

## АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Рыбакова В.И., Талыпина Я.А., Голубчикова В.А.<sup>1</sup>

Международный университет природы, общества и человека "Дубна" филиал  
"Протвино", Россия, 142281, г.Протвино, Северный проезд, д.9, (4967) 31-01-93

<sup>1</sup>Российский экономический университет им. Г.В.Плеханова, Россия, 117997, г.Москва,  
Стремянный пер., д.36, 8-917-574-88-46

Проблема жилья в нашей стране была и остается актуальной, что подтверждают сравнительные данные по странам: США - 65-70 м<sup>2</sup>/чел.; Западная Европа - 55-60 м<sup>2</sup>/чел.; Россия - 20-25 м<sup>2</sup>/чел.. Для получения ипотечного кредита необходимо иметь заработную плату не менее 30000 рублей в месяц, при этом цены на жилье должны быть доступными.

Средняя заработная плата в июне 2010 года составила: Россия - 20,4 тыс. руб.; Москва - 38,2 тыс. руб.; Московская область - 29,0 тыс. руб.. Средняя стоимость строительства за 1 м<sup>2</sup> жилой площади экономкласса составила: Россия - 40-50 тыс. руб.; Москва - 130-140 тыс. руб.; Московская область - 35-50 тыс. руб..

При решении проблем обеспечения жильем основной упор делается на развитии ипотеки. Кризис значительно повлиял на развитие ипотечного рынка страны. Количество банков, дающих ИЖК (ипотечные жилищные кредиты) значительно сократилось; ужесточились требования к заемщикам; срок ИЖК сократился с 30 лет до 10-15 лет; процентные ставки возросли с 10,5-14,0 % до 19,5-25,5%.

Со второй половины 2010 года банки стали смягчать условия ипотеки: по расчетам АИЖК (агентство по ипотечному жилищному кредитованию) в среднем проценты по кредиту составляют 13,1-13,4 %. На рынок ипотечного кредитования вернулись те банки, которые заморозили свои проекты во время кризиса. Снижается размер первоначального взноса, увеличивается период кредитования.

Причин, тормозящих развитие ипотечного рынка в России несколько: 1. Недостаточный ввод нового жилья: В мировой практике принято обоснованным строить 1 м<sup>2</sup> на человека в год. В России в 2008 году было построено менее 0,3 м<sup>2</sup> на человека, что не перекрывает объемов устаревающего жилищного фонда, который составляет 70%. 2. Существенный разрыв между уровнем доходов и стоимостью жилья. Рост заработной платы существенно отстает от роста цен на недвижимость. В московском регионе цена за 1 м<sup>2</sup> превышает средний совокупный семейный доход более чем в 2 раза.

Ситуацию с обеспечением граждан жильем может исправить значительное увеличение объемов строительства нового жилья, что позволит достигнуть баланса между спросом и предложением, а также развитие ИЖК.

Перспектива развития ипотеки в России зависит от финансово-экономической стабильности в стране, расширения строительства, доступного, в том числе социального жилья, повышение жизненного уровня населения.