

3. Иностранные инвестиции в России. Современное состояние и перспективы / [Чекалов И.П. и др.]; Под ред. И.П. Фаминского- М.:Международные отношения. М., 1995. 448 с.

4. Басыров И.И. Природа инвестиционного договора (контракта) // Юрист. - М.: Юрист, 2009, № 3. - С. 33-37.

5. Лаптева А.М. Правовая природа инвестиционного договора // Цивилист. - М.: АНО «Юридические программы». 2013. № 2. С. 64-66.

КОНФЛИКТЫ ПРОИЗВОДСТВА И ПОТРЕБЛЕНИЯ СОВРЕМЕННЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

*Ю.А. Чупахина, Я.В. Мочалова
г. Белгород, Россия*

В настоящее время особое место в вопросе социального развития уровня жизни населения отводится благоустройству территорий и улучшению жилищного состояния. Разрабатываются и анализируются два варианта развития строительного комплекса, зависящие от объёмов и темпов прироста объёмов жилищного строительства в стране.

Вариант 1 (максимальный) – принимается в тех количественных объёмах, которые были определены правительственными оценками, а именно, выйти в 2020 г. на строительство жилья в России в количестве 1 м² на жителя страны. С учётом предположительной численности населения РФ в 2020 г. общий объём строительства жилой площади в 2020 г. должен был бы составить 141,5 млн. м² жилья.

Вариант 2 (возможный) – отражает более умеренный ввод жилья в перспективе, учитывает ожидания Минрегиона РФ по темпам его строительства в стартовом периоде (2011-2015 гг.) [1, с.230-231].

В Белгородской области заметно прослеживается выполнение данной программы. В последние годы в городе Белгород на месте ветхого жилья и на свободных участках строятся элитные многоэтажки. Кажется, что выполнены все необходимые условия для хорошей жизни населения. Однако мы решили взглянуть на данный вопрос с экономической точки зрения и выяснить, как современные новостройки влияют на финансовое положение государства и населения, какие плюсы и минусы можно выделить по данному вопросу.

Итак, по официальным данным строительный объём зданий жилого назначения в Белгородской области в 2015 году составил 5363,2 тыс. м³, в 2016 году - 8581,6 тыс. м³. Их общая площадь - 1609,5 м² и 2310,3 м². Если рассмотреть число построенных квартир, то всего их было построено с учётом общежитий в 2015 году 15323, в 2016 году – 13044. Их средний размер, м² общей площади составил 101 и 103,5 соответственно. Из них в 2015 году однокомнатные квартиры составляют 21%, двухкомнатные – 20%, трёхкомнатные – 30%, четырёхкомнатные и более – 29%. В 2016 году процент распределения квартир выглядит таким образом: однокомнатные – 18,2%, двухкомнатные – 21,6%, трёхкомнатные – 29,7%, четырёхкомнатные и более – 30,5%. Следует отметить, что в 2015 году объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» организациями частной собственности обошёлся в 60482,2 млн. рублей [6].

Мы воспользовались анализом рынка недвижимости в Белгороде и Белгородской области [2]. На 1 мая 2017 года цена квадратного метра жилья в новостройках составляет 53512 рублей. За последние 6 недель данная цена изменяла своё положение (см. рис.1).

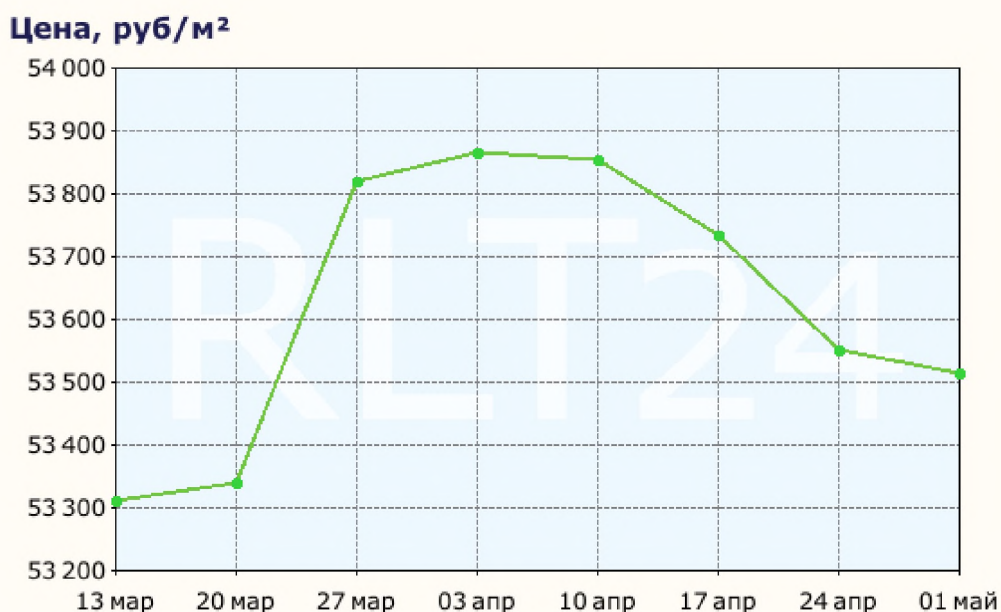


Рис. 1. Динамика цен на новостройки Белгорода.

Средняя цена квартир в новостройках Белгорода за 1 м² по данным на 1 мая 2017 года составляет:

однокомнатная	двухкомнатная	трёхкомнатная	многокомнатная
54883	53130	49874	59800

Подходя к завершению исследования стоимости жилья, приведём средние данные соотношения площади и цены квартиры в новостройке:

Количество комнат	Средняя площадь	Средняя стоимость квартиры
Одна	42,5 м ²	2327075
Две	65,7 м ²	3488905
Три	92,7 м ²	4609078
Четыре и более	132,9 м ²	7976000

Теперь попробуем оценить средний заработок населения, рассмотрев заработную плату работников основных сфер, и сделать выводы, может ли любой житель Белгородской области позволить себе улучшить своё жилищное положение.

Сейчас по официальным подсчётам прожиточный минимум по Белгородской области за I квартал 2017 года на одного человека составляет 8222 рубля, для трудоспособного населения - 8837 рублей, пенсионеров - 6853 рубля, детей - 8068 рублей [5]. Проанализируем теперь среднюю заработную плату отдельных категорий работников социальной сферы и науки по Белгородской области за январь - декабрь 2016 года по данным таблицы с сайта территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. Педагогические работники дошкольных образовательных учреждений получают 22450 рублей, педагогические работники образовательных учреждений общего образования – 25906 рублей, педагогические работники учреждений дополнительного образования детей – 25235 рублей. Заработная плата преподавателей и мастеров производственного обучения образовательных учреждений начального и среднего профессионального образования составляет 24568 рублей, а преподавателей образовательных учреждений высшего профессионального образования – 41068 рублей. Что касается медицинских работников, то врачи и работники медицинских организаций, имеющие высшее медицинское (фармацевтическое) или иное высшее образование, предоставляющие медицинские услуги, зарабатывают 41796 рублей, средний медицинский (фармацевтический)

персонал получает 22159 рублей, а младший медицинский персонал – 16361 рубль. Зарботок социальных работников составляет 20087 рублей, работников учреждений культуры – 21548 рублей, а педагогических работников образовательных, медицинских организаций или организаций, оказывающих социальные услуги детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, - 25416 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата наёмных работников в организациях, у индивидуальных предпринимателей и физических лиц – 24444 рубля. Самый высокий месячный доход у научных сотрудников. Составляет он 61508 рублей [6].

Мы считаем уместным соотносить доход и затраты на покупку жилья именно работников этих сфер, так как они составляют большую часть населения Белгородской области. К тому же, доход этих категорий граждан будет самым высоким по сравнению с остальными категориями граждан. Понятно, что технический персонал имеет заработную плату меньше, чем учителя или врачи. Доход, например, водителей не сравнится с доходом социальных работников или работников культуры.

В среднем мы можем сказать, что заработная плата одного человека составляет чуть больше 20 тысяч рублей. Как долго этот человек должен копить деньги, чтобы приобрести хотя бы однокомнатную квартиру со средней стоимостью 2327075 рублей? Нам кажется, к данному вопросу можно даже поставить несколько вопросительных знаков. Потому что на самом деле вопрос этот достаточно серьёзный, и чтобы получить на него ответ, считать придётся довольно сложно и долго. Наверняка сейчас нашлись бы люди, которые сказали, что данная сумма намного превосходит прожиточный минимум, и преград для экономии на покупку жилья нет. Однако давайте не будем забывать, что любому человеку ещё нужен отдых и развлечения, культурные мероприятия. И сколько же тогда останется рублей от зарплаты, чтобы скопить на долгожданную новую квартиру? А если ещё учесть тот факт, что многие люди живут на съёмных квартирах, средняя плата за которую составляет 19138 рублей в месяц [4].

Пока что наш анализ кажется довольно печальным, а предположение – не утешительным. На заработную плату человек не может обеспечить себе покупку квартиры. Давайте возьмём в расчёт не одного человека, а семью, в которой нет ещё детей. На первый взгляд здесь ситуация выглядит немного лучше, ведь доход семьи увеличивается вдвое. Кажется, что при сложившихся обстоятельствах есть шансы на покупку квартиры. Но и здесь возникает нюанс: для семьи недостаточно однокомнатной квартиры, ведь в будущем появятся дети, и жилплощади наверняка не будет хватать. Средняя стоимость двухкомнатной квартиры составляет уже 3488905 рублей. Про квартиры с большим количеством комнат уже нет смысла говорить.

Так что же получается? По нашим вполне объективным оценкам можно с уверенностью сделать вывод, что житель Белгородской области не располагает достаточным доходом для приобретения нового жилья. А ведь в начале нашей статьи говорилось о политике улучшения уровня жизни населения. Мы не учли некоторые факторы, которые помогают людям в решении данного вопроса. Например, материнский капитал. По слухам, вещь полезная. Все мы знаем, что потратить материнский капитал можно на улучшение жилищных условий. В настоящее время сумма материнского капитала составляет 453 тысячи рублей. Не будем забывать, что материнский капитал даётся при рождении второго или последующего ребёнка (детей) в период с 2007 по 2018 годы включительно [3]. Нужно ли говорить о том, что сумма эта для семьи как минимум с двумя детьми не окажет существенной роли?

Ещё один фактор – ипотека. Различные банки предлагают получить в кредит нужную сумму денег своим клиентам под определённый процент. Мы не располагаем информацией, какие это банки и какова процентная ставка. Но, тем не менее, можно предположить, что за 10 – 15, а то и больше лет переплата будет огромной. Кроме того, при взятии ипотеки требуется первоначальный взнос. И тут анализ доходов и растрат можно начинать заново.

К какому заключению мы можем прийти в нашей статье? Государство делает всё возможное для улучшения благосостояния населения, а люди данной помощью воспользоваться не могут. Нельзя сказать, что виноваты в этом, например, строительные

компании. Они строят качественные красивые жилые комплексы. Цены на материалы и оборудование в настоящее время довольно высокие, плюс требуются средства на оплату труда рабочих. Как же быть? Застройщик не может работать себе в убыток, человек не может быть голодным, а государство не может из ниоткуда взять и сделать заоблачных размеров заработную плату. Возможно ли найти какие-то пути решения? Нам кажется, что было бы неплохо ввести какие-то субсидии для молодых специалистов, чтобы начинающие работники чувствовали поддержку со стороны государства. Также можно обдумать проект для молодых семей по льготному приобретению жилья. Или же снизить процентную ставку для работников государственных учреждений. Ещё можно в некоторых новостройках уменьшать количество м² в квартирах. Если хорошо подумать, то можно найти варианты выхода из сложившейся ситуации.

Хочется верить, что однажды наступит экономический баланс, и конфликты производства и потребления современных жилых комплексов будут разрешены.

Литература:

1. Каменецкий М.И. Оценка вариантов прогноза развития строительного комплекса: 2020, 2030 годы // Научные труды ИНПРАН. М.: МАКС Пресс, 2012. С. 230 – 231.
2. Анализ рынка недвижимости в городе Белгород, Белгородская область году / Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.rlt24.com/primary/belgorod> Дата обращения: 07.05.2017
3. Использование материнского капитала / Электронный ресурс. Режим доступа: <http://posobie-expert.ru/po-rodam/materinskij-kapital/kak-ispolzovat-matkapital/> Дата обращения: 07.05.2017
4. НайдиДом / Электронный ресурс. Режим доступа: <http://belgorod.naydidom.com/tseny/adtype-arenda> Дата обращения: 07.05.2017
5. Прожиточный минимум в России в 2017 году / Электронный ресурс. Режим доступа: <http://potrebkor.ru/minimum-belgorodskaja.html> Дата обращения: 06.05.2017
6. Территориальный органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области / Электронный ресурс. Режим доступа: http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belg/ru/ Дата обращения: 06.05.2017