



УДК 338.242:728.1

© В. К. Заусаев, Н. В. Чепегин, 2008

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

Заусаев В. К. – д-р экон. наук, проф. директор ГУ «ДальНИИ рынка» при Минэкономразвития России; *Чепегин Н. В.* – асп. кафедры «Экономика и управление в строительстве» (ТОГУ)

В статье рассматриваются проблемы повышения доступности жилья в Хабаровском крае. На основании социологического исследования 2005-2007 гг. по г. Хабаровску и сельским районам Хабаровского края выявлены возможности и перспективы развития жилищного строительства, роль ипотечного кредитования. Сформулирована концепция активизации строительства жилья в Хабаровском крае, основные направления развития строительного комплекса.

The problems of increase of private dwelling affordability in Khabarovsk Krai are considered in the article. On the basis of public surveys of 2005-2007 in Khabarovsk and rural areas of Khabarovsk Krai the opportunities and prospects for development of residential construction, a role of mortgage lending have been revealed. The concept of intensification of residential construction in Khabarovsk Krai, as well as basic directions of building industry development have been formulated.

Ключевые слова: факторы, жилье, строительство, население, ипотека, концепция

Введение

Рыночные преобразования внесли существенные изменения в развитие экономических систем регионов и страны в целом. Сказалось это и на социально-экономическом положении жителей Дальнего Востока. Особенно обострилась проблема жилья, ибо государство сняло с себя ответственность за ее решение. Сегодня она возложена на плечи самих людей, что далеко не каждому по силам. Тем более что темпы роста

стоимости жилья весьма высоки, опережая динамику других жизненно необходимых продуктов и, тем более, доходов населения.

В сложном положении оказалось население не только крупных, но и малых городов, а также сельских районов. Оно всегда по степени обеспеченности коммунальными услугами, комфортности проживания проигрывало большим городам. Уровень жизни их существенно снизился. Проблемы жилищного обустройства обострились. Все эти неблагоприятные факторы формируют побудительные мотивы переезда населения в западные регионы страны, усиливая проблемы национальной безопасности на Дальнем Востоке.

В подобных условиях настоятельной необходимостью стало решение проблемы доступности жилья в южных регионах Дальнего Востока, в частности, в Хабаровском крае. Здесь имеется достаточно мощный регионального значения строительный комплекс. Динамика экономического развития края благоприятная. Формируются современные финансовые инструменты поддержки населения при строительстве жилья. Поэтому разработка организационно-экономических механизмов ускорения жилищного строительства, включение факторов международного сотрудничества и государственной поддержки могут дать мощный импульс этому процессу.

Факторы повышения доступности жилья в Хабаровском крае

Жилищное строительство Хабаровского края, поскольку оно является составной частью более общей социохозяйственной системы Дальнего Востока, нельзя рассматривать вне складывающихся тенденций развития региона, имеющих концептуальных проработок о его перспективах.

Включение страны в зону Азиатско-Тихоокеанского региона, куда перемещается доминанта общемирового развития, может осуществляться только посредством Дальнего Востока. Через него Россия в ближайшем будущем может с наибольшей эффективностью реализовывать импульс развития. Поэтому сохранение и приумножение социально-экономического потенциала Дальнего Востока отвечает долгосрочным интересам России. Сегодня миграционный поток направлен в западном направлении, что снижает социально-экономический потенциал региона. Правительство страны начинает понимать необходимость формирования на юге региона мощного и диверсифицированного социохозяйственного пояса. Ключевым элементом долгосрочной стратегии развития Дальнего Востока станет формирование на юге региона постоянного населения. Потребуется создание условий комфортного и безопасного проживания здесь дальневосточников. Крае-



вые и областные центры станут крупнейшими селитебными социально-политическими центрами России на Дальнем Востоке.

Наиболее благоприятное положение занимает Хабаровск. Оценки экспертов и жителей Хабаровска показывают, что он имеет хорошие для этого возможности.

На фоне сопредельных территорий по интегральной оценке, которая слабopоложительная, край занимает срединное положение. Сравнивая строительный комплекс Хабаровского края с наиболее крупными регионами Дальнего Востока, можно заметить, что по объемам работ он уступает только Республике Саха (Якутия), а если учесть ценовой фактор, то и превосходит её. Более значимы в крае и объемы проектно-изыскательских работ, что говорит о высокой инженерной обеспеченности отрасли. Развивается в Хабаровском крае промышленность строительных материалов. Факторный анализ показывает, что Хабаровский край находится в группе лидеров по производству строительных материалов, таких как сборные железобетонные конструкции, строительный кирпич и пиломатериалы. Однако возможностей промышленности строительных материалов пока недостаточно, чтобы удовлетворить потребности отрасли и повлиять на цену жилья.

По среднегодовой численности работников и производительности труда в строительных организациях Хабаровский край существенно уступает Республике Саха (Якутия) и Амурской области. Хабаровский край проигрывал Республике Саха (Якутия) и Приморскому краю по вводу жилья, а по строительству на селе, за счет личных сбережений и кредитов банка – и Амурской области. Для него характерно менее активное участие частного капитала. Конкурентность в строительстве невысокая, что в совокупности с другими факторами определяет недостаточную развитость рынка жилья, высокую его себестоимость и стоимость.

В результате, несмотря на развитый строительный комплекс и значительное оживление промышленности строительных материалов, по доступности жилья на первичном и вторичном рынках Хабаровский край занимает среднее положение среди сопредельных территорий.

Потребность в жилье на территории края очень высока, однако население слабо инвестирует в строительный комплекс, поскольку решение жилищных проблем является непосильной задачей для большинства жителей. По значимости повышение доступности жилья занимает второе место, уступая лишь повышению уровня жизни. Поэтому укорененность жителей края напрямую связана с обеспеченностью жильём, что подтверждается и данными социологических опросов. Более трети настроенных на выезд в Хабаровске (35,1 %) и половина (50,2 и

49,2 %) – в сельских районах, в качестве главной причины называют неудовлетворенность жилищными условиями.

Социологические исследования 2005-2007 гг. по Хабаровску и сельским районам Хабаровского края позволили составить представление о потребностях и возможностях приобретения жилья жителями края, о его доступности для населения.

В социологическом исследовании в Хабаровске приняли участие 438 работников различных отраслей экономики (промышленности, строительства, финансов и кредита, здравоохранения, образования, мэрии Хабаровска, правительства Хабаровского края) и студенты вузов.

В выборочном опросе сельских районов приняли участие 579 чел., в том числе в Хабаровском районе – 271 чел., в Вяземском районе – 308 чел.

Потребность в улучшении жилищных условий испытывали на момент обследования почти 79,8 % населения г. Хабаровска, около 72,7 % от числа участвующих в опросе жителей Хабаровского и 61,4 % Вяземского районов.

В Хабаровске наибольший спрос отмечен на квартиры в кирпичном доме (29,2 %). Есть интерес на дома в пригороде (16,9 %) и малоэтажные дома (4,6 %).

В Хабаровском и Вяземском районах индивидуальное жилье является лучшим более чем для трети участников опроса. Среди тех, кто хотел бы приобрести квартиру в многоквартирном доме, больший спрос на 2-х и 3-х комнатные квартиры в панельном доме, на вторичном рынке жилья или в новостройке.

Главный фактор, который определяет возможность приобретения жилья – доходы семьи. Благополучие своей семьи респондентами было оценено в основном как низкое и очень низкое – 53,9 % ответов в Хабаровске, 62,6 % ответов в Хабаровском и 84,6 % – в Вяземском районе. В большинстве семей он составляет не более 6 тыс. руб. на человека. В Хабаровском районе ситуация сложилась несколько более благоприятно, чем в Вяземском, благодаря близости краевого центра, что создает лучшие возможности для трудоустройства. В сельских районах значительной является доля неработающих. Опрос жителей Хабаровска показал, что доход на члена семьи 14 тыс. р. и более имеют только 3,3 %. Следовательно, только этой части хабаровчан доступно жилье стоимостью 20 тыс. р. за 1 м².

Исходя из этих данных, возможности как самостоятельного приобретения жилья, так и участия в ипотечных программах остаются на низком уровне, особенно острой является ситуация в сельских районах края.



В сложившихся условиях покупку жилья в Вяземском районе в течение 2-5 лет планирует небольшое количество семей – не более 3 % от числа участников опроса, в Хабаровском – около 6 %.

Среди основных факторов, которые могли бы подтолкнуть к покупке жилья, участники опроса назвали снижение цены квадратного метра жилья, рост собственных доходов, участие в краевых и федеральных программах строительства жилья на льготной основе.

Ипотечное кредитование в Хабаровском крае

Задача обеспечения жителей края комфортным и доступным жильём и, в частности, программа улучшения жилищных условий молодых семей действует в Хабаровском крае с 2001 г. За это время около 1,5 тысяч молодых семей приобрели квартиры в молодёжных жилищных комплексах. Большинство из них – работники бюджетных учреждений.

Активно развивается в крае и система ипотечного кредитования. По мере стабилизации экономической ситуации формируются экономические предпосылки для развития долгосрочного жилищного ипотечного кредитования: снижается уровень инфляции, растут доходы населения, увеличивается ресурсная база банков, уменьшаются процентные ставки и др. Поэтому преобладающим способом решения жилищной проблемы становится приобретение гражданами жилья с привлечением средств ипотечного кредита.

Важным направлением в развитии ипотечного кредитования является формирование условий и программ, нацеленных на повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для широкого круга жителей Хабаровского края.

В рамках развития общефедеральной программы ипотечного жилищного кредитования утверждена Концепция развития Единой системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования на период до 2010 г. По мере развития Единой системы будут совершенствоваться общефедеральные стандарты выдачи ипотечных кредитов и расширяться круг банков, выдающих ипотечные кредиты населению. Приоритетной задачей краевого ипотечного агентства до 2010 г. является создание отлаженного механизма выкупа у банков закладных по ипотечным кредитам.

Выделение бюджетных средств на ипотеку возможно при наличии утвержденной краевой программы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, определяющей основные положения на ближайшую перспективу и долгосрочную до 2010 г. Такая программа разрабатывается совместно с Фондом «Институт экономики города (Москва)». При оценке масштабов и динамики изменения платежеспособного

спроса на жилье и объемов жилищного строительства в крае она будет определять методы и формы воздействия на рынок жилья с целью повышения его устойчивости и доступности.

К числу задач, без решения которых невозможно достичь указанной цели, относятся совершенствование механизма государственной поддержки отдельных категорий граждан за счет бюджетных средств и увеличение объемов жилищного строительства.

Механизмы реализации государственной поддержки предусматривают различные формы бюджетной помощи, такие как предоставление безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса, субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам и др. В настоящее время краевым законодательством предусмотрена финансовая поддержка граждан в строительстве жилья на условиях ипотеки.

Правительство края компенсирует 30 % стоимости квартир участникам программы – работникам бюджетной сферы. Однако ставки по ипотечным кредитам необходимо понижать, чтобы сделать их по-настоящему доступными.

По мнению специалистов министерства строительства Хабаровского края, снизить процентную ставку по кредитам возможно при участии Центробанка и государства. В этом случае должна быть зафиксирована неизменная на весь период погашения кредита ставка банка для всех участников проекта [1].

В крае запущен пилотный жилищный проект по новой системе финансовых взаимоотношений, позволяющей сделать жилье доступным для более широкого круга граждан. Заключено трехстороннее соглашение между правительством Хабаровского края, федеральным агентством ипотечного кредитования и ОАО «Хабаровское краевое ипотечное агентство». Государственная поддержка на оплату первого взноса перечисляется министерством финансов края заказчику-застройщику. Создание на территории Хабаровского края указанной инфраструктуры позволит осуществлять рефинансирование ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» выданных региональными банками кредитов, что приведет к увеличению объемов кредитования по данному направлению, снижению процентной ставки по ипотечным кредитам, а также сделает ипотечное кредитование более доступным для населения края.

Рост уровня доходов позволяет сегодня части краевых жителей участвовать в ипотечных программах, но их доля ещё очень мала по сравнению с числом нуждающихся в жилье. На собственные накопления при покупке жилья в будущем надеются 31,6 % респондентов в Хабаровске, 5,5 % в Хабаровском и 9,5 % в Вяземском районах. Но многие



из них ещё не начали осуществлять накопления, так, в Хабаровске только 13,7 % опрошенных ответили об осуществляемых сбережениях.

Вместе с тем, присутствует и готовность к участию в ипотечных программах. Так, если для жителей Вяземского района предпочтительным являлся целевой кредит (15–20 % ответов), для Хабаровского района – ипотечный (17 %). Жители Хабаровска готовы взять как целевой кредит (29 %), так и участвовать в ипотечных программах (26 %). В этой связи необходимо расширить участие края в соответствующих государственных целевых программах, а муниципальных районов – в краевых жилищных программах, предусматривающих финансирование жилищного строительства.

Главными проблемами ипотечного кредитования как эксперты, так и жители Хабаровского края считают низкие доходы жителей, высокие процентные ставки и первоначальный взнос. Поэтому совершенствование ипотеки должно идти в направлении решения этих проблем, ориентироваться на среднего жителя, расширять его возможности в получении и погашении кредита.

Часть жителей с более высокими доходами готовы участвовать в краевых программах льготного кредитования. Но жители обследованных сельских поселений, за редким исключением, в них не участвуют. Пока данными льготами пользуются в основном жители крупных городов и районных центров края. Муниципальные районы практически не участвуют в решении жилищных проблем. В большей степени на помощь государства в решении жилищного вопроса надеются жители Хабаровска и Хабаровского района (15-16 %), чем Вяземского (6 %).

Необходимо повышать информированность населения об ипотечных программах, действующих в крае. Как показал опрос населения в сельских районах, более половины жителей не знают, что такое ипотека или имеют об этом смутное представление.

Направления развития строительного комплекса Хабаровского края

Решение жилищной проблемы в значительной степени определяется развитием строительного комплекса Хабаровского края. В советское время он являлся одним из самых крупных на Дальнем Востоке. Находившийся под патронатом государства, в условиях плановой экономики Дальний Восток интенсивно развивался. Это определяло и состояние строительного комплекса региона, который обладал мощным потенциалом, был востребован и находился в привилегированном положении.

Коммерциализация экономики кардинальным образом изменила отношение государства к восточным и северным регионам России. Начался процесс разрушения копившегося десятилетиями социохозяйственного потенциала, что определило негативные демографические процессы. Невостребованный в своих прежних масштабах строительный комплекс начал деградировать. Жилищное строительство структурно повернулось в сторону элитных проектов, формируя тем самым определенные ценовые тенденции.

При расширяющемся многообразии проектов жилищного домостроения рядовое жилье оказалось на обочине этого процесса. Но даже оно не по карману обычному жителю, если соизмерить его финансовые возможности и предлагаемые условия кредитных институтов.

В связи с общей стагнацией экономики строительный комплекс Хабаровского края существенно сократился. Так, только среднегодовая численность занятых за период 1992 – 2002 гг. сократилась на 55,6 тыс. чел., затем начала расти и в 2006 г. составила 56,4 тыс. чел. (рис. 1). Произошло значительное моральное и физическое старение основных производственных фондов. Всё это не могло не сказаться на производительности труда, которая существенно уступает предреформенной.

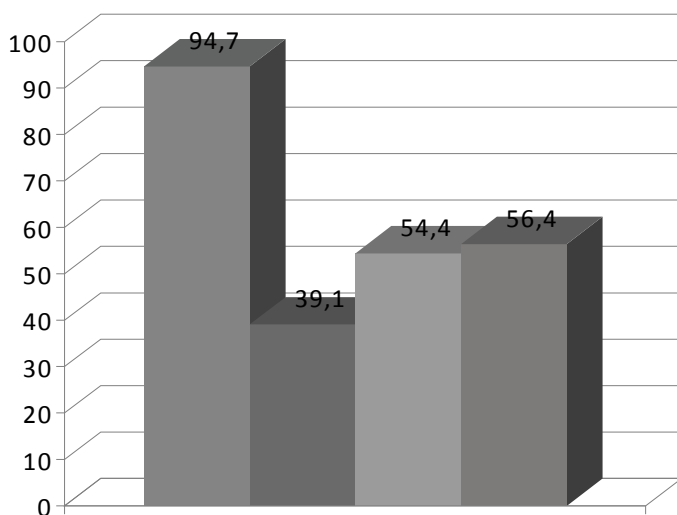


Рис. 1. Среднегодовая численность занятых в строительстве в Хабаровском крае

Прогнозные оценки показали необходимость существенного наращивания строительства жилья в Хабаровском крае. Это единственный



фактор, способный сдерживать рост цен. Предреформенное состояние строительного комплекса позволяло вводить ежегодно (1990 г.) до 804 тыс. м² общей площади жилья [2]. В 1985 г. в строительстве края работало 89,9 тыс. чел., ещё 17,7 тыс. чел. – в промышленности стройматериалов [3]. В настоящее время картина кардинально изменилась.

В 2006 г. в строительстве и промышленности стройматериалов работало соответственно 56,4 и 4,1 тыс. чел. [4]. Произошло и существенное снижение производительности труда. До предела обострилась проблема кадров, на что обратили внимание эксперты. Не случайно в отрасли широко используется иностранная, особенно китайская, рабочая сила.

Не менее острой проблемой является состояние производственно-технической базы строительного комплекса Хабаровского края. Она за годы реформ морально и физически существенно износилась.

В последнее время серьёзные изменения идут в промышленности строительных материалов. Лидером здесь являются фирмы по производству пластиковых окон и дверей, а также алюминиевых конструкций производственного и бытового назначения. На первом этапе, используя привозные комплектующие, местные производители осуществляли только монтаж. В настоящее время практикуется на месте производство из завозных и местных материалов готовой продукции, в частности, из древесины с использованием передовых технологий (клеёные изделия). Наблюдается увеличение выпуска продукции по железобетону, товарному бетону и раствору, кирпичу и теплоизоляционным материалам. Думается, что Хабаровск может стать в будущем крупным производителем регионального значения строительных материалов и конструкций, в частности, для каркасного и объемно-модульного жилищного строительства.

Медленнее идет процесс индустриализации собственно строительства. Здесь по-прежнему много ручного, низкопроизводительного труда. Поэтому в ближайшие годы строительный комплекс края должен претерпеть качественные изменения. Необходимо техническое перевооружение производства. В строительство должны прийти новые компании, способные кардинально повысить производительность труда, увеличить объемы производства, затормозить темпы роста себестоимости вводимого жилья. Они должны ориентировать не только на элитное строительство, а за счет роста объемов производства добиваться эффективности строительства жилья эконом-класса.

В основу концептуальных положений развития жилищного строительства Хабаровского края положены результаты опроса экспертов и социологические исследования по Хабаровску.

Результаты проведённого SWOT-анализа показали, что строительный комплекс Хабаровска располагает значительными возможностями активизации жилищного строительства. Он выполнен для жилищного строительства в рамках стратегического планирования развития Хабаровска.

Концепция активизации строительства жилья в Хабаровском крае

Ключевую проблему жилищного строительства в Хабаровском крае можно сформулировать как усиливающееся противоречие между низкими среднемесячными доходами жителей и высокой стоимостью 1 м² жилья. Это порождает низкую доступность жилья для основной нуждающейся в нём массы хабаровчан. Только в последнее время, благодаря росту объёмов жилищного строительства, темпы повышения цен несколько замедлились.

Противостоять подобным тенденциям можно только путем наращивания строительства доступного жилья. Это может быть достигнуто за счёт роста объёмов строительства (по данным министерства строительства края – до 300 тыс. м² в год). Банки готовы выделить кредиты на такой объем строительства. Однако есть расчеты министерства: платежеспособность населения может дать шанс для реализации не более 150 тыс. м²); инженерной подготовки строительных площадок (это позволит снизить стоимость м² на 30 %); проведения комплексной застройки, применения местных более дешёвых строительных материалов, повышения конкуренции в строительстве. Пока стабилизировать цены на рынке жилья возможно только для компаний с краевой долей собственности.

В этой связи руководящей идеей (концепцией) развития жилищного строительства в Хабаровском крае на обозримую перспективу является повышение доступности жилья за счет снижения темпов роста его стоимости и формирования финансовых механизмов поддержки нуждающегося в жилье населения.

В систематизированном виде основные составляющие концепции приведены на рис. 2.

Требуемая развернутая и крупномасштабная государственная поддержка жилищного строительства как необходимое условие повышения доступности жилья будет способствовать росту спроса на жилье. Как показывает практика, в России подобные тенденции, в отличие от стран с развитой рыночной экономикой, сопровождаются не адекватным ростом предложения, а ростом цен. Поэтому необходима система механизмов, с одной стороны, меняющих эту практику в ци-



виллизованном направлении, с другой – нивелирующих негативные процессы.



Рис. 2. Система концептуальных положений активизации строительства жилья в Хабаровском крае

Таковыми могут быть активизация деятельности государства в области антимонопольной деятельности, стимулирующие меры по техническому перевооружению и противозатратной политике в строительных организациях, развитию конкуренции как в строительстве, так и на рынке жилья среди посреднических фирм и инвестиционных компаний, что, в конечном счете, обеспечит существенный рост жилищного строительства в Хабаровском крае.

В свою очередь, в рамках этих механизмов можно выделить следующие направления:

1. Развитие конкуренции в строительстве и на рынке реализации жилья:

- создание муниципальных предприятий, участвующих в строительстве жилья и работающих на рынке строительных материалов;
- привлечение фирм и организаций из других регионов Хабаровского края, Дальнего Востока, из-за рубежа к строительству жилья для сельских жителей;
- создание механизмов государственно-частного партнерства в строительном комплексе, в том числе на основе принципов субсидирования финансирования строительства жилья;
- снятие административных барьеров для развития местного строительного бизнеса.

2. Обеспечение роста предложения жилья в муниципальных районных и сельских поселениях:

- создание и утверждение новых типовых проектов сельского жилья с низкой строительной стоимостью; строительство новых типов жилья;
- создание условий для интенсификации жилищного строительства, в том числе за счет разработки районных и поселковых схем планировки и застройки;
- активизация ремонта жилья и инженерных коммуникаций с использованием новых материалов и технологий;
- полная инвентаризация жилищного фонда, формирование районных и поселенческих планов сноса ветхого жилья, переселения населения в новое жилье;

3. Активизация антимонопольной деятельности – усиление контроля за тарифами и ценами местных монополистов и субъектов недобросовестного бизнеса

4. Стимулирование противозатратной политики в строительстве:

- создание местных строительных организаций, техническое перевооружение действующих предприятий;
- поддержка малых и средних предприятий в строительном бизнесе;
- поддержка районных и межрайонных ассоциаций предприятий строительного бизнеса;
- привлечение и использование иностранной рабочей силы.

5. Формирование и развитие рыночных финансовых механизмов поддержки населения:

- повышение доступности кредитных и других механизмов поддержки населения за счет открытия районных и межрайонных филиалов кредитных и ипотечных учреждений;



- формирование районных и межрайонных фондов содействия жилищному строительству населения;
- разработка и утверждение районных программ поддержки жилищного строительства и оказания помощи населению в строительстве жилья за счет средств населения, местных и других бюджетов, в том числе с привлечением средств краевых и федеральных программ;
- разработка и реализация краевого проекта «Доступное жилье сельским жителям».

По уровню жизни в материальном отношении и в социокультурном плане дальневосточники объективно ещё длительное время будут уступать жителям европейской части страны. Население, связавшее свою судьбу с этим регионом, должно понимать и соглашаться с этим, находя здесь нечто такое, что компенсирует ему эту ущербность. Одним из реальных направлений социального движения, способным поднять массу дальневосточников на увеличение энергии труда, является движение к своему особому дальневосточному дому. Речь идет не только о доме-жилье, а о крупном социальном движении, соединяющем энергию общественного и личностного. Общественный фактор – это устремление сделать российский Дальний Восток местом, достойным проживания сильного и культурного народа, а личностный – это желание каждого человека создать на этой земле Свой Дом – как колыбель родового (фамильного) гнезда.

Проект «Дом дальневосточника» должен заключать в себе меры всесторонней государственной поддержки индивидуального строительства усадебного типа, со значительным расширением земельных участков. Наличие свободной территории вокруг Хабаровска позволяет развернуть масштабное малоэтажное строительство с использованием каркасных и объемно-модульных технологий. Именно такие дома должны стать «родовым гнездом» укоренившихся дальневосточников. Предприятия по изготовлению стройматериалов для малоэтажного домостроения могут быть построены очень быстро, а сырьё для них – древесины – у нас пока достаточно.

Заключение

Строительный комплекс Хабаровского края располагает значительными резервами роста производства и снижения себестоимости работ. Необходимо развивать конкуренцию как в собственно строительном бизнесе, так и на рынке реализации жилья. Не обойтись и без привлечения иностранных инвесторов, строительных компаний и рабочих.

В стратегическом плане необходимо лоббирование разработки и принятия Федеральной программы «Формирование постоянного насе-



ления на юге Дальнего Востока». Это позволит качественно изменить процессы жилищного строительства на юге региона, расширит возможности приобретения жилья как для местных жителей, так и переселяющихся северян.

Наиболее известной программой жилищного строительства, с которой связывает свои интересы большая часть населения, является ипотечное кредитование. Главными проблемами её как эксперты, так и жители Хабаровского края считают низкие доходы жителей, высокие процентные ставки и первоначальный взнос. Поэтому совершенствование ипотеки должно идти в направлении решения этих проблем, ориентироваться на среднего жителя, расширять его возможности в получении и погашении кредита.

Исследования мнений населения и экспертов показали, что при сложившихся условиях доступность жилья невысокая и очень небольшая часть жителей Хабаровского края имеет возможности его приобрести. Государственная поддержка существенно их расширяет. Однако необходим комплекс мер. Только в этом случае население со средним достатком имеет возможность улучшить свои жилищные условия.

В соответствии с прогнозными расчетами, складывающиеся тенденции на рынке жилья в Хабаровском крае позволяют к 2015 г. существенно расширить доступность жилья. Но, к сожалению, это весьма отдаленная перспектива. Поэтому необходима государственная поддержка и регулирование процессов, которые влияют на повышение доступности жилья. Наиболее действенными мерами являются снижение процентных ставок по кредитам, материальное стимулирование рождаемости, проведение противозатратной политики в строительстве.

Библиографические ссылки

1. *Смирнов А.* Прорыв нам только снится // Приамурские ведомости. 2006. 20 июля.
2. *Регионы России* : Стат. сб. ЦСУ. М., 1994.
3. *Народное хозяйство Хабаровского края в 1986 г.* : Стат. сб. ЦСУ РСФСР. М., 1987.
4. *Строительство в Хабаровском крае* : Стат. сб. Хабаровск, 2007.
5. *Регионы России*. : Стат. сб. ЦСУ. М., 2007.
6. *Паспорт Хабаровского края.* Хабаровск, 1997.
7. *Стратегический план устойчивого развития Хабаровска до 2020 года.* Хабаровск, 2007.