6.
10. Pittini A., Ghekière L., Dijol J. & Kiss I. The state of housing in the EU 2015 // *A housing europe review. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, Brussels*. – 2016.
11. Ribeiro A. P., Silva S. T., Guimarães D. Macroeconomic fundamentals of poverty and deprivation: an empirical study for developed countries // *The European Journal of Development Research*. 2015. T. 27. № 1. P. 37–66
12. Schwartz A.F. *Housing policy in the United States*. – Routledge, 2014.
13. Shi W., Chen J., Wang H. Affordable housing policy in China: New developments and new challenges // *Habitat International*. 2016. T. 54. P. 224–233.
14. Smith S.J., Searle B.A. *The Blackwell companion to the economics of housing: The housing wealth of nations* // *John Wiley & Sons*. 2010.
15. Zou Y. Contradictions in China's affordable housing policy: Goals vs. structure // *Habitat International*. 2014. T. 41. P. 8–16.

Статья поступила в редакцию 29.08.2017 г.