ТЕХНОЛОГИЯ И ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА

УДК 332.832.22

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН КРЫМА

Аскерзаде И. А., студентка группы ПГС-531, Ефремов А. В., д.э.н.
Национальная академия природоохранного и курортного строительства

Рассмотрена жилищная проблема, которая проявляется в недостаточности общего объема жилья, в несоответствии цен на него с доходами населения. Проанализировано влияние перехода Украины к рыночным отношениям хозяйствования на резкое снижение доли бюджетных средств на строительство доступного по цене жилья. В качестве метода решения жилищной проблемы предложен механизм ипотечного кредитования.

Жилищная проблема, обеспеченность жильем, ипотечное кредитование.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы статьи обусловлена тем, что потребность в жилье относится к числу самых настоятельных, имеет всеобщий характер, распространяется на широкие слои населения. Это практически незамещаемая потребность. Наличие разных типов жилища создает лишь разнообразие типов жилья, но, ни в коей мере не свидетельствует о возможности его замены другими благами. Более того, это стабильная, постоянно растущая потребность.

Несмотря на общий рост доходов в последние годы и снижение численности украинского населения, жилищные условия значительной его части остаются неудовлетворительны, а возможность их улучшения крайне низкой.

В стране исторически сложилась тенденция непритязательного отношения к жилищной проблеме со стороны государства и граждан. Отставание по уровню и качеству жилья в сравнении с экономически развитыми странами вызвала озабоченность, но не считалось критической проблемой до последних лет.

Жилищная проблема актуальна не только в своем прикладном проявлении, т.е. в недостаточности общего объема жилья, обеспеченного коммунальными услугами, и несоответствии цен на него доходам населения. Недостаточно разработанными остаются и теоретические вопросы, трактующие обязанности и возможности государства обеспечивать граждан социально доступным жильем, а также проблемы формирования комплексной системы механизмов, способствующих реализации соответствующих задач.

Из сказанного вытекает научная и прикладная актуальность темы статьи, посвященной разработке вопросов комплексной системы механизмов обеспечения социально доступным жильем граждан Крыма.

Несмотря на то, что проблема жилищной обеспеченности привлекла к себе определенное внимание украинских экономистов, управленцев, практических работников, до настоящего времени исследования охватывают не все аспекты этой проблемы. Научное обоснование рациональных путей проведения жилищной политики в Украине в условиях развития регулируемого государством рынка жилья разработано лишь фрагментарно. Данные обстоятельства в сочетании с актуальностью статьи обусловили формулировку её цели и задач.

Основная цель – на базе анализа выявить тенденции развития механизмов реализации жилищной политики в Крыму, способствующих обеспечению широких слоев населения жильем, отвечающим современным требованиям к его качественным характеристикам и благоустройству, и выработке на этой основе предложений по их практической реализации.

В соответствии с поставленной целью решаются следующие задачи:

- анализ современного состояния жилищной проблемы в Крыму;

- выявление наиболее острых вопросов, требующих своего разрешения для активизации жилищного строительства и улучшения обеспеченности населения жильем;

Объектом исследования выступает проблема обеспечения жильем граждан Крыма.

Предметом исследования является система механизмов обеспечения жильем граждан Крыма в увязке с потребностями населения, а также финансовыми возможностями государства и бюджетами семей.

Теоретическую и методическую базу составили труды отечественных и зарубежных авторов, посвященных проблемам эффективности инвестирования в жилищное строительство: Анина В.И.[3], Тарасевича Е. И. [5], Тяна Р. Б. [6] и многих других.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Обращаясь к истории можно привести пример решения проблемы обеспечения жильем населения в 50-х годах прошлого столетия Хрущевым Н. С., когда во всех регионах страны в жилищном строительстве активно использовали панельное домостроение. Большой социальной значимостью государственной программы стало переселение тысяч семей в обустроенное жилье. Жилье было важнейшим показателем работы строительных организаций и приравнивалось к объектам общенационального значения. Существенные положительные результаты индустриализации массового жилищного строительства в период 60 – 80-х годов, достигались на фоне хронического дефицита жилья, объектов образования, просвещения, коммунальной сферы, инженерных и транспортных коммуникаций, административных и общественных зданий.

С начала 90-х годов развитие украинского рынка жилой недвижимости, вызванное переходом страны на рыночные условия хозяйствования, потерпело кардинальные изменения, результатом чего явился стремительный рост цен на жилье. Рассмотрим динамику изменения средней цены продажи 1 кв.м жилья на первичном рынке (по данным Минрегионстроя Украины) (рис. 1).

Рис.1 Динамика изменения средней цены продажи 1 кв.м жилья на первичном рынке (по данным Минрегионстроя Украины), $

Так, для значительной части населения Украины является недоступным приобретение жилья за счет собственных средств из-за высокой стоимости квадратного метра жилья.

Поэтому острота проблемы обеспечения жильем нуждающегося населения, а также повышения доступности жилья вызывает необходимость разработки механизма, который позволит решить существующую проблему.

В связи с переходом Украины на рыночные отношения хозяйствования отмечается резкое снижение доли бюджетных средств на строительство бесплатного и доступного по цене жилья, привлечение средств частных инвесторов привело к снижению инвестирования жилищного строительства. Следствием чего стало наличие на рынке неудовлетворительного спроса на жилье.

В качестве метода решения жилищной проблемы населения и привлечения внебюджетных ресурсов в жилищную сферу предлагается ипотечный механизм, представляющий собой авансирование будущих накоплений граждан-заемщиков и выступающий основным источником финансирования покупки жилья. Однако, власти концентрируют усилия в основном на создании финансовых схем и механизмов, позволяющих приобретать жилье в кредит. Во всем мире успешно действуют разнообразные ипотечные схемы, позволяющие покупать недвижимость в кредит под минимальные проценты на долгосрочной временной основе.

Так, способом удовлетворения спроса населения на жилье является предоставление банками ипотечных кредитов на посильных для населения условиях (под 1-2% годовых). С макроэкономической точки зрения, для Украины использование технологий ипотечного кредитования финансовыми институтами, обеспечивающими выпуск необходимых для этого ценных бумаг – закладных – реальная возможность решения экономических вопросов при реализации программ жилищного строительства.

Практика использования ипотечных кредитов в Украине такова, что они в силу своей дороговизны доступны только обеспеченному слою населения (5-8%). Остальное население, которое также имеет потребность в улучшении своих жилищных условий (мало- и среднеобеспеченный слои населения, и, к тому же, социально не защищенные) не имеет инвестиционной возможности приобрести жилье с помощью кредитных ресурсов при существующих условиях. Поэтому возникает необходимость в обеспечении доступности ипотечных кредитов потенциальным потребителям жилья мало- и среднеобеспеченным слоям населения на взаимовыгодных условиях. Это, в свою очередь, окажет существенную помощь государству в решении жилищных вопросов, а инвесторам – диверсификацию капитала в надежную отрасль промышленности.

Для более глубокого понимания процессов, происходящих на рынке жилья, необходимо взглянуть на ситуацию не только сквозь призму интересов непосредственных участников жилищно-строительной сферы, но и рассмотреть макроэкономические условия, в которых предпринимаются попытки организовать ипотечное кредитование в стране. Именно макроэкономические условия предопределяют во многом успех или неудачу реализации поставленной цели использования ипотечного механизма для преодоления жилищного кризиса в стране. К основным параметрам, определяющим эффективность внедрения ипотечного механизма для преодоления жилищного кризиса, относятся:

- государственная политика регулирования жилищно-строительной сферы;
- доходы населения относительно стоимости жилья;
- уровень развитости финансового рынка, позволяющий воспользоваться различными кредитными инструментами.

Основным препятствием масштабного развития ипотечного кредитования жилья в стране являются низкие доходы основной массы населения, высокая стоимость заемных ресурсов и завышенная рыночная цена 1 кв.м жилья. Зарубежный опыт успешной реализации ипотеки показывает, что при сопоставимой по качеству и цене жилой площади средний доход на душу населения должен быть в 6 раз выше среднеукраинского, а процентная ставка по заемным ресурсам - в 4-5 раз ниже. На сегодняшний день нет более важной задачи, чем реформирование нынешней системы заработной платы, потому что это не только тормоз для преодоления жилищного кризиса, но и негативный фактор, препятствующий общеэкономическому развитию страны, создающий социальное напряжение в обществе. Исследование структуры доходов населения позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время лишь 5 – 8% населения способно улучшить свои жилищные условия за счет собственных средств; около 15% могут приобрести жилье, получив кредит в размере недостающих средств; а остальные семьи могут решить "жилищную проблему" только в случае предоставления им социальной помощи, из них 9% домохозяйств в любом случае будут нуждаться в социальном жилье.

ВЫВОДЫ

Реализация проектов жилищного строительства в рыночных условиях связана с необходимостью привлечения значительного объема инвестиций. Резкое снижение доли бюджетного финансирования привлекло к обострению жилищной проблемы, а привлечение частного капитала делает недоступным по цене жплье для большинства населения Украины. Решение проблемы доступности жилья для населения предложено путем применения механизма регулирования инвестиционной деятельности в жилищном строительстве региона и применение ипотечного кредитования на посильных для населения условиях (под 1-2% годовых).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» від 08 листопада 2007 р. № 1077/2007 // Офіційний вісник Президента України. – 2007. – №36. –21 листопада. – С. 20.

2. Указ Президента України «Про робочу групу з питань будівництва доступного житла в Україні» від 01 лютого 2008р. № №79/2008 // Офіційний вісник Президента України. – 2008. – № 5. – 21 лютого. – С. 11.

3. Анін В.І. Ефективність капіталовкладень та інвестицій // Коммунальноехозяйство городов: Науч.-техн. сб.– К.: Техніка, 2004. – Вып. 56. – С. 42–48.

4.Пересада А. А. инвестиционный процесс в Украине. – К.: Лібра, 1998. – 392с.

5. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: С.-Петербургский государственный технический университет, 1996. – 235 с.

6. Тян Р.Б., Божанова В.Ю. Рынок недвижимости – социальный инструмент обеспечения жильем населения // Соціально-економічна політика та розвиток регіонів в умовах переходу до постіндустріального суспільства: Тези Міжнар. наук.практ. конф. (Дніпропетровськ, 21 березня 2008р.): У 2 т.; Т. ІІ. – Дніпропетровськ: ДДФА, 2008. – С. 28–29.

УДК 354.61

ПРОГРАММНЫЙ ФОТООТЧЕТ КАК МЕТОД АВТОМАТИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА С ПОМОЩЬЮ МОБИЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Волосович О.И., студент группы ПГС-405, к.т.н., Пушкарев Б.А., доцент кафедры экономики и организации производства

Национальная академия природоохранного и курортного строительства

Развитие систем автоматизации и способов мгновенного обмена информацией открывают возможность включения в процесс автоматизации работников, не имеющих постоянного рабочего места. В статье рассмотрено использование мобильных технологий для этой цели. Разработана концепция программного фотоотчета для строительного производства.

Автоматизация, эффективность, управление строительным производством, системы управления, интегрированные системы, технологии CALS, мобильные технологии, программный фотоотчет.

ВВЕДЕНИЕ

С каждым годом все больше процессов строительного производства протекает с использованием программных систем. Использование предприятием информационных технологий и степень автоматизации процесса производства оказывают все более весомое влияние на экономические показатели и эффективность предприятия. Строительное производство представляет собой комплексный процесс и включает в себя множество связанных, но различных по своей структуре процессов. Этот факт привел к созданию множества локальных систем автоматизации, отвечающих за различные сектора работы