

НОВЫЕ ПРИОРИТЕТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

С. П. Спиридонов, О. П. Штанько

*ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный
технический университет», г. Тамбов, Россия*

Рецензент д-р экон. наук, профессор Р. Р. Толстяков

Ключевые слова: жилищные условия; застройщик; ипотека; качество жизни; коммерческое наемное жилье; социальное наемное жилье; экономический рост.

Аннотация: Проанализирована стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации, в которой изложены основные государственные инструменты для повышения доступности жилья. Представлен краткий анализ общего состояния на рынке ипотечного жилья. Проведено сравнение международного и российского рынков коммерческого найма жилья. Предложена идея развития института доходных домов как эффективного инструмента, который позволит среднему классу получить доступное жилье надлежащего качества.

Жилье является базовой потребностью человека, поэтому задача государства заключается в обеспечении граждан доступным и комфортным жильем. С повышением уровня жизни в современном обществе растут и требования, предъявляемые к нему: жить в квартире или доме, который расположен вблизи от места работы, учебы и досуга.

Семья должна иметь возможность улучшать свои жилищные условия разными способами (арендой или покупкой в собственность либо готового жилья, либо на этапе строительства, а также строительством за счет собственных средств), которые наиболее полно отражают ее потребности с учетом жизненного цикла. Государству следует обеспечивать такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон.

Спиридонов Сергей Павлович – доктор экономических наук, профессор, директор Института экономики и качества жизни; Штанько Оксана Павловна – аспирант кафедры «Экономическая безопасность и качество», e-mail: oksana_stanko@mail.ru, ТамбГТУ, г. Тамбов, Россия.

Анализ международного опыта и лучших практик государственного управления показал, что ключевой политической целью жилищной политики большинства стран является обеспечение населения доступным жильем в комфортной городской среде, что соответствует основным целям жилищной политики Российской Федерации.

Высокая рыночная стоимость приобретения жилья в собственность усугубляет проблему повышения уровня обеспеченности населения жильем. Рынок институционального арендного жилья, служащий в развитых странах альтернативным решением жилищного вопроса, отсутствует.

Качество жизни граждан Российской Федерации во многом определяется жильем и состоянием жилой среды. В связи с этим Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) и центром стратегических разработок подготовили «Стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года» (далее Стратегия), направленную на улучшение жилищных условий населения путем стимулирования спроса и предложения [1].

В рамках реализации целей Стратегии в части повышения доступности жилья и формирования спроса на рынке основными инструментами должны выступать ипотечное кредитование, арендное жилье и новый сегмент – жилье для социально приоритетных категорий граждан.

Для стимулирования спроса необходимо развитие ипотечного рынка. В развитых странах именно ипотека – основной инструмент для приобретения жилья в собственность, запускающий множество механизмов в экономической машине страны.

Второй инструмент решения жилищного вопроса, служащий альтернативой ипотеке, – арендное жилье. В России должен быть сформирован цивилизованный рынок коммерческой аренды, в том числе институциональной. Его практическое отсутствие на сегодняшний день ограничивает территориальную мобильность населения, что существенно снижает гибкость рынка труда.

Формирование рынка коммерческого найма посредством создания института доходных домов сегодня может стать не только инструментом цивилизованного решения проблемы обеспечения жильем граждан страны, но и позволит среднему классу получить доступное жилье надлежащего качества. Тем самым российский рынок жилья сформируется как трехсегментная структура: жилье в частной собственности, социальное наемное и коммерческое наемное жилье.

Ипотека. На сегодняшний день ипотека – важнейший инструмент решения жилищных проблем граждан. Она позволяет согласовывать интересы населения – в улучшении жилищных условий, банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства, государства – в устойчивом экономическом росте.

В последние годы в России на рынке ипотечного кредитования наблюдается положительная динамика. Основной вклад в рост выдачи ипотеки в последние месяцы вносит увеличение кредитования на рынке готового жилья – первостепенный фактор – рекордно низкие ставки в рыноч-

ном сегменте и реализация отложенного спроса. Всего за январь – октябрь 2020 года выдано более 1,3 млн кредитов на сумму 3,2...3,3 трлн рублей. По оценкам финансового института развития в жилищной сфере (далее АО «ДОМ.РФ») и крупнейшего российского поставщика рыночной аналитики для банков и финансовых компаний Frank RG, в 2020 году 20 крупнейших банков по объему выданных ипотечных кредитов предоставили 1,7 млн ипотечных кредитов на 4,3 трлн р. Несмотря на трудности в начале года, связанные с пандемией, 2020-й год стал самым успешным за всю историю ипотечного кредитования в России (рис. 1) [2, 3].

Программа льготной ипотеки на новостройки привела к росту запуска новых проектов многоквартирного строительства в России, о чем свидетельствуют данные АО «ДОМ.РФ». В августе – октябре 2020 года темпы выхода новых проектов на рынок существенно превышали показатели прошлого года. В среднем за указанный период запуск новых проектов жилищного строительства вырос на 41 % по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, однако весной 2020 г. замедлился из-за строгих ограничительных мер по борьбе с пандемией коронавируса (см. рис. 1). Тем не менее уже в июне (через полтора месяца после начала реализации льготной ипотечной программы) перешел к росту. Льготная ипотека поддержала спрос на жилье, в результате застройщики смогли уверенно начинать новые проекты строительства.

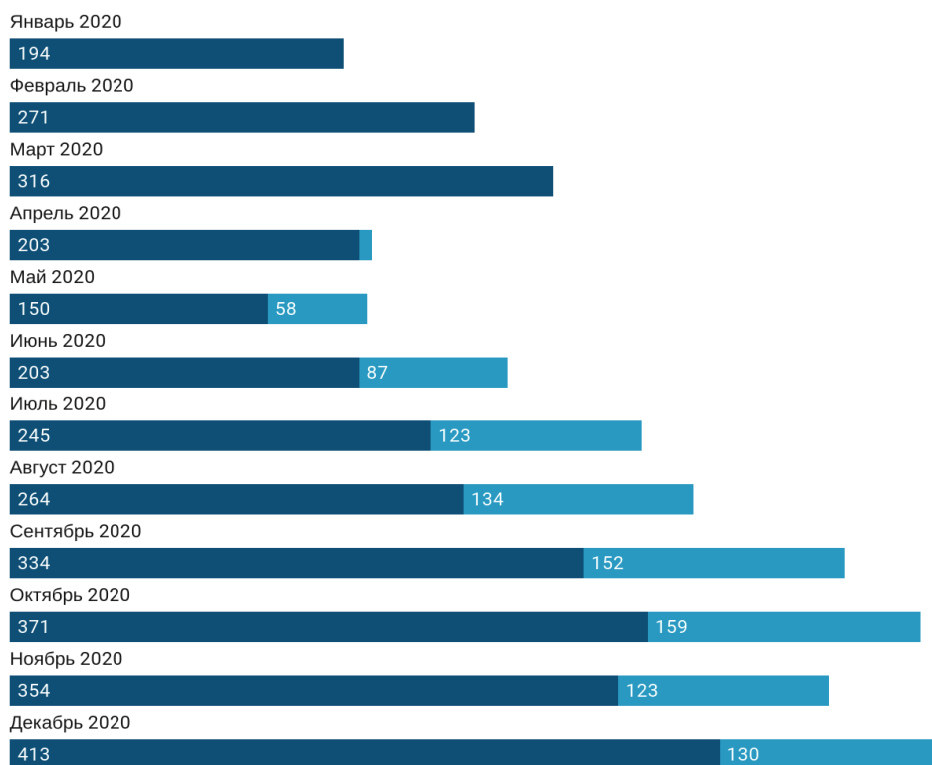


Рис. 1. Объем выданных ипотечных кредитов топ-20 банков, млрд р. [3]:
■ – рыночные ипотечные кредиты; ■ – льготная ипотека

Продление программы до середины 2021 года позволит застройщикам нарастить предложение и создаст задел для будущего роста вводов многоквартирного жилья в стране.

Благодаря уменьшению процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, Тамбовская область нарастила объем ввода многоквартирных жилых домов по итогам девяти месяцев 2020 года до 74 тыс. кв. метров, что на 11,4 % больше, чем в прошлом году (на 106 тыс. кв. м). В 2020 году целевой показатель по вводу жилья в Тамбовской области составил 1,38 млн. кв. м жилья в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Для комплексного жилищного строительства в области ведется вовлечение в оборот земель федеральной собственности. За последние пять лет, в частности, за счет присоединения поселка Малиновка Тамбовского района, площадь областного центра увеличилась более чем на 800 га. По данным администрации региона, в текущем году в регионе выдано свыше 6,2 тыс. ипотечных кредитов на 12,6 млрд р., из них 919 кредитов по ставке 6,5 % и 252 кредита по ставке 2,7 % в сельской местности [4].

Особого внимания требует реализация специальных ипотечных программ для отдельных групп населения, которые, с одной стороны, должны повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для таких граждан, а с другой – должны быть реализованы с использованием механизмов, которые не приведут к повышению рисков кредитования таких граждан. При этом приоритетом является использование рыночных механизмов и минимизация бюджетных расходов. Социальная ипотека – жилищный кредит, предусматривающий определенные льготные условия, заключающиеся в более низкой ставке по кредиту или учете субсидий при расчете кредита, интересных условиях приобретения, оплаты жилья, условиях погашения, предполагающих наиболее выгодную и удобную для заемщика схему. Социальная ипотека подразумевает несколько механизмов, которые можно комбинировать между собой в зависимости от конкретных потребностей заемщика. В декабре 2014 года АО «АИЖК» по Тамбовской области утвердило единый социальный стандарт ипотечного жилищного кредитования социально приоритетных категорий населения. Основное его назначение – зафиксировать лучшую практику социальных ипотечных продуктов, наработанную АИЖК за все время.

Коммерческое арендное жилье – инструмент как краткосрочного, так и долгосрочного решения жилищного вопроса. Рынок аренды во многих развитых странах является альтернативой приобретению жилья в собственность, позволяющий более гибко подходить к решению жилищного вопроса. Именно институциональная аренда лежит в основе рынков аренды в развитых странах и крупнейших городах.

Формирование цивилизованного рынка аренды – одна из главных целей стратегии государства. Это позволит гражданам решать широкий спектр задач, как временных, так и более долгосрочных, в ситуациях, где ипотека будет не очень удачным выбором. Социально приоритетным категориям граждан предоставление жилья возможно на условиях некоммерческого найма. Мировая практика показывает, что это один из самых эффективных инструментов, доступных государству, для обеспечения базовой потребности всех своих граждан – потребности в жилье.

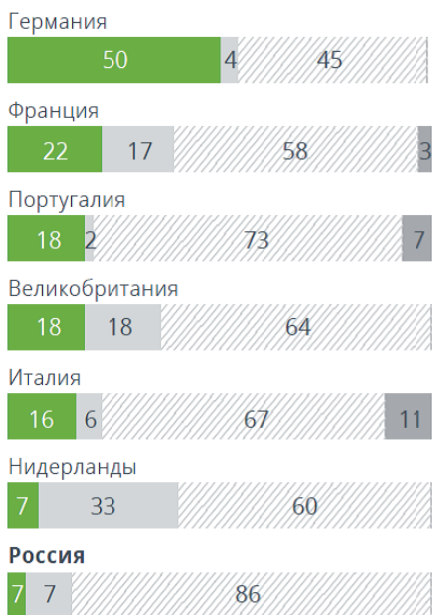
Развитие рынка арендного жилья позволяет повысить уровень обеспеченности жильем различных групп населения. Доступность и прозрачность процедуры найма жилья, как на краткосрочный, так и на долгосрочный период, способствуют повышению территориальной мобильности населения, что также стимулирует обеспечение занятости населения и развитие новых территорий.

Международный опыт свидетельствует о том, что арендное жилье является важным элементом жилищного рынка и позволяет удовлетворять жилищные потребности на определенных стадиях жизненного цикла (например, для молодых семей, специалистов, семей, не имеющих достаточного объема средств для выплаты первоначального взноса, и пр.).

В России доля рыночного арендного фонда не превышает 7–8 % (рис. 2). В то же время в Германии доля арендного жилья в жилищном фонде превышает 50 %, в США и Великобритании – 35 %, а в крупных городах – еще выше, например, в Нью-Йорке – 70 %, в Берлине, по различным оценкам, – до 85 % [1].

Такая тенденция объясняется большой стоимостью жилья в крупных городах. Именно в них сосредоточено большинство крупных работодателей, которые являются точками притяжения кадрового потенциала со всех регионов страны. Там стремятся работать молодые специалисты, не имеющие средств на покупку жилья даже с помощью ипотеки. Наилучшим выходом для них является аренда, которая дает ряд дополнительных преимуществ: повышение мобильности (например, выбор новой локации при смене работы), возможность быстрой смены жилья при изменении уровня доходов или семейного положения.

Структура жилого фонда по странам



Структура жилого фонда по городам



Рис. 2. Международные сравнения: структура собственности на жилье [1]

Рынок цивилизованного арендного жилья в стране практически не развит и сдерживается большими сроками окупаемости проектов строительства и его недостаточной привлекательностью для инвесторов. Строительство и владение арендным жильем для юридических лиц невыгодно. В части налогового регулирования арендное жилье дискриминировано по сравнению с жильем в собственности. В то же время спрос на новый цивилизованный формат арендного жилья сформирован: 6,9 млн семей потенциально готовы рассмотреть наемное жилье, в том числе 4,7 млн – как долгосрочное решение жилищного вопроса [1].

Особое внимание должно уделяться созданию нового формата арендного жилья в крупных городах. В мировой практике сформировались стандартные метрики сравнения привлекательности арендного жилья и жилья в собственности. С учетом текущего низкого уровня арендных ставок арендовать жилье может быть значительно выгоднее, чем покупать. При этом существующее качество арендного фонда, даже в крупнейших городах, находится на недостаточном уровне. Практически отсутствуют институциональные формы арендного жилья – то, что еще в досоветский период носило имя доходного дома.

Согласно международному опыту, выделяют два основных направления институционального арендного жилья:

- коммерческую аренду в крупных городах, где сосредоточена деловая активность и идет активное создание новых рабочих мест;
- корпоративную аренду для сотрудников крупных предприятий, расположенных вне крупных городов, желающих привлечь лучших специалистов.

В коммерческих арендных проектах обязательно наличие в жилых комплексах всей необходимой инфраструктуры для комфортной жизни и удобного расположения в местах сосредоточения деловой и социальной активности. Между собой арендные дома конкурируют, помимо ставки аренды, набором услуг и сервисов, регулярно изучая предпочтения арендаторов для формирования оптимальной инфраструктуры.

Для развития институционального арендного жилья АИЖК запустит пилотные проекты, как коммерческие в крупных городах, так и проекты корпоративной аренды. На основе полученного опыта будут составлены рекомендации по проектам арендного жилья для других инвесторов, которые планируют приходить в данный сегмент рынка. Также намечена реализация проектов с использованием механизмов коллективных инвестиций.

Некоммерческое арендное жилье – инструмент поддержки социально-приоритетных категорий граждан.

В качестве инструмента повышения спроса на рынке жилья необходимо рассмотреть механизм предоставления социального жилья в наем. Данный инструмент практически отсутствует на современном рынке аренды. Его заменяет предоставление жилья социально приоритетным категориям в собственность. Одновременно у регионов и муниципалитетов отсутствуют стимулы и бюджеты для формирования и использования арендного социального жилья.

В целях поддержания достойного качества проживания для малоимущих граждан, содействия гражданам с доходами, недостаточными для покупки жилья эконом-класса, помощи переселенцам и трудовым мигрантам в регионах и на местах необходимо стимулировать:

- увеличение объемов качественного жилья для срочного социального найма;
- строительство и вовлечение в наем жилья для сдачи его в наем гражданам определенных категорий по регулируемым ставкам арендной платы;
- легализацию рынка наемного жилья, строительство доходных домов и формирование объединений наймодателей.

В настоящее время обеспечение жильем некоторых категорий граждан, претендующих на государственную поддержку в жилищной сфере, реализуется посредством ипотечного кредитования и ряда социальных жилищных программ. Существующий фонд социального жилья на текущий момент не способен решить проблему обеспечения граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий, за счет федерального, регионального или муниципального бюджетов.

В целях совершенствования государственной политики по вопросам обеспечения жильем незащищенных категорий граждан планируется создание института некоммерческого арендного жилья. Будут разработаны и реализованы пилотные проекты строительства некоммерческих арендных домов при поддержке местных властей. Необходимо предусмотреть отказ от возможности приватизации новых предоставленных квартир на условиях некоммерческой аренды. Реализация стратегии развития жилищной сферы привлечет частных инвесторов в строительство некоммерческого арендного жилищного фонда.

На законодательном уровне уже установлены все необходимые условия для создания наемного жилья (арендных домов – социальных и коммерческих) для граждан с невысокими доходами (Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ). Но сегодня в России есть только единичные примеры таких объектов. В частности, запущены пять проектов коммерческого найма от АО «ДОМ.РФ»: организация выкупила по несколько корпусов в новых жилищных комплексах у девелоперов и сдает их в аренду гражданам. В стадии реализации находятся четыре проекта, из которых в 2021 году будут запущены два [5].

В настоящее время Тамбовская область является динамично развивающимся регионом. Для нее разработана подпрограмма «Формирование рынка арендного жилья», которая обеспечивает создание среды, способствующей развитию бизнеса и привлечению дополнительных инвестиций в экономику региона в рамках реализации «Стратегии социально-экономического развития Тамбовской области на период до 2035 года», утвержденной Законом от 04.06.2018 г. № 246-З, и госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» (с изменениями на 24 декабря 2020 г.) [6, 7]. Приоритетами государственной политики в сфере реализации подпрограммы являются: развитие системы улучшения жилищных условий граждан посредством создания цивилизованного рынка аренды жилья для различных категорий граждан; легализация теневого рынка найма и аренды частного жилья; создание экономических и правовых условий для формирования жилищного фонда коммерческого использования.

Главной целью подпрограммы является обеспечение населения Тамбовской области доступным жильем путем строительства (приобретения) многоквартирных домов и жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (арендного жилья), предназначенных для последующего предоставления гражданам на условиях возмездного пользования.

Подпрограмма направлена на формирование фонда арендного жилья на территории Тамбовской области и увеличение объемов предложений такого жилья; включает в себя мероприятия по разработке нормативной правовой базы, организационные и финансово-экономические.

В 2020 году годовой объем ввода арендного жилья составил 36,0 тыс. кв. м; обеспеченность населения арендным жильем – 0,035 кв. м/чел.; средняя стоимость 1 кв. м арендного жилья в год 3 636 р.

В целях выяснения потенциального спроса на арендное жилье в Тамбовской области Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства провел исследование, по данным которого улучшить жилищные условия хотели бы 280 тыс. семей (64,1 % населения). Решать данный вопрос с помощью аренды готовы только 11,2 тыс. семей, то есть 4 % от общего числа, в аренде квартиры на приемлемых условиях в доходных домах заинтересовано большее число – 53,2 тыс. семей.

Меры стимулирования строительства таких домов предлагают фонд РЖС и АО «АИЖК» через ипотечный продукт «Арендное жилье», который реализуется в нескольких субъектах Российской Федерации аккредитованными региональными операторами. Особенность применения данного ипотечного продукта заключается в использовании ипотеки юридическим лицом, в качестве заемщика, приобретающего жилье в собственность для последующей сдачи гражданам в виде коммерческого найма.

По этой схеме застройщик вводит жилье с полной готовностью. Специальная проектная компания (СПК), созданная для реализации определенного проекта или нового направления бизнеса, выкупает его с помощью ипотеки на свой баланс и является залогодержателем до полного погашения ипотечного кредита, после чего арендное жилье становится собственностью СПК.

Реализация мероприятий подпрограммы предусматривает выделение средств из бюджета Тамбовской области по следующим статьям: на возмещение инвесторам-застройщикам процентной ставки по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на создание жилищного фонда коммерческого использования (после внесения изменений в действующее законодательство); предоставление отдельным категориям граждан государственной поддержки на компенсацию части арендной платы за пользование жильем из фонда коммерческого использования (после принятия соответствующих нормативных правовых актов).

Финансирование мероприятий подпрограммы осуществляется в пределах утвержденных бюджетных ассигнований на основании договоров между ответственным исполнителем подпрограммы и исполнителями, привлекаемыми для ее реализации. Подпрограммой предлагаются две организационно-финансовые модели развития рынка доступного арендного жилья и создания некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Первая модель – строительство (приобретение) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования за счет средств застройщика с использованием собственных или кредитных средств. При этом органы местного самоуправления или предприятия, заинтересованные в строительстве арендного жилья, предоставляют гарантии заселения доходного дома. После завершения строительства объект приобретает инвестором (арендодателем) за счет собственных средств и средств ипотечного кредита (новация строительного кредита в ипотечный кредит на 20 лет).

Управление многоквартирным домом осуществляется его собственником или специализированной управляющей компанией, которая им нанимается. Размер платы за наем в таком доходном доме должен обеспечивать компенсацию затрат на управление многоквартирным домом (включая затраты на текущий и капитальный ремонт здания для поддержания его потребительских свойств, предоставление коммунальных услуг и на оплату услуг специализированной управляющей компании), возврат собственником дома долгосрочного ипотечного кредита, а также желаемый уровень текущей доходности собственника.

Вторая модель – строительство жилых помещений некоммерческого жилищного фонда специализированной некоммерческой организацией за счет полученной субсидии из регионального бюджета в виде вклада в уставный капитал и кредитных ресурсов в рамках реализации пилотного проекта АО «АИЖК» «Арендное жилье». Квартиры после завершения строительства предоставляются по договору некоммерческого найма гражданам отдельных категорий, установленных нормативным правовым актом области [7].

На данный момент реализация программы в Тамбовской области находится на стадии внедрения. Акционерное общество АИЖК и ВТБ начинают партнерскую программу для развития рынка арендного жилья. Серьезные компании-застройщики предлагают строительные объекты, которые должны представлять интерес в качестве арендного жилья. Банк, со своей стороны, продолжит финансирование выкупа таких квартир для последующей сдачи в аренду. Иначе говоря, АИЖК примет активное участие в создании в России рынка арендного жилья за счет доходных домов, который сейчас пока еще находится в зачаточном состоянии. В связи с этим в планах агентства – разработка проекта закона об освобождении от налогов на доходы по паям фондов арендной недвижимости. Это необходимо для того, чтобы привлечь инвестиции в развитие новой ниши на отечественном рынке недвижимости. Следует отметить, что для АИЖК данный совместный с ВТБ проект – не первый по развитию рынка арендного жилья. Агентство также принимает активное участие в приоритетном проекте «Ипотека и арендное жилье» [8].

Для целей реализации «Стратегии социально-экономического развития Тамбовской области на период до 2035 года» необходимо выполнение следующих первоочередных задач в данном сегменте рынка:

- переход от предоставления жилья в собственность для отдельных категорий граждан к некоммерческой аренде;
- прекращение бесплатной приватизации нового жилья;
- разработка механизма бюджетной поддержки строительства некоммерческого арендного жилья.

Для достижения данных задач необходим комплекс мер, к основным из которых следует отнести: утверждение пилотной программы развития некоммерческого арендного жилья; принятие поправок в законодательство в части бюджетных мер поддержки арендного жилья для отдельных категорий граждан; принятие поправок в законодательство в части установления льгот и мер поддержки для создания некоммерческого арендного жилья (инвесторов и застройщиков) для формирования некоммерческого арендного фонда в собственности инвесторов; формирование закрытого перечня определенных социальных категорий для предоставления жилья в собственность; разработка критериев иных социальных категорий, которые будут обеспечены жильем за счет некоммерческой аренды; развитие региональных программ, устанавливающих обеспечение жильем иных категорий населения на условиях некоммерческой аренды; формирование арендного жилищного фонда, в том числе за счет строительства, приобретения помещений в федеральную, региональную и муниципальную собственность, подлежащего использованию в качестве некоммерческого арендного жилищного фонда, в том числе общежитий, для категорий граждан, обеспечение жильем которых предусматривается законодательством Российской Федерации.

В результате реализации указанных мер к 2025 году должны быть установлены льготы и меры поддержки для создания некоммерческого арендного жилья; реализованы пилотные проекты строительства некоммерческих арендных домов за счет средств местных бюджетов; разработаны и реализованы меры стимулирования привлечения средств частных инвесторов к строительству некоммерческого арендного жилья.

Список литературы

1. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. – Текст: электронный // Минстрой России : офиц. сайт. – URL : https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf (дата обращения 25.02.2021).

2. ДОМ.РФ подвел итоги 2020 года на ипотечном рынке. – Текст : электронный // АО «ДОМ.РФ» : офиц. сайт. – URL : <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-podvel-itogi-2020-goda-na-ipotechnom-rynke/> (дата обращения 18.01.2021).

3. Филипова, О. Ипотека: итоги 2020 года. Исследование 20 крупнейших ипотечных банков по итогам 2020 года : отчет Frank RG и ДОМ.РФ. – Текст : электронный / О. Филипова // Frank RG : офиц. сайт. – URL : <https://frankrg.com/34677> (дата обращения 01.02.2021).

4. Тамбовская область увеличила объем ввода жилья на 11,4 %. – Текст : электронный // Минстрой России : офиц. сайт. – URL : <https://minstroyrf.gov.ru/press/tambovskaya-oblast-velichila-obem-vvoda-zhilya-na-11-4/> (дата обращения 10.01.2021).

5. Перевошикова, М. Жилищное условие: в России ужесточат контроль за арендой квартир. – Текст : электронный / М. Перевошикова // Известия : офиц. сайт. – URL : <https://iz.ru/1111084/mariia-perevoshchikova/zhilishchnoe-uslovie-v-rossii-uzhestochat-kontrol-za-arendoi-kvartir> (дата обращения 15.01.2021).

6. О Стратегии социально-экономического развития Тамбовской области до 2035 года : Закон Тамбовской области от 04.06.2018 г. № 246-З. – Текст : электронный // Администрация Тамбовской области : офиц. сайт. – URL : <https://www.tambov.gov.ru/assets/files/strategy/bc9bb531-f06a-4e4e-92ac-f39f924f8bfb.pdf> (дата обращения 01.02.2021).

7. Об утверждении государственной программы Тамбовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» на 2014 – 2020 годы : постановление администрации Тамбовской области от 5 июня 2013 года № 586 (с изменениями на 24.12.2020). – Текст : электронный // Администрация Тамбовской области. – URL : <http://docs.cntd.ru/document/467400427> (дата обращения 15.01.2021).

8. ВТБ и АИЖК подписали соглашение о развитии стандартного арендного жилья в регионах России. – Текст : электронный // Комсомольская правда. – URL : <https://www.tambov.kp.ru/daily/26705/3730499/> (дата обращения 15.01.2021).

References

1. https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf (accessed 25 February 2021).

2. <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-podvel-itogi-2020-goda-na-ipotechnom-rynke/> (accessed 18 January 2021).

3. <https://frankrg.com/34677> (accessed 01 February 2021).

4. <https://minstroyrf.gov.ru/press/tambovskaya-oblast-uvlechila-obem-vvoda-zhilya-na-11-4/> (accessed 10 January 2021).

5. <https://iz.ru/1111084/mariia-perevoshchikova/zhilishchnoe-uslovie-v-rossii-uzhestochat-kontrol-za-arendoi-kvartir> (accessed 15 January 2021).

6. <https://www.tambov.gov.ru/assets/files/strategy/bc9bb531-f06a-4e4e-92ac-f39f924f8bfb.pdf> (accessed 01 February 2021).

7. <http://docs.cntd.ru/document/467400427> (accessed 15 January 2021).

8. <https://www.tambov.kp.ru/daily/26705/3730499/> (accessed 15 January 2021).

New Priorities of State Policy in the Housing Sector to Improve the Quality of Life of the Population of the Tambov Region

S. P. Spiridonov, O. P. Shtanko

Tambov State Technical University, Tambov, Russia

Keywords: living conditions; developer; mortgage; the quality of life; commercial rental housing; social rental housing; the economic growth.

Abstract: The strategy for the development of the housing sector of the Russian Federation is analyzed, which sets out the main state instruments for increasing the affordability of housing. A short analysis of the general state of the mortgage housing market is presented. Comparison of the international and Russian market of commercial rental housing is carried out. The idea of developing the institute of apartment buildings as an effective tool that will allow the middle class to get affordable housing of adequate quality is proposed.

© С. П. Спиридонов, О. П. Штанько, 2021