

**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ М.В. ЛОМОНОСОВА**

---

**ВЫСШАЯ ШКОЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО АУДИТА  
(ФАКУЛЬТЕТ)**

Допустить к защите  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ проф. Н.П. Ефимова

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

на тему:

**Особенности финансового обеспечения  
национального проекта «Жилье и городская среда»**

Направление 38.03.01 «Экономика»

**Выполнила:**

Студентка 407 академической группы  
Шуть Ирина Анатольевна

**Научный руководитель:**

кандидат экономических наук,  
доцент

Терехина Светлана Александровна

**Москва, 2022 г.**

## Содержание

<b>Введение</b> .....	3
<b>Глава 1. Теоретические аспекты системы национальной проектной деятельности в Российской Федерации</b> .....	7
§ 1.1 Ретроспективный анализ трансформации национального проекта в сфере жилищного строительства: от «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» до «Жилье и городская среда» .....	7
§ 1.2 Общая характеристика системы национальной проектной деятельности в Российской Федерации .....	17
§ 1.3 Зарубежный опыт развития рынка жилья и ипотечного кредитования, жилищного строительства в сравнение и российской практикой .....	25
<b>Глава 2. Основные противоречия и тенденции развития сферы жилищного строительства в России на современном этапе</b> .....	34
§ 2.1 Анализ состояния рынка жилья, жилищного строительства и ипотеки в период 2019–2021 гг. Причины и последствия .....	34
§ 2.2 Финансовые аспекты реализации национального проекта «Жилье и городская среда» .....	45
§ 2.3 Проблемы в жилищной сфере и основные риски реализации национального проекта «Жилье и городская среда» .....	56
<b>Глава 3. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» в современной России и перспективы развития</b> .....	65
§ 3.1 Возможные пути решения выявленных проблем и способы минимизации рисков не достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» .....	65
§ 3.2 Стратегия строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года .....	80
<b>Заключение</b> .....	86
<b>Список источников и литературы</b> .....	91

## Введение

Обеспеченность населения качественным и доступным жильем является одним из показателей уровня социально-экономического развития страны. Распространяющийся и набирающий обороты тренд на урбанизацию обуславливает возрастание значимости городов, как ключевых составляющих экономического роста нашей страны. В связи с этим возрастает необходимость обеспечения комфортных условий проживания в городских агломерациях. Так, в целях улучшения благосостояния и повышения уровня жизни населения за счет реализации мероприятий прорывного масштаба был разработан национальный проект «Жилье и городская среда».

Актуальность выбранной темы для написания выпускной квалификационной работы обусловлена рядом факторов. Одним из ключевых является – стремление государства к увеличению уровня социально-экономического развития страны, повышению степени удовлетворенности населения уровнем жизни и возрастающим спросом граждан на приобретение личной жилплощади.

Степень научной разработанности темы в анализируемом периоде связана с возрастанием внимания к необходимости решения ряда социально значимых проблем в области жилищного строительства и благоустройства городских территорий с целью увеличения эффективности и результативности расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации для повышения уровня социально-экономического развития страны.

При написании данной работы за основу были взяты различные информационные источники, учебники и популярные статьи, написанные высококвалифицированными авторами, монографии, данные министерств и ведомств, периодические издания, сборники результатов конференций и другая методическая литература.

В ходе анализа представленной информации, также были изучены и систематизированы труды ведущих российских и зарубежных ученых в области государственного управления, финансов и построения бюджетного процесса, в частности, можно выделить работы следующих авторов: Аверин А.Н., Брезгин Ю.И., Волкова И.Г., Воробьева Е.Р., Генкуленко О.А., Дерли Е.Н., Дудинская, Жахов Н.В., А.В., Керимов О.Ю., Киселева Е.Н., Королькова Д.И., Кузин В.В., Ляхов В.П., Мещерякова Ж.В., Погребняк Е.Д., Полевой И.Н., Разумец В.М., Синицина Д.Г., Стручкова С.С., Ткаченко Л.Я.

Кроме того, были рассмотрены и проанализированы документы стратегического развития Российской Федерации на средне- и долгосрочный период. Однако, с учетом высокой волатильности на мировых рынках, последствиями, вызванными новой коронавирусной инфекцией, введенные затем меры самоизоляции и начавшиеся локдауны, нарушение глобальных цепочек добавленной стоимости, нестабильность геополитической обстановки, кардинальная смена политических и экономических тенденций, разрыв множества международных связей и обострение конфронтации наиболее развитых стран за право лидерства на мировой арене обусловили необходимость оперативного реагирования и адаптацию к новым вызовам, а также сохранение и обеспечение стабильных условий для достижения запланированных целей национального развития.

Цель выпускной квалификационной работы – рассмотреть процесс реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и разработать предложения по совершенствованию финансового обеспечения национального проекта.

В рамках достижения данной цели поставлены следующие задачи:

↗ Рассмотреть структуру, основные положения и целевые показатели национального проекта «Жилье и городская среда» и входящих в его состав пяти федеральных программ.

↗ Изучить особенности финансового обеспечения реализации национальных проектов.

↗ Проанализировать структуру расходов, выделяемых из бюджетной системы Российской Федерации, в целях достижения установленных параметров.

↗ Выявить проблемы и несовершенства, препятствующие эффективной и своевременной реализации анализируемого нацпроекта.

↗ Определить место и степень значимости национального проекта в рамках обеспечения достойного уровня жизни и повышения уровня социально-экономического развития страны.

↗ Разработать и предложить оптимальные и наиболее перспективные пути решения выявленных и обозначенных ранее проблем, устранить и (или) минимизировать возможные риски.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является национальный проект «Жилье и городская среда» как один из основных инструментов обеспечения экономического роста России на современном этапе.

Предметом исследования выступает финансовое обеспечение пяти федеральных программ: «Ипотека», «Жильё», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Чистая вода».

Методологической, теоретической и эмпирической основой данного исследования являются в первую очередь нормативные правовые акты, т.е. законодательная база Российской Федерации, касающаяся реализации национальных проектов и установления критериальных значений, в частности, Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018г. №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020г. №474 «О национальных целях развития Российской

Федерации на период до 2030 года», Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2021 – 2023 и 2022-2024 годы, Федеральный закон от 08.12.2020 № 385–ФЗ «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов», Федеральный закон от 06.12.2021 № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов», Отчеты федеральных органов исполнительной власти о ходе достижения целевых показателей, Заключение, Оперативные доклады и Бюллетени Счетной палаты Российской Федерации, Аналитический материал Банка России и финансового института развития в жилищной сфере России – АО «ДОМ.РФ», а также научные труды, посвященные, материалы научно-практических конференций и семинаров.

При систематизации и анализе собранных данных применялся общенаучный подход, который состоит из таких основных методов исследования, опирающихся на базис экономической теории, как метод анализа, синтеза, сравнения и наблюдения, системный метод, методы описания и обобщения, методы индукции и дедукции, а также экономико-статистический метод.

Структура выпускной квалификационной работы соответствует методологическим требованиям и, соответственно, состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

## **Глава 1. Теоретические аспекты системы национальной проектной деятельности в Российской Федерации**

### **§ 1.1 Ретроспективный анализ трансформации национального проекта в сфере жилищного строительства: от «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» до «Жилье и городская среда»**

Рассмотрение и изучение любой темы необходимо начинать с введения категориального аппарата для выстраивания понятийного ряда, служащего основой для усвоения нового материала. Прежде всего, дадим определение понятию «жилищное строительство». Несмотря на то, что данная дефиниция достаточно часто встречается во многих нормативных правовых актах, законодательно установленное определение данного понятия отсутствует.

В соответствии с ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации под жилым домом понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании [2].

Необходимо отметить, что понятия «жилой дом» и «многоквартирный дом» хоть и однородны по смысловому содержанию, но в целом необходимо их разграничивать, поскольку каждому из них присущи определенные характеристики.

Отличие жилого дома от многоквартирного состоит в том, что в силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в многоквартирном доме есть общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в многоквартирном доме, иными словами, если в доме есть общее имущество, то это многоквартирный дом, если нет общего имущества – то это жилой дом.

Например, в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ достаточно часто встречается понятие

«многоквартирный дом», однако в ст.2 среди основных понятий, используемых в Федеральном законе №214-ФЗ, данная дефиниция не приводится. До недавнего времени законодательно закрепленное определение отсутствовало и в иных нормативных правовых актах.

В декабре прошлого года в трех чтениях был одобрен закон, который вносит поправки в действующие Градостроительный и Жилищный кодексы. Теперь с 1 марта 2022 года в российском законодательстве появилось юридически оформленное понятие «многоквартирный дом», как одна из категорий жилья. Согласно новому закону, многоквартирным домом признается «здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество собственников. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого здания» [78].

Согласно п. 39 ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектом индивидуального жилищного строительства признается «отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими



федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации [3].

Введя базовый понятийный ряд перейдем к рассмотрению основной тематики параграфа. Политика каждого государства, в том числе и России, ориентирована на улучшение качества жизни своих граждан. Каждая страна имеет свои национальные проекты, направленные на благо людей и создание комфортной, экологически чистой и безопасной окружающей среды. Россия следует общемировым тенденциям и разрабатывает национальные проекты для реализации приоритетных направлений развития. Национальные российские проекты исполняются за счёт средств федерального и региональных бюджетов, в каждом городе России есть сфера, подпадающая под национальный проект.

В Российской Федерации в мае 2003 года зародилась и продолжает своё существование история создания проектов национального значения. Российские национальные проекты – это система, состоящая из отдельных программ, которые относятся к наиболее важным для развития сферам государства – экономике, промышленности и социальной сфере. Например, в Российской Федерации на период с 2018 до 2024 гг. планировалось реализовать 12 национальных проектов и 1 комплексный план по модернизации, имеющих приоритетное направление, в рамках достижения 9 национальных целей развития.

Ильченко С.В. в статье, посвященной проблемам и перспективам реализации национальных проектов, приводит следующее определение: «Национальные проекты – это инструмент реализации целей национального развития, имеющих приоритетное значение на определенном этапе развития государства и требующих для своего решения значительных ресурсов, предполагающих четко обозначенный конечный результат» [71].

Датой начала внедрения национальных проектов в российскую практику является 16 мая 2003 года. В этот период была создана рабочая

группа, в задачу которой входило воплощение изложенных в ежегодном Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации основополагающих позиций.

Первоначальными задачами для вновь созданной рабочей группы стали насущные проблемы государства, а именно: увеличение внутреннего валового продукта как минимум в два раза, проведение мероприятий по модернизации армии и вооруженных сил Российской Федерации, снижение уровня бедности в стране и т.д. Именно эти моменты и направления деятельности явились приоритетами для первых национальных проектов.

С развитием данной работы, направленной на преодоление кризисных ситуаций, в приоритете стали более общественно-ориентированные и социально значимые проблемы нашей страны, а проекты, направленные на повышение обороноспособности и улучшение экономического положения перешли под управление профессиональных и специализированных ведомств.

В 2005 году началась современная история реализации национальных проектов на практике, которая нашло свое отражение в 4 приоритетных национальных проектах: «Здоровье», «Образование», «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и «Развитие агропромышленного комплекса».

В качестве наглядной иллюстрации рассмотрим и проанализируем один из нацпроектов, имеющий приоритетное значение и непосредственно связанный с тематикой научных исследований – национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Данная национальная программа реализовывалась с 2006 года по 2012. Суммы, предусмотренные на реализацию данного национального проекта отражены в таблице 1.

Год	Средства федерального бюджета	Государственные гарантии
2006	35,4 млрд. рублей	26,5 млрд. рублей
2007	62,5 млрд. рублей	33,5 млрд. рублей
2008	93,8 млрд. рублей	28,0 млрд. рублей.

**Таблица 1.** Средства, выделенные на нацпроект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» за период 2006-2008 [24]

Как видно из данных таблицы, предполагалось постоянное увеличение объема расходов, предусмотренных в федеральном бюджете, с целью достижения наиболее результативного эффекта. Подход с постепенным увеличением расходуемых средств является наиболее разумным, поскольку на начальных этапах процесс реализации нацпроекта только запускается, а значит, весь механизм взаимодействия между органами исполнительной власти, исполнителями и т.д. начинает набирать обороты и не сможет за короткий срок – 1 год израсходовать весь объем предусмотренных средств, соответственно, низкое кассовое исполнение не будет способствовать успешному достижению целей.

Перед национальным проектом «Доступное и комфортное жилье гражданам России» стоял ряд сложных задач, одна из основных – это создание достойных условий для граждан России в сфере обеспечения жильём и модернизация имеющегося жилищный фонд, повышение уровня его качества и комфорта, которое будет подходить под современные стандарты и требования.

Все перечисленные задачи, стоящие перед национальным проектом, определили программу развития на периоды в 2009-2012 гг. приоритетными направлениями проекта являлись: развитие массового жилищного строительства, доступного широкому кругу граждан; повышение качества жилищного фонда и поддержка спроса на жилье со стороны государства.

Следующим важным этапом стал 2012 год, когда при инаугурации вновь избранный Президент Российской Федерации – Владимир Владимирович подписал и обнародовал 11 «майских» указов, в которых закрепились приоритетные направления социально-экономического развития страны до 2018 г., одним из которых являлось – решение проблемы обеспеченности жильем.

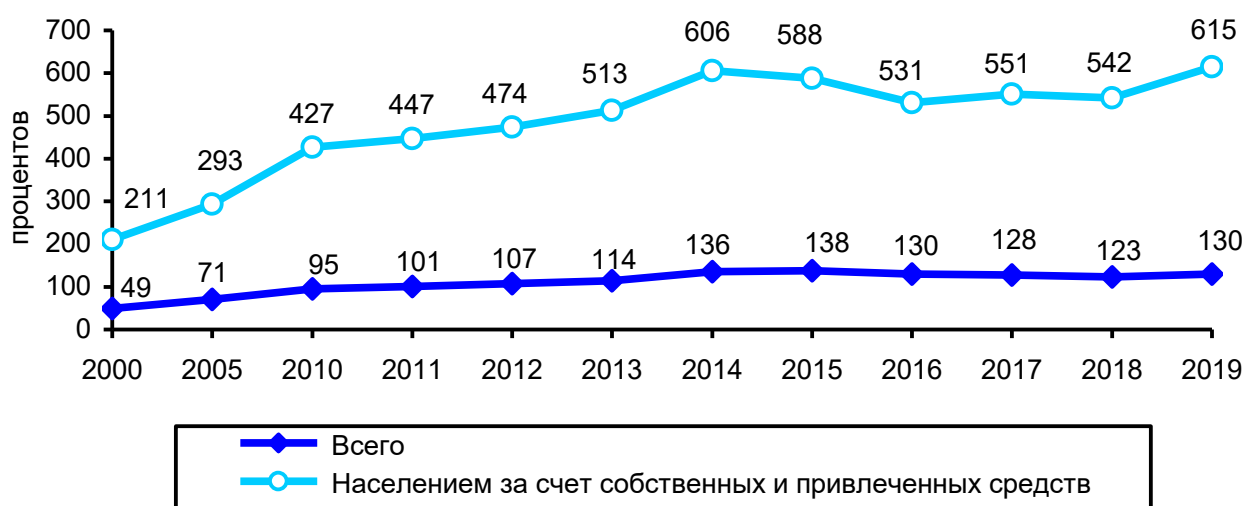
Следует отметить, что за период реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» сформировались благоприятные условия для развития ипотечного кредитования в стране. В своем послании Федеральному собранию в 2012 году Владимир Путин из всех национальных проектов упомянул только проект «Жильё», заявив следующее: «Объём ипотечных кредитов растёт в последние два года по 40-50 % в год. Это хороший показатель, но, прямо скажем, и это мы с вами тоже хорошо знаем, ипотекой пользуются в основном люди с доходами выше среднего» [61].

Также, начиная с 2005 г. наблюдается положительная динамика ввода в действие жилья, что говорит о восстановлении рынка жилищного строительства после долгих лет кризиса. Однако, национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» предусматривал достижение к 2010 году показателя – ежегодный рост объемов жилищного строительства до 80 млн. кв.м., но достичь данного показателя в установленный срок не удалось. Только по итогам 2014 года объем ввода превысил 84 млн. кв.м., что говорит нам о наличии значительных проблем в данной сфере в анализируемом периоде, обусловленных как объективными причинами, так и субъективными, например, невысокая инициативность органов исполнительной власти в части достижения целевых показателей проекта. [57].

Год	1990	1995	2000	2004	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Введено в действие млн. м <sup>2</sup> общей площади	61,7	41	30,3	41	43,6	64,1	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5

**Таблица 2.** Ввод в действие жилых домов за период 1990-2013 гг. [79]

В целом, за период Новейшей истории существования Российской Федерации до 2014-2015 гг. наблюдался устойчивый положительный тренд увеличения объемов ввода в действие жилых домов, однако кризисная ситуация 2014-2015 гг., вызванная «аннексией» (по мнению западных экспертов) полуострова Крым, негативно повлияла на данную отрасль, которая практически восстановилась только к 2019 гг.



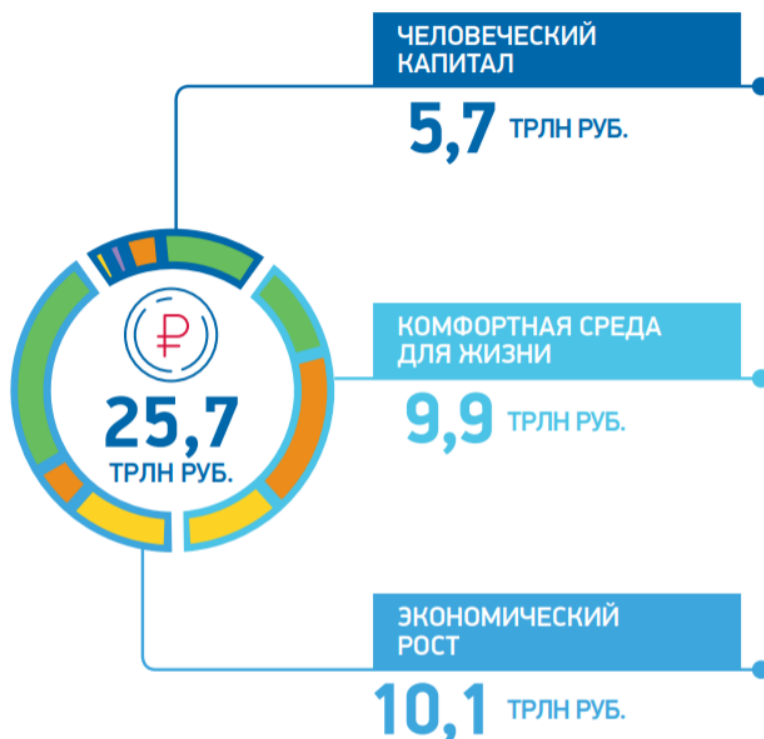
**График 1.** Темпы роста (снижения) ввода в действие жилых домов (при вводных данных: 1990 г. = 100 %) [79]

В связи с тем, что государственная жилищная политика дошла уже до определенного уровня и определенных результатов, ситуация, сложившаяся во второй половине 2010-х гг. обусловила постановку новых целей, выработку новой стратегии и разработку приоритетов для реализации новых векторов развития жилищной политики со стороны государства. Стратегия государственной жилищной политики должна основываться на потребностях граждан, которые нуждаются в помощи государства для улучшения своего жилья и жилищных условий.

Для определения долгосрочной стратегии развития страны были сформированы национальные проекты, реализация которых должна привести к достижению приоритетных национальных целей. Национальные проекты нашли свое отражение в «майском» Указе Президента РФ от 7 мая 2018г. №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Также, в рамках «майских» указов в 2018 году был разработан Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 г., т.е., важно отметить, что сначала были сформулированы национальные цели развития, а затем национальные проекты стали инструментарием по их достижению.

Национальные проекты – это проекты федерального масштаба, разработанные по трем направлениям, представленным ниже на рисунке. Они были разработаны с целью обеспечения прорыва в научно-технологическом и социально-экономическом развитии Российской Федерации, повышения уровня жизни каждого гражданина, а также создания возможности для их реализации.



**Рисунок 1.** Национальные проекты в Российской Федерации [56]

По итогам заседания президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 24 декабря 2018 года утвержден паспорт национального проекта «Жильё и городская среда».

В целях исполнения Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» Минстроем России подготовлен паспорт национального проекта «Жильё и городская среда».

Ввиду сложившихся новых условий, связанных с Пандемией, появилась необходимость пересмотра национальных целей и проектов. С этой целью Владимир Владимирович подписал Указ от 21 июля 2020 г. №474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», тем самым сдвинув горизонт планирования и реализации национальных проектов и госпрограмм, что дает возможность Правительству и федеральным органам исполнительной власти в установленный срок выполнить возложенные на них обязательства. Также был реформирован Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации и срок его реализации был продлен до 2030 года.

Кроме того, вместо 9 стратегических целей, на данный момент утверждены 5, представляющие собой траектории выхода показателей на целевые уровни и перечень инструментов и механизмов, направленных на их достижение.

Национальный проект «Жильё и городская среда» состоит из 5 федеральных проектов, а именно: «Ипотека», «Жильё», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Чистая вода».

Отметим, что изначально структура национального проекта «Жильё и городская среда» состояла из 4 федеральных проектов.



**Рисунок 2.** Федеральные проекты, входящие в состав национального проекта «Жильё и городская среда» [56]

Федеральный проект «Чистая вода» начал реализовываться в рамках национального проекта «Экология», но с 1 января 2021 года был включен в состав национального проекта «Жильё и городская среда». Обосновывалось это тем, что повышение качества питьевой воды в большей мере характеризует работу именно жилищно-коммунального хозяйства.

К ключевым целям реализации национального проекта «Жильё и городская среда» с 2020 года, отраженным в паспорте нацпроекта, относятся следующие целевые направления [56].

- Ежегодное улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно к 2030 году;
- Повышение комфортности городской среды, в том числе общественных пространств;
- Развитие рынка найма жилищного фонда коммерческого использования;
- Создание механизмов поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства;
- Донастройка и усовершенствование механизма вовлечения в оборот земель, включая использование инструментов АО «ДОМ.РФ»,



упрощение процедур и использования договоров застройки и комплексного развития территорий;

- Снижение административной нагрузки на застройщиков, совершенствование нормативно-правовой базы и порядка регулирования деятельности в сфере жилищного строительства;
- Создание механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов и других населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды;
- И цель, связанная с включением в нацпроект нового федерального проекта – расселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 01.01.2017 г.;
- Повышение качества питьевой воды посредством модернизации систем водоснабжения с использованием перспективных технологий водоподготовки, включая технологии, разработанные организациями оборонно-промышленного комплекса [16].

В данном параграфе мы рассмотрели, как трансформировались национальные проекты на примере жилищного строительства, как менялась их сущность, критериальные значения и роль в экономике. Особенное внимание было уделено сущности и понятийному ряду рассматриваемой тематики, актуализированным элементам содержания национального проекта «Жилье и городская среда» и вновь сформулированным целевым показателям.

## **§ 1.2 Общая характеристика системы национальной проектной деятельности в Российской Федерации**

В целях более полного изучения рассматриваемой нами тематики необходимо осветить вопрос, касающийся структуры национального проекта, и процедуру его реализации вплоть до муниципального уровня.

Исполнение национальных приоритетных проектов и программ требует усовершенствования проектной деятельности, использования принципиально

новых инструментов и методов работы, пересмотра всей системы национальных проектов. Так, были разработаны методические указания, в которых прописывались методы и приемы, позволяющие оптимизировать выполнение национальных приоритетных проектов и эффективно организовать деятельность по реализации национальных проектов. Все методические рекомендации базируются на системе целей и задач, которые позволяют построить систему управляемых опций, необходимых для применения при реализации принципов управления нацпроектами.

Для реализации целей и задач Указа № 204 и Указа № 474 предусмотрена 3 вида проектов: проекты национального значения (НП); проекты федерального значения (ФП); проекты местного или регионального значения (РП).

Для наглядности данная информация проиллюстрирована на рисунке на примере Указа № 204. Аналогичным образом организуется процесс реализации национальных проектов, установленных в Указе № 474.



**Рисунок 3.** Каскадирование национальных целей, задач и результатов на федеральный и региональный уровни [56]

Таким образом, национальные проекты состоят из ряда федеральных проектов, цели и показатели которых направлены на достижение целей и целевых показателей национальных проектов. Также, за каждым федеральным проектом закрепляется ответственное лицо – министр, руководитель федерального органа исполнительной власти.

Как уже отмечалось выше, национальный проект «Жильё и городская среда» состоит из 5 федеральных проектов, а именно: «Ипотека», «Жильё», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Чистая вода». Руководитель национального проекта является Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – Файзуллин И.Э., а куратором национального проекта – Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллин М.Ш.

Финансовая составляющая реализации национальных проектов формируется за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и средств из внебюджетных источников, т.е. средства частных инвесторов, полученные, например, в результате проведения конкурса. Необходимо отметить, что объем средств, формируемый и выделяемый из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, разграничивается с учетом полномочий, возложенных на тот или иной уровень власти в Российской Федерации.

С этой целью между Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации заключаются соглашения, в которых отражаются параметры и показатели, суммы софинансирования, необходимые для реализации национальных проектов на субъектовом уровне. Предоставление субсидий субъектам РФ осуществлялось на основании соглашений, заключенных Минстроем России с высшими органами исполнительной власти субъектов РФ, которые, в свою очередь, заключали соглашения о предоставлении субсидий из региональных бюджетов муниципальным образованиям.

Основная доля расходов в реализации национальных проектах, как правило, приходится на федеральный бюджет.

Однако интересно отметить, что финансовое обеспечение национального проекта «Жилье и городская среда» выбивается из общей тенденции, поскольку в строительную отрасль, в особенности в строительство многоквартирных домов вкладываются значительные объемы именно частного капитала. Данный факт отметил Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин на Гайдаровской форуме, сказав, что: «Сейчас стройка везде начинается – появился определённый экономический интерес. Стройка даёт доходность. Инвестор туда пошёл» [52]. Т.е. при относительно небольшом объеме финансирования со стороны государства, данная отрасль дает хорошую норму прибыли и отдачу, в несколько раз превышающую первоначальные вложения, в федеральный бюджет, например, в виде налоговых поступлений.

Успех достижения национальных целей развития напрямую зависит от слаженности работы федерального центра и регионов, поскольку большая часть мероприятий относятся к сфере полномочий региональных органов власти. С этой целью в субъектах Российской Федерации формируются региональные проекты, направленные на реализацию национальных и федеральных проектов и достижение установленных целей и целевых показателей. Для реализации национальных проектов на субъектовом уровне также определяется высшее должностное лицо субъекта, за которым закрепляется ответственность за процесс реализации и достижения поставленных результатов.

Как отмечают В.С. Ординян и А.А. Ясиновский в своем исследовании, «управление национальными проектами вообще и национальным проектом «Жилье и городская среда», в частности, организовано по принципу проектного управления и реализуются не отраслевым министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, а с помощью специально созданной структуры федерального уровня на основе метода

сквозного планирования» [63]. Безусловно, применение программно-целевого подхода к планированию и управлению национальными проектами является значимым шагом в развитии взаимодействия и координации деятельности органов власти.

Однако, как отмечает Положихина М.А. в статье «Организация управления национальными проектами»: «так как ПНП разрабатываются не специализированными организациями, а самими исполнителями (отраслевыми министерствами), то планирование и организация работ осуществляются «под деятельность», а не «под проблемы», сохраняется отраслевой принцип. Для внедрения проблемного подхода требуется специальная подготовка руководителей всех уровней управления, а также соответствующие изменения в учебных курсах» [67].

В продолжении рассмотрения данной мысли необходимо указать, что проектное планирование подразумевает, что основные трудозатраты должны быть сосредоточены в самом начале реализации проекта, чем меньше времени осталось до окончания проекта, тем меньше возможностей изменить что-либо. То есть при возникновении каких-либо сложностей и проблем необходимо не детализировано рассматривать факт случившегося, у нас пока в отчетных документах присутствует именно план-фактный анализ, а рассмотреть и оптимизировать возможные пути достижения поставленных целей за оставшееся время.

Отметим, что регионы являются не подчиненными, а соисполнителями при реализации национальных проектов, ввиду этого к ним также предъявляются определенные требования в части формирования и организации системы планирования.

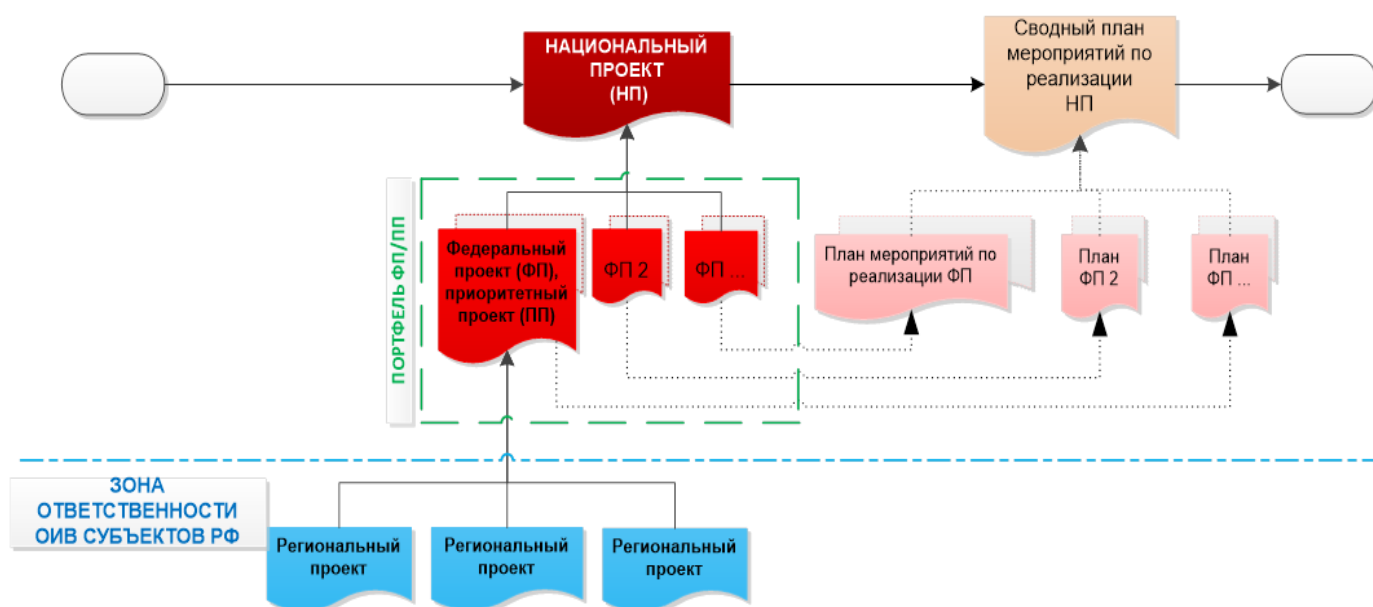
Роль регионального проектного офиса складывается из следующих элементов: персональная ответственность за реализацию национальных и федеральных проектов закреплена за заместителями губернатора или иного высшего должностного лица субъекта, в действительности же ответственность за осуществление федеральных проектов, реализуемых в

рамках национальных проектов, делегирована на сотрудников, входящих в отраслевой орган власти, что обусловлено отсутствием как человеческих, так и временных ресурсов.

Для каждого проекта, в соответствии с конкретной сферой деятельности необходимо проводить уточнение и детализацию актуальных задач, необходимых для достижения национальных целей. Это выполняется для того, чтобы выявить контрольные точки в промежуточных результатах, которые позволят определить, что воплощение национального проекта соответствует поставленным целям. В промежутках между контрольными точками создаётся программа мероприятий, которые образуют взаимосвязанную систему, позволяющую достичь поставленных целей и задач, предусмотренных паспортом и программой национального проекта. В соответствии с перечисленными мероприятиями определяются ресурсы, которые потребуются для достижения необходимых результатов, распределяются ответственные и кураторы, которые будут способствовать достижению поставленных целей.

Достижение национальных проектов складывается из достижений федеральных и региональных проектов, то есть планы мероприятий региональных проектов входят в сводный план мероприятий федеральных проектов, которые в свою очередь состоят в структуре мероприятий проектов национального приоритетного значения.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что любой федеральный проект представляет собой более детализированную и структурированную программу по достижению целей и задач проектов национального уровня, а региональные и местные проекты предусматривают выполнение целей и достижений результатов проектов более высокого уровня, а именно федерального и национального значения. Сложная система взаимосвязи и иерархическая структура проектов разного уровня представлена на рисунке.



**Рисунок 4.** Иерархическая структура проектов и программ разного уровня [51]

Важно отметить, что в методических указаниях отсутствуют обязательные требования, предъявляемые субъектам Российской Федерации по созданию планов мероприятий проектов местного значения, которые должны быть привязаны к планам мероприятий федерального значения. Планы мероприятий федерального значения разрабатываются федеральными органами исполнительной власти и сопровождаются необходимой документацией [15]. Однако, несмотря на отсутствие прямых указаний, в регионах необходимо выстраивание процесса координации работы, направленной на планирование мероприятий, входящих в состав проектов регионального значения.

Также в методических указаниях отсутствуют обязательные указания, которые бы обязывали соотносить программы муниципального и федерального значения. Но с учетом того, что персональную ответственность за выполнение проектов и достижение определенных результатов несут организаторы проектов регионального и местного значения, то можно констатировать, что на практике происходит соотношение и взаимоувязка проектов разных уровня значений.

В национальных проектах определены показатели, которые должны быть достигнуты в рамках выполнения целей и задач проекта. Эти укрупненные показатели требуют дальнейшей детализации и конкретизации. В тех случаях, когда сформулированная в национальном проекте цель не сопровождается установлением конкретных числовых значений показателей, необходимо в проекте более низкого уровня сформулировать задачи, установив в них целевые показатели. Это необходимо для обеспечения возможности приведения мониторинга и оценки степени достижения цели национального проекта.

Таким образом, можно отметить, что ни суровое централизованное планирование, ни рыночные механизмы не могут решить социальные проблемы. В связи с этим Российская Федерация разработала национальные проекты, что стало закономерной необходимостью. Также хотелось бы акцентировать внимание на результативности программно-целевого подхода при планировании и реализации национальных проектов.

Поскольку проект – комплекс взаимосвязанных мероприятий, направленных на достижение уникальных результатов в условиях временных и ресурсных ограничений, который имеет достаточно узкое, конкретное содержание с четкими целями, границами и результатами, то проектное управление – это способ организации деятельности, при котором выполнение важных стратегических задач структурируется на отдельные программы и проекты, и для управления ими применяется комплекс соответствующих инструментов и методов. И именно грамотное применение и внедрение в практику проектного управления позволит достичь установленные национальные цели и целевые показатели национальных проектов. В данном параграфе мы рассмотрели, как происходил переход от отраслевого планирования на начальных этапах реализации приоритетных национальных проектов к внедрению проектного управления в текущую практическую деятельность органов исполнительной власти на всех уровнях.



### **§ 1.3 Зарубежный опыт развития рынка жилья и ипотечного кредитования, жилищного строительства в сравнение и российской практикой**

По данным исследования, проведенного агентством «РИА Рейтинг» Российская Федерация является лидером в сфере жилищного строительства среди других европейских стран. Так, за анализируемый период 2017-2019 гг. в РФ было построено порядка 3,3 миллионов новых квартир. В пересчете на 10 тысяч человек результат равен 227 квартирам. Заметим, что это самый высокий показатель среди остальных исследуемых 29 стран. Соответственно, Россия является лидером по объемам ввода жилья в стране, что во многом обусловлено динамичным развитием и застройкой крупных городов.

Вторую и третью позиции в рейтинге занимают Австрия и Казахстан с 207 и 181 квартирами на 10 тысяч человек соответственно. Также в первую пятерку вошли Финляндия и Ирландия с достаточно большими объемами строительства относительно иных стран. Замыкает же рейтинг Италия, в которой, по экспертным оценкам, за 2017-2019 годы построено всего лишь 26 квартир при расчете на десять тысяч человек населения, что в 8,5 раза меньше, чем в России. Этому способствовал ряд факторов, среди которых – последствия финансового кризиса 2008 года, от которого Италия восстанавливается до сих пор, а также и тот факт, что текущие объемы строительства новых квартир достаточны, чтобы обеспечить весь спрос населения.

Интересно отметить, что у стран – прямых соседей, непосредственно имеющих границы с Российской Федерацией, например, Белоруссии, Польши, Эстонии, Литвы и Украины, которые занимают с 8 по 12 места, показатели по объемам строительства достаточно близки между собой. Данные тенденции проиллюстрированы на рисунке.



**Рисунок-инфографика 5.** Объем жилищного строительства (количество квартир), построенных в период 2017-2019 гг., приходящихся в расчете на 10 тысяч человек [67]

Однако, несмотря на изначальное лидерство по общему показателю строительства новых квартир, по показателю «количество комнат, приходящихся на 1 человека», Российская Федерация находится в конце рейтинга. Это произошло из-за того, что в основе жилищной политики на протяжении уже нескольких десятилетий ключевой задачей является решение проблемы дефицита жилья. Соответственно, российская жилищная политика была нацелена именно на обеспечение как можно большего числа семей личным отдельным жильем, поэтому в последние годы строилось достаточно много небольших квартир с комплексной планировкой и квартир-студий. Однако их площадь, как правило, невелика и, следовательно, при расчете комнат, в среднем приходящихся на 1 человека, показатель не превышает 1,1.

Так, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя России, на конец 2019 г. составила 25,8 кв. м, что отстает от уровня ряда стран: Польши (27 кв. м), Армении (31,9 кв. м), Китая (40,8 кв. м), Франции (40 кв. м), Германии (47 кв. м), США (70 кв. м).



**Гистограмма 1.** Обеспеченность квадратными метрами, жильем и комнатами в разных странах [48]

В основе же жилищной политики стран Западной Европы проблема дефицита жилья не стоит, наибольший акцент уделен повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда и созданию эргономичного пространства. У первых пяти стран-лидеров рейтинга по количеству личного пространства, а именно, Ирландии, Бельгии, Норвегии, Нидерландов и Великобритании в среднем на одного человека приходится более 2-х комнат.

Однако в рамках данного вопроса необходимо уделить внимание и страновым особенностям. Например, В России, Белоруссии, Казахстане и в некоторых странах Восточной Европы строятся капитал- и материалоемкие, долговременные постройки, предназначенные для широких слоев населения, а не жилье легкой конструкции, как в США, Австралии и Скандинавии, или жилье «премиум-класса»: коттеджи, апартаменты, таунхаусы – для сдачи его в аренду, как это происходит в Великобритании и Германии. В данных условиях, сравнивать страны по количеству квадратных метров, приходящихся на каждого человека не в полной мере объективно. К тому же,

в Европе, проблема обеспечения населения личным жильем уже не является острой и актуальной, новое строительство – переходит из разряда первостепенной необходимости, в способ стяжательства и инвестирования в наименее рискованные активы. Во многом, высокая обеспеченность жильем в Европе обусловлена более доступными ипотеками.

За последние годы процесс приобретения личной жилплощади все более и более приближается к европейским стандартам, это касается как размера первоначального взноса и сроков уплаты, там и ставок по кредитам. В целом, данная тенденция является положительным моментом.

В ряде зарубежных стран в последние десятилетия все большую популярность набирает тенденция редевелопмента, обусловленная необходимостью преобразования неэффективно используемых городских пространств, промышленных зон и районов устаревшей и ветхой застройки в следствии формирования депрессивной жилой среды из-за градостроительных и социально-экономических проблем. Во второй половине XX в. такими примерами были центральные части Берлина и Парижа, береговые линии Вашингтона, Лондона, австралийского Ньюкасла, Буэнос-Айреса.

В мировой практике запуск масштабного редевелопмента не обходится без участия правительства страны или органов местного управления. Наиболее популярной схемой реализации преобразований выступает государственно-частное партнерство. Например, в ряде стран: США, Германии, Франции, Норвегии осуществляется государственно-частное партнерство, при котором организацией редевелопмента занимается местная городская администрация, т.е. администрация муниципалитета определяет зону для перепрофилирования, разбивает ее на участки под определенные цели, объявляет конкурс на разработку дизайн-проектов, затем привлекает частные инвестиции для реализации проектов. Данный механизм является примером наиболее распространенной практики перепрофилирования территорий.

В Российской Федерации зачастую реализуется принципиально иной механизм – преобразование территории полностью за счет правительственного или городского бюджета (например, реновация), который крайне редко применяется в зарубежных странах.

В Великобритании, Австралии, Аргентине реализуется государственно-частное партнерство, при котором функции оператора редевелопмента выполняет специальная государственная компания с широким спектром полномочий в рамках конкретной территории. Она занимается: распоряжением земельными участками, созданием транспортной и социальной инфраструктуры, определением налоговой и кредитной политики в отношении юридических лиц и ИП. Данная схема наиболее эффективна для более случаев с большим количеством собственников, земельными участками под разное целевое использование.

Также интересно отметить, что проектное финансирование при помощи эскроу-счетов, (которое будет более подробно рассматриваться в следующей главе) применяемое в Российской Федерации и позволяющее обеспечить стабильность и своевременность строительства, аналогична практика привлечения банковского финансирования в Европе, где данная схема уже достаточно продолжительный период успешно реализуется.

Кроме того, необходимо уделить особое внимание рынку аренды жилья. Сложившаяся социально-экономическая ситуация в Российской Федерации такова, что подавляющее большинство граждан не может улучшить свои жилищные условия. Это обусловлено тем, что в российской практике человек может приобрести жилье только на правах собственника, рынок аренды развит слабо. Но позволить себе покупку жилья за счет собственных средств или при помощи ипотеки может только небольшая прослойка населения, другим же ввиду отсутствия необходимого уровня доходов и постоянного роста цен на жилье, данная схема не подходит. В то же время, обветшание и ухудшение состояния жилищного фонда, построенного еще в советское время и отставание объемов жилищного

строительства от предъявляемого спроса, ведут к необходимости внедрения альтернативных механизмов обеспечения жильём.

Современный рынок жилья в зарубежных странах характеризуется значительной долей арендного жилья, строительство которого считается экономически выгодным. «Ситуация в США, например, такова, что доля арендного жилья за последние 10 лет составила в среднем 30-32 % от всего жилого фонда. Англия за последние 3 года под напором экономического кризиса увеличила долю арендного жилья ещё на 3 %, доведя его до 33-35 % . В Канаде доля арендного жилья составляет 34 %, в Аргентине – 29 %, в Австралии – 31 %, в Нидерландах – 45 %» [28]. В то время как в России более 90% жилищного фонда находится в собственности граждан.

В Европе и США в арендном жилье живет в среднем 34% семей, а в крупнейших мировых городах – до 80%, в России 17% семей живут в арендном жилье, но только 11% – снимают его на рыночных условиях. В отличие от европейского и американского рынка аренды, российский рынок крайне непрозрачен: треть арендаторов живут без договоров, договор на срок более 1 года, по данным Росреестра, ежегодно заключается менее 5-10 тыс. Арендное жилье в основном принадлежит физическим лицам [46].

Если говорить о мерах государственной поддержки, то в США, например, Правительство реализует субсидирование арендной платы (выдает именные ваучеры), что составляет 75% всех средств господдержки или \$45 млрд/год. Положительной практикой является тот факт, что господдержка арендного жилья направлена на развитие доступной аренды, т.е. расходы на съем, как правило, не превышают 30% дохода семьи. Ключевой программой поддержки застройщиков является льготное кредитование, гранты на строительство жилья, секьюритизация ипотеки, выданной застройщикам, и налоговые льготы на строительство, реновацию и ремонт, имеющие своей целью обеспечение доступа к финансированию застройщикам и привлечения инвесторов, занимающихся строительством социального жилья.

Таким образом, доступная аренда является механизмом обеспечения граждан жильем и предоставления возможности улучшения жилищных условий, который широко распространен в зарубежных странах, но в силу ряда причин не популярен в Российской Федерации. В связи с этим, институт арендного жилья только начинает путь становления в России. Предполагается, что данный институт должен стать инструментом разрешения комплекса проблем, например, решить вопрос с обеспечением населения жильем, повысить мобильность населения, уменьшить темпы роста цен на жилье за счет появления альтернативного варианта для проживания граждан.

Следует отметить, что многие зарубежные страны принимают активное участие в решении жилищных проблем. Например, в 2015 году жилищные субсидии в ВВП США составили 0,3%, что является достаточным показателем расходов федерального бюджета. В периоды рецессии или депрессии их доля возрастает. Это связано с тем, что в целях ускорения развития экономики государство активно инвестирует в строительство жилья для стимулирования экономического роста. Большинство институтов в жилищной сфере в США (Federal Housing Administration, Federal National Mortgage Association) были созданы сразу после экономического спада [77].

Интересно, что в большинстве развитых стран Правительство оказывает меры поддержки в большей степени для стимулирования спроса, выделяет субсидии населению, а не предложению жилья. Так, например, во Франции 3/4 объема государственной помощи идет на предоставление жилищных субсидий населению и 1/4 – на оказание помощи строительным организациям.

Во Франции государственная поддержка проявляется в предоставлении субсидий и льготных кредитов. Вторые предоставляются девелоперам социального жилья в целях обеспечения жилплощадью социально не защищенные слои населения. В Германии помимо мер поддержки населения государство субсидирует еще и инвесторов, которые приобретают недвижимость в инвестиционных целях, для сдачи жилья в аренду в отличие

от французской системы поддержки строителей. В Великобритании же аренда жилья не получила широкой популярности, поскольку большая часть жителей предпочитает стать собственником личной жилплощади [79].

Что касается решения жилищной проблемы малообеспеченных семей, то можно заметить, что большинство стран нашли решение – социальное жилье. Его доля в Великобритании и Франции составляет 23% и 20% в совокупном объеме жилого фонда соответственно, а в Германии всего 10%. Отчасти, такой невысокий показатель в сравнении с иными западноевропейскими странами обусловлен тем, что 27% фонда жилья приходится предназначен для аренды. В Испании до кризиса широко было развито коммерческое строительство, но сейчас порядка 30% строящихся домов предназначена для социального жилья [50].

Если говорить об ипотечном кредитовании, то необходимо отметить, что большинство развитых стран использовали ипотеки в качестве инструмента развития собственного финансового рынка и даже в целях преодоления периода экономической депрессии. Безусловно, наиболее опытным участником в данном вопросе выступает США. Характерной чертой, являющейся наиболее привлекательной стороной ипотечного рынка в данной стране, являются низкие ставки по ипотеки.

Например, в 2020 г. в условиях пандемии в США ФРС снизила целевой диапазон ставки по федеральным фондам (аналог ключевой ставки) с 1,50–1,75% до 0,00-0,25%, что существенно стимулировало приток денежных средств, как на фондовые рынки, так и на рынок ипотеки, что обусловило рост объема ипотеки в 2020 г. на 79%.

В рамках данного аспекта необходимо рассмотреть парадоксальный момент, связанный с тем, что в большинстве стран прослеживается отрицательная корреляция между уровнем ставки по ипотеке и доступностью жилья, иными словами, в государствах с более низкими ставками по ипотечным кредитам уровень доступности жилья, как правило, ниже



относительно иных государств, с более высокими ставками [45]. Данная обратная взаимосвязь представлена на графике ниже.



**График 2.** Соотношение ставок по ипотеке и доступности жилья [52]

Таким образом, стратегия жилищной политики и меры государственной поддержки населения и строительных компаний различны и характеризуются наличием страновых/ национальных особенностей, а также зависят от объема бюджета: где-то стимулируется институт арендного жилья, в иных странах меры поддержки направлены на строительные компании, третьи особое внимание уделяют поддержке населения и поддержанию спроса на недвижимость на высоком уровне. Общим для развитых и развивающихся стран является наличие и реализация системы государственной поддержки, как для государств с высоким уровнем обеспеченности населения жильем, так и с низкой.

## **Глава 2. Основные противоречия и тенденции развития сферы жилищного строительства в России на современном этапе**

### **§ 2.1 Анализ состояния рынка жилья, жилищного строительства и ипотеки в период 2019–2021 гг. Причины и последствия**

Перейдем к детализированному рассмотрению ситуации, сложившейся на рынке жилья, жилищного строительства и ипотеки, поскольку для лучшего понимания картины, необходимо ретроспективно проследить каким образом менялась ситуация на рынке несколько лет назад и какие обстоятельства послужили причинами дальнейшего развития событий именно в том ключе, который мы наблюдаем на данный момент.

Примем за исходную точку для рассмотрения – вторую половину 2019 года, когда российская экономика уже окрепла от кризиса и адаптировалась к санкциям. Развитие рынков жилья и ипотеки в 2019 году происходило в непростых условиях: турбулентность на внешних рынках, вызвавшая повышение ставок по ипотеке. При этом жилищное строительство в целом успешно адаптировалось к новым условиям и в конце 2019 г. в стадии строительства находилось 107,5 кв. м жилья. В отрасль жилищного строительства, по экспертным оценкам, было привлечено около 4,5 трлн. рублей. По большей части – около 4 трлн рублей – это средства участников долевого строительства, включая заемные.

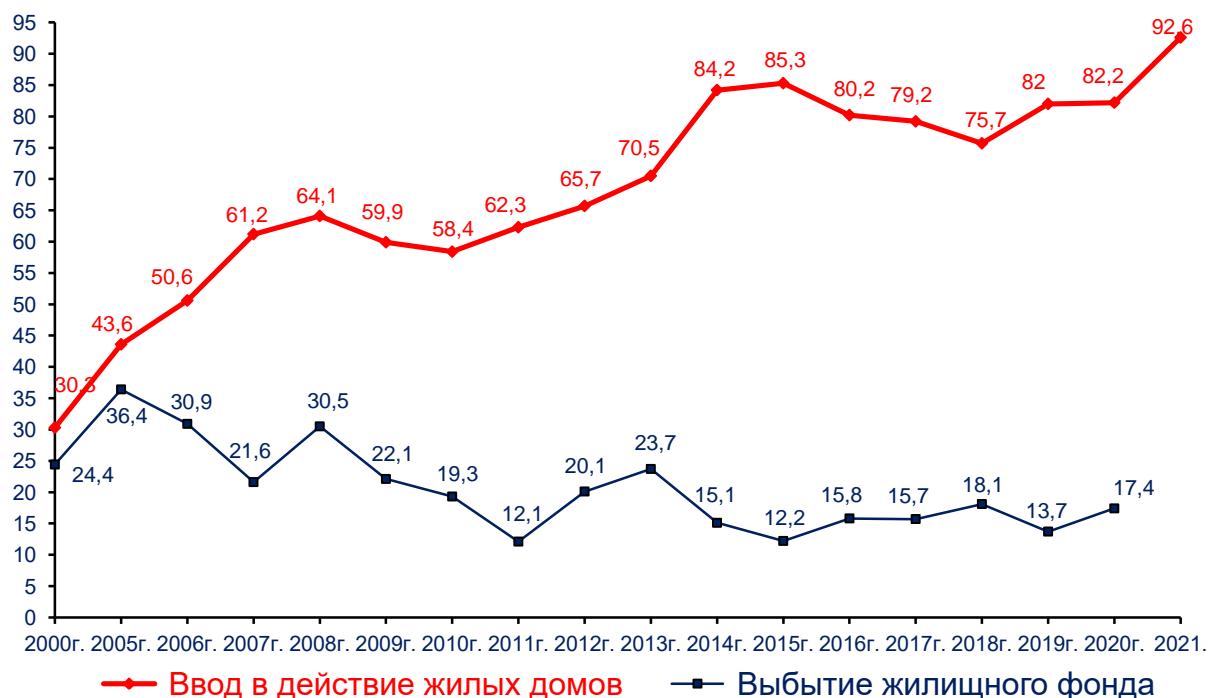
В условиях отсутствия существенного роста доходов населения объем сделок, совершенных за счет собственных средств граждан, находился на достаточно стабильном уровне, оцениваемом в 2,7 трлн. рублей. Ипотека оставалась основным инструментом улучшения жилищных условий граждан – с помощью ипотечного кредита совершается около 50% всех сделок с жильем на первичном рынке. По мере снижения ставок ниже 8% ее доля стала расти и приближаться к показателю в 60%.

Во втором полугодии 2019 г. рынок ипотеки начал восстанавливаться. Это проявилось в росте объема выдачи ипотечных ссуд. По итогам всего года было выдано 1,3 млн. кредитов на сумму 2,8 трлн. рублей. К концу 2019 г.

ипотечный портфель составил 8,3 трлн. рублей. Большую поддержку рынку оказывают различные программы субсидирования, в том числе «Дальневосточная ипотека» и «Семейная ипотека». В рамках «Семейной ипотеки» в 2019 г. было выдано более 46 тыс. кредитов на общую сумму свыше 118,7 млрд. рублей.

Объем ввода жилой площади вырос после трехлетнего периода снижения и составил 82 млн. кв. м, из которых строительство многоквартирных домов составило 43,5 млн. кв. м (+0,7%), индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – 38,5 млн. кв. м (+18,8%) [55].

Помимо развития многоквартирного строительства, прогнозировалось, что большой потенциал увеличения объема ввода жилья может быть реализован за счет индивидуального строительства. Несмотря на то, что в текущий момент этому препятствует ряд факторов: прежде всего, непрозрачность и нестандартизованность рынка.



**График 3.** Движение жилищного фонда (млн.м<sup>2</sup>) [77]

Непрозрачность и нестандартизованность рынка индивидуального строительства приводит к не ликвидности индивидуальных домов как

предмета залога по ипотечному кредиту, что предопределяет практически полную неразвитость ипотечного рынка под залог индивидуальных домов.

В январе–ноябре 2020 года было введено 64,4 млн. кв. м жилья, в т.ч. в многоквартирных домах (МКД) – 30,4 млн. кв. м жилья (–1,4%), в индивидуальных домах – 34,0 млн. кв. м (+4,0%), т.е. по итогам 2020 года именно индивидуальное строительство позволило превысить показатели ввода жилья прошлого года.

По данным на март 2021 года в целом ряде крупных субъектов наблюдалось значительное превышение доли ввода именно ИЖС перед многоквартирным жильем. В Нижегородской и Тюменской областях, Ставропольском крае, Иркутской и Челябинской областях доля ИЖС в вводе жилья в первом полугодии превысила 70%. При этом больше всего индивидуального жилья в январе–июне, по данным Росстата, построили в Московской области (2,1 млн. кв. м), Ленинградской области (1,2 млн. кв. м), Республике Татарстан (862 тыс. кв. м), Республике Башкортостан (856 тыс. кв. м) и Краснодарском крае (799 тыс. кв. м).

Важной вехой в развитии отечественного рынка жилья стал переход жилищного строительства к проектному финансированию с применением счетов эскроу, позволивший снять риски с покупателей. В начале проведения реформы долевого строительства многие эксперты скептически отнеслись к данной задумке, которая получила неоднозначные оценки, и прогнозировали ее дальнейший крах.

Данные опросов, собранные в 2019 году по итогам исследования Центра стратегических разработок, показали, что для большинства населения, планирующего приобретение жилья в 2020 году было важно наличие механизма эскроу-счета [44]. Однако более половины опрошенных выбрали бы иной вариант сделки, если стоимость жилья возросла бы из-за использования эскроу-счетов.

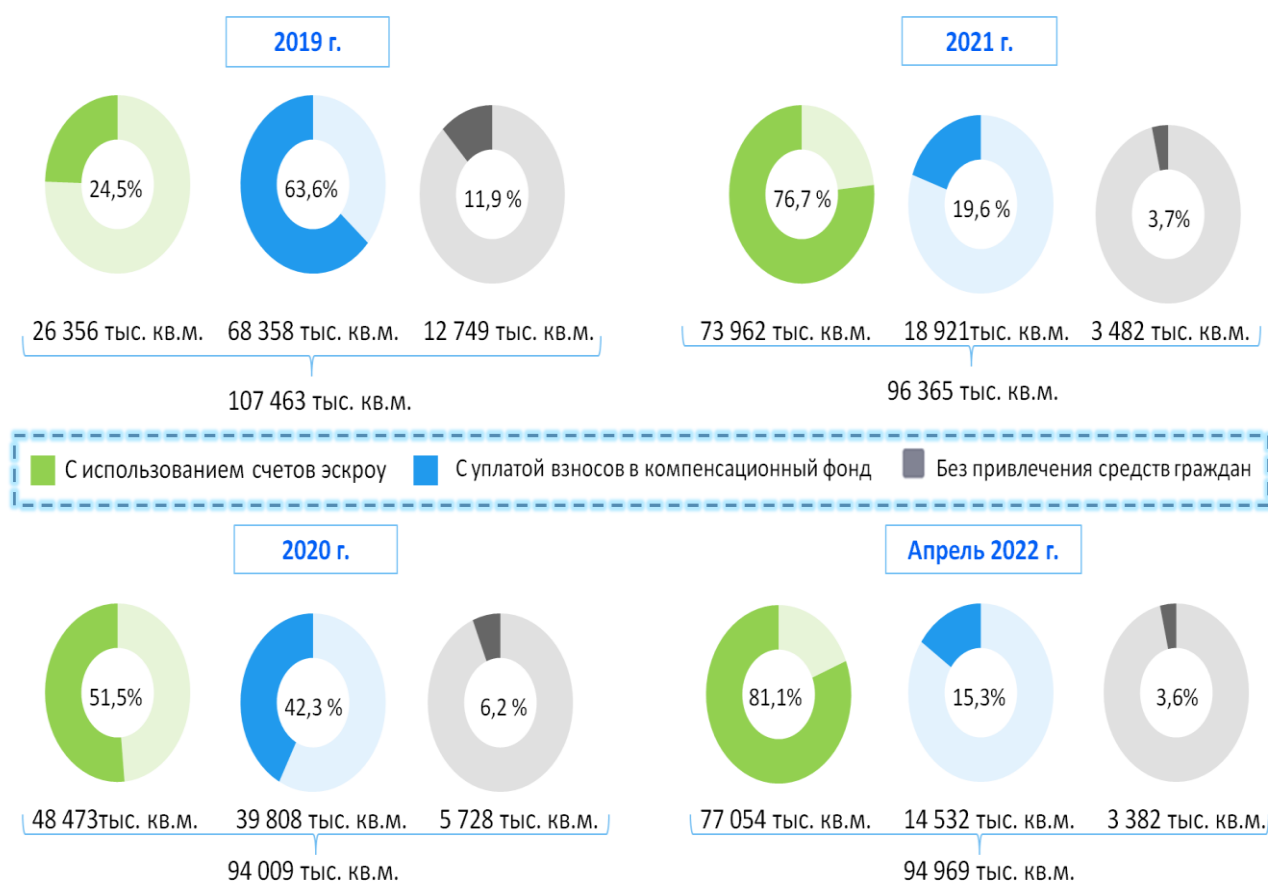
Так, PwS в декабре 2018 года прогнозировали, что применение эскроу-счетов приведет к подорожанию квартир на ранней стадии строительства, т.е. на этапе «котлована», на около 10% [44].

На основе анализа рисков, прогнозировалось, что консолидированный социально-экономический эффект от введения механизма эскроу-счетов будет скорее отрицательный, поскольку положительные эффекты для государства и банков компенсируются негативными для средних и мелких застройщиков, выраженные, в первую очередь, в снижении показателей экономической эффективности и инвестиционной привлекательности проектов. Так, аудиторы Счетной палаты Российской Федерации отметили, что: «...имели место такие негативные факторы, как значительное уменьшение в 2020 году общего количества застройщиков (на 11 %)» [21].

«После полного перехода на новый механизм финансирования отрасль будет консолидироваться на фоне прекращения деятельности мелких застройщиков, которые не смогут соответствовать ужесточившимся требованиям. Данный факт в определенной степени создает угрозу формирования конкурентной среды в строительной отрасли» [26].

Вопреки ожиданиям нововведение не привело к существенному росту цен на жилье. Доступность жилья в 2019 г. повысилась. На это указывает, в том числе увеличение доли семей, которым доступна ипотека, практически до 50% по сравнению с 45–47% в предыдущем периоде [48].

Главная цель перехода на данный способ финансирования – изменить структуру спроса на первичном рынке, повысить его привлекательность за счет минимизации рисков для граждан, а также решить проблему «обманутых дольщиков».



**Диаграмма 1.** Механизм привлечения средств граждан. Жилая площадь  
*Источник:* Составлено автором на основе данных, размещенных на сайте АО «ДОМ.РФ» в разделе «Основные показатели жилищного строительства».

В 2020 году рынки жилья и ипотеки столкнулись с более серьезными вызовами, чем в 2019 г. Конец февраля – начало марта 2020 г. охарактеризовались новым скачком глобальной турбулентности, который был связан с распространением коронавирусной инфекции и ее социально–экономическими последствиями, обвалом глобальных финансовых рынков. Эти шоки привели к замедлению роста российской экономики и оказали негативное воздействие на динамику реальных доходов населения. Возросшая волатильность обменного курса рубля и резкий рост доходностей по долговым инструментам создали давление на процентные ставки по ипотечным кредитам.

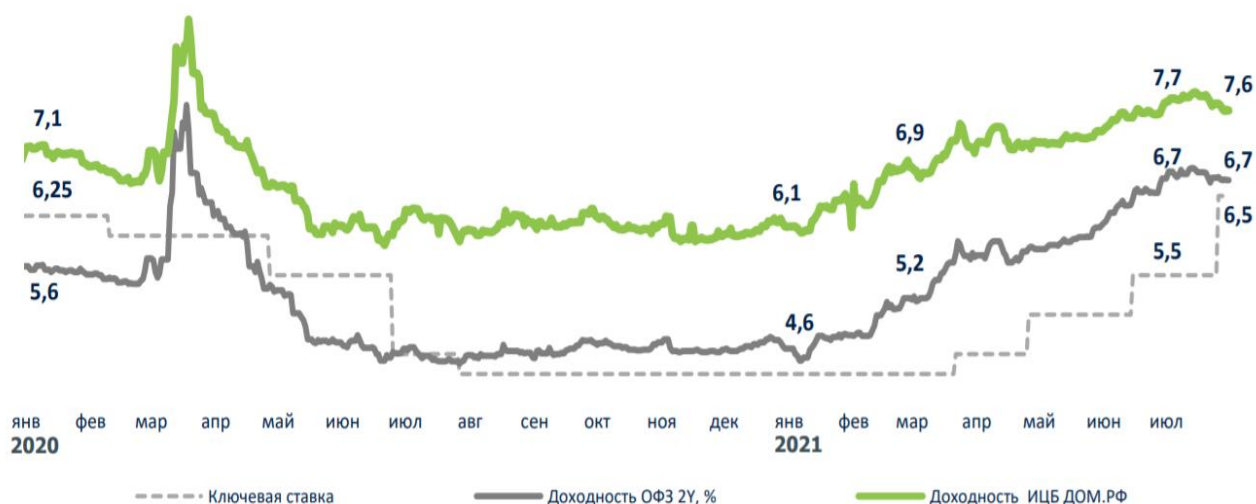
При прочих равных условиях это существенно ограничило возможности населения приобретать жилье, как за счет собственных средств,

так и с привлечением ипотечного кредита. В то же время потребность домашних хозяйств в улучшении жилищных условий оставалась и остается высокой.

В складывающихся условиях для решения этой проблемы Правительство Российской Федерации (далее – Правительство РФ) предприняло различные попытки по развитию мер государственной политики в сфере жилищного строительства. В настоящий момент хорошо развиты меры поддержки ипотечных заемщиков, однако в условиях ухудшения макроэкономической ситуации и снижения доходов населения эффективность этих мер не достаточно. Ипотека сегодня доступна не более чем 50% российских семей, для остальной части необходимо рассматривать альтернативные формы поддержки.

Начало 2020 г. на ипотечном рынке было благоприятным. Ставки по ипотечным кредитам снизились до минимального уровня за всю историю российского рынка. В январе – феврале ставка по рыночным кредитам на новостройки вплотную приблизилась к 8,7% – целевому показателю национального проекта «Жилье и городская среда» на 2020 г. Так было выдано 1,57 млн. кредитов на сумму 3,42 трлн. руб. При этом почти треть кредитов на новостройки выдавалась в рамках программы «Семейная ипотека» по ставке не выше 6%. Однако возросшая в марте волатильность на финансовых рынках создала риски для роста ипотечного рынка.

В начале марта 2020 г. резко возросло количество заболевших новым вирусом COVID–19, что оказало значимое влияние на целые сектора экономики, демографию, замедлила спрос на потребительские товары и недвижимость, существенно повлияла на динамику ВВП страны, материальное положение граждан Российской Федерации и ипотечных заемщиков, в частности. Данный негативный эффект наглядно прослеживается на графике, представленном ниже.



**График 4.** Показатели финансового рынка, % [58]

В результате введения карантинных ограничений в апреле–мае произошло значительное сокращение продаж жилья. В 44 регионах действовали ограничения на строительные работы, а в двух – Москве и Московской области – строительство было остановлено полностью практически на месяц. В этих условиях существовала реальная угроза банкротства множества застройщиков и появления новых обманутых дольщиков.

По поручению Президента Российской Федерации был принят комплекс мер поддержки строительной отрасли. Смягчение денежно–кредитной политики Банка России, а также реализация государственных программ стимулирования ипотеки – в первую очередь, программы льготной ипотеки по ставке не выше 6,5% – обусловили снижение ипотечных ставок.

Следует отметить, что именно своевременное решение о развитии ипотеки в 2020 году стало драйвером для беспрецедентного роста объемов ввода многоквартирного жилья в Российской Федерации за всю историю страны, несмотря на рост стоимости строительных материалов и в условиях сохраняющейся пандемии.

Сложившиеся на рынке благоприятные условия для приобретения жилья не только привели к реализации спроса, отложенного из–за весеннего локдауна, но и подтолкнули к покупке граждан, планировавших приобрести



жилье позже. Уже в июне спрос на ипотеку и жилье вернулся к докризисным уровням, а в июле – превысил его. В результате в 2020 г. выдан рекордный объем ипотеки за всю историю наблюдений.

Ипотека стала одним из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка. Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) превысил 10 трлн. рублей. Несмотря на высокие темпы роста и негативное влияние пандемии, ипотека оставалась самым качественным сегментом кредитования физических лиц.

В 2020 г. в России был размещен рекордный объем ипотечных облигаций. Поскольку выпуски ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ) дополнительно обеспечены поручительством компании, что гарантирует их высокое качество и востребованность рынком, то на сегодняшний день на них приходится более 90% всех ипотечных облигаций в обращении. Дальнейший рост сегмента ипотечных ценных бумаг будут стимулировать принятые в 2020 г. регуляторные меры повышения ликвидности рынка.



**Гистограмма 2.** Ипотечные облигации в обращении [52]

Положительное влияние на строительную отрасль оказал переход на проектное финансирование долевого строительства. Уже спустя два года после реформы, на конец 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, превысил половину долевого жилищного

строительства. Переход на проектное финансирование стал важной системной мерой развития жилищной сферы России, стимулирующей предложение на рынке и одновременно с этим защищающей граждан от некачественных проектов жилищного строительства.

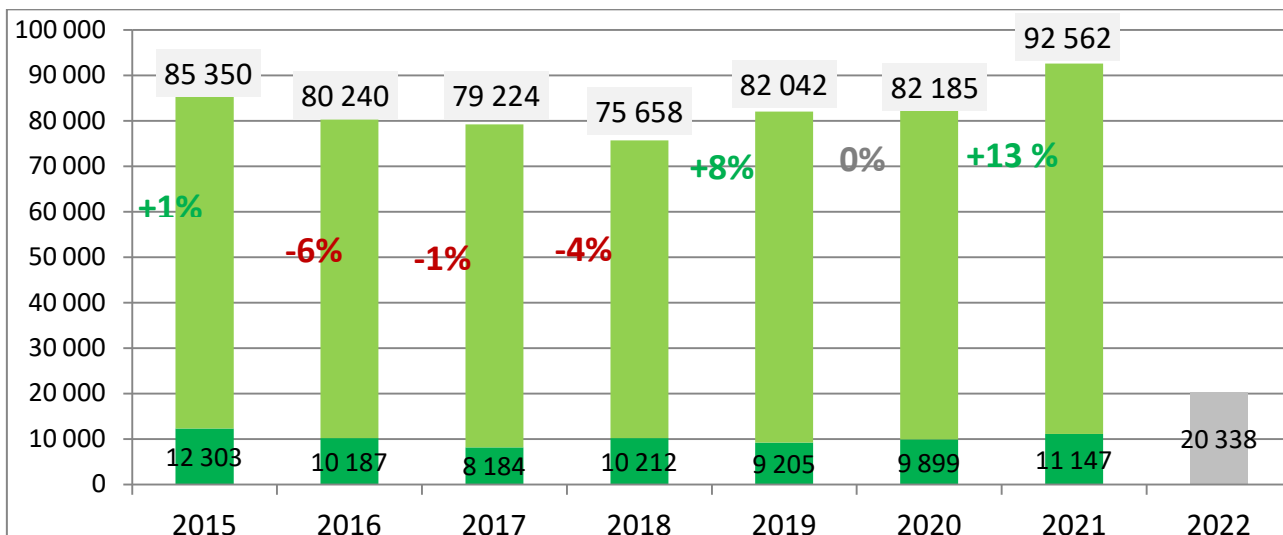
Рост ипотеки и успех реформы проектного финансирования поддержали сферу жилищного строительства. После снижения в апреле–мае 2020 года продажи жилья вернулись на докризисный уровень, а с июля превысили его. В рамках реализации льготной программы в отрасль привлечен значительный объем средств. Как отражение общей положительной динамики на рынке жилищного строительства, ввод жилья также приблизился к значениям 2019 г., а запуск новых проектов девелоперами перешел к устойчивому росту.

В январе 2021 года топ–20 банков выдали 92 тыс. кредитов (+15% к январю 2020 г., –55% к декабрю 2020 г.) на сумму 253 млрд руб. (+31% и –53% соответственно). Объем выдач по рыночным программам сохранился на уровне января 2020 г. (182 млрд руб.), доля кредитов на рефинансирование в общем объеме выдачи составила 14,4% [49].

В январе благодаря программам с господдержкой жилищные условия улучшили 32 тыс. семей (выдано 97 млрд руб. – 38% в общем объеме выдачи). В 2021 году количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 8% к 2020 году, обновив рекорд ипотечного рынка, 89% выдачи – новые кредиты. За весь год топ–20 банков выдали рекордные 1,9 млн ипотечных кредитов (+8% к 2020 году) на 5,6 трлн руб. (+30%) благодаря низким процентным ставкам по рыночным программам, продлению «Льготной ипотеки» на новостройки, расширению охвата по программе «Семейная ипотека» (распространена на семьи с 1 ребенком) [38].

Таким образом, рассмотрев развитие рынка жилищного строительства в различные временные периоды, можем сделать вывод о положительной динамике роста высоких темпов строительства качественного и комфортного жилья, увеличении объемов ввода жилищной площади в эксплуатацию,

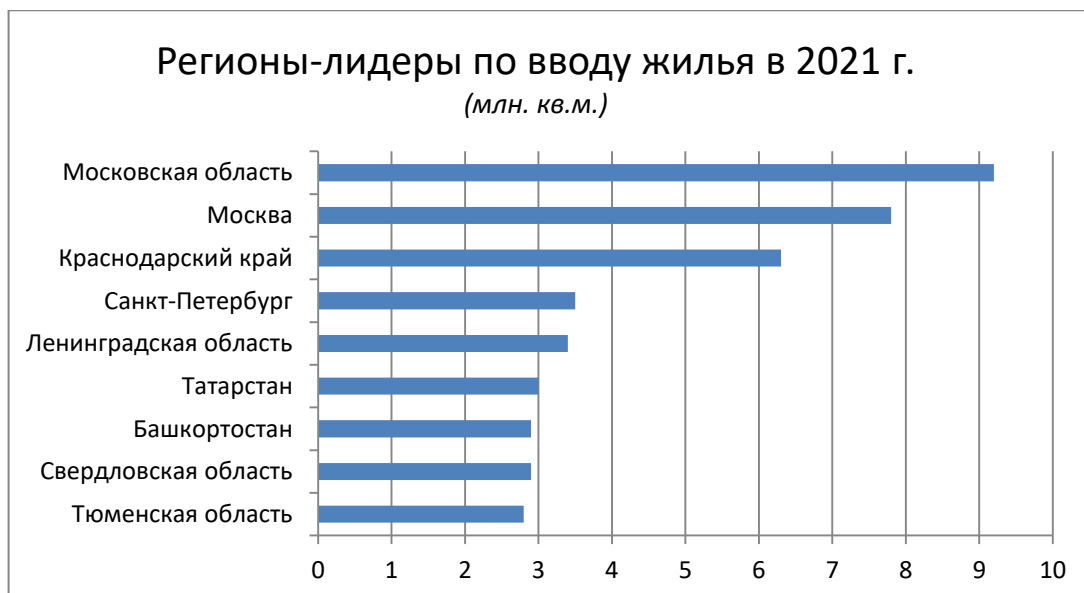
повышении доступности жилья для среднестатистических семей и в целом формированию комфортной городской среды и плановому достижению целевых показателей. Широкая доступность и обеспеченность жильем граждан напрямую влияют на уровень жизни населения и, соответственно, ведет к повышению социальной и экономической стабильности.



**Диаграмма 2.** Объем ввода жилья в млн.кв.м. (■ на февраль 2022 года)

*Источник:* Составлено автором на основе данных: ЕМИСС на основе данных Росстата

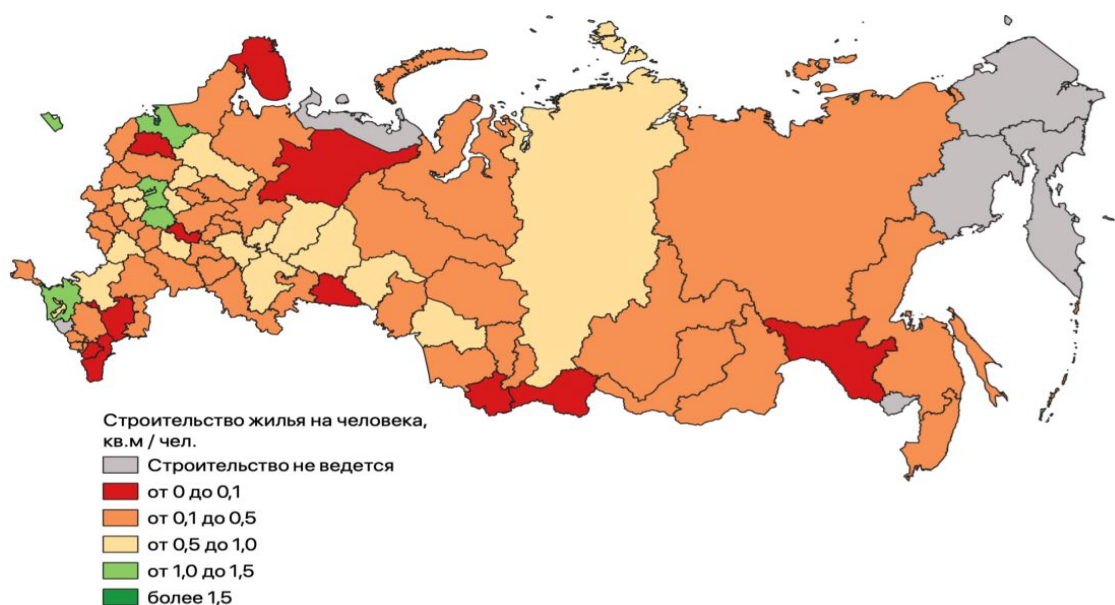
На основе данных анализа распределения объемов жилищного строительства, наибольший объем жилищного строительства приходится на крупные агломерации. В целом по стране ввод жилья в 2020 году составил 80,6 млн. кв. м, против 80,3 млн. кв. м. в 2019 г. Лидерами по абсолютным показателям ввода жилья и в 2020 г. остались 6 субъектов РФ, на которые в сумме приходится треть общего объема в стране: Московская область (8,72 млн. кв. м), г. Москва (4,98 млн. кв. м) Краснодарский край (4,52 млн. кв. м), г. С.-Петербург (3,3 млн.кв.м), республика Татарстан (2,68 млн.кв.м) и Ленинградская область (2,2 млн.кв.м) [76].



**Диаграмма 3.** Распределение объемов строительства жилья среди 9 регионов-лидеров Российской Федерации в 2021 г.

*Источник:* Составлено автором на основе данных, размещенных на портале ОКНА МЕДИА

На основе данных, предоставленных Рейтинговым агентством строительного комплекса (РАСК), отметим, что в 17 из 85 регионах жилищное строительство либо полностью не ведется, либо находится на низких уровнях, так, в 6 регионах строительство жилья не осуществляется, в 11 регионах с совокупным населением 10 млн.чел. строительство практически отсутствует (объем ввода жилья составляет менее 0,1 кв.м. на человека). А общее количество городов, в которых нет новостроек, в 2021 году выросло до 812, всего в них проживают 24,2 млн человек [43].



**Рисунок 6.** Распределение объемов строительства жилья в региональном разрезе по Российской Федерации (кв.м/чел.) [80]

По Проекту Единого плана, объем ввода жилья в 2024 году должен достигнуть 90 млн кв.м. Для достижения данной цели, необходимо нарастить объемы текущего строительства до 120-125 млн кв.м. уже в текущем 2022 году [56]. Строительство жилья предполагается во всех субъектах, однако в 3 регионах строительство практически так и не начнется (ввод жилой площади составит менее 0,1 кв.м. на человека), а в 17 регионах с общим населением 38 млн чел. планируется активная застройка.

Общий жилищный фонд России за 2000-2018 гг. вырос на треть до 3,6 млрд кв. м. Более 90% жилья находится в собственности граждан – этот показатель также один из самых высоких в мире. В период 2000-2018 гг. был возведен 1 млрд кв.м. нового жилья. В 2020 году поставили еще одну амбициозную цель, выйти на объем 120 млн.кв.м. в год строительства жилья, т.е. за 10 лет планируется возвести еще один миллиард квадратов, другими словами, каждый пятый квадратный метр жилья в стране должен стать новым, но насколько это реализуемо с учетом возросших требований качества у российских клиентов, на данный момент сложно предугадать.

## **§ 2.2 Финансовые аспекты реализации национального проекта «Жилье и городская среда»**

Национальный проект «Жилье и городская среда» является одним из приоритетных направлений деятельности органов государственной власти в сфере повышения качества жизни населения. По этой причине по данному направлению выделяются значительные объемы денежных средств, превышающие 1 трлн. рублей из всех источников, в т.ч. и внебюджетных.

Большую долю в финансовом обеспечении реализации национального проекта занимают средства федерального бюджета, так, изначально планировалось выделить 891 млрд. рублей из федерального бюджета, 167,8 млрд. рублей – из бюджетов субъектов Российской Федерации и 7,4 млрд. рублей – из внебюджетных источников.

Проектом предусмотрен ряд целевых показателей, достижение которых позволит улучшить жилищное положение граждан в Российской Федерации. Одним из приоритетных ориентиров является обеспечение ежегодного ввода в эксплуатацию 120 млн. кв. м жилья и улучшение жилищных условий 5 млн. семей ежегодно.

Несмотря на амбициозный характер целей, на данный момент наблюдается положительная тенденция по их достижению и поступательному росту ввода жилья в эксплуатацию. Если в 2019 году объем ввода жилой площади составлял лишь 82 млн. кв. м., что меньше целевого показателя в 88 млн. кв. м. на 6,8%, и в 2020 году был введен аналогичный объем в 82,2 млн. кв. м., то по состоянию на 1 января 2022 года объем ввода жилой площади составил уже 96,4 млн. кв. м. против запланированных 94 млн. кв. м., причем индивидуальное домостроение занимает 53% в сегменте. Кроме того, объем многоквартирного жилья за год увеличился на 1,5%, что создает благоприятную почву для дальнейшего достижения объема жилищного строительства в объеме 120 млн. кв. м. в год к 2024 г.

Еще одним важным целевым показателем, содержащимся в программе реализации проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», является число граждан, переселенных из ветхого и аварийного жилья. Так, в 2019 году показатель в 8,2 тыс. человек был перевыполнен в несколько раз и около 68 тыс. человек получили жилье с лучшими условиями.

Поскольку национальный проект «Жильё и городская среда» подразделяется на 5 федеральных проектов, а именно: «Ипотека», «Жильё», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Чистая вода», считаем необходимым рассмотреть все источники финансирования, предназначенные для каждого из вышеназванных проектов.

<i>Млрд. руб.</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Всего</b>
<b>Ипотека</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Жилье</b>	32,03	39,67	32,43	30,67	32,73	40,65	208,19
<b>Формирование комфортной городской среды</b>	44,56	51,62	49,85	49,12	49,09	53,42	297,67
<b>Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда</b>	40,96	95,87	183, 13	84,97	57,32	57,98	520,23
<b>Чистая вода</b>	0	0	37,90	55,85	76,41	45,23	215,40

**Таблица 3.** Объем расходов в 2019–2024 гг., предусмотренный в паспорте национального проекта «Жилье и городская среда» на реализацию 5 федеральных проектов [24]

Следует отметить, что в действительности объем расходов, непосредственно утвержденных в Федеральных законах о федеральных бюджетах, и фактически осуществленных заметно отличается.

Как видно из данных, представленных в таблицах 4 и 5, объем средств, предусмотренный для реализации федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Жилье и городская среда», оказался больше фактически осуществленных расходов, за исключением реализации проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в 2019 и 2020 годах.

<i>Млрд. руб.</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Ипотека</b>	0	0	0
<b>Жилье</b>	23,46	35,19	31,55
<b>Формирование комфортной городской среды</b>	46,42	48,59	46,78
<b>Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда</b>	35,40	85,42	51,45
<b>Чистая вода</b>	0	0	25,17

**Таблица 4.** Объем утвержденных в федеральных законах о федеральных бюджетах расходов за период 2019–2021 гг., предусмотренных на реализацию федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Жилье и городская среда»

Данное несоответствие связано с тем, что одним из системных недостатков реализации национальных проектов является низкое или недостаточно ритмичное кассовое исполнение.

<i>Млрд. руб.</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Ипотека</b>	0	0	0
<b>Жилье</b>	21,96	34,89	24,74
<b>Формирование комфортной городской среды</b>	41,40	48,34	41,93
<b>Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда</b>	35,40	85,42	45,01
<b>Чистая вода</b>	0	0	17,12

**Таблица 5.** Объем фактически осуществленных расходов в 2019–2021 гг., предусмотренных на реализацию федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Жилье и городская среда»

*Источник:* Таблицы 4 и 5 составлены автором на основе итоговых данных по завершившимся бюджетным годам 2019-2021 гг., размещенных в Отчетах Казначейства России

Так, например, исполнение расходов федерального бюджета на федеральные проекты национального проекта «Жилье и городская среда» в 2020 г. составило 168,7 млрд руб., или 99,7% от запланированного на 2020 г. объема (169,2 млрд руб.), что в 1,7 раза выше, чем в 2019 году. Однако в 2021 году объем расходов снизился до 128,8 млрд руб. против запланированных 154,95 млрд руб.

Согласно аналитическому материалу «Бюджет для граждан», публикуемому Министерством финансов Российской Федерации, к Федеральному закону о федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов для реализации национального проекта было предусмотрено 169,8 млрд.руб. в 2020 году, 155 млрд.руб. в 2021 г., 175,8 и 172,3 млрд.руб. в 2022 и 2023 годах соответственно и 165,7 в 2024 г. [39]. Объем расходов в 2022–2024 гг. на реализацию федеральных проектов,



входящих в единый национальный проект, для наглядности представлен в таблице ниже.

<i>Млрд. руб.</i>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Ипотека</b>	0	0	0
<b>Жилье</b>	28,6	30,2	38,1
<b>Формирование комфортной городской среды</b>	46,2	46,2	50,2
<b>Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда</b>	68,5	48,2	50,0
<b>Чистая вода</b>	32,5	47,6	27,4

**Таблица 6.** Объем планируемых в 2022–2024 гг. расходов, предусмотренных на реализацию федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Жилье и городская среда», в рамках исполнения Федерального закона о федеральном бюджете на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годы

*Источник:* Составлена автором на основе итоговых данных по завершившимся бюджетным годам 2019-2021 гг., размещенных в Отчетах Казначейства России

Кроме того, федеральным бюджетом на обеспечение жильем отдельных категорий граждан, установленных законами «О ветеранах» и «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», в федеральном бюджете на 2022 год предусмотрено 9,7 млрд. рублей, на 2023 год – 10,5 млрд. рублей и на 2024 год – 8,7 млрд. рублей. Также продолжено оказание финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации, направленной на реализацию мероприятий по обеспечению жильем молодых семей. На эти цели в федеральном бюджете предусмотрены расходы на 2021–2023 годы в размере по 4,5 млрд. рублей ежегодно.

Отметим, что по итогам 2020 года национальный проект «Жилье и городская среда» стал лидером по уровню исполнения федерального бюджета, что говорит о слаженной работе органов власти, качественной координации центров ответственности и построении рациональной и

эффективной системы взаимодействия. За счет своевременного доведения средств до распорядителей, у непосредственных исполнителей появляется необходимый запас времени для реализации всех полномочий и обязанностей, возложенных на них в рамках исполнения национального проекта. Соответственно, социальные и экономические эффекты, ожидаемые от вложенных средств, также должны проявиться в ожидаемый период времени и в должном объеме, а не через временной лаг, как это бывает при реализации национальных проектов с низким уровнем кассового исполнения. Как следствие, у таких проектов результаты значительно ниже, поскольку фактические результаты запаздывают по временной шкале и уже не могут иметь мультипликативного эффекта.

Особого внимания заслуживает аспект, касающийся объемов финансирования. Высокие результаты нацпроекта «Жилье и городская среда» достигнуты даже при размере финансирования, который заметно меньше, чем у остальных проектов: если проекту «Жилье и городская среда» выделен 187,3 млрд. рублей, то проекту «Образование» – 518 млрд. рублей, проекту «Демография» – 705,9 млрд. рублей и т.д. В связи с этим можно утверждать, что сфера жилищного строительства является одной из наиболее перспективных и динамично развивающихся отраслей российской экономики.

Для достижения целей национального проекта предусмотрен ряд мер, среди которых ключевое место занимают:

- 1) совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства;
- 2) модернизация строительной отрасли и повышение качества индустриального жилищного строительства, в т.ч. снижение административной нагрузки на застройщиков и совершенствование нормативно-правовой базы регулирования деятельности в сфере жилищного строительства, обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства;

- 3) реализация мероприятий по повышению доступности ипотечного жилищного кредитования для большинства российских семей;
- 4) создание механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов и других населенных пунктов;
- 5) создание механизмов переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда.

Безусловно, для решения поставленных задач должен быть обеспечен соответствующий объем финансирования. Так, до 2024 г. на реализацию проекта планировалось направить 944,2 млрд. руб. (по версии проекта от 16 августа 2018 г.), из них на жилищные программы предполагалось направить 271 млрд. руб., на расселение аварийного жилья – 311 млрд. руб., на создание комфортной среды поселков и городов – 362 млрд. руб.

В соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.» для реализации национального проекта «Жилье и городская среда» было предусмотрено 105,3 млрд. руб. бюджетных ассигнований в 2019 г., в 2020 г. – 105,3 млрд. руб., в 2021 г. – 108,4 млрд. руб.

Для реализации мероприятий по стимулированию развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации в рамках исполнения федерального проекта «Жилье» были предусмотрены бюджетные ассигнования федерального бюджета в объеме 22,5 млрд. руб. в 2019 г., в 2020 г – 25,2 млрд. руб. и в в 2021 г. – 28,3 млрд. руб.

Федеральным проектом «Формирование комфортной городской среды» предусматриваются бюджетные ассигнования на реализацию мероприятий по формированию комфортной городской среды в объеме 41,3 млрд. руб. в 2019 г. и 38,5 млрд. руб. в 2020 и 2021 гг., а также проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях – в объеме 5 млрд руб. ежегодно в 2019–2021 гг. [4].

С целью переселения граждан из непригодного для проживания ветхого и аварийного жилищного фонда в рамках реализации федерального

проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в федеральном бюджете были предусмотрены бюджетные ассигнования в объеме 35,4 млрд. руб. ежегодно в период 2019–2021 гг.

Для более полного анализа и изучения источников финансирования национального проекта считаем необходимым далее рассмотреть некоторые аспекты вышеназванных федеральных проектов более детализировано.

Начнем с рассмотрения федерального проекта «Ипотека». Если обратиться к истории становления ипотечного кредитования в России, то в 2004 г. в целом по стране было выдано около 18 тыс. кредитов, в 2005 г. данный показатель увеличился уже до 40 тыс. кредитов. Объём рынка был 56 млрд. руб., в котором основную долю занимали бюджетные средства, а ставка варьировалась на уровне 15%. После этого ипотека стала развиваться в большей мере за счёт частных средств, без использования бюджетных ресурсов, который в значительном объёме был использован лишь в 2014–2015 годы для субсидирования процентных ставок, что позволило достаточно мягко пройти непростой кризисный период.

В настоящее время, несмотря на высокую волатильность отечественной экономики, замедление экономического роста и в целом сложную экономическую ситуацию, ипотека развивается достаточно активными темпами. Степень проникновения ипотеки в сделки по строительству жилья сегодня составляет около 56% от общего объема сделок. Если предположить, что объем жилищного строительства будет расти прежними темпами в особенности за счет многоквартирного жилья, то ипотека будет более активно развиваться именно на квартиры, чем на индивидуальные дома.

Необходимо отметить, что в ВВП России ипотека занимает лишь небольшую долю в 6%, в то время как, например, в странах Восточной Европы – 15–20%, а в Западной Европе и вовсе около 40%, в англо–

саксонских странах, в частности, Великобритании и США данный показатель составляет 60–80%.

С одной стороны, сложившаяся ситуация говорит о том, что у нас существует достаточно большой потенциал для роста ипотечного кредитования. Однако нельзя не сказать и о том, что при учете рассматриваемого показателя необходимо учитывать и ментальный/ национальный аспект. К примеру, наше государство старается помогать и предоставлять необходимые блага и для социальных категорий граждан, которым необходимо предлагать отличные от рискованного коммерческого продукта – ипотеки, механизмы улучшения жилищных условий. Крайне редко какое-либо из зарубежных государств проводит такую же социально-ориентированную политику.

В структуре выдачи ипотеки при распределении по целевому назначению в общем количестве ипотечных кредитов большую долю занимает вторичный рынок, так, в 2020 году он составлял 54%, а в 2021 г. уже 59%. Далее идет первичный рынок 28% и 27% в 2020 и 2021 годах соответственно. Остальную часть составляют рефинансирование с долей в 15% в 2020 и 11% в 2021 году и кредиты под залог имеющейся недвижимости – 1 % [64].

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в общей структуре ипотечных кредитов составляет всего 2% (сократилась на 0,4 п.п. к 2020 году), при том, что объем выданных кредитов на ИЖС в 2021 году составил 30 млрд руб. (0,5% общего объема выдачи ипотечных кредитов) из которых 15,9 млрд. рублей выданы непосредственно в декабре (+56% к декабрю 2020 г.). На ИЖС пришлось 24% общего числа кредитов, выданных на ИЖС, земельные участки и готовые жилые дома.

В 2021 г. наибольшая доля кредитов на новостройки в объеме собственной выдачи была у МКБ (69%). Лидерами по доле выдачи на вторичном рынке стали Сбербанк и АТБ (68% всей выдачи банка). По доле кредитов на рефинансирование ипотеки лидирует ЮниКредит Банк (59%

всей выдачи). Наибольшая доля кредитов на ИЖС и готовые жилые дома – у Россельхозбанка (25% всей выдачи банка).

Несмотря на то, что рынок ипотеки в отечественном ВВП занимает еще не столько значительное место, ипотечный портфель в нашей стране является достаточно сбалансированным и одним из лучших в мире, как по темпу роста, так и по качеству. Ипотечный портфель на 01.01.2022 вырос на 27,9% к 01.01.2021, крупную долю в котором занимают программы с господдержкой – около 20% [68], а объем ипотечного портфеля топ–20 банков составил 13,4 трлн. руб., 6 531 тыс. действующих ипотечных заемщиков. Средний остаток задолженности по ипотечному кредиту составил 2 млн. руб.

Отметим, 2021 год стал рекордным по объему секьюритизации – 868,4 млрд руб., включая выпуск ипотечных облигаций, вошедший в сотню крупнейших мировых сделок секьюритизации. Развитие рынка отмечено целым рядом новаций, например, в 2020 году впервые осуществлен выпуск ИЦБ ДОМ.РФ зарегистрирован Московской биржей; розничные инвесторы в первый раз в истории допущены до размещения ИЦБ ДОМ.РФ – которые позволили в январе – ноябре 2021 г. увеличить объем торговых операций с ИЦБ ДОМ.РФ на вторичном рынке 2,6 раза соответствующего периода 2020 г., что составило 71,8 млрд. руб. [68].

Решение жилищного вопроса является одной из приоритетных задач для государства. Об этом свидетельствует статья 40 Конституции Российской Федерации, которая гласит, что каждый имеет право на жилище и органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство. Для достижения данной цели и реализуется федеральный проект «Жилье». Целевой ориентир – увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. м в год (к концу 2023 г. – до 112 млн. кв. м в год).

Основной упор в проекте делается на увеличении многоквартирного жилья и строительстве именно высокоплотной застройки, что обусловлено

стремлением к наиболее эффективному и экономному использованию земли. В то же время индивидуальному жилищному строительству уделяется меньшее внимание, несмотря на то, что оно дает практически половину вводимого жилья в целом по стране.

Финансовое обеспечение основных мер государственной политики в жилищной сфере и сфере создания комфортной городской среды осуществляется в рамках реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», расходы на которую в федеральном бюджете на 2021 год запланированы в размере 255,1 млрд. рублей, на 2022 год – 264,4 млрд. рублей, на 2023 год – 332,7 млрд. рублей.

В завершении данного параграфа хотелось бы отметить, что широкая доступность и обеспеченность жильем граждан напрямую влияют на уровень жизни населения и, соответственно, ведет к повышению социальной и экономической стабильности. Именно поэтому необходимо качественное и своевременное выполнение всего функционала, предусмотренного в рамках национального проекта. В связи с этим, одной из первостепенных задач социально-экономического развития в нашей стране выступает наращивание объемов жилищного строительства, в особенности за счет ввода многоквартирных жилых домов, и формирование рынка доступного жилья за счет создания условий для увеличения спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования.

По итогам анализа финансового обеспечения реализации национального проекта «Жилье и городская среда» можно сделать вывод о том, что наиболее значимые результаты сделаны в рамках реализации федеральных проектов «Ипотека» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

## **§ 2.3 Проблемы в жилищной сфере и основные риски реализации национального проекта «Жилье и городская среда»**

Повышение доступности жилья является одним из ключевых направлений жилищной и социально–экономической политик любого государства, нацеленных на рост уровня жизни граждан и повышение обеспеченности населения необходимыми жизнеустойчивыми благами.

На данный момент существует ряд проблем, препятствующих построению положительного тренда по повышению уровня доступности жилья. Рассмотрим основные из них.

За последнее десятилетие Российская Федерация находилась в перманентном состоянии предкризисной ситуации, обусловленной нестабильной геополитической обстановкой, санкциями, неблагоприятной конъюнктурой мирового рынка и иными факторами. Несмотря на то, что в 2017 и 2018 годы наблюдался восстановительный рост практически во всех секторах экономики (с начала 2018 года сложилась позитивная обстановка на мировых товарных рынках), появившаяся вскоре новая коронавирусная инфекция и последовавшие затем ограничительные меры и самоизоляция не позволили отечественной экономике продолжить устойчивую тенденцию к экономическому росту.

В связи с этим, экономическая политика 2020–2021 годов, в первую очередь, была ориентирована на борьбу с пандемией и ее последствиями посредством создания условий для быстрого восстановления экономики с минимальными потерями для потенциала развития.

Все вышеперечисленные негативные макроэкономические факторы обусловили замедление темпов роста заработной платы граждан и сохранение слабой динамики роста доходов населения. К тому же, в связи и с серьезным повышением уровня инфляции (по данным Росстата, в сентябре инфляция достигла 7,4% в годовом выражении, что является максимальным значением за последние 5 лет) реальные располагаемые доходы населения и вовсе снизились. Следовательно, одной из проблем в повышении



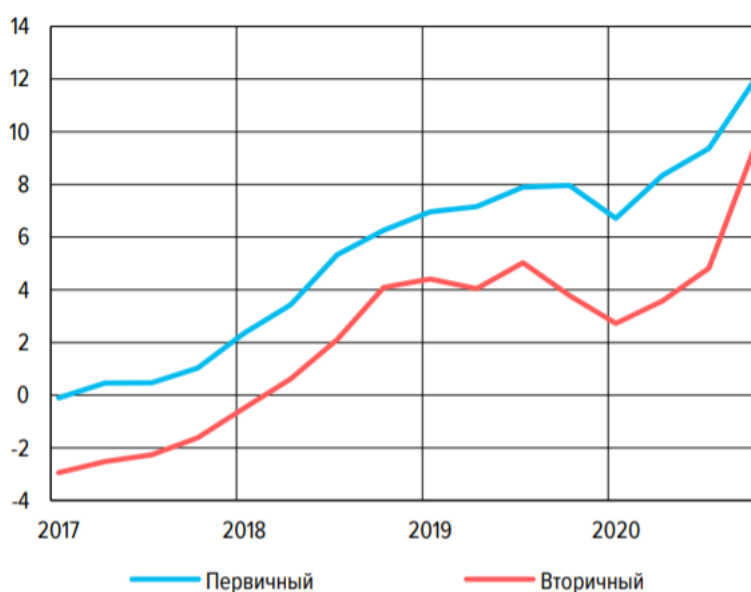
доступности жилья является достаточно низкая платежеспособность населения.

Другой проблемой является низкая доступность кредитования и сложность, бюрократизированность данного процесса. Как уже отмечалось выше, в связи с тем, что во второй половине 2021 году значение инфляции в значительной мере превысило таргетированное значение инфляции в 4%, установленное Банком России, и достигло показателя в 7,9%, Центробанку пришлось повысить ключевую ставку до 7,5% против ставки на начало года 4,25%. В 2022 году и вовсе произошел беспрецедентный рост ключевой ставки с 9,5 до 20% годовых [38]. Соответственно, ставки по кредитам и ипотеке также были повышены.

Изучив и проанализировав данные, размещенные на сайте Банка России и НАШ.ДОМ.РФ, можно увидеть, что за последние пятнадцать лет средневзвешенные ставки по ипотечному кредитованию, несмотря на некоторую волатильность ставок в течение года в ряде лет, имели устойчивую тенденцию к снижению, за исключением 2009, 2013 и 2015, когда ставки по сравнению с предшествующим отчетным периодом были заметно выше. В целом, такое повышение, на наш взгляд, в 2009 обусловлено последствиями мирового финансового кризиса, в 2013 – начавшимися волнениями на Украине и притоком и в 2015 году – вводом санкций и последовавшим за ним началом кризисного состояния отечественной экономики, значительным падением рубля, присоединением Крыма и трактовкой этого события зарубежными экспертами как аннексия и незаконный захват территории и прочее.

Таким образом, начиная с 2006 года, средневзвешенная ставка по ипотеке снизилась в два раза с 14,30% до 7,23 в 2021 году. Однако в этом году процентная ставка по предоставленным ипотечным жилищным кредитам снова возросла и составила 7,87 %, что обусловлено, как отмечалось выше, значительным повышением ключевой ставки.

Несмотря на то, что процентные ставки по ипотеке в 2021 году оставались в диапазоне достаточно минимальных значений, что и предопределило рост рынка ипотечного кредитования: средневзвешенные ставки на новостройки – 7,88% (– 0,87 п.п. к февралю 2020 г.), на готовое жилье – 8,06% (–0,83 п.п.), на рефинансирование – 7,85% (–0,97 п.п.) [49], на данный момент, значительное число граждан до сих еще не могут позволить себе приобрести личную жилплощадь, поскольку цены на первичном и вторичном рынках жилья имеют устойчивую тенденцию к росту по годам. Данная динамика представлена на диаграмме ниже.



**Диаграмма 4.** Динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья (по всем типам квартир, г/у, %) [56]

При этом необходимо отметить важный момент. Несмотря на рост цен на жилье и снижение доходов населения, доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры площадью 54 кв. м за счет собственных и заемных средств, выросла до 55,9% (2019 г. – 49,7%). Такая противоречивая и неестественная на первый взгляд ситуация сложилась благодаря временному снижению средневзвешенных ставок по ипотеке с 9,9% в 2019 году до 7,7% в 2020 г. обусловленных принятием в апреле 2020 г. программы льготной ипотеки. Однако по итогам 2021 г. наблюдается снижение доступности приобретения жилья с ипотекой. В январе текущего года по

сравнению с 2021 годом произошло снижение количества выданных кредитов по «Льготной ипотеке» на новостройки на 32%.

Безусловно, государство разработало множество привлекательных программ по льготному кредитованию. Так, доля программ с господдержкой в общем объеме ипотечного портфеля топ–10 банков в 2021 году составила 20,5%, из которых «льготная программа по ставке 6,5%»: 43,7% портфеля программ с господдержкой и 8,9% в общем портфеле и «Семейная ипотека»: 34,8% портфеля программ с господдержкой, 7,1% в общем портфеле [65].

За счет программы государственной поддержки ипотечного кредитования было профинансировано приобретение гражданами порядка 20% строящегося жилья, что обусловило рост спроса на жилье в 2020 году и соответственно подстегнуло рост цен за 1 кв.м.

Однако по данным на 2019 год государством накоплены обязательства по обеспечению жильем более чем 4 миллионов семей в рамках отдельных программ, из них – не менее 2,4 миллиона очередников (средний срок ожидания – 20 лет). По прошествии нескольких лет данные показатели не претерпели серьезных изменений. Возможно, запуск программы строительства некоммерческого арендного жилья или выкупа нереализованного жилья для семей с доходом ниже среднего и отдельных социальных категорий позволит обеспечить жильем предположительно 980 тысяч семей до 2024 года и построить дополнительно около 50–60 млн кв. м жилья.

Отметим тот факт, что принимая во внимание ужесточение денежно–кредитной политики Банка России и последовавший рост рыночных ставок во всех сегментах на 0,3–0,8 п.п. к декабрю 2021 г. и на 1,8–2,6 п.п. к январю 2021 г. государство старается сдерживать ставки по программам с господдержкой в прежнем диапазоне.

В 2021 г. снижение доступности жилья в крупнейших агломерациях продолжилось и даже более высокими темпами в сравнении с 2019–2020

годами. Если в 2018 г. из 17 таких агломераций 14 относились к рынкам с доступным жильем, то в 2021 г. – только 6.

Кроме того, необходимо отметить, несмотря на то, что 2/3 вводимого в эксплуатацию жилья к 2024 году должно приходиться на многоквартирные дома, ИЖС обладает достаточно большим потенциалом. Именно данный сегмент рынка недвижимости может обеспечить достижение поставленных в нацпроекте целей. Так, доля индивидуального домостроения в общем вводе жилых домов в 2020 г. составила 48,4% против 46,9% в 2019 г.

Однако ключевым сдерживающим фактором в настоящее время является непрозрачность и нестандартизованность данной сферы, что приводит практически к полной неразвитости ипотечного рынка под залог индивидуальных домов [64]. В то же время, ипотека остается основным инструментом улучшения жилищных условий граждан. Так, порядка 50 % всех сделок с жильем на первичном рынке совершается с помощью именно ипотечного кредитования.

Также, необходимо осветить вопрос, касающийся цифровой трансформации строительной отрасли. Данный аспект был выбран не случайно. Несмотря на популистские реплики и провозглашение курса российской экономики к цифровому типу, данная тема до сих пор остается недостаточно освещенной и проработанной в научной среде, а значит, требует особенно пристального внимания и изучения.

Повсеместная и необратимая цифровизация, ритмичное развитие инновационных технологий обусловили необходимость применения современных цифровых технологий и внедрение их в повседневную жизнь, и строительный бизнес в частности, для обеспечения устойчивого экономического развития. На данный момент Российская Федерация еще не достигала значимых успехов на пути цифровизации и находится на начале пути активного внедрения новых технологий в экономику по сравнению с зарубежными странами, поскольку такая необходимость была признана на официальном уровне лишь в 2017 году.

На основе данных, предоставленных Институтом статистических исследований и экономики знаний, можно констатировать, что на данный период в России наблюдается низкий индекс цифровизации бизнеса, особенно в строительной отрасли. Это одна из тех сфер, куда цифровые технологии и коммуникации пришли с опозданием, и характеризующаяся достаточно низким уровнем инвестиций в технологическое развитие.



**Рисунок 7.** Индекс цифровизации бизнеса: 2020 (в процентах) [60]

Необходимость повышения эффективности, безопасности и качества строительства на основе цифровизации и внедрения информационного моделирования закреплена в ряде стратегических документов Российской Федерации, в числе которых «Стратегия развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года», проект «Стратегии инновационного развития строительной отрасли» и национальный проект «Жилье и городская среда».

Еще одним важным разделом в рассматриваемой нами тематике является переход на проектное финансирование объектов строительства с

применением эскроу-счетов. Данная мера, бесспорно, имеет ряд значимых преимуществ, однако, не лишена и существенных недостатков.

Положительный эффект в большей мере заметен гражданам-покупателям жилья, поскольку за счет перехода на проектное финансирование приобретение недвижимости, находящегося еще на этапе строительства, стало безопаснее и проще, теперь средства дольщиком временно замораживаются на эскроу-счетах и поступают на счет застройщика только после полного выполнения им своих обязательств, то есть после ввода и сдачи объекта строительства в эксплуатацию, в противном случае деньги возвращаются дольщикам.

Негативной же стороной является то, что с рынка жилищного строительства ушло значительное количество мелких и средних компаний-застройщиков ввиду того, что теперь они не могут напрямую распоряжаться деньгами дольщиков, следовательно, их кредитная нагрузка существенно возросла, увеличились расходы по платежам по кредиту.

Наличие более длительного срока кредитной нагрузки и плавающая ставка по банковским кредитам, зависящая от объема фактически поступивших средств от продаж на эскроу-счета в банки, негативно сказалась на всех строительных компаниях.

На основе аналитических данных исследователи прогнозировали, что увеличение себестоимости проекта точечной застройки / комплексного освоения территории при использовании эскроу-счетов составит 3,8 % / 3,0 %, соответственно, относительно сценария без использования эскроу-счетов [44].

Также, аналитики PwC полагают, что из-за увеличения себестоимости на начальных этапах строительства, девелоперам для сохранения рентабельности своих проектов необходимо будет увеличить стоимость продаж на начальных этапах строительства, однако, цена продажи на более поздних стадиях строительства не должна измениться.



**Рисунок 8.** Эффект влияния эскроу-счетов на себестоимость проекта точечной застройки по отношению к сценарию без учета их использования [47]

Кроме того, необходимо отметить некоторые системные проблемы, выявленные Счетной палатой Российской Федерации при проверке целевого и эффективного использования субсидий на софинансирование капитальных вложений в объекты государственной (муниципальной) собственности.

В первую очередь, это отсутствие комплексного подхода при планировании и выполнении мероприятий. Например, при строительстве новых очистных сооружений не учитывается физический износ уже действующих сетей водоснабжения и в ряде случаев складывается неблагоприятная ситуация, поскольку вода, уже прошедшая ранее очистку, претерпевает повторное загрязнение. Соответственно, положительный эффект от реализации мероприятий, введения в эксплуатацию новых объектов капитального строительства нивелируется. Также стоит отметить, что строительство реконструкция объектов инфраструктуры, в частности объектов водоснабжения, осуществляется главным образом в городах, реже крупных поселках и отсутствует на сельских территориях [14]. Что говорит о

рисках не достижения целевых показателей по федеральному проекту «Чистая вода».

Другая системная проблема – недостаток актуальных данных, необходимых для реализации федеральных проектов. Например, в Воронежской и Свердловской областях по федеральному проекту «Формирование комфортной городской среды» отсутствует полная и достоверная информации о количестве благоустроенных территорий, а по федеральному проекту «Жилье» – информация о потребности регионов в объектах инфраструктуры. В результате, жилая застройка на данный момент практически не увязана со строительством необходимого количества инженерных и социальных построек. Как следствие, высокая переполненность школ и детских садов и прогнозируемый в дальнейшем дефицит мест в школьных и дошкольных учреждениях в новых районах с многоэтажной застройкой. Все это свидетельствует о фактическом не достижении результата по комплексному развитию территорий, несмотря на то, что в Воронежской и Свердловской областях де-юре плановые значения показателей федерального проекта достигнуты.

Одним из главных пространственных рисков национального проекта «Жилье и городская среда» является диспропорция и несопоставимые объемы ввода объемов жилья в региональном разрезе. Порядка 30% общего объема жилищного строительства в стране сконцентрировано в 6 субъектах Российской Федерации, а в средних и малых провинциальных городах практически отсутствует. Данная тенденция ведет к депопуляции территорий стратегически важных для России, например, Дальнего Востока и других регионов, обуславливая разрушение традиционного уклада жизни, а также ведя к перегрузке транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры в крупных агломерациях.

Подводя итог вышеописанным в главе положениям, прежде всего, хотелось бы отметить, что развитие рынка жилья и ипотеки в 2021–2022 годах происходило в непростых условиях, во-первых, это обусловлено



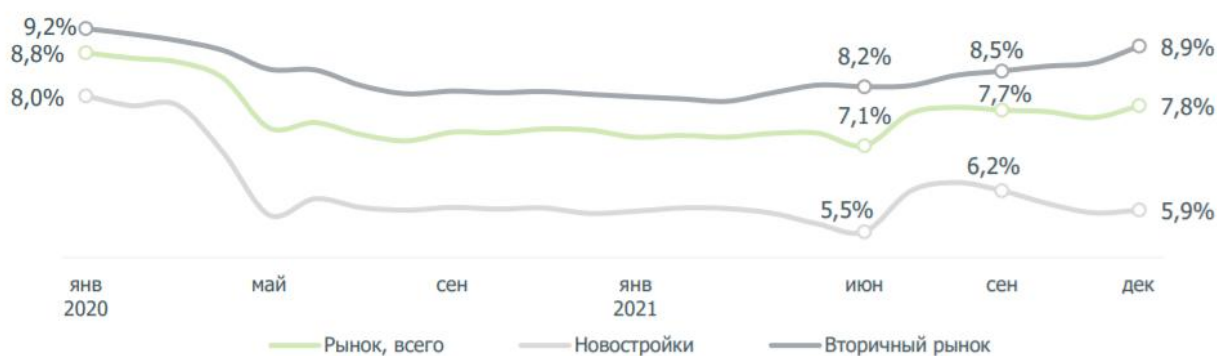
турбулентностью на внешних рынках, и последовавшее за ней повышение ставок по ипотеке в середине прошлого года, во-вторых, произошло усиление негативных демографических трендов, которое стало оказывать сдерживающее воздействие на развитие жилищной сферы. Кроме того, продолжают сказываться последствия процесса трансформации механизма финансирования строительства жилья, начавшиеся еще в 2019 году. При этом можно констатировать, что жилищное строительство в целом успешно адаптируется к изменяющимся новым условиям.

### **Глава 3. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» в современной России и перспективы развития**

#### **§ 3.1 Возможные пути решения выявленных проблем и способы минимизации рисков не достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда»**

Одной из обозначенных ранее проблем является низкая доступность кредитования. Во многом это связано с ростом ключевой ставки в последние годы, поскольку ставки по жилищным кредитам имеют прямую корреляцию с уровнем ключевой ставки, устанавливаемой Банком России. Например, при снижении в период 2016-2018 гг. ключевой ставки с 10,5% до 7,5% годовых, ставки по ипотеке также снизились на 3,39 п.п. с 13,35 % до 9,56 % годовых, в 2019-2020 гг. рыночная ставка по ипотеке снизилась с 9% до 7,8% годовых, при убывающей динамике ключевой ставки 7,75% до 4,25% годовых. В 2021 средняя ставка по ипотеке достигла рекордно низких 6,8 % при росте ключевой ставки с 4,25 % в начале года до 8,5 % в конце, что стало самым минимальным показателем средней ипотечной ставки за период существования рынка ипотеки в Российской Федерации, обусловив тем самым высокие темпы роста рынка ипотечного кредитования и рекордный результат по количеству и объему выданных кредитов. Поскольку ипотека является действенным инструментом регулирования спроса, то при повышении привлекательности ипотечного кредитования спрос на

недвижимость, в большей части на первичный рынок, также увеличился. Однако в начале 2022 по мере повышения общего уровня ставок в экономике рыночные ставки ипотеки также перешли к плавному росту и средняя стоимость новых выданных превысила 9%, вернувшись на уровень второй половины 2019 года.



**График 5.** Динамика ставок ипотечного рынка [68]

Поскольку доля ипотеки в ВВП России составляет 6 % при средних значениях в развитых странах свыше 40 %, то можно говорить о большом потенциале для роста рынка ипотеки [63]. В связи с этим, предполагаем, что дальнейшее увеличение объемов ипотечного кредитования позволит расширить группы населения, которые за счет заемных средств смогут решить проблему сложности покупки личной жилплощади.

С этой целью необходимо дальнейшее развитие и совершенствование ипотечного кредитования на жилищном рынке для финансирования строительства жилья, доступного широкому кругу людей, т.е. жилья стандартного («эконом» и «комфорт») класса, а также сглаживание дисбаланса на рынке ипотечного кредитования и внедрение альтернативных путей повышения доступности жилья для населения, например, при помощи социального найма и аренды. Также, тяжелое состояние экономики нашей страны в период распространения новой коронавирусной инфекции и в постковидный период отразилось и на состоянии рынка жилья, жилищного строительства, ипотечного кредитования. Безусловно, в новых условиях рынок ипотечного кредитования не может сохранять прежних позиций,

вместе с тем тренд по сохранению льготного кредитования необходимо продолжить.

Однако следует отметить, что при существующем высоком уровне цен на жилую недвижимость, особенно в центральном федеральном округе и городах-миллионерах, даже с учетом уже реализуемых государством программ льготного кредитования с применением субсидированной ставки процента, жилье стало доступнее лишь небольшой части населения, зачастую, представителям «высшего звена» среднего класса. Например, в разрезе классов жилья наибольшие темпы роста цен наблюдались в бюджетном сегменте (жилье эконом- и комфорт-класса), спрос на который вырос наиболее заметно. Так, на первичном рынке квартиры среднего и улучшенного качества за 2020 г. подорожали на 12 и 13% соответственно, тогда как элитные квартиры – на 7%. На вторичном рынке цены на квартиры среднего и улучшенного качества выросли на 10%, на элитные квартиры – на 6% [51].

В связи с этим, считаем, что ипотека, как инструментарий финансового рынка, не может рассматриваться как единственный основной действенный инструмент решения жилищного вопроса. Результативность данного средства проявляется только при достижении определенного уровня развития финансового рынка в стране, достаточно длительного периода стабильности и в совокупности с рядом иных предпринимаемых мер.

Кроме того, особенно острой проблемой является невысокая доступность жилья для молодых семей. По данным социологического опроса, проведенного ВЦИОМ при поддержке АО «ДОМ.РФ», среди опрошенных 43% семей, у которых есть потребность в улучшении жилищных условий, но они не видят возможности ее реализовать (9,7 млн) [53], а 55% молодых семей, желающих улучшить свои условия проживания, не могут этого сделать (3,9 млн из 7,1 млн), т.е. каждая вторая молодая семья не имеет возможности улучшить жилищные условия в 5-летней перспективе.

Возможным вариантом решения вопроса обеспечения семей с детьми и молодых семей может стать некоммерческая (доступная) аренда, как один из широко распространенных в зарубежных странах механизмов.

Возможными путями повышения доступности жилья могут стать следующие направления.

Устранение диспропорции между спросом на жилье и неуспевающими за ним темпами и возможностями жилой застройки за счет стимулирования увеличения предложения жилищного фонда. Для этого необходимо упростить процедуры сбора и приема необходимой документации, особенно в части согласования и экспертизы проектной документации, приобретения земельного участка, выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также повысить прозрачность и доступность для понимания и мониторинга процедур территориального планирования, правил застройки и землепользования для целей жилищного строительства и функционирования институтов, обеспечивающих их применение и подготовку градостроительной документации.

Данные меры должны снизить административные барьеры и административную нагрузку, возложенную на строительные компании, тем самым, высвободив финансовые и временные ресурсы для оптимизации их финансово-хозяйственной деятельности, тем самым, простимулировав компании к увеличению объемов строительства.

По данным социологического опроса, проведенного ВЦИОМ при поддержке АО «ДОМ.РФ», 3,2 млн семей по самооценке живут в аварийном жилье, что в 3,5 раза больше, чем по официальным данным (0,9 млн) [53].

В рамках данного вопроса, касающегося ветхого и аварийного жилья, хотелось бы также уделить внимание аспекту, касающегося реконструкции и модернизации жилого фонда и взаимосвязанной с ним инфраструктуры. Предполагаем, что экономически разумнее и рациональнее было бы своевременное проведение реконструкторских работ и поддерживающего ремонта уже существующего жилищного фонда, чем одномоментная и

срочная необходимость снова аварийного жилья и предоставлении в первоочередном порядке квартир переселенцам. Постоянные расходы в небольших объемах, как правило, должны быть менее обременительными, чем необходимость изыскания и расходования крупных сумм за короткий промежуток времени.

Также, хорошей практикой является перечисление субсидий в виде имущественного вноса из федерального бюджета в государственную корпорацию «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ныне публично-правовая компания «Фонд развития территорий») для проведения капитального ремонта многоквартирных домов и обеспечения устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда [70]. Отметим, что предоставление субсидий и имущественных взносов в данную госкорпорацию отвечают требованиям реализации вышеописанного механизма. Однако, данная практика начала реализовываться, начиная лишь с 2020 года, соответственно, необходимо и дальнейшее ее продолжение в будущем.

Еще одним важным моментом, на который следует обратить внимание, является переход жилищного строительства на счета эскроу, реализованный по поручению Президента Российской Федерации. Данный механизм проектного финансирования исключил риски нецелевого использования и обеспечило сохранность средств дольщиков. По данным совместного опроса ВЦИОМ и ДОМ.РФ, проведенного в августе 2020 г., около 80% россиян оценивают положительно данные изменения. 77% россиян отмечают, что благодаря данному подходу риски покупателя жилья на стадии строительства снизились.

Однако существует и отрицательная сторона введения нового механизма финансирования долевого жилищного строительства, о которой редко упоминается. Из-за того, что средства граждан-участников депонируются на эскроу-счетах в банках до завершения полного периода строительства и становятся доступны застройщику только после

ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, и, соответственно, финансирование строительства осуществляется за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика.

С одной стороны, повышения степени защищенности средств граждан должно стимулировать спрос на жилье на первичном рынке, хотя в большинстве регионов он и без того кардинально опережает темпы жилой застройки. Но с другой стороны, теперь девелоперы лишены средств участников долевого строительства и им приходится самостоятельно изыскивать огромные суммы для реализации строительного объекта, а значит, привлекать банковские кредиты по достаточно высоким ставкам. Это обуславливает возникновение барьеров, преодолеть которые малым и даже ряду средних строительных компаний становится невозможным, они уходят с рынка, а значит, нарушается одно из основных условий построения полноценных рыночных отношений – здоровая конкуренция. В строительной нише остаются только крупные строительные компании, например, группа компаний ПИК, ЛСР, Самолет, Холдинг Setl Group, ФСК, ИНГРАД и т.д.

В связи с этим государство предприняло ряд мер по поддержке и стимулированию застройщиков, реализуя программу кредитования низкомаржинальных проектов (Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2457 «О внесении изменений в постановление правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629»). Однако массово данная программа пока не работает. Как отмечают аудиторы Счетной палаты Российской Федерации: «...в самом начале реализации программы, рассчитанной на период 2021–2023 годов, отмечаются низкие темпы освоения средств. <...> На 30 апреля 2021 года поступило только 2 заявки кредитных организаций на получение возмещения по кредитам застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в Саратовской и Владимирской областях с общим объемом возмещения порядка 62 млн. рублей» [17], что говорит о ряде проблем, например, требование о том, что «среднедушевые денежные доходы населения за

первый квартал 2020 года должны быть на 15% и более ниже среднедушевых доходов населения в целом по стране» не позволило попасть в перечень регионов действия программы регионы Дальнего Востока, т.е. такое географическое ограничение действия программы не всегда объективное, поскольку в данных регионах низкая маржинальность обусловлена не низким уровнем доходов населения, а высокой стоимостью строительства. В связи с рядом системных недоработок и коллизий, в декабре прошлого года программа была скорректирована, но о достигнутых результатах говорить пока еще рано.

В целях стимулирования предложения в строительной отрасли необходима государственная поддержка в виде субсидирования кредитов застройщиков по минимально возможным ставкам. К тому же, в связи с непростой ситуацией, сложившейся на финансовом рынке в последние годы и обострившейся вводом новых санкций, многие банки умышленно ставят барьеры для финансирования строительных проектов в жилищной сфере, соответственно, необходимо государственное вмешательство и регулирование в данной сфере на предмет добросовестности и обоснованности действий коммерческих банков.

Еще одним серьезным риском может стать перегрев на рынке жилой недвижимости и сфере ипотечного кредитования, обусловленных значительным ростом цен на недвижимость, особенно в 2021 году.

Например, по данным социологического опроса, проведенного ВЦИОМ при поддержке АО «ДОМ.РФ», на текущий момент строится в 3 раза меньше 3-х комнатных квартир (14% – 0,3 млн из 2 млн квартир в стадии строительства) по сравнению с текущим спросом: 46% опрошенных хотели бы приобрести 3-х комнатные квартиры. Сохранение текущей структуры строительства не позволит удовлетворить запрос на увеличение площади квартир. Таким образом, платежеспособный спрос населения на квартиры не соответствует текущей квартирографии жилищного строительства.

Говоря о перегреве рынка нельзя не заметить вероятность возникновения надувания «ипотечного пузыря», связанное с тем, что граждане с невысоким уровнем доходов начнут массово заключать договоры на приобретение жилья в ипотеку, не имея при этом финансовой подушки безопасности и в дальнейшем возможности обслуживать этот договор.

Также к числу действенных мер можно отнести правительственные инициативы в сфере жилищного строительства, а именно предложение Минфина России распространить действие льготной программы «Семейная ипотека» со ставкой 6% годовых на приобретение земли и строительство индивидуальных жилых домов. Эта мера в числе прочего может содействовать снижению плотности застройки, поскольку ориентирована на развитие пригородных и сельских территорий. Кроме того, благодаря включению этого элемента может несколько снизиться спрос на многоквартирное жилье, что поможет сдержать рост цен на последнее.

В настоящее время одной из главных задач для Российской Федерации является модернизация национальной экономики на основе инновационного развития. При этом инновации касаются всех важнейших секторов экономики, к которым также относится строительная отрасль [58].

Также необходимо отметить, что реализация национального проекта «Жилье и городская среда» в условиях форсированного развития цифровой экономики невозможна без активного применения цифровых технологий в строительной отрасли. С этой целью следует реализовать ряд мер, а именно:

→ Разработать и утвердить нормативно-правовую базу, касающуюся диджитализации. Законодательная база в цифровой сфере только формируется, поэтому необходима качественная и обоснованная проработка документации с тем, чтобы исключить коллизии и противоречия между нормативными правовыми актами в будущем;

→ Подготовить образовательную базу, для обучения будущих специалистов, владеющих цифровыми технологиями в строительстве и технологиями информационного моделирования для работы в компаниях.



С этой целью необходимо создавать центры компетенция для подготовки и переподготовки специалистов по данной компетенции;

→ Перенять и внедрить наилучшие зарубежные практики в сфере цифровизации строительства для разработки целевых программ по предоставлению субсидий предприятиям, внедряющим цифровые технологии;

→ Повысить информационную прозрачность и открытость деятельности строительных компаний, что позволит увеличить степень доверия всех участников бизнес-процесса;

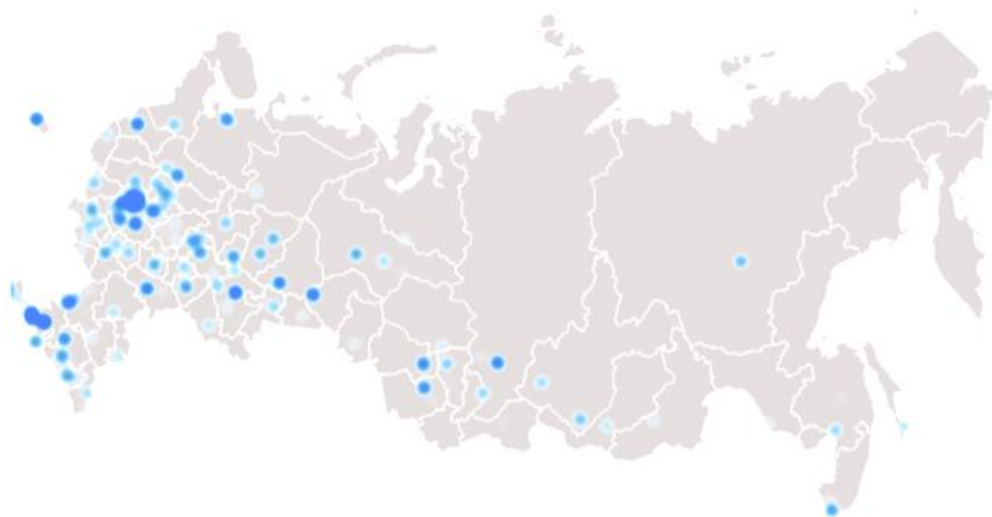
→ Интегрировать BIM-технологии в процесс строительства при поддержке госпрограмм. BIM – подход к управлению данными об объекте на протяжении всех стадий его жизненного цикла, представляющий собой информационную модель (информационный двойник объекта), который включает в себя информацию о сроках, стоимости, ресурсах и рисках. Информационное моделирование зданий и сооружений реализуется при помощи комплекса программно-аппаратного обеспечения, позволяющего организовать совместную работу всех заинтересованных лиц и свести в единую базу данных всю имеющуюся информацию. Сегодня BIM технологии становятся неотъемлемой частью управления инвестиционно-строительными проектами. Строительные компании и проектные институты, освоившие BIM, получают конкурентное преимущество в глазах Заказчиков и оптимизируют свою деятельность. Заказчики, системно управляющие проектами с использованием BIM достигают значительного экономического эффекта на всех стадиях жизненного цикла объекта, а для государства – это возможность контролировать расходы и реализацию проектов;

→ Создать условия для повсеместного применения высокоточных трехмерных геопространственных данных (3D-геоданных) в территориальном планировании, проектировании, землеустройстве и формировании кадастровой системы, что позволит строительным компаниям оптимизировать управление строительными процессами, а также усилить

строительный контроль. Особенно следует акцентировать внимание на том, что при помощи специальных устройств (дронов, лазеров, сканеров и др.) в совокупности с внедрением технологии «Интернет вещей – IoT» появляется возможность полностью оцифровать процесс строительства и тем самым упростить процесс контроля. В своей статье И. Н. Полевой и Д. И. Королькова отмечают, что: «данные, поступающие в единую систему, повышают эффективность контроля: соблюдение изначального плана строительства, сроков, скорости и качества выполнения работ, оптимизации процессов. Девелопер получает сквозную аналитику о работах на всех стадиях и может оптимизировать любые процессы, в том числе работы персонала на строительной площадке» [69].

Также для решения вопроса о повышении эффективности государственных институтов и кассовому исполнению расходов, в целях оптимизации и снижения бюрократических издержек, связанных с подготовкой и принятием соглашений по каждой субсидии со всеми субъектами Российской Федерации, предлагается объединить субсидии, предусмотренные на стимулирование жилищного строительства, формирование городской среды и строительство объектов водоснабжения в единый межбюджетный трансферт, предоставляемый тому или иному субъекту Российской Федерации в рамках реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Это позволит начинать реализовывать субсидии намного раньше в течение года. Поскольку субсидии на три вышеперечисленные цели имеют совпадающие признаки в виде целей, механизма финансирования и порядка распределения, в частности, финансирование осуществляется одним и тем же ГРБС – Минстроем России в рамках федеральных проектов, период реализации которых 2018–2024 годы., а их ключевой целью является повышение качества жизни населения, следовательно, для ее достижения целесообразнее осуществить консолидацию наиболее однородных элементов.

Проблема гипертрофированного лидерства Москвы, Московской области и ряда крупнейших городских агломераций, например, таких, как Санкт-Петербург, Краснодар, Ленинградская и Ростовская области, Республика Татарстан, на жилищном рынке обуславливает ряд негативных последствий, главным из которых является стимулирование перенаселения и концентрации трудовых ресурсов именно в Московском столичном регионе, где, как отмечает советник РААСН, НИиПИ градостроительства Л.Я. Ткаченко «на 0,31% площади страны было построено около 17 % от общего объема жилья в 2020 г.». При этом, 24 млн. россиян проживают в городах, в которых отсутствует строительство жилья застройщиками. В целях решения данной проблемы необходимо стимулировать наращивание темпов и объемов строительства в регионах страны.



**Рисунок 9.** Города с наибольшей активностью застройщиков (кв.м. на человека) [57]

Кроме того, необходимо осветить еще один важный аспект, касающийся реформы ценообразования в строительной отрасли, начавшейся в конце 2015 года в результате ряда проверок Счетной палаты Российской Федерации, выявивших ряд серьезных проблем в системе ценообразования и строительстве. Необходимость проведения данной реформы, в особенности касающейся определения сметной стоимости объектов строительства, обусловлена тем, что существующий базисно-индексный метод расчета, при

составлении сметной документации, дает определенные погрешности, которые по данным Минстроя России составляют 10% при предъявлении цены. К тому же, данный метод расчета по прошествии нескольких десятилетий и динамичном развитии сферы строительства устарел и стал не целесообразным, особенно, в виду значительного завышения цен при заключении госконтрактов в последние несколько лет.

В целях совершенствования системы ценообразования в строительной отрасли в четвертом квартале 2019 года Правительство Российской Федерации разработало и приняло соответствующий План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли в целях обеспечения перехода с базисно-индексного на ресурсный метода определения сметной стоимости.

Считаем, что для успешной реализации проводимой реформы необходимо уделить внимание и тщательно проработать ряд аспектов. А именно, усовершенствовать работу единой платформы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), в частности, ее информационное наполнение и вопрос об актуальности предоставляемых данных. Поскольку на данный момент статистических данных, размещенных во ФГИС ЦС недостаточно для анализа текущего состояния данной платформы и динамики наполнения данными. «В ходе мероприятия подтвержден факт недостаточности собранной информации о ценах на строительные ресурсы во ФГИС ЦС. Так, сведения для включения в систему представили только 32 % включенных в перечень юридических лиц. Система содержит информацию о стоимостных характеристиках только по 13 % позициям классификатора строительных ресурсов» [16], – отметила аудитор Орлова С.Ю.

Также, необходимо продолжить совершенствование процесса разработки новых сметных нормативов для инженерных изысканий и подготовки проектной документации. Поскольку вопрос утверждения методик, необходимых для их разработки, и последующей регистрации данных нормативов – это, как правило, достаточно длительный процесс. К

тому же, не все современные строительные технологии имеют соответствующий норматив, а многие из тех, кто имеют, зачастую своевременно не актуализируют сметно-нормативную базу. Препятствием процесса актуализации сметно-нормативной базы послужила отмена Единых норм и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиР).

Таким образом, от качества и точности определения сметной стоимости объектов строительства во многом зависит эффективность расходования средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также качество бюджетного планирования. Это позволит высвободить дополнительные средства на решение актуальных проблем, например на улучшение жилищных условий таких социально незащищенных категорий граждан, как дети-сироты, инвалиды и семьи с детьми-инвалидами. <...> Повышение точности расчетов сметной стоимости с переходом на ресурсно-индексный метод повысит эффективность реализации нацпроектов и госпрограмм, а также позволит сгладить последствия от резких колебаний цен на основные виды строительных ресурсов (в том числе на металлопродукцию) [15].

Не менее важной мерой является повышение степени открытости и доступности информации о ценах на материалы и иные технические ресурсы, применяемые в процессе строительства, для формирования такой цены контракта, которая бы отражала объем реальных издержек и позволяла инвестору-заказчику реализовать строительный проект. В противном случае, неверно рассчитанная цена контракта на этапе закупочной процедуры приводит к тому, что у компании не хватает финансовых ресурсов для приобретения необходимых стройматериалов, оборудования и т.д. и это ведет к срыву работ в запланированный срок.

Кроме того, особого внимания заслуживает и индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Поскольку для кредитных организации ИЖС несет повышенные риски, связанные с низкой ликвидностью данного

объекта недвижимости, трудности его реализации при наступлении определенных условий, снижает привлекательность ИЖС для потенциальных покупателей, то в целях снижения риска кредиторов необходима разработка стандартных требований к ИЖС, индивидуальным домам и земельным участкам, для упрощения их использования в качестве залога для банковских кредитов и, соответственно, снижения ставок кредитования. Также для ускорения темпов ИЖС необходимо снижение административных барьеров по регистрации и межеванию земельных участков. Повышение прозрачности и стандартизация рынка позволят сделать рынок ИЖС привлекательным для крупных игроков, распространить на него механизм проектного финансирования, сформировать рынок ипотечного кредитования и включить ИЖС в государственные программы субсидирования, в том числе – «Семейную ипотеку».

Таким образом, для решения выше обозначенных проблем и снижение рисков не достижения целевых показателей реализации национального проекта «Жилье и городская среда» необходим комплексный подход к их решению. В связи с этим требуется реализация ряда первоочередных мер, обозначим некоторые из них:

- наращивание и удержание высоких темпов строительства на заданном уровне в среднесрочной перспективе за счет поддержания льготного ипотечного кредитования и других инструментов стимулирования спроса на приобретение жилья на первичном рынке;

- трансформация строительного бизнеса на основе цифровых технологий будет способствовать увеличению потенциала строительной отрасли за счет повышения ее рентабельности, открытости, гибкости и адаптивности;

- внедрение технологий строительства энергоэффективного жилья;

- поддержание развития человеческого капитала за счет формирования комфортных условий для жизни каждого гражданина, пространственного развития и благоустройства территорий;

- создание более привлекательных условий для работы застройщиков на назкомаржинальных рынках;
- внедрение цифровых технологий и инженерных решений в городскую инфраструктуру;
- развитие доступного рынка социальной аренды жилья, как одного из альтернативных инструментов обеспечения населения жильем.

В заключении хотелось бы отметить, что развитие жилищного строительства является мощнейшим драйвером развития, поскольку задействует не только непосредственно саму строительную отрасль, но и ряд смежных отраслей, например, производителей стройматериалов, отрасль ЖКХ. Также, устойчивый рост численности городского населения обуславливает необходимость формирования комфортной и современной городской среды, отвечающей потребностям и запросам общества. За счет строительства современного жилья с уникальной фасадной коробкой даже при учете типовой застройки, развитие инфраструктуры и благоустройства общественного пространства и придворовых территорий позволит привлекать и удерживать высококвалифицированные человеческие ресурсы в городах России. Таким образом, успешное развитие городов является одной из главных конкурентоспособных составляющих нашей страны.

Таким образом, улучшение жилищных условий, решение проблемы обеспечения населения доступным и комфортным жильем, замена не отвечающего современным требованиям ветхого жилья и полная ликвидация аварийного жилфонда способствуют повышению качества жизни, следовательно, изменяют потребительские предпочтения, которые вызывают рост расходов, поскольку при удовлетворении потребности в отдельной квартире, следующим этапом будет рост спроса на улучшение жилищных условий, это вызывает повышение экономической активности и мобильности, которые в совокупности могут послужить толчком к развитию экономики.

### **§ 3.2 Стратегия строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года**

Ключевыми целями новой стратегии является повышение качества жизни людей при помощи всех сфер, которые взаимосвязаны со строительством, и динамичное развитие жилищного строительства с использованием всех возможностей и инструментов. Еще одной целью Стратегии-2030 является развитие конкурентоспособной строительной отрасли, основанной на компетенциях и ориентированной на обеспечение комфорта и безопасности жизнедеятельности граждан.

Приоритетным направлением является сокращение инвестиционно-строительного цикла на 30%, т.е. период от рассмотрения идеи до сдачи все строительные процедуры должны быть сокращены. За счет этого планируется обеспечить более интенсивную оборачиваемость капитала, соответственно, все экономические процессы начинают двигаться быстрее, особенно в сфере строительства.

Новацией стало объединение и взаимоувязка стратегий развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в единое целое. Во многом это обусловлено тем, что система ЖКХ очень инвестиционнoемкая отрасль, в которую частные инвесторы вкладываются крайне мало в виду непрозрачного и неясного механизма возврата инвестиций, к тому же, немногие хотят иметь дело с «длинными деньгами». Инвесторы с большей инициативой вкладывают средства в строительство многоквартирных домов, поскольку данная сфера характеризуется более высокой нормой прибыли.

В рамках данного аспекта необходимо отметить системный недостаток – отсутствие синхронизации жилищного строительства и коммунальной инфраструктуры. Если в отношении технического подключения организации коммунального комплекса установлены определенные сроки (положения Стратегии направлены на уменьшение периода процедур подключения), то отрасль жилищного строительства в лице строительных организаций,



заказчиков какими-либо сроками не ограничены. Это приводит к тому, что строятся объекты коммунальная инфраструктура, которые определенную часть времени из-за того, что темпы строительной отрасли где-то отстают, недозагружены, что ведет к убыткам бизнеса или бюджета.

Одной из причин низких объемов инвестирования в инфраструктурные объекты является трудность анализа таких проектов с точки зрения потенциального риска для инвесторов, поскольку на практике, как правило, крупные институциональные инвесторы, которые могут себе позволить вкладывать средства не просто в финансовые активы, будь то стандартные акции или облигации крупных компании, а в по-настоящему крупные инвестиционные проекты, к числу которых и относятся проекты в сфере строительства, не располагают исчерпывающей информацией для принятия взвешенного инвестиционного решения.

Еще одним негативным фактором служит длительный срок окупаемости инфраструктурных проектов ввиду их длинного производственного цикла и продолжительного периода реализации. Следствием этого является отсутствие в России институциональных инвесторов, которые бы на системной основе инвестировали ресурсы в развитие инфраструктуры.

Одним из возможных путей решения указанной выше проблемы могло бы стать создание самостоятельной национальной экосистемы по оценке и сертификации качественных и устойчивых инфраструктурных проектов. Важно отметить, что в 2020 г. ВЭБ.РФ, Национальный Центр ГЧП и международная инжиниринговая компания АИКОМ при поддержке Минфина России создали методику оценки качества инфраструктурных проектов IRIS, соответствующую принципам качественных инфраструктурных инвестиций QII и ЦУР ООН, которая может применяться для оценки широкого спектра проектов.

Кроме того, в РФ слабо развита практика долевого финансирования проектов. Недостаточный уровень внутренних

источников финансирования строительных компаний обуславливает высокую потребность в привлечении заемных средств, зачастую соотношение «Долг / Собственный капитал» достигает соотношения 90 % к 10 % соответственно. Сильная зависимость от колебаний спроса на жилую недвижимость, изменений цен на жилье и стоимости банковских кредитов определяют проциклический характер деятельности организаций, осуществляющих жилищное строительство. Также следует отметить, что строительная отрасль характеризуется повышенной чувствительностью к любым изменениям, будь то изменения мировой конъюнктуры или макроэкономической ситуации внутри страны.

Существующая в России жилищно-коммунальная инфраструктура не справляется с решением множества социальных и экологических проблем, что обусловлено как дефицитом инфраструктурных инвестиций, так и высоким уровнем износа, устареванием объектов, которые не отвечают меняющимся потребностям.

Так, в сфере ЖКХ на несколько десятилетий накопился колоссальный износ фондов, что обуславливает серьезные проблемы в инфраструктуре. Ежегодно, необходимо обновление не менее 5% всех сетей ежегодно, на данный момент обновляется только 2%, соответственно, в целом сети по стране ветшают. Следует отметить, что сфера строительства не может активно наращивать темпы по вводу жилья без обновления ЖКХ, которая может быть серьезным ограничивающим фактором.

По данным Ipsos Global Infrastructure Index только 27 % населения удовлетворены состоянием инфраструктуры в России [38]. Полагаем, во многом это связано с недостаточной развитостью сферы дорожного строительства, несмотря на то, что за последние годы ситуация со строительством дорог в нашей стране значительно улучшилась, хотя до сих пор остается большой перечень еще не решенных проблем. Свыше 40 тысяч населенных пунктов с населением в 15 млн. человек не имеют связи с дорогами общего пользования (дорогами с твердым покрытием).



**Диаграмма 2.** Дефицит инфраструктурных инвестиций в России по сферам до 2040 г. [82]

Особенного внимания заслуживает финансовый аспект, связанный с модернизацией жилищно-коммунального хозяйства. Расходы будут распределяться между бюджетами бюджетной системы РФ, управляющими компаниями и гражданами, уплачивающими тариф. Безусловно, провести модернизацию только за счет федеральных средств или средств не представляется возможным ввиду необходимости вложения больших объемов средств. За счет повышения тарифа будут снижены потери и износ, но при этом суммарный платеж у человека не увеличится, поскольку до повышения тариф номинально был ниже, но ввиду высокого износа фондов человек переплачивал за потери (около 12% тепла и 20% воды теряется в сетях при получении жилищно-коммунальных услуг конечным потребителем). В связи с этим необходимо активное развитие и создание условий для реализации государственно-частного партнерства, в особенности, концессий.

С недавнего времени вопрос модернизации стал активно развиваться. Также на строительство, реконструкцию и модернизацию коммунальной инфраструктуры в регионах в ближайшие годы будет направлено до 150 млрд. рублей, предоставляемые из Фонда национального благосостояния Фонду содействия реформированию ЖКХ. Средства будут предоставляться в виде инфраструктурных кредитов под 3% годовых сроком на 25 лет. За счет данных инвестиций планируется повысить качество коммунальных услуг и тем самым сократить затраты на содержание коммунальных сетей, необходимость обновления и модернизации которых являлась актуальным вопросом на протяжении нескольких десятилетий, а также повысить энергоэффективность всей системы.

Сегодня рынок устойчивого финансирования в России только начинает развиваться, но уже на данный момент насчитывается 19 выпусков зеленых и социальных облигаций российских эмитентов общей суммой в \$ 3 млрд, преобладающее большинство в которых занимают облигации в транспортной отрасли. Первым эмитентом зеленых бондов стала компания «Ресурсосбережение ХМАО», средства от размещения которых компания направила на финансирование концессионного проекта по созданию комплексного межмуниципального полигона для размещения, обезвреживания и обработки твердых коммунальных отходов (ТКО).

Следующим вопросом, требующим рассмотрения, является большой объем накопленной дебиторской и кредиторской задолженности ресурсоснабжающих и управляющих организаций. На сегодняшний день существует миллиардная дебиторская задолженность в сфере ЖКХ. Но предложений по решению данной проблемы в Стратегии не содержится. Думается, обоснованным и рациональным решением будет на уровне государства признать и списать долги населения по определенным категориям граждан и предусмотреть какие-то субсидии, поскольку иных источников финансирования для погашения данной задолженности, кроме тарифных платежей, данная сфера не имеет.

Также, актуальная тема, касающаяся кредитования арендного жилья не раскрыта. Начнем с того, что это комбинация проектного финансирования на стадии строительства с ипотекой при сдаче жилья. Для развития рынка арендного жилья необходимо привлечение долгосрочных кредитов как основного инструмента финансирования. Также необходимо создание финансовой инфраструктуры для таких кредитов, а именно, возможность рефинансирования, т.е. выкупа данных кредитов, и секьюритизация. У нас единственным инструментом финансирования арендного жилья выступают только паевые фонды. Кроме того, в Стратегии отсутствует план развития жилищно-строительных кооперативов.

Таким образом, проекты строительной отрасли – это драйверы для развития экономики, которые, как показывает зарубежная практика, помогают быстрее восстанавливаться экономике и переходить от спада к росту – по этой причине в настоящих условиях инфраструктурные проекты и проекты строительного комплекса должны реализовываться в первоочередном порядке.

## Заключение

Для исследования темы дипломной работы был проведен анализ достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» с целью определения особенностей его реализации, выявления проблем и рисков, препятствующих достижению поставленных результатов. Также были предложены возможные пути решения существующих проблем и ряд мер, которые, как предполагается, будут способствовать минимизации рисков не достижения критериальных значений национального проекта, и рассмотрен зарубежный опыт развития жилищной сферы, отмечены наилучшие практики поддержки рынка жилья и решения проблемы обеспеченности граждан личной жилплощадью.

Развитие жилищного строительства является из ключевых драйверов роста экономики. В первую очередь, это связано с тем, что с жилищным строительством взаимосвязано множество смежных отраслей, начиная от производителей стройматериалов, и заканчивая жилищно-коммунальным хозяйством. Также за счет нового строительства современных многоквартирных домов, благоустройства территорий и формирования комфортной городской среды, продуманной транспортной составляющей повышается уровень жизни граждан, обеспечиваются условия для предотвращения «утечки умов» и привлечения квалифицированной рабочей силы из-за рубежа в российские города. Из этого следует, что жилищное развитие, в частности многоквартирное строительство в городах, - это одна из ключевых конкурентоспособностей страны и фундамент для дальнейшего устойчивого развития экономики.

На основе проведенного анализа, изучения материалов и информации о реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и развитии сферы жилищного строительства в Российской Федерации можно выделить ряд ключевых проблем и рисков, которые препятствуют реализации национального проекта в должном объеме, среди них выделим следующие:

- снижение доступности приобретения жилья для большей части населения, в том числе за счет ипотечного кредитования, и отсутствие у определенной доли граждан фактической возможности покупки собственного жилья, вследствие падения реальных доходов населения;
- рост объемов просроченной задолженности компаний, снижение объемов кредитования строительных фирм, во многом обусловленных переходом на проектное финансирование с применением эскроу-счетов;
- снижение показателей экономической эффективности и инвестиционной привлекательности проектов, и как следствие, уход с рынка жилищного строительства мелких и средних застройщиков, которые не могут соответствовать ужесточившимся требованиям, касающимся проектного финансирования, что в свою очередь повлечет к возникновению угрозы для формирования конкурентной среды в строительной отрасли;
- недостаточный темп развития рынка индивидуального жилищного строительства, низкая доступность ипотечного кредитования для данного сегмента рынка недвижимости;
- риск того, что мероприятия по повышению качества городской среды не затронут большую часть малых городов России;
- рост количества домов, непризнанных аварийными и не вошедших в нацпроект «Жилье и городская среда»;
- отсутствие комплексного подхода при планировании и выполнении мероприятий, а также постоянных коммуникаций между органами исполнительной власти на различных уровнях;
- отсутствие полных и исчерпывающих критериев отнесения непригодных строений к числу подлежащих расселению и сносу;
- низкая вовлеченность граждан в решении вопросов, касающихся благоустройства;
- отсутствие кластерного подхода к развитию регионального строительного комплекса.

В результате дипломного исследования были выработаны и предложены следующие пути решения выявленных проблем и способы минимизации рисков не достижения целевых показателей национального проекта:

- Расширение организации софинансирования мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» за счет активного использования механизмов государственно-частного партнерства;
- модернизация строительной отрасли и повышение качества индустриального жилищного строительства;
- реализация мероприятий по повышению доступности ипотечного кредитования;
- внедрять передовые цифровые технологии в строительную отрасль и ЖКХ («умная» экологическая и общественная безопасность, «умный» городской транспорт и «умное» ЖКХ);
- стимулировать застройщиков, готовых участвовать в проектах по расселению граждан из аварийного жилья, при помощи доступного инструментария, например, снижения налоговой нагрузки или предоставление госгарантий для уменьшения ставок процента на заемные средства для таких застройщиков, прямое субсидирование ставки;
- развитие ипотечного рынка ценных бумаг, популяризация облигаций для инвесторов в целях повышения спроса на финансовые инструменты данного типа;
- в целях обеспечения жильем граждан с низким уровнем доходов, необходимо создание рынка доступного арендного жилья/ социального найма;
- большее вовлечение граждан в решение вопросов, касающихся благоустройства территорий и развития комфортной городской среды, за счет проведения брифинг-встреч, опросов мнений и т.д.;



- распространить на индивидуальное строительство механизм проектного финансирования.

Для реализации всех вышеперечисленных мер необходим соответствующий объем финансирования, который должен увеличиваться по годам.

Также, одной из первостепенных задач является обеспечение устойчивого роста реальных располагаемых доходов населения.

В завершении выпускной квалификационной работы также хотелось бы обратить внимание на ещё один важный аспект. Безусловно, реализацией реального проекта «Жилье и городская среда» должны способствовать повышению уровня жизни граждан и социально-экономическому развитию страны в целом. Однако возникает вопрос, а поможет ли это сохранить равномерность расселения и не способствовать возрастанию и обострению диспропорций жилищного строительства и уровня социально-экономического развития регионов из-за миграции населения в крупные агломерации, в частности, столицы федеральных округов и уменьшению человеческих ресурсов в провинциальных городах и населенных пунктах.

Полагаем, стоит задуматься о том, что строительство многоэтажных домов лишь усугубляет ситуацию. В целом, актуален вопрос того, насколько перспективны и желанны МКД для населения. Например, по итогам опроса населения, проводимого ФЦИОМ, 2/3 семей хотела бы в среднесрочной перспективе переехать в индивидуальный дом. Так, число семей, желающих жить в собственном доме за последние 2 года выросло на 1,7 млн. Однако, сложный механизм получения ипотеки для покупки участка земли или ИЖС, а также высокие ставки являются существенными препятствиями из-за которого люди откладывают переезд или строительство и отдают предпочтение приобретению жилья в многоквартирных домах, ввиду более понятных и доступных условий получения ипотеки, удобной транспортно-логистической составляющей, наличия объектов социальной инфраструктуры и зон отдыха в пешей доступности.

Возможно, в будущем стоит перенаправить финансовые ресурсы на социальную поддержку и увеличение реальных располагаемых доходов граждан, особенно в северных и восточных регионах для того, чтобы население не покидало территории, а продолжало жить в привычном ареале. Для этого необходимо создать достойные условия для жизни, чтобы граждане могли приобретать то жилье, которое им хочется. При реализации данных условий повысится не только уровень и степень удовлетворенности жизни граждан, но и увеличится валовой региональный продукт, что, в свою очередь, обусловит и экономический рост в стране.

Таким образом, государство заинтересовано в повышении эффективности бюджетных расходов и привлечении частных инвестиций и рыночных компетенций, поэтому преодоление проблем в ходе реализации национальных проектов требует принятия комплексных мер и усиленной работы, как бизнеса, так и органов власти.

## Список источников и литературы:

### *Законодательные и иные нормативные правовые акты*

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // КонсультантПлюс
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021)
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // КонсультантПлюс
4. Федеральный закон от 29.11.2018 № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» // КонсультантПлюс
5. Федеральный закон Российской Федерации от 28 июня 2014 года №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» // КонсультантПлюс
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 №329
7. Указ Президента России от 07 мая 2012 года №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // КонсультантПлюс
8. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года, разработанная Минстроем России// КонсультантПлюс
9. Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года №207-р // КонсультантПлюс
10. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // КонсультантПлюс

11. Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // КонсультантПлюс

12. «План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации» (утв. Правительством РФ 10.12.2020 № 11789п-П16)

13. «Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» (утв. Минфином России) // КонсультантПлюс

14. Приказ Минстроя России от 24 апреля 2019 г. № 235/пр «Об утверждении методических рекомендаций по включению мероприятий по цифровизации городского хозяйства в государственные программы субъектов Российской Федерации и муниципальные программы формирования современной городской среды в рамках реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» – URL: постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710. // КонсультантПлюс

15. Бюллетень Счетной палаты №6 (283) 2021 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ach.gov.ru/statements/byulleten-schetnoy-palaty-6-283-2021-g>

16. Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Анализ хода реализации в 2019–2020 годах и истекшем периоде 2021 года мероприятий по реформированию системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ach.gov.ru/checks/12974>

17. Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Оценка результативности выделения в 2019–2020 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями».

[Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://ach.gov.ru/upload/iblock/4d9/fikgyxziwfxtswftfgy0a6z7pa3gfnwi.pdf>

18. Отчет о результатах совместного контрольного мероприятия «Проверка целевого и эффективного использования субсидий на софинансирование капитальных вложений в объекты государственной (муниципальной) собственности, выделенных в 2018–2020 годах из федерального бюджета бюджетам Воронежской и Свердловской областей в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также оценка их влияния на достижение целей государственной программы» (с Контрольно-счетной палатой Воронежской области и Счетной палатой Свердловской области). – URL: <https://ach.gov.ru/checks/21000?highlight-search-result=ЖИЛ&highlight-search-result=ГОРОДСК&highlight-search-result=СРЕД>

19. Методические указания по разработке национальных проектов (программ) (утв. Правительством РФ 6 июня 2018 г.). – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71870048/>

20. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда».  
[Электронный ресурс] – Режим доступа:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_319211/180774acd89a0894a994b56df8351da20c67f368/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_319211/180774acd89a0894a994b56df8351da20c67f368/)

***Монографии, сборники, учебные пособия и статьи в периодической печати***

21. Анализ применения информационных цифровых технологий при реализации национального проекта «Жилье и городская среда» /Брезгин Ю.И., Кузин В.В. // Сборник научных статей по материалам VII Международной научно-практической конференции. Уфа, 2022. С. 61-72.

22. Достижение целей национальных проектов в сфере жилищного строительства /Мещерякова Ж.В. //Социально-экономическое развитие

России и регионов в цифрах статистики. Материалы VI международной научно-практической конференции. В 2-х томах. 2020. С. 218-224.

23. «Жилье и городская среда» как один из приоритетных национальных проектов Российской Федерации /Дудинская А.В. // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. Материалы IX Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. Под редакцией Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. 2019. С. 844-849.

24. Индекс качества городской среды как инструмент мониторинга и оценки /Новикова К.Е., Тугачева Л.В. // Теория и практика эффективности государственного и муниципального управления. Сборник научных статей 3-й Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Под редакцией И.В. Припадчевой. Курск, 2021. С. 182-185.

25. Ключевые особенности реализации национального проекта «Жилье и городская среда» на федеральном и региональном уровне /Киселева Е.Н., Дерли Е.Н., Жахов Н.В. // Цифровая экономика: проблемы и перспективы развития. Сборник научных статей 3-й Межрегиональной научно-практической конференции. Курск, 2021. С. 176-180.

26. Механизм взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности с учетом использования эскроу-счета /Андреева Н.В., Гавриченко Е.В.//Международный научно-исследовательский журнал. 2020. № 7-3 (97). С. 122-130.

27. Национальный проект «Жилье и городская среда» как инструмент создания комфортных условий для проживания людей /Аверин А.Н., Ляхов В.П., Керимов О.Ю., Разумец В.М. // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. № 4 (107). С. 135-139.

28. Национальный проект «Жилье и городская среда» как инструмент стратегического планирования /Генкуленко О.А., Погребняк Е.Д., Синицина Д.Г. // ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ РЕГИОНА: ПЕРСПЕКТИВЫ,

ПРИОРИТЕТЫ, РЕСУРСЫ. сборник научных трудов международной научно-практической конференции. Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Западный филиал. 2019. С. 280-283.

29. Национальный проект «Жилье и городская среда» как средство повышения социального благосостояния граждан России /Савин И.С., Павлова Г.Г. // Молодежь и будущее: управление экономикой и социумом. Сборник статей участников всероссийской научно-практической конференции в рамках РеФОРУМа «Управлять мечтой!». Под общей редакцией Е.П. Велихова. Отв. за выпуск Е.В. Абилова, О.А. Хэгай. 2020. С. 218-222.

30. О некоторых проблемных аспектах выполнения национального проекта «Жилье и городская среда» /Мищенко В.И., Гудков А.И., Красильщиков А.В. // Евразийское Научное Объединение. 2021. № 3-4 (73). С. 307-310.

31. Организация софинансирования мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» на региональном уровне: лучшие практики /Тугачева Л.В., Новикова К.Е. // Теория и практика эффективности государственного и муниципального управления. Сборник научных статей 3-й Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Под редакцией И.В. Припадчевой. Курск, 2021. С. 267-271.

32. Проблемы формирования массового доступного жилья в России / Генералов В.П., Генералова Е.М. // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2018. Вып. №4(17). С. 10-18.

33. Пространственные риски национального проекта «Жилье и городская среда» /Ткаченко Л.Я. // Фундаментальные, поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2020 году. Сборник научных трудов РААСН: в 2 томах. Российская академия архитектуры и строительных наук. Москва, 2021. С. 405-415.

34. Развитие механизмов предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в целях достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» /Волкова И.Г. // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов. Материалы международной научно-практической конференции. Под общей редакцией Л.О. Григорьевой. Улан-Удэ, 2021. С. 106-111.

35. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» в условиях цифровой экономики /Полевой И.Н., Королькова Д.И. // Экономико-управленческий конгресс. сборник статей по материалам Международного научно-практического мероприятия. Белгород, 2020. С. 79-84.

36. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» для повышения конкурентоспособности региона /Елохинская Е.В. // Конкурентоспособность территорий. Материалы XXIII Всероссийского экономического форума молодых ученых и студентов. В 4-х частях. Отв. за выпуск Я.П. Силин, Е.Б. Дворядкина. Екатеринбург, 2020. С. 16-18.

37. Роль национального проекта «Жилье и городская среда» в решении современных социальных проблем /Стручкова С.С., Воробьева Е.Р. // ГосРег: государственное регулирование общественных отношений. 2021. № 4 (38). С. 168-172.

#### ***Источники из интернета***

38. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://minfin.gov.ru/ru/>

39. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.minstroyrf.gov.ru/>

40. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe\\_razvitie/strategiches](https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/strategiches)



koe\_planirovanie\_prostranstvennogo\_razvitiya/strategii\_socialno\_ekonomicheskogo\_razvitiya\_subektov\_rf/

41. Официальный сайт Счетной палаты Российской Федерации/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ach.gov.ru>

38. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cbr.ru/>

42. Бюджет для граждан, Москва, 2021 год, к проекту Федерального закона о федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: [https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2021/10/main/BDG\\_proekt\\_2022-2024.pdf](https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2021/10/main/BDG_proekt_2022-2024.pdf)

43. Рейтинговое агентство строительного комплекса. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rask.ru/analytics/>

44. Анализ влияния использования эскроу-счетов на себестоимость и рентабельность продаж в строительстве жилья [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://www.pwc.ru/ru/publications/analiz-vliyaniya-ispolzovaniya-eskrow-schetov.html>

45. Анализ зарубежного опыта управления жилой недвижимостью, Абрамова М. И., Кожевникова М. К. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/66338/1/978-5-8057-1012-5-2018-38.pdf>

46. Анализ потенциала проектного финансирования жилищного строительства в России (март 2021 г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.пф/upload/iblock/4f3/4f36ebe028f81d903072a02d9892f717.pdf>

47. Аналитическая записка Банка России «Жилищное строительство», 2021 год [Электронный ресурс] –

Режим доступа: [https://cbr.ru/Content/Document/File/120055/analytic\\_note\\_2021\\_0407\\_ddkp.pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/120055/analytic_note_2021_0407_ddkp.pdf)

48. Аналитическая записка Банка России «Ипотека и доступность жилья», 2020 год [Электронный ресурс] –

Режим доступа: [https://cbr.ru/Content/Document/File/105729/analytic\\_note\\_2020\\_0312\\_dip.pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/105729/analytic_note_2020_0312_dip.pdf)

49. Аналитический обзор ДОМ.РФ. Топ-20 ипотечных банков в 2021 году. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://дом.рф/upload/iblock/c58/c58660cb5140962db4b66f70f3f95641.pdf>

50. Арендное жилье. Исторический опыт и современные тенденции развития, Потиеенко Н.Д. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_24084368\\_37891213.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_24084368_37891213.pdf)

51. Государственная поддержка арендного жилья в США [Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://дом.рф/upload/iblock/25e/25e38011ee7d23aed2d317a149bdb544.pdf>

52. Жилищный фонд России по данным Росстат. – URL: <https://rosinfostat.ru/zhilishhnyj-fond/>

53. Жилье и ипотека. Социологический опрос российских семей, 2022 год. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://дом.рф/upload/iblock/e03/e036c3e0a7b05a60760b1fb4b03612b9.pdf>

54. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики, Сабирджанов Ф.Р. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

[https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_17009616\\_70295388.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_17009616_70295388.pdf)

55. Индикаторы цифровой экономики: 2020: статистический сборник / Г. И. Абдрахманова, К. О. Вишневецкий, Л. М. Гохберг и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: НИУ ВШЭ, 2021.

56. Информационные материалы о национальном проекте «Жильё и городская среда». [Электронный ресурс] – Режим доступа:

[https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/329/NP\\_ZHil\\_e\\_i\\_gorodskaya\\_sreda\\_01.10.2018.pdf](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/329/NP_ZHil_e_i_gorodskaya_sreda_01.10.2018.pdf)

57. Марат Хуснуллин рассказал о стратегическом приоритете развития ЖКХ и необходимости стимулировать инвестиции в строительную отрасль. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://government.ru/news/44325/>

58. Методологические аспекты оценки развития территориально-локального рынка жилой недвижимости, Ваганова О.В., Королькова Д.И. // Современная экономика: проблемы и решения. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=32279272>

59. Методологические подходы к совершенствованию регионального управления национальным проектом «Жилье и городская среда». [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_45768979\\_61237161.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_45768979_61237161.pdf)

60. Минстрой России. Мониторинг объемов жилищного строительства. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/>

61. Некоторые аспекты реализации национального проекта «Жилье и городская среда», Селиверстов Ю.И. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_38532653\\_31582314.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_38532653_31582314.pdf)

62. Нормальная цена доступного жилья - 30-35 тысяч рублей за квадратный метр [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://baltinfo.ru/2012/06/22/Shuvalov-Normalnaya-tcena-dostupnogo-zhilya---30-35-tysyach-rublei-za-kvadratnyi-metr-286329>

63. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году (февраль 2022 г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf>

64. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки 2020 // Сайт ДОМ.РФ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn-->

plai/media/news/obzor-rynkov-zhilya-zhilishchnogostroitelstva-i-ipoteki-v-2020-godu/

65. Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации, 2021 год. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://дом.рф/upload/iblock/c53/c532491ee2834e23e386aa91c50b3ab8.pdf>

66. Опыт редевелопмента в зарубежных странах [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф/upload/iblock/73b/73bb9dd483fc1b0832c631936af20126.pdf>

67. «Организация управления национальными проектами» . – URL: <https://www.elibrary.ru/organizatsiya-upravleniya-natsionalnymi-proektami.pdf>

68. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования, Банк России. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/)

69. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» в условиях цифровизации экономики, Полевой И. Н. и Королькова Д. И. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_45724149\\_24770791.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_45724149_24770791.pdf)

70. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда»: первые результаты и возможные риски, Секушина И.А. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

[https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_44566510\\_38146645.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44566510_38146645.pdf)

71. Реализация национальных проектов России: проблемы и перспективы. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/realizatsiya-natsionalnyh-proektov-rossii-problemy-i-perspektivy/viewer>

72. РИА Рейтинг по данным Росстата, Евростата и статкомитетов европейских стран. Оценка объема строительства произведена для трех последних лет, определение количества комнат в составе жилого фонда на душу населения – по данным 2018 и 2019 годов. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://riarating.ru/>

73. Рынок строительства и недвижимости: стимулы отрасли на фоне кризиса – 2020, Центр социально-экономических исследований, 2020 год. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://www.csr.ru/upload/iblock/4b5/4b5726e9ed7a3df78621cf6aab8e9630.pdf>

74. Система понятий используемых для обозначения жилья в российском праве, Кожухарь Д.В. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ponyatiy-ispolzuyemyh-dlya-oboznacheniya-zhilya-v-rossiyskom-prave/viewer>

75. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике, Хусиханов Р.У. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-podhody-k-ipotechnomu-kreditovaniyu-v-zarubezhnoy-hozyaystvennoy-praktike/viewer>

76. Состояние жилищного строительства. Рейтинговое агентство строительного комплекса (ноябрь 2020 г.) [Электронный ресурс] –

Режим доступа: [https://onf.ru/sites/default/files/attachment/rask\\_zhile\\_onf.pdf](https://onf.ru/sites/default/files/attachment/rask_zhile_onf.pdf)

77. Состояние «Жилищного вопроса» в государствах членах Европейского Союза и в России, Корнеева И.Л. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-zhilischnogo-voprosa-v-gosudarstvah-chlenah-evropeyskogo-soyuza-i-v-rossii>

78. Справочная информация КонсультантПлюс: Строительство. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_402562/1a520fd3b53fcf7b06a88fc7376258e7e499513a/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_402562/1a520fd3b53fcf7b06a88fc7376258e7e499513a/)

79. Строительство в России. [Электронный ресурс] –

Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13227>

80. Тенденции и перспективы развития концепции «Умный город» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», Кангина Е.Н. – [Электронный ресурс] – Режим доступа:

[https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_44836005\\_45614602.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44836005_45614602.pdf)

81. Топ-20 ипотечных банков в январе 2022 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф/upload/iblock/a2c/a2c29cc0e5721c81fd3b854605c8315c.pdf>

82. Устойчивое развитие и инфраструктура (обзор трендов в России и Мире). Global Infrastructure Hub [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://вэб.рф/downloads/spief\\_sd\\_short\\_final\\_02.05.2021\\_1.pdf](https://вэб.рф/downloads/spief_sd_short_final_02.05.2021_1.pdf).

83. Федеральная служба государственной статистики. Строительство. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458?print=1>

#### ***Зарубежные источники:***

84. Grammar of the architectural forms. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej. – Architektura-Murator, 2016.

85. Gudimenko G.V. Formation of share tools of financing of mortgage loans [Formirovanie fondovykh instrumentov finansirovaniia ipotechnykh kreditov]. Thescientificedition. – М: MAOR, 2016. 131p.

86. Hoek-Smit M. C., Diamond D. B. The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance. Prepared for the World Bank Seminar on Housing Finance. March 10-13, 2013.

87. The U.S. Department of Housing and Urban Development [Departament zhilia i gorodskogo razvitiia SShA]//official site: <http://portal.hud.gov>

88. Rogozhina N.N., Tumanov A.A. Foreign experience of subsidies granting for acquisition of habitation to citizens with low level of incomes [Zarubezhnyi opyt predostavleniia subsidii na priobretenie zhilia grazhdanam s nevysokim urovnem dokhodov]. – М: Fund “City Economy Institute”, 2017. 96 p.

89. Foreign experience of financial maintenance of a housing policy. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://sovman.ru/en/article/3606/>