

## УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ ЖИЗНИ ЧЕРЕЗ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

**С.А. Матвеев**

*ОАО «Внешторгбанк», г. Тамбов*

*Рецензент О.В. Воронкова*

**Ключевые слова и фразы:** государственные средства; ипотечное кредитование; реализация проекта; реформа; спрос на жилье.

**Аннотация:** Рассмотрена проблема жилищного строительства в России. Выделены направления реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Прошло пять месяцев с момента появления идеи национальных проектов. С 1 февраля 2006 года начались первые выплаты в рамках двух из них: по улучшению качества медицинского обслуживания и по проекту, связанному с образованием. Проекты, связанные с развитием сельского хозяйства и доступным жильем требуют решения комплекса задач, так как эти проекты объемные, долгосрочные.

Национальные проекты нельзя рассматривать как банальную «закачку» денег в те или иные отрасли. Национальный проект – это одновременно и целеуказание, показывающее те сферы жизни, в которых у нас существуют наиболее серьезные проблемы, и, в то же время – инструмент, позволяющий концентрированно решить задачу. Национальные проекты – это приоритеты развития страны.

Проект «Доступное жилье» призван решить задачу в системном плане, а не просто дать кому-то квартиры и этим ограничиться. Выбор данного приоритета чрезвычайно верный. Именно жилищное строительство способно дать толчок развитию всей экономики.

С одной стороны, речь идет об инициативе, безусловно социальной. Десятки миллионов россиян нуждаются в улучшении жилищных условий. По данным Минпромэнерго средняя обеспеченность жильем в России составляет 19,7 кв. м на человека против 34 кв. м в среднем по Евросоюзу. Шесть из десяти российских семей хотели бы улучшить жилищные условия, но только одна из 10 способна это сделать на собственные деньги. Потребность в новом жилье в России оценивается в 1 млрд кв. м. При ны-

---

Матвеев С.А. – заместитель управляющего филиала ОАО «Внешторгбанк», г. Тамбов.

нешних темпах строительства – 40 млн кв. м в год – на удовлетворение спроса понадобится 25 лет. А спрос будет расти – к 2012 г. по прогнозам специалистов он составит 3 млрд кв. м.

С другой стороны, жилищное строительство – огромный рынок, обладающий колоссальным потенциалом. Ведь все эти десятки миллионов людей – потенциальные покупатели весьма дорогостоящего продукта. Многие из них имеют накопления, позволяющие подобные покупки планировать, пусть даже при условии получения кредита. И, наконец, жилищное строительство – в отличие, скажем, от производства мебели или автомобилей, – не испытывает конкуренции со стороны импорта.

Это позволяет рассматривать строительную отрасль как один из основных «несырьевых» локомотивов экономического роста.

Через решение проблемы широкого развертывания жилищного строительства вышли из экономического кризиса в 30-х годах прошлого столетия США, когда Президент Ф.Д. Рузвельт выложил весь серебряный запас страны и запустил механизм ипотеки, использовал концепцию жилищного строительства быстро собираемых каркасно-щитовых домов американского инженера Левита. Аналогично решала задачу выхода из экономического кризиса послевоенная Германия, так называемое «немецкое экономическое чудо», которое шло путем развития системы ссудо-сберегательных касс.

Обратимся к официальному документу. В Распоряжении Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 38-р «Об утверждении Программы социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2006 – 2008 гг.) и плана действий Правительства РФ по реализации в 2006 г. положений Программы социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2006 – 2008 гг.)» говорится, что национальный приоритетный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», ставит перед собой цель – формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан России. На первом этапе реализации приоритетного национального проекта выделены следующие направления:

- повышение доступности жилья;
- выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан;
- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры.

Меры, предусмотренные в рамках каждого направления, предполагают развитие правовой базы, *обеспечение сбалансированной поддержки расширения как спроса, так и предложения на рынке жилья*, а также выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан.

Поскольку мы в самом начале пути, то очень важно определиться с направлением движения с самого начала, чтобы не пришлось возвращаться. Как следует из официальной формулировки задачи, – решать ее предполагается рыночными способами, а точнее, с учетом того что мы находимся в рыночной экономике и должны, прежде всего, успешно решить

задачу сбалансированной поддержки расширения как спроса, так и предложения на рынке жилья. И, наверно, из предложенных направлений реализации проекта, именно «направлением» можно считать только «повышение доступности жилья», а «увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования» – это средство по расширению спроса; «увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры» – средство по расширению предложения на рынке жилья. Задача – их сбалансированное расширение.

Из интервью Дмитрия Медведева – вице-преьера, ответственного за реализацию национальных проектов, в «Российской газете» № 30 от 14.02.2006 г. – «Вопрос. – Как признают в Кремле, проект «Доступное жилье» – самый труднореализуемый. Если три других завязаны в основном на наличие денег в бюджете, то успешность «Доступного жилья» зависит и от состояния банковской системы, и от показателей инфляции. Как, учитывая состояние банковской системы и, постоянно выбивающуюся за отведенные ей бюджетом рамки, инфляцию, планируется стимулировать снижение ставок по ипотечному кредитованию?»

Ответ. – Проект действительно самый сложный, самый длинный. Рассчитывать на решение жилищной проблемы за год-два было бы просто наивно. Но проект тем и интересен, что направлен в будущее. Одно из его направлений – увеличение объемов ипотечного кредитования. В 2006 году кредитов должно быть выдано 108 миллиардов рублей, в 2007 году – 151 миллиард. Одновременно должно происходить уменьшение ставки по ипотечным кредитам до 12 процентов годовых в рублях в 2006 году, до 11 процентов – в 2007 году. Чтобы ипотека стала доступной широким слоям населения, ставка по кредитам должна колебаться в амплитуде от 6 до 8 процентов. Но для этого инфляция должна быть еще меньше. Поэтому решение вопросов, связанных с проектом «Доступное жилье», неразрывно связано и с контролем за макроэкономическими показателями. Невозможно вбросить большие деньги в тот или иной сектор экономики и смотреть на то, что с этими деньгами будет происходить. Либо инфляция съест, либо стоимость жилья возрастет на столько, что люди просто не захотят такое жилье приобретать».

Ипотечное кредитование – это всего лишь стимулирование спроса. Его расширению должен соответствовать адекватный рост предложения. А на этом направлении реформа явно запаздывает. Благая попытка навести порядок с долевым строительством (принятие Федерального закона № 214 от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») привела к обратному эффекту – резкому росту цен на жилье. За период его действия с 01 марта 2005 г. даже в Москве был зарегистрирован только один объект, соответствующий требованиям данного закона.

Все процессы на рынке жилья взаимосвязаны и взаимозависимы. Нет платежеспособного спроса – нет проектов. Нет проектов – нет развития стройкомплекса. Нет развития стройкомплекса – нет развития сопутствующих производств, а значит нет платежеспособного спроса. Круг замкнулся. Казалось бы.

Но решение есть.

Ключевой вопрос жилищной проблемы – изыскание устойчивого источника финансирования в период с 2005 по 2010 гг. 69 млрд руб. из федерального бюджета и 161 млрд руб. из региональных и местных бюджетов. Всего 230 млрд руб.

Суть предложения сводится к тому, чтобы средства Пенсионного фонда (накопительную часть) оставлять на региональном уровне и эти средства направлять на финансирование строительства доступного жилья, передавая его нуждающимся по лизинговой схеме с рассрочкой на 15 – 30 лет.

По расчетам экспертов («Коммерсант – деньги» № 45 от 25.11.02 г.) ежегодно накопительная часть Пенсионного Фонда может составлять от 6 до 8 млрд долларов США или от 180 до 240 млрд руб., что и необходимо для решения жилищной проблемы.

Ипотечные монстры США, такие ипотечные корпорации как «Фанни мэй», «Джинни мэй» и «Фреди мак» оперируют триллионами долларов и поэтому они не набирают долежиков или инвесторов, а на свои оборотные средства строят жилье как в городе, так и в провинции (отсюда и пошла «одноэтажная Америка»), а затем реализуют его через банковскую ипотеку.

Так как же направить большие государственные средства на строительство, прежде всего, доступного жилья, чтобы они к тому же не пропали? Ответ однозначен – только через государственные или муниципальные организации и строительные структуры, того же например Министерства регионального развития в каждом из регионов России. Недорогое доступное и социальное жилье должны строить государственные и муниципальные структуры, имеющие преференции в части налогообложения и приоритеты по предоставлению бесплатных строительных площадок, – ведь они строят социальное жилье, а коммерческие, корпоративные структуры должны строить комфортное жилье.

В печатных российских СМИ предлагается развивать быстровозводимое домостроение на базе предложения инженера Сергея Сибирякова – проект «Трехэтажная Россия». В свете национального проекта по доступному жилью это предложение приобретает особую значимость, так как без новой технологии проблему жилья в городе и на селе не решить.

---

## **Control over Quality of Life through National Projects**

**S.A. Matveev**

*Deputy Manager of Branch Vneshtorgbank PLC, Tambov*

**Key words and phrases:** national assets; mortgage; project implementation; reform; demand for housing.

**Abstract:** The problem of housing construction in Russia is studied. The directions of implementation of national project “Accessible and Comfortable Housing to People of Russia” are identified.

---

© С.А. Матвеев, 2006