

Дабижа Елизавета Геннадиевна

студентка

ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»

г. Москва

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ И УЛУЧШЕНИЯ КАЧЕСТВА ЖИЛЬЯ: ИМЕЮТСЯ ЛИ ГЕНДЕРНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЕЕ ПРОДВИЖЕНИЯ

Аннотация: в статье рассматривается программа реновации жилья как фактор улучшения качества жилья в столичном мегаполисе. Автором затрагивается история возникновения и развития ипотечного кредитования, а также строительства и реконструкции жилого фонда столицы. Приводятся данные аналитических центров социологических исследований, таких как ВЦИОМ и НАФИ с указанием ссылок на первоисточники. Автор представляет результаты собственного социологического исследования, проведенного в 2018 году на тему «Готовность жителей Северо-Восточного Административного Округа к участию в реализации программы «Жилище».

Ключевые слова: жилье, столичный мегаполис, программа реновации, качество жилья, ипотечное кредитование, эволюция, недвижимость, столичный округ, удовлетворенность, гендерные особенности.

Жилье – это особый продукт труда, предоставляющий поток жилищных услуг на протяжении всего жизненного цикла человека или семьи. В рыночной экономике жилье представляет собой товар, который одновременно является как потребительским благом, так и способом вложения капитала, от которого зависят условия существования и развития людей.

Рынок жилья и жилищных услуг тесно взаимосвязаны посредством особенностей жилищной недвижимости, и зависят от состояния двух переменных – спроса и предложения. А спрос может формироваться лишь при наличии материальных возможностей населения, от его уровня жизни и экономического по-

ложения в стране в целом. Недостаточность личных сбережений, а точнее отсутствие возможности отложить «на потом», ввиду высоких цен, и как следствие, высоких трат на элементарные потребности, сделало толчок к возрождению ипотеки. В своем развитии она прошла множество этапов:

1. 1754 – 1859 гг. – становление и развитие.

2. 1859–1861 гг. – прекращение долгосрочного кредитования после указа императора Александра II.

3. 1861 – 1917 гг. – бурное развитие, в ходе которого в России сложилась разветвленная кредитная система.

4. 2005 год – по настоящее время – возрождение ипотеки и развитие ее правового института. 1 развитие, в ходе которого в России сложилась разветвленная кредитная система.

5. 2005 год – по настоящее время – возрождение ипотеки и развитие ее правового института.

В настоящее время каждый банк, функционирующий на территории РФ, активно сотрудничает с застройщиками, риэлторами и брокерами, а также предлагает свою индивидуальную ставку по ипотеке и «особые» условия для каждого потребителя его услуги.

В связи с понижением ставки по ипотеке, выросло число россиян готовых приобрести жилье в кредит. Взять ипотеку сегодня готовы лишь 39% взрослого населения, сообщает исследование НАФИ (июль, 2018). Также следует отметить, что 61% населения считает действующие ставки по ипотеке завышенными и не готов к подобному займу. Под 6% годовых четверть опрошенных (20%) все-таки готовы рассмотреть ипотечный кредит, и лишь каждый десятый респондент (9%) может позволить себе ставку под 7–8% годовых, о более высоких ставках не может идти и речи.

В мае сего года средняя ипотечная ставка составила 9,56%. Приведем сравнение: в мае прошлого года – 11,33%, в январе 2017 она составляла 11,84%. К концу текущего года, по прогнозам экспертов НАФИ, ставка по ипотеке достигнет своего исторического минимума в 9,1% годовых.

Ипотека сегодня – это реальная возможность для населения, уровень дохода которого не позволяет приобрести собственное жилье единоличным платежом, пусть даже спустя много лет, но все-таки стать собственником своего личного «уголка».

Однако, в связи с ухудшением экономического положения в столице, у москвичей пошатнулась уверенность в завтрашнем благосостоянии. И если в 2013 году население было готово брать ипотеку даже под 12% годовых, рассчитывая на свои стабильные рублёвые доходы и относительно стабильное завтра, то сегодня ставка в 9,5% уже не прельщает в свете туманности экономических перспектив.

Рынок жилой недвижимости обладает уникальными особенностями, которые попадают под влияние различных внешних и внутренних факторов. Одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости является жилищное строительство, которое несет особую социальную нагрузку.

Реновация жилищного фонда является сложной как социальной, так и экономической задачей, требующей, с одной стороны, материальных и финансовых ресурсов, а с другой, готовности населения сменить своё привычное жильё и переехать в другое место жительства. Поэтому исследование процесса реализации принятой программы, её противоречие, пути решения являются острой проблемой в современных условиях развития мегаполиса.

Жилищная сфера представляет собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда, включая: строительство, ремонт, реконструкцию, модернизацию и снос объектов жилого фонда, а также ту часть сферы услуг, которая связана с проектированием и функционированием жилищного фонда. Данная сфера базируется на взаимодействии двух элементов – рынка жилья и рынка жилищных услуг. В совокупности они формируют рынок жилищной недвижимости, где последний – это сложнейшая взаимосвязанная структура, которая состоит из комплекса механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и предоставляемых ими жилищных услуг, которые в своей основе сочетают интересы всех его участников.

Рынок жилья существует в любом городе. Одним из самых сложных рынков жилья и жилищных услуг является рынок в столичном мегаполисе. Он является одним из сегментов развития экономики и имеет большую специфику в зависимости от территориально фактора, а также является одним из самых разветвленных рынков жилья и жилищных услуг.

Для регуляции этого рынка, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации (от 27 сентября 2011 №454- ПП г. Москва), была учреждена Государственная программа «Жилище». Реализация данной программы является одной из наиболее значимых и приоритетных задач Правительства Москвы в области жилищной и градостроительной политики. Ее цель состоит в обновлении жилищного фонда в столице, повышении уровня доступности и комфортности жилья, что в конечном итоге будет способствовать росту обеспеченности населения жильем и приведет к качественным изменениям городской среды.

Программа «Жилище» напрямую связана с программой реновации жилья. Ее задача – сократить количество аварийного жилищного фонда в столице и одновременно (во всех ее административных округах) скорректировать накопленные за предыдущие десятилетия диспропорции развития мегаполиса и сформировать городскую среду принципиально нового качества.

На данный момент вступила в силу первая полноценная волна реновации. С начала этого года более 800 семей стали обладателями новых квартир по программе реновации, а к Новому году планируется переселение еще почти 10 тысяч семей.

Для реализации программы всего в столице утверждены 282 стартовые площадки в 88 районах Москвы. Дополнительно также были заявлены еще 14 новых площадок в районах Отрадном и Новогиреево, где ранее они не предполагались. При утверждении площадок максимально соблюдаются все условия, которые не принесут неудобств для населения в дальнейшем, а именно, где нет подземных коммуникаций, охранных зон метрополитена и санитарно-защитных зон, а также стараются возводить площадки максимально близко к сносимым домам, что очень важно для психологического состояния будущих переселенцев. Ведь

именно страх переселения в другие районы, отдаленные от фактического места проживания, является главным препятствием населения в принятии программы реновации в позитивном ключе, согласии с ней и дальнейшем переезде.

Согласно данным ВЦИОМ, россияне выделили топ-5 условий, которые, по их мнению, определяют качество жизни населения. Это: здоровье, безопасность, стабильный заработок, экология, качество и доступность продуктов питания [5]. Такой показатель, как «здоровье», набрал 4,69 балла по пятибалльной шкале. Безопасность – 4,61 балла, стабильный заработок – 4,55 балла, экология – 4,52 балла, а качество и доступность продуктов питания – 4,51 балла.

Стоит обратить внимание на тот факт, что комфортность и доступность жилья не вошли в данный топ факторов для качественной жизни. Возможно, категория «безопасность» как раз и включает те условия проживания, и в тех местах, которые наиболее соответствуют человеческим желаниям, ожиданиям и потребностям.

Однако, недовольство своими жилищными условиями определенная часть населения все-таки выражает. Причинами этого являются: высокая стоимость оплаты жилья и ЖКХ, а также низкое качество предоставления услуг последними; нехватка жилой площади ввиду того, что в одной квартире проживает слишком много членов семьи, что доставляет неудобства и влияет порой на микроклимат в семье, что наиболее негативно сказывается на молодом поколении. Также стоит отметить, что немалый процент респондентов, а именно 14%, выражают недовольство условиями проживания из-за аварийного состояния собственного жилья, его ветхости и непригодности для комфортной и безопасной жизни.

ВЦИОМ приводит данные [4] об уровне удовлетворенности россиян своими жилищными условиями, которые говорят о том, что преобладающая часть россиян- 72% - вполне удовлетворены ими. Несмотря на выраженную удовлетворенность, для улучшения качества своего жилья 44% респондентов планируют взять

ипотечный кредит на покупку нового, более комфортабельного и надежного жилища, а четверть опрошенных (24%) задумываются о продаже имеющейся у них недвижимости, чтобы приобрести новую.

Говоря о гендерных особенностях в реализации программы реновации, на данном этапе в рамках текущего анализа делать основательные выводы рано. Исходя из полученных результатов, различий между оценками мужчин и женщин не было отмечено. Однако не стоит забывать о том, что данное исследование носило поисковый характер, и имело своей целью апробировать контакт с жителями как таковой. В процессе более глубокого погружения в заявленную тематику предполагается получить более наглядное гендерное распределение во мнениях мужчин и женщин, явившихся потенциальными переселенцами по программе реновации жилья.

Список литературы

1. Информационно-правовой портал Гарант [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
2. Официальный сайт Мэра Москвы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mos.ru/>
3. Научный отчет по социологическому исследованию «Готовность жителей СВАО к участию в реализации программы реновации жилья». – М.: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, 2018. – 29 с.
4. ВЦИОМ. Данные опросов. «Под крышей дома...своего» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=9265>
5. ВЦИОМ. Аналитика экспертов. Россияне назвали топ-5 условий для качественной жизни. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://wciom.ru/index.php?id=238&uid=9463>