

УДК 332.74

В. К. Лихобабин

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет,
Астрахань, e-mail: viktor.likhobabin1949@gmail.com

М. Л. Саксон

Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте РФ, Астрахань, e-mail: mc_max94@inbox.ru

А. В. Рукавишникова

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет,
Астрахань, e-mail: betsyboy@bk.ru

К. Е. Джантазаева

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет,
Астрахань, e-mail: karina.dzhantazaeva@mail.ru

Д. Р. Шарфутдинова

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет,
Астрахань, e-mail: diana.sharafutdinova.07@mail.ru

СОЗДАНИЕ КОНКУРЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Ключевые слова: рынок жилья, наемный фонд, маневренный фонд, доходное жилье, ипотека, конкуренция, рыночная стоимость жилья, ставка арендной платы.

В данной статье исследованы параметры, которые определяют стандарты отнесения жилой недвижимости к определенной категории: местоположение объекта, архитектурно-строительные и инженерно-технические характеристики объекта, уровень обустройства зданий и придомовой территории, организация управления и эксплуатации объекта. Проведен анализ факторов, которые определяют привлекательность и оказывают влияние на рыночную стоимость жилья или ставку арендной платы. На основе статистических данных о стоимости жилья в РФ за десятилетний период с 2010 по 2020гг. выявлены причины роста цен на жилье на первичном и вторичном рынке. Предложены способы создания на рынке недвижимости более конкурентоспособной среды путём внедрения трёх фондов недвижимости: социальное жильё, которое может построить государство и передавать его в наём нуждающимся, доходное жилье, которое могут построить частные лица совместно с государством, резервный (маневренный) фонд. Определены инструменты, с помощью которых, рынок можно сделать саморегулируемым, а также снизить рост цен на недвижимость, что позволит улучшить условия для развития человеческого капитала и создать конкурентные отношения на рынке при участии государства или муниципального образования.

V. K. Likhobabin

Astrakhan State University of Architecture and Construction, Astrakhan,
e-mail: viktor.likhobabin1949@gmail.com

M. L. Saxon

Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President
of the Russian Federation, Astrakhan, e-mail: mc_max94@inbox.ru

A. V. Rukavishnikova

Astrakhan State University of Architecture and Construction, Astrakhan,
e-mail: betsyboy@bk.ru

K. Ye. Dzhantazaeva

Astrakhan State University of Architecture and Construction, Astrakhan,
e-mail: karina.dzhantazaeva@mail.ru

D. R. Sharafutdinova

Astrakhan State University of Architecture and Construction, Astrakhan,
e-mail: diana.sharafutdinova.07@mail.ru

CREATION COMPETITIVE RELATIONS IN THE HOUSING MARKET, AFFECTING THE REDUCTION OF THE COST OF RESIDENTIAL PREMISES

Keywords: housing market, wage fund, maneuver fund, income housing, mortgage, competition, market value of housing, rent rate.

This article examines the parameters that define the standards for assigning residential real estate to a certain category: the location of the object, the architectural, construction and engineering characteristics of the object, the level of arrangement of buildings and the house area, the organization of management and operation of the object. An analysis of factors that determine attractiveness and influence the market value of housing or the rental rate has been carried out. Based on statistical data on the cost of housing in the Russian Federation for the ten-year period from 2010 to 2020. The reasons for the rise in housing prices in the primary and secondary markets have been identified. Methods have been proposed to create a more competitive environment on the real estate market by introducing three real estate funds: social housing, which can be built by the state and handed over to those in need, income housing, which can be built by individuals together with the state, a reserve (maneuverable) fund. Tools have been identified with the help of which the market can be made self-regulatory, as well as reduce the rise in real estate prices, which will improve the conditions for the development of human capital and create competitive relations in the market with the participation of the state or municipality.

Введение

Жилье – базовая и необходимая потребность человека. Право каждого человека на жилище является естественным и неотчуждаемым правом человека. Согласно статье 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилье.

Согласно жилищному кодексу, жилище – это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодное для постоянного и временного проживания, соответствующее санитарным условиям, правилам, нормам и требованиям закона. К видам жилища относятся: жилой дом или его часть, квартира или её часть, комната.

Целью данной работы является исследование видов жилого фонда по его категориям, влияния различных параметров на ценовые показатели, что создает конкурентную среду на рынке жилья, которая влияет на рост или снижение стоимости жилья.

Материалы и методы исследования

Ценовую политику и предпочтение покупателей и продавцов в основном определяют установление своеобразных стандартов отнесения жилой недвижимости к определенной категории. Существуют шесть категорий жилой недвижимости:

1. социальное,
2. экономкласс,
3. бизнес-класс,
4. премиум-класс,
5. люкс,
6. элитный.

Основные параметры объектов жилой недвижимости, которые определяют их привлекательность, а, следовательно, рыночную стоимость и ставку арендной платы, являются:

1. Местоположение объекта,
2. Архитектурно-строительные характеристики объекта,

3. Инженерно-технические характеристики объекта,

4. Уровень обустройства зданий и придомовой территории,

5. Организация управления и эксплуатации объекта,

Каждый из факторов зависит от особенностей города.

Местоположение объекта. Местоположение объекта жилого фонда характеризуется несколькими факторами. Первый из них геодезические координаты, которые указывают место нахождения объекта на карте города.

Также на ценовые показатели влияют, так называемые, центры влияния, определяющие комфортность и привлекательность жилой недвижимости.

К числу этих факторов относятся:

- Близость к историческому центру или деловому району города;
- Привлекательность естественного ландшафта местности и количество зеленых насаждений;
- Архитектурная гармония здания и территории;
- Этажность застройки;
- Невысокая плотность населения и его социальный статус (социально однородная среда обитания);
- Социальная благополучность района (уровень криминогенной обстановки);
- Наличие культурно-развлекательных учреждений и учреждений социальной сферы;
- Удаленность от вокзалов, магистральных улиц, промышленных зон и объектов и т.п.

Для оценки стоимости жилой недвижимости учитывается наличие общественного транспорта, близость к городским зонам отдыха, плотность и этажность застройки, наличие в микрорайоне социальной и торговой инфраструктуры. Известно, что цена

жилой недвижимости уменьшается по мере удаления от эпицентров локальных центров влияния.

Таким образом, ценовая характеристика местоположения объекта жилой недвижимости моделируется с помощью устанавливаемых на территориях переменных значений каждого фактора, учитываемого при определении рыночной стоимости объекта жилой недвижимости или ставки арендной платы при ее сдаче в коммерческий наем.

Архитектурно-строительные характеристики объекта. Этот параметр и его ценообразующие факторы влияют на привлекательность, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта жилой недвижимости. Необходимо отметить, что архитектурно-строительные характеристики объектов недвижимости, которые возводились с учетом прогрессивных технологий и с применением современных материалов, делятся на составляющие, которые имеют переменные значения:

- Архитектурное решение здания (индивидуальный проект, серийный проект, экспериментальный проект);
- Технология строительства (монолитно-каркасная, кирпичная кладка, сборная (панельная));
- Материал внутренних перегородок (керамический кирпич, гипсовые, силикатный кирпич, бетон);
- Материал и конструкции оконных блоков (стеклопакет в комбинации с металлопластиком, деревом и алюминием, а также деревянные простые);
- Материал сантехнической разводки (металлопластик, пластик, металл);
- Материал отопительных систем (алюминий, чугун, сталь);
- Разводка отопления (горизонтальная, вертикальная (прокладка в квартирах), вертикальная (прокладка в местах общего пользования), внутрстенная);
- Количество квартир на этаже (одна, две, до четырех, до восьми, более восьми);
- Количество квартир в доме (от 1 до 30, от 30 до 100, более 100);
- Количество этажей здания (до 7, до 12, до 18, более 18);
- Количество и категория лифтов на подъезд (пассажирский, грузовой, бизнес-уровень, элит-уровень);
- Количество общей площади на одного жильца (до 20 кв. м, от 20 до 40 кв. м, более 40 кв. м);

- Доля жилых помещений в общей площади квартиры (до 60%, от 60% до 70%, более 70%);

- Высота потолков (3 м и выше, от 2,7 до 3,0 м, от 2,5 до 2,7 м, до 2,5 м);
- Обеспеченность лоджиями и балконами (лоджия, балкон, терраса, зимний сад);
- Год постройки здания;
- Отделка фасада (оштукатуренный под акриловую покраску, кирпич, вентилируемый с керамической плиткой, натуральным камнем, искусственным гранитом);
- Отделка подъезда и мест общего пользования (отделка под покраску, под керамическую плитку, искусственный и натуральный камень);
- Наличие и категория мусоропровода (уборка осуществляется персоналом, механический, автоматический);
- Наличие и категория автостоянки (подземная, крытая, открытая);
- Количество машино-мест на одну квартиру (менее одной машины, одна машина, более одной машины);
- Уровень инсоляции жилых помещений (2,5 часа, от 2 до 4 часов, более 4 часов).

Инженерно-технические характеристики объекта недвижимости. Очень часто здание квалифицируется по уровню его инженерного обустройства. В последнее время появилась тенденция проектировать и строить «умные энергоэффективные» дома, которые насыщаются большим количеством современного инженерного оборудования, повышающего удобство и комфорт проживания. Подобная практика имеет место и при реконструкции здания старой застройки. Учитывая, что эти нововведения, а также само инженерное оборудование оказывают существенное влияние на ценообразующие факторы жилой недвижимости, предлагаются для учета следующие элементы:

- Система диспетчеризации здания (да, нет);
- Системы контроля здания (пожарной сигнализации, автоматического дымоудаления, автоматического пожаротушения, управления лифтами, контроля утечки воды в системах водопровода и отопления, контроля проникновения в здание);
- Приборы отопления (радиаторы с элементами регулирования подачи в системе теплоносителя, радиаторы без элементов регулирования подачи теплоносителя, фанкойл (комбинированное));

- Электропроводка (допустимая потребляемая мощность: более 0,4 кВт/кв. м, от 0,2 до 0,4 кВт/кв. м, до 0,2 кВт/кв. м);
- Наличие телефонных линий на одну квартиру (отсутствует, одна, две, не ограничено);
- Наличие выделенной линии доступа к Интернету (цифровой, аналоговый, беспроводный);
- Телевидение (кабельное, спутниковое, обычное (аналоговое));
- Счетчики воды (два счетчика (холодная, горячая вода), один (только горячая или только холодная вода), отсутствует);
- Счетчики тепла (есть или нет);
- Наличие систем кондиционирования воздуха (централизованное, возможность установки сплит-системы, климат-контроль);
- Отопление (водяное, комбинированное, воздушное, наличие теплого пола);
- Наличие индивидуального источника теплоснабжения (да, нет);
- Очистка воды.

Уровень обустройства здания и придомовой территории. Этот параметр в числе ценообразующих факторов характеризует комфортность и удобство пользования объектами недвижимости. Для оценки этого параметра учитываются следующие элементы:

- Придомовая территория;
- Освещение территории (стандартное и декоративное);
- Покрытие пешеходных дорожек на придомовой территории (асфальт, декоративная плитка, натуральный камень);
- Детская игровая площадка (открытая благоустроенная, крытая (игровая комната));
- Спортивная площадка (открытая, спортивная площадка и корты в составе фитнес-центра);
- Площадка для выгула собак (да, нет);
- Фитнес-центр (отсутствует, до 500 кв. м, от 500 до 1000 кв. м, свыше 1000 кв. м);
- Остановка лифта в подземном паркинге (да, нет);
- Сервис в паркинге (охрана, уборка, автомойка, шиномонтаж);
- Наземная гостевая автостоянка машин на квартиру (до 0,5, от 0,5 до 1,5, 1,5 и более);

Организация управления и эксплуатации объекта недвижимости. Долговечность жилого здания зависит не только от того, из каких материалов и по какой технологии оно построено, но и от того, насколько раци-

онально и эффективно оно содержится. Это зависит от того, насколько профессионально осуществляется управление этим объектом. Если домовладелец содержит собственную службу эксплуатации – это одно. Если управление зданием осуществляет управляющая компания – это несколько иное и для этого необходимо оценить ее профессиональный уровень (опыт работы, специализацию и т.д.). Наличие высокопрофессиональной управляющей компании снижает риски неэффективного содержания жилого здания, повышает его привлекательность для клиентов и рыночную стоимость. Для учета данного параметра вводятся следующие элементы оценки:

- Наличие собственной службы эксплуатации (да, нет);
- Виды выполняемых работ, услуг по эксплуатации (уборка территории, вывоз мусора, уборка внутри дома, полив газонов и клумб, техническое обслуживание инженерного оборудования здания, озеленение, услуги консьержа, выполнение аварийных работ в рабочее время или круглосуточно, выполнение мелких ремонтных работ в квартире, охрана дома);
- Наличие дополнительных услуг (уборка квартир, услуги няни, контроль за детьми, рум-сервис, служба сопровождения, уход за домашними животными, услуги носильщика);
- Наличие управляющей компании (работа на рынке услуг по управлению жилой недвижимостью более 10 лет, от 5 до 10 лет, менее 5 лет) и виды деятельности (менеджмент, менеджмент и содержание, эксплуатация);
- Наличие охраны объекта недвижимости;
- Система внутренней безопасности дома (контроль доступа);
- Уборка придомовой территории (один раз в два дня, один раз в день, два раза в день, постоянное поддержание чистоты);
- Уборка внутри дома (один раз в два дня, один раз в день, два раза в день, постоянное поддержание чистоты);
- Вывоз мусора (один раз в день, два раза в день, один раз в два дня);
- Озеленение придомовой территории (стандартное, декоративное);
- Диспетчер (техническое обслуживание): после звонка диспетчеру, автоматическое;
- Стоимость обслуживания в месяц на 1 кв. м (до 30 руб., от 30 до 50 руб., от 50 до 75 руб., свыше 75 руб.).

Учитывая территориальную неоднородность рынка недвижимости, обусловленную различием экономического развития, прожиточным минимумом и общим уровнем жизни населения по регионам Российской Федерации, величины переменных значений элементов по каждому из параметров (факторов) устанавливаются на местах.

С повышением уровня жизни в современном обществе растут требования, предъявляемые к жилью: семья и ее отдельные члены, хотят жить в квартире или доме, который расположен вблизи от места работы, учебы и досуга, также дом должен быть красивым снаружи и удобным внутри, планировочные решения, даже в небольших квартирах, должны удовлетворять потребностям жильцов.

Но при желании людей приобрести жилую недвижимость, они сталкиваются со множеством проблем.

Проблема рынка недвижимости – это вечная проблема России. Начиная с незапамятных времен, она всегда остро стояла как проблема и никогда не была решена. Чтобы обеспечить граждан жильем на рынке недвижимости в наше время была создана программа «Доступное жильё».

Дословно термин «доступное жильё» понимается так, что на рынке существует жильё, которое потенциальные покупатели могут позволить себе купить, так как оно считается доступным. Но не у всех есть возможность купить жильё, так как в России сохраняется монополизация рынка недвижимости, что в условиях растущего спроса приводит к тому, что предложение жилья «перекошено» в сторону верхнего ценового сегмента.

Исходя из сложившейся ситуации, мы можем наблюдать как в стране развивается рыночная чистая монополия. Недвижимости много, она в доступном виде, но граждане не способны приобрести ее.

Результаты исследования и их обсуждения

Для примера рассмотрим статистику роста цен (рис. 1) в период с 2010 по 2020 год.

В эти десять лет цены на жильё, за исключением некоторых периодов, росли. Рынок недвижимости реагировал на кризис: снижением средней стоимости после 2008 года и ее восстановлением после 2014 года, после чего снова снижение цен. К 2020 году средняя цена квадрат-

ного метра достигла максимума. По данным единой информационной системы застройщиков наш.дом.рф, в новых домах она составляет 70-80 тыс. рублей, средняя цена сделки 3-4 млн рублей. По информации Росстата, жилье на вторичном рынке в среднем стоит дешевле – 61 тыс. рублей за квадратный метр. Цены в этом сегменте росли медленнее, чем на «первичке»: новое жилье по итогам десятилетия показало рост на 52%, а вторичное – всего 5% [1].

С 1 июля 2014 года в ГК РФ появился новый инструмент взаимодействия между контрагентами – договор счета эскроу. Это стало причиной роста средней стоимости новостроек.

Чем выше доходы населения – тем активнее рынок и рост цен (см. рис.2). Самая дорогая недвижимость сейчас там, где хорошие зарплаты. Это Москва и Питер, а также Ямало-Ненецкий и Ханты-Мансийский автономные округа. Но есть и исключения. Например, высокая стоимость жилья в регионах Дальнего Востока и Крайнего Севера обусловлена более сложными техническими условиями строительства, а сравнительно невысокие цены в Краснодарском крае – большим объемом новостроек и конкуренцией.

Также одной из причин подорожания жилья является инфляция. Если цены на жильё растут быстрее инфляции и доходов населения, это снижает доступность жилья и приобрести его становится сложнее. Стоит отметить, что рост цен на жильё должен превышать инфляцию. В таком случае удорожание строительных материалов, рост зарплат и других затрат застройщиков будет компенсирован увеличением доходов от продажи жилья. Это поддержит привлекательность отрасли жилищного строительства и повысит предложение жилья для населения.

Обеспеченность жильем растет, но медленно. По данным Росстата, сегодня на человека в среднем приходится 26 кв. м. Это низкий показатель по сравнению с развитыми европейскими странами и США. В российских городах-миллионниках показатель обеспеченности еще ниже и составляет примерно 22 кв. м на человека. А условному жителю столицы вообще приходится ютиться на 19 "квадратах" или переезжать в Подмоскovie, где самый высокий средний показатель обеспеченности жильем в стране – 33,5 кв. м.



Рис. 1. Средняя цена на первичном и вторичном рынке

В данной статье мы хотим предложить способы создания на рынке недвижимости более конкурентоспособной среды, путём внедрения трёх фондов недвижимости:

1. Социальное жильё, которое может построить государство и передавать его в наём нуждающимся

2. Доходное жильё (частные лица совместно с государством)

3. Резервный (маневренный) фонд

Рассмотрим каждый из представленных вариантов [1].

1. *Строительство жилья, для предоставления жилых помещений по договору социального найма.*

Важную в наше время роль играет наличие собственной жилплощади в жизни любого человека. Еще более решающим

этот фактор становится для семей, стоящих в очереди на квартиры, вынужденные «скитаться» по съёмным жилищам, родственникам или общежитиям. Чтобы решить данную проблему мы предлагаем создать так называемое социальное жильё [2].

Специализированный жилищный фонд создается государством или органами местного самоуправления.

Вмешательство государства и его участие в обеспечении части граждан жильем оправдано тем, что рынок не может обеспечить потребности низкодоходных групп населения, так как он производит недостаточное количество жилья, а в обществе всегда будут присутствовать группы населения, нуждающиеся в поддержке государства при решении своих жилищных проблем.



Рис. 2. Статистика спроса на недвижимость

Текущее содержание жилья планируется осуществлять за счет коммунальных платежей и амортизации, вносимых гражданами, проживающими по договору социального найма жилого помещения [3].

2. Строительство доходных домов.

Доходный дом – это жилое здание, которое разделено на отдельные квартиры или помещения и предназначено для сдачи в аренду. В каждом отдельном жилом пространстве есть необходимый набор удобств: обустроенный санузел, плита и раковина на кухне, в некоторых объектах – вся необходимая мебель и техника. По назначению арендный дом похож на гостиницы, но отличается более длительным сроком аренды, доступной стоимостью проживания, перечнем предоставляемых удобств, особенностями оформления договора между собственником и арендатором.

Преимущество аренды жилья в доходном доме может заключаться в более высоких стандартах обслуживания и в наличии дополнительных «гостиничных» сервисов, например, уборки квартир. Все это создает более комфортную среду для проживания.

Доходный дом может принадлежать как государству, так и частному лицу.

Данный жилой фонд поможет обеспечить жильем незащищенные, малообеспеченные слои населения и льготников.

Доходный дом должен быть:

- практичным;
- рассчитанным на временное, но при этом продолжительное проживание;
- ориентирован на потенциально большое количество людей с разными запросами;
- состоящим из квартир самого разного размера и уровня, но преимущественно – из не очень больших по площади

Рассмотрим данный фонд на примере Астраханской области.

Доходные дома начали строить в конце XIX в., это многоквартирные жилые дома, построенные для сдачи квартир в аренду. Как правило, такой дом занимает по периметру весь принадлежащий домовладельцу участок, в редких случаях квартал; незастроенным остается лишь небольшой внутренний двор-колодец или система дворов.

В Астрахани до Октябрьской революции было несколько десятков «доходных

домов». Наибольшее количество бывших доходных домов можно встретить на территории «косы» (между кремлем и Волгой). Связано это с тем, что «коса» застраивалась в период с конца 19 по начало 20 века, когда тип этих зданий получил широкое распространение и пользовался спросом [4].

На данный момент эти дома являются памятниками архитектуры и уже используются по другому назначению. Также в городе не имеются здания, принадлежащие доходному фонду.

3. Строительство маневренного фонда.

Потребность в использовании данного фонда возникает, когда здание, в котором проживали граждане на правах социального найма или в статусе владельцев квартир и комнат, не допускает нахождения в нём лиц.

Случаи, при которых возникает необходимость использовать маневренный жилой фонд:

- Аварийное состояние многоэтажного (малоэтажного) здания или помещений, расположенных в нём.
- Плановый снос частного сектора, с последующим предоставлением квартир в новостройках.
- Уничтожение здания в результате пожаров, стихийных бедствий или при проведении военных действий.
- Капитальный ремонт многоквартирного дома, который не допускает проведения,

в момент проживания в нём собственников и их семей.

– Утрата физическими лицами квартир в связи с не исполненными долговыми обязательствами перед кредиторами.

– Иные затруднительные для граждан обстоятельства, связанные с утратой постоянного места проживания и т.д.

Иногда площади маневренного жилья используются при расселении домов, принадлежащих ведомствам или зданиям, относящимся к категории служебного жилья.

Дома данного типа, по нашему мнению, должны строиться государством или муниципальными образованиями и должны предоставляться гражданину на какой-либо срок, например, на один год, а также проживание в них должно быть абсолютно бесплатным, дабы оказать помощь людям. За этот промежуток времени человек должен решить вопрос о переезде.

4. Рыночное предложение жилой недвижимости. Ипотека.

Роль ипотечного кредитования в России велика, так как обеспечение населения жильём является одной из самых острых проблем. В России жильё является дорогостоящим объектом и купить квартиру для многих россиян, живущих на заработную плату, практически невозможно. Ипотека довольно привлекательна для населения, поскольку позволяет получить жильё в пользование уже на начальном этапе (рис.3).



Рис. 3. Спрос на ипотеку



Рис. 4. Регионы, в которых часто берут ипотеку

Каждая вторая покупка квартиры в России происходит с привлечением ипотеки. По данным ДОМ.РФ, с 2010 года популярность ипотечных кредитов выросла в три раза (см. рис. 4). Обслуживать ипотечные кредиты россияне стали лучше, это видно по тому, как падает доля просроченной задолженности [1].

Ранее мы упомянули программу «Доступное жилье». На данный момент одной из продленных властью льготных акций в 2021 году стала программа «Жилье». Какие же цели она преследует. Во-первых, это снижение стоимости одного квадратного метра. Во-вторых, поощряет регионы к увеличению количества новых объектов недвижимости, значит, к обеспечению населения новыми квартирами. В-третьих, программа «Жилище» стимулирует обновление и совершенствование системы ЖКХ.

Пока, к сожалению, планируемого экономического положительного эффекта данное решение не принесло. Правила для участия те же, что и в «Доступном жилье». Собственно, проект «Жилище» и является продолжением вышеназванной программы.

Отличаются они лишь тем, что согласно второму проекту квартиру можно купить только в новостройках. Если молодая ячейка общества приобретёт свою первую квартиру на вторичном рынке, никаких льготных условий ей предоставлено не будет.

В настоящий момент действительна программа «Молодая семья», в которой принимает участие государство. В программе могут участвовать молодые семьи, которые официально находятся в браке, при этом не имея детей, не помешает на участие в программе, но влияет на размер субсидии. Возраст каждого из супругов не превышает 35 лет [5].

Размеры субсидий на покупку жилья учитывают наличие в семье детей. Если в семье нет ребенка, то субсидия рассчитывается в размере 30% от расчетной стоимости, при наличии в семье хотя бы одного ребенка – 35% от расчетной стоимости [6].

Сумму считают не от цены квартиры по договору, а от расчетной стоимости:

$$\text{Расчетная стоимость жилья} = \text{Расчетная площадь} \times \text{Норматив стоимости квадратного метра}$$

Требования для получения субсидии

На что можно потратить субсидию	Какой документ нужен
Покупка готового жилья	Договор купли-продажи квартиры
Покупка квартиры в новостройке	Договор участия в долевом строительстве с оплатой по договору эскроу, договор уступки права требования
Строительство дома	Договор подряда
Первоначальный взнос на погашение ипотеки	Кредитный договор
Покупка жилья через кооператив	Подтвержденное членство в кооперативе и платежей по паевым взносам

Норматив стоимости квадратного метра для расчета субсидии устанавливает муниципальное образование. Расчетная площадь зависит от количества членов семьи. Для семьи из двух человек заплатят из расчета 42 м², если в семье три человека или больше, то для расчета субсидии учтут по 18 м² на каждого. Точную сумму субсидии фиксируют в свидетельстве. Его выдают, когда администрация подтверждает, что семья получит деньги на жилье.

Деньги по программе идут на покупку квартиры или дома. Субсидию выделяют, только если соблюдаются требования к договору (таблица).

Так, в Астрахани в 2016 г. на субсидирование семей было выделено 10,15 млн руб. из федерального и 23,77 млн руб. из областного/муниципальных бюджетов. Свидетельства на соцвыплату получили 45 семей.

Пока программа рассчитана до 2025 года, но ее могут продлить [7].

Так как же возможно снизить цену на жилье? Из выше перечисленного можно предположить один из вариантов решения этой проблемы: государство или муниципальные образования становится заказчиком «социального жилья». Соответственно заказчик на конкурентной основе согласно ФЗ-44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

определяет подрядные организации на строительство жилья, а также государство или муниципальные образования выделяют под строительство жилых домов, хозяйственных поселений в сельских районах бесплатно земли под застройку, а их стоимость составляет примерно 10-15% от стоимости строительства, кроме того при реализации данных проектов, стоимость строительства становится на 30% ниже, так как в случае реализации жилых домов проживающим в них арендаторов со стороны государства или муниципальных образований не будет проводится коммерческая наценка. Таким образом, стоимость жилья будет на 40-45% ниже рыночной стоимости.

Выводы

Таким образом, если все 4 вида рыночных инструментов на жилищном рынке будут существовать, у населения, с разными доходами будет возможность выбрать именно ту категорию жилья, которая больше всего им подходит по определенным критериям. С помощью этих четырех инструментов рынок можно сделать саморегулируемым, а также произойдет снижение роста цен на недвижимость, что позволит улучшить условия для развития человеческого капитала и создать конкурентные отношения на рынке при участии государства или муниципального образования.

Библиографический список

1. Ковалев П. Свои метры: 10 графиков о том, как покупают жилье в России// ТАСС [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/obschestvo/9258289> (дата обращения: 29.07.2021).
2. Социальный найм жилья – что это такое, правило и законодательство// ТСЖ, [Электронный ресурс]. URL: <https://uk-34.ru/dokumenty/sotsialnyj-najm-zhilya-chto-eto-takoe-pravila-i-zakonodatelstvo.html>; (дата обращения: 29.07.2021).

3. Программа «Молодая семья» в Астрахани и Астраханской области // Молодая семья [Электронный ресурс]. URL: <http://molodaja-semja.ru/regiony/v-gorode-astrahan-i-astrahanskoj-oblasti/> (дата обращения: 29.07.2021).

4. А знаете ли Вы, что такое «доходные дома»? И сколько их было в Астрахани? // love-astrakhan.ru, [Электронный ресурс]. URL: <http://love-astrakhan.ru/interesno.php?action=view&id=41> (дата обращения: 29.07.2021).

5. Условия программы «Молодая семья» [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/zabral-dengi-family/> (дата обращения: 29.07.2021).

6. Обеспечение жильем молодых семей // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroy.astrobl.ru/site-page/obespechenie-zhilem-molodyh-semej> (дата обращения: 29.07.2021).

7. Онлайн-сервис Дом.МинЖКХ. Все дома в Астраханской области // Сайт общественного инициативного проекта по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.mingkh.ru/astrahanskaya-oblast/> (дата обращения: 29.07.2021).