

**ПУТИ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В КОНТЕКСТЕ  
РЕГИОНАЛЬНОЙ ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ**

**Белокрылова О.С.**

*В статье рассматриваются проблемы развития демографических процессов в регионе в рамках реализации национальных проектов. Сформулированы причины кризисного состояния человеческого потенциала, систематизированы факторы, обуславливающие данные процессы. На этой основе предлагается система мер по модернизации региональной демографической политики.*

Накопленные в период восьмилетнего устойчивого посткризисного роста российской экономики ресурсы (263 млрд. долл. золотовалютных запасов и более 2 трлн. руб. Стабилизационного фонда РФ) в условиях прогнозируемой высокой конъюнктуры мировых рынков нефти обеспечивают положительную динамику доходов федерального бюджета и позволяют увеличить его расходную часть, прежде всего, на решение отложенных практически на полтора десятилетия социальных проблем. Причем, как показал опыт рыночно-трансформационных преобразований постсоциалистических экономик, социальная сфера является не следствием, а причиной, активной силой устойчивого социально-экономического развития. Как ведущий фактор динамической эффективности воспроизводственных процессов, происходящих в национальной экономике, социальная сфера играет двоякую роль. С одной стороны, параметры и потребности социального уклада жизни в соответствии с реализуемой национальной моделью развития предопределяют определенный количественный и качественный состав необходимых жизненных благ, зависящий от территориальной протяженности страны, климатических условий, межрегиональной дифференциации в условиях жизни населения, плотности населения и т.д., а с другой – социальные императивы развития в условиях финализации рыночных реформ должны стать определяющими направления модернизации экономической политики государства, позволяющими при его активном участии разрешить противоречия между декларируемой и фактически проводимой социальной политикой государства.

Поворот экономической политики государства в сторону решения остро стоящих задач развития социальной сферы обеспечивается в настоящее время реализацией четырех приоритетных национальных проектов, каждый из которых направлен, прежде всего, на преодоление демографического кризиса, который стал объективным следствием трансформационного спада.

Демографическая составляющая является ограничивающим элементом расширенного воспроизводства человеческого потенциала как доминантного фактора экономического развития, включающего всю совокупность накопленного человеческого капитала наличного населения. В силу этого демографический фактор выступает исходным этапом кругооборота – формирования, накопления и реализации человеческого потенциала общества.

Бифуркационный характер преобразований российской экономики обусловил существование основных дисбалансов, препятствующих нормальному воспроизводству

человеческого потенциала, прежде всего, на исходном этапе, спровоцировав демографический кризис: численность населения уменьшилась со 148,2 млн. чел. в 1991г. до 143,1 млн. чел. в 2003г. С 1992г. рождаемость в России ниже, чем смертность. По оценкам, к 2025 г. население России уменьшится до 125,7–127,8 млн. чел. С 2008г. начнется сокращение численности населения в трудоспособном возрасте: к 2025 г. она составит 73 млн. чел. по сравнению с 87 млн. чел. в 2001г. (83%). Повысится демографическая нагрузка на трудоспособное население. Сокращение численности населения продолжится и после 2025 г. По прогнозу Федеральной службы по статистике РФ, численность населения России в 2050 г. будет равной 101,9–107,6 млн. чел. [1]

В этой связи поиск и реализация мер, направленных на смягчение демографического кризиса, являются одним из важнейших направлений стратегии долгосрочного социально-экономического развития. Необходимо решить несколько основных проблем: увеличение продолжительности жизни, которая непосредственно зависит от повышения уровня и качества жизни; улучшение качества среды обитания, обеспечение профилактики, своевременного диагностирования и лечения заболеваний; снижение алкоголизма, курения, наркомании.

Кроме того, в России, как и в других странах, снижение рождаемости связано с процессами формирования индустриального общества, урбанизацией, снижением роли семьи, ориентацией на внесемейные ценности. В 90-е годы к этим факторам добавилось воздействие экономического кризиса. Для повышения рождаемости необходима социальная политика, направленная на увеличение реальных доходов населения, социальную защиту семьи, охрану репродуктивного здоровья, материнства и детства, что позволит ускорить качественное развитие индивидуального и общественного человеческого потенциала. Это требует четкой идентификации детерминант (императивов) социально-экономического развития, т.е. категорических, безусловных, непреложных требований, или абсолютов, диктуемых объективными экономическими законами и противоречиями применительно к определенной конкретно-исторической ситуации той или иной страны [2]. Демографический императив состоит в поддержании такого режима генерации новых поколений, при котором обеспечивается сначала переход к простому воспроизводству совокупного регионального человеческого потенциала в целом, а затем к его росту за счет квалификации, концентрации, гражданской консолидации и корпоративной кооперации.

Количественные параметры человеческого потенциала России и их динамика представляют собой оценку демографических процессов, протекающих по законам популяционного развития; отличаются инерционностью смены поколений и с трудом поддаются внешним воздействиям [3]. Абсолютное сокращение численности населения непосредственно обусловлено развитием трех составляющих демографической ситуации: снижением рождаемости, ростом смертности и падением положительного сальдо международной миграции. В 2005 г. произошло некоторое ухудшение ситуации с рождаемостью, которая сократилась с 10,4 родившихся на 1000 человек населения в 2004 г. до 10,2 в 2005 г., одновременно увеличилась смертность населения с 16,0 умерших на 1000 человек в 2004 г. до 16,1 в 2005 г. Миграционный прирост населения имел тенденцию к увеличению и в 2005 г. составил 111 тыс. чел. (99 тыс. чел. в 2004 г.).

Демографические процессы, происходящие в регионе (воспроизводство, миграция, характер и темпы роста или снижения численности населения, изменение его половозрастной структуры и др.), находятся в тесном взаимодействии со всем обще-

ственным развитием. Они зависят от него и оказывают, в свою очередь, на него определенное воздействие, влияя на размещение производительных сил, способствуя или сдерживая решение социально-экономических проблем.

Именно население, как «человеческое измерение» регионального развития, должно задавать его цели, темпы и направленность. Такой подход реализован, например, в Швеции, где главной целью региональной политики объявлено поддержание демографического равновесия между всеми регионами и населенными пунктами, достижение одинаково благоприятных условий жизни в них. Для оценки «демографической составляющей» человеческого потенциала региона определяется число его жителей, которое представляет его демографический потенциал (табл.).

Таблица

**Естественное движение населения РФ в январе-феврале 2006 г. [4], тыс. чел.**

Показатели	2006 г.	2005 г.	Прирост (+), снижение (-)	2006 г. в % к 2005 г.
Число родившихся	223,5	223,7	-0,2	99,9
Число умерших	390,7	390,6	+0,1	100,0
в том числе детей в возрасте до 1 года	2,6	2,7	-0,1	99,1
Естественная убыль	-167,2	-166,9		100,2
Браки	118,0	124,5	-6,5	94,7
Разводы	86,9	83,3	+3,6	104,4

В целом по стране превышение числа умерших над числом родившихся осталось на том же уровне, что и в январе-феврале 2005 г. – 1,7 раза, причем в 29 субъектах Российской Федерации оно составило 2,0–3,1 раза. Естественный прирост населения в январе-феврале 2006 г. зафиксирован только в 15 субъектах РФ (в январе-феврале 2005 г. – в 14 субъектах) [4].

Сформировавшиеся в стране тенденции демографического воспроизводства в значительной мере определяют рамки прогнозных оценок численности населения, которые даются российскими, зарубежными и международными экспертами, прогнозирующими его катастрофическое снижение. Состояние и тенденции динамики качества населения становятся все более важными факторами развития любой страны. Анализ качественных характеристик человеческого потенциала постсоветской России позволяет выделить главные негативы его современного состояния и динамики в контексте социальных угроз и рисков. Следствием проведения социально-экономических реформ стало ухудшение здоровья россиян в последнее десятилетие, что послужило толчком к запуску деструктивного механизма демографического развития, подавляющего адаптационные возможности жизнедеятельности населения: растет число инфекционных, психических заболеваний; снижается численность населения в трудоспособном возрасте, опережающими темпами снижается и потенциал здоровья детей. Кроме этого, отмечается ухудшение качества интеллектуального потенциала российского общества, обусловленное деградацией его генофонда, общим снижением уровня образования. Так, по оценке Федеральной службы государственной статистики РФ, численность населения Ростовской области на начало 2005 г. составила 4334,4 тыс. чел. За 2004 г. население области сократилось на 31,2 тыс. человек, или на 0,7%. Причиной сокращения численности населения области является естественная убыль населения, составившая в 2004 г.

27,7 тыс. чел., или 6,4 чел. в расчете на 1000 населения. Уровень естественной убыли в городских поселениях составляет 6,5 чел. на 1000 населения, в сельской местности – 6,2.

Кризисное состояние человеческого потенциала, выражающееся в резком падении уровня жизни большинства населения; обострении демографической ситуации, разрушении прежней образовательной системы; оскудении интеллектуального потенциала, утрате ценностных ориентиров подрастающим поколением, может привести к дегенеративному характеру воспроизводства. Проблемы современной демографической ситуации, переход к новому типу воспроизводства населения привлекают внимание многих специалистов, что обусловлено характером происходящих изменений: региональной дифференциацией социально-демографических показателей, появлением новых социально-психологических, социально-биологических и социально-экономических факторов, определяющих уровень и базовые компоненты социально-демографических процессов [5].

Одной из главных особенностей возрастного-полового состава населения Ростовской области на современном этапе является сокращение численности и доли детей и подростков, увеличение численности и доли лиц пожилых возрастов. Так, доля детей в возрасте до 16 лет составила 16,2% от общей численности населения, доля населения в трудоспособном возрасте – 61,2%, доля лиц старше трудоспособного возраста – 22,6%. В результате изменений возрастной структуры происходит снижение показателя демографической нагрузки – соотношения численности лиц нетрудоспособного и трудоспособного возраста. На начало 2004 г. на 1000 лиц трудоспособного возраста приходилось 634 нетрудоспособных, в том числе 265 детей и 369 пенсионеров.

По оценке Федеральной службы государственной статистики, рост численности населения трудоспособного возраста и дальнейшее снижение показателя демографической нагрузки ожидается и в 2006 г. Впоследствии в трудоспособный возраст начнут вступать поколения 1990-х годов рождения, когда началось резкое снижение рождаемости, а выходить из этого возраста – многочисленные поколения родившихся в послевоенный период. Это приведет к снижению численности населения трудоспособного возраста и росту числа и удельного веса лиц старше трудоспособного возраста, что, в свою очередь, обусловит увеличение показателя демографической нагрузки. Несмотря на некоторый рост уровня рождаемости, который предположительно продолжится до 2013 г., стабильно высокий уровень смертности приведет к сохранению естественной убыли населения, в результате чего на протяжении последующего десятилетия будет наблюдаться дальнейшее сокращение численности населения области.

На состояние демографической составляющей непосредственное воздействие оказывает обеспеченность населения страны жильем и условия доступа к нему. Для территорий России характерна высокая степень социально-экономической неоднородности, которая усилилась в ходе реформ. Межрегиональная дифференциация проявляется в уровнях среднедушевых показателей валового регионального продукта, доходов, жилищной обеспеченности, занятости, потребительских расходов и возможностях улучшения жилищных условий.

В силу этого проблемы модернизации воспроизводственных процессов должны решаться при непосредственном участии государства. Инерционность социально-демографических процессов означает длительное сохранение кризисных тенденций даже после того, как будут найдены меры противодействия и начнется их успешное воплощение в жизнь. Поэтому цели демографической политики подразделяются на две взаимо-

связанные части. Ведущая стратегическая задача – изменение положения семьи среди других социальных институтов, укрепление нового фамилизма в обществе. Другая задача – нейтрализация имеющихся негативных последствий депопуляционного и семейного кризиса [5].

Рождаемость в нашей стране низка даже на фоне европейских стран: суммарный коэффициент рождаемости (число детей, рожденных в среднем одной женщиной) в России за 2004 г. составил 1,35, в то время как во Франции – 1,88, в Норвегии – 1,8, в Нидерландах 1,73, в Великобритании – 1,71. С другой стороны, демографические потери определяются не имеющими аналогов в Европейском регионе уровнями смертности: по продолжительности жизни Россия отстает от десятки наиболее развитых стран мира (США, Бельгия, Канада, Норвегия и др.) на 15–19 лет для мужчин и на 7–12 лет для женщин [6].

В соответствии с проектом Национальной программы демографического развития России стратегической задачей государственного регулирования демографического развития выступает стабилизация к 2015 г. численности населения на уровне не ниже 140–142 млн. человек с созданием предпосылок роста численности после 2030 г. Как и в послании Президента 2006 г., главный упор в программе сделан на повышение рождаемости. Учитывая особенности социально-экономической действительности России, становится ясно, что на первое место в стимулировании рождаемости ставится решение жилищной проблемы на основе реализации комплекса мер государственной помощи семьям, имеющим детей. В частности, погашение за счет государства части долга по ипотечному кредиту или по договору купли-продажи жилья в зависимости от количества детей. При рождении в молодой семье первого ребенка (к категории «молодая семья» предлагается относить граждан в возрасте до 35 лет) за счет государства погашается 10% долга. При рождении второго ребенка – 30–40%, при рождении третьего – государство берет на себя всю оставшуюся невыплаченную часть долга [7].

В этой связи интерес представляет опыт решения проблем обеспеченности жильем и выхода из демографического кризиса в Нижнем Новгороде на основе программы предоставления жилья молодым семьям-бюджетникам, разработанной в 2005г. Молодая семья до 35 лет, имеющая стаж работы не менее 3 лет в бюджетной сфере, получает бесплатно, беспроцентно сертификат на покупку квартиры как в строящемся доме, так и на вторичном рынке с правом на доплату для увеличения площади квартиры или ее качества. В счет оплаты за это жилье они должны отработать учителями или врачами 20 лет. При рождении ребенка списывается 15% от стоимости полученной квартиры, при рождении второго ребенка – еще 15%. Таким образом, если в семье появляется трое детей, то им не надо ни отрабатывать в бюджетной сфере, ни возвращать деньги. Более того, если молодая семья уже имеет детей, то ей сразу списывается срок, который нужно отрабатывать в учреждениях города. Если же молодая семья собирается поменять место работы, то в этом случае квартира останется в собственности данной семьи при условии самостоятельной или со стороны нового работодателя компенсации ее стоимости в региональный бюджет.

Предлагается также стимулировать семейное усадебное строительство, в частности, предоставлять застройщикам – семьям, имеющим трех и более детей, земельные участки в собственность под индивидуальное жилищное строительство по минимальной цене. В пригородах – по 15 соток, в сельской местности – по 25 соток на семью. Кроме того, из местного или регионального бюджета должны выделяться субвенции на организацию инженерного обустройства дома и усадьбы (газ, свет, вода). Предлагается

также для молодых семей в сельской местности в случае рождения или усыновления ребенка компенсировать часть затрат на приобретение или строительство жилья, а если семья имеет трех и более детей, то компенсируется 100%-ная стоимость стройматериалов. Для стимулирования рождаемости программа предлагает ввести льготы по подоходному налогу, в частности, налогооблагаемая база для семей с двумя работающими родителями уменьшается на 50% прожиточного минимума на каждого ребенка. Если в семье один родитель, то налогооблагаемая база уменьшается на 100% прожиточного минимума на каждого ребенка. Особый раздел программы – государственные семейные пособия, так называемый «базовый материнский капитал» в размере 250 тыс. руб., который будет выдаваться при рождении не только второго ребенка, но и каждого последующего. Размеры единовременного пособия при рождении (усыновлении) детей в проекте предлагаются такие: 8 тыс. руб. на первого ребенка, 20 тыс. руб. – на второго, 25 тыс. руб. – на третьего и каждого последующего ребенка [7].

Безусловно, внимание государства и активизация действий по решению одной из наиболее важных и трудноразрешимых для России проблем уже само по себе повышает индекс социальных настроений. По мнению Е. Гонтмахера: «Всякая новация рождает множество вопросов на уточнение, на которые требуется ответить оперативно и исчерпывающе. Так, например, при рождении третьего и последующего ребенка никакого материнского капитала не предусмотрено, что не совсем социально справедливо, ведь как известно из теории демографии, для расширенного воспроизводства населения средняя женщина должна родить больше 2-х детей, чтобы компенсировать неизбежную бездетность части родительских пар; в настоящее время по России число таких рождений равно 1,3» [8].

Что же касается самой суммы «базового материнского капитала», то здесь предлагается три варианта ее использования: ипотека или другие схемы; кредитование при приобретении жилья, обучение детей и пополнение накопительной части пенсии матери второго ребенка. В данном случае возникают определенные трудности, поскольку не уточнено, какой вид обучения имеется в виду, можно ли будет использовать эту сумму на обучение первого ребенка и т.д.

Безусловно, формирование рынка доступного жилья стало приоритетным национальным проектом в силу того, что обеспечивает благоприятные условия для начального этапа цикла жизни. Формирование доступного рынка жилья в регионах России реализуется посредством освоения механизмов ипотечного кредитования на основе объединения ресурсов и экономических интересов хозяйствующих субъектов на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. В Ростовской области разработана организационно-финансовая модель ипотечного кредитования с вовлечением муниципальных органов власти как основного субъекта механизма гарантирования безопасности жилищного кредитования в целях создания доступного для населения жилья. Концептуально доступный рынок жилья формируется на основе доступного стандартизированного ипотечного кредита, который должен стать очень длинным (30 лет с правом продления – «вечная» ипотека), рыночным по процентным ставкам, доступным для средних домохозяйств (50% населения), с первоначальным авансовым платежом от 10% стоимости жилья.

Несмотря на позитивные тенденции в развитии регионального рынка жилья и высокие темпы роста жилищного строительства, уровень обеспеченности жильем населения Ростовской области остается низким. Так, уровень благоустройства жилого фонда в г. Ростове-на-Дону не превышает 85,5%, что немного выше среднего уровня по

стране (75%), а обеспеченность жильем – 19 кв. м на человека, в то время как в целом по РФ – 19,7 кв. м. По прогнозам, в результате широкомасштабного развития ипотечного кредитования в регионах к 2010 г. средняя обеспеченность жильем в России составит 21,7 кв. м на человека. В странах с развитой рыночной экономикой этот показатель составляет 35–45 кв. м [9]. В настоящее время в Ростовской области 96 тыс. семей стоят в очереди на улучшение жилищных условий, каждая 12-я семья проживает в коммунальной квартире, каждая 40-я – в аварийном жилищном фонде [10]. Около 8% жилого фонда г. Ростова-на-Дону построено до 1930 г. и официально признано ветхим [11].

Высокий уровень деловой активности в городе усиливает инвестиционную привлекательность региона, способствует развитию частного бизнеса, развитию новых инвестиционно-финансовых технологий. По прогнозам аналитиков, экономическая конъюнктура в Ростове и области позволяет спрогнозировать строительный бум в ближайшие 20 лет. Жилищный фонд города в настоящий момент насчитывает 20 млн. кв. м, для удовлетворения потребности в жилье городу необходимо в 2 раза больше. Таким образом, объективная реальность требует разработки организационно-финансовой технологии создания доступного рынка жилья.

Критический анализ инвестиционно-финансового механизма рынка жилья региона демонстрирует, что развитие механизма ипотеки сдерживается из-за ряда нерешенных проблем теоретического и практического характера, а именно:

- недоступность ипотечного кредита для большинства населения;
- несоответствие уровня доходов населения и стоимости жилья;
- отсутствие эффективных организационно-финансовых моделей создания доступного рынка жилья;
- неразработанность финансовых технологий для участников рынка по справедливому изменению процентной ставки при ипотечном кредитовании;
- отсутствие переселенческого жилищного фонда (в случае дефолта);
- недостаток «длинных» финансовых ресурсов для формирования инвестиционного фонда ипотеки;
- слабое нормативное и методическое обеспечение организационно-экономического механизма формирования программ строительства жилья на основе ипотеки;
- отсутствие полноценной информации по жилищному кредитованию у населения.

Критическая оценка состояния систем жилищного финансирования и ипотечного кредитования на региональном и муниципальном уровне свидетельствует об их недостаточной эффективности, что подтверждает необходимость поиска новых подходов к системной организации разработки и реализации национальной, региональных и муниципальных систем жилищного финансирования и ипотечного кредитования.

Предлагаемая организационно-финансовая модель развития рынка доступного жилья реализуется посредством включения в механизм ипотечного кредитования муниципалитетов в рамках муниципального (регионального) ипотечного оператора. Рефинансирование ипотечных кредитов в настоящее время в России осуществляется специализированным государственным институтом — Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Механизм рефинансирования осуществляется следующим образом: государство предоставляет гарантии по размещаемым на рынке облигациям АИЖК. Агентство в свою очередь выкупает у банков закладные по выданным населению ипотечным кредитам.

Наша концепция рефинансирования ипотечного жилищного кредитования заключается в том, что прямое государственное финансирование и господдержка в виде гарантий на данном этапе развития ипотечного кредитования уже нецелесообразны. Мы предлагаем включить в организационно-финансовую систему развития доступного рынка жилья муниципалитет как основного и активного экономического субъекта, полностью замещающего экономические функции государства в технологии развития ипотечного кредитования. Соответственно, функции АИЖК в данной системе выполняет муниципальный ипотечный оператор, рефинансирующий ипотечные кредиты, выданные банками населению, а общегосударственная система обеспечивает перестрахование муниципальных ипотечных рисков на рыночных условиях без расходования бюджетных средств.

Как комплексная система развития, муниципальная модель рефинансирования ипотечных кредитов за счет задействования финансовых ресурсов всех субъектов инвестиционно-финансовой системы жилищного кредитования открывает доступ к «длинным» деньгам. Ключевую роль в данной схеме выполняет муниципальное (региональное) ипотечное агентство, реализующее экономические интересы государства на региональном и местном уровне в создании доступного рынка жилья и решении социально-экономических проблем обеспечения жильем населения. К основным функциям данного субъекта механизма ипотечного кредитования относятся создание системы безопасности инвестиционно-финансовых отношений в механизме ипотечного кредитования, а также реализация обязательств обратного выкупа закладных при неплатежеспособности отдельных заемщиков. Эффективное функционирование предлагаемого механизма позволяет решить проблему «дисбаланса между спросом на длинные дешевые кредиты и предложением банками коротких, по сути, и дорогих кредитов».

Таким образом, муниципальный ипотечный оператор берет на себя те риски, которые пока не готова взять банковская система, а именно обслуживание заемщиками кредитов на период свыше трех-пяти лет позволяет решить проблему дефицита длинных денег (рис).

Страховые компании отчисляют 1,5% в единый резервный фонд муниципального ипотечного агентства, накопленные деньги инвестируются в жилищное строительство, резервный фонд аккумулируется в Сбербанке, тем самым формируется взаимный цикл финансирования, что формирует устойчивость системы. С учетом возможности применения пластиковых карт и безналичных взаиморасчетов возможна ситуация, когда финансовые ресурсы не будут выходить за пределы системы, многократно обслуживая кругооборот кредитных средств. Страховые компании осуществляют гарантийное страхование, страхование кредитных рисков при ипотеке. Новацией выступает технология, когда сумма страхового взноса при сделке ипотеки включается в «тело» кредита, тем самым покупателю кредита не нужно дополнительных затрат на финансирование страховой защиты [12]. Страховые компании, задействованные в технологии муниципального финансового оператора, получают аккредитацию агентства, что дает им право осуществлять страховые сделки, сопровождающие ипотечное кредитование. Заинтересованность страховых компаний проявляется в возможности накопления финансовых ресурсов и расширении страхового поля. По данной схеме в настоящее время готовы работать такие страховые компании, как Росгосстрах, Ингосстрах, Уралсиб.



*Организационно-финансовая модель развития рынка доступного жилья с включением муниципальных образований*

Предлагаемая нами модель городского общества взаимного страхования (ОВС) представляет собой устойчивую систему, обеспечивающую приток финансовых ресурсов и рефинансирование ипотечных кредитов. Коммерческие банки как субъекты данной финансовой технологии заключают с муниципальным агентством рамочные соглашения, при этом выдача банками ипотечных кредитов для населения происходит на основе разработанных стандартов по зафиксированным критериям (срок, процентная ставка, первоначальный взнос).

Муниципалитет обеспечивает создание резервного жилищного фонда для переселенцев, а также выкупает заложенное жилье в случае невозврата заемщиками кредита. Строительные компании-участники технологии гарантируют сроки, качество построенного жилья. Риэлтерские фирмы получают аккредитацию при муниципальном агентстве и производят финансовые отчисления в виде ежегодных взносов в резервный фонд в определенном процентном соотношении от каждой сделки.

Состав участников муниципального агентства — примерно 50 субъектов. Уставный капитал общества оценивается примерно в 10 млн. руб. и формируется на осно-

ве долевого участия всех субъектов системы: города, профессиональных участников рынка, фирм-застройщиков, страховых компаний.

В результате реализации данной финансовой модели обеспечивается сбалансированное развитие ипотеки и предложения нового жилья с учетом того, что объемы роста жилищного строительства составляют 10-15% в год. Важным социальным эффектом реализации предлагаемой модели доступной ипотеки станет улучшение демографической ситуации в регионе, обеспечивающее рост человеческого потенциала региональной экономики.

## ЛИТЕРАТУРА

1. О возможных путях демографического развития России в первой половине XXI века // Вопросы статистики. 2002. № 3. С. 6–9; Социальное положение и уровень жизни населения. М.: Госкомстат России, 2002. С. 3, 23, 489.
2. Губанов С. Императивы развития // Экономист. 2004. №2. С. 3.
3. Римашевская Н. Человеческий потенциал России и проблемы «сбережения населения» // Российский экономический журнал. 2004. № 9–10. С. 25.
4. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.fsgs.ru](http://www.fsgs.ru).
5. Чудова С.Г. Современная концепция демографического развития: региональный аспект // Материалы региональной конференции «Социальная политика России XXI века: региональный аспект». Барнаул, 2002.
6. Соколова М. Как не потерять 20 миллионов // Российская газета. 2005. 22 декабря.
7. Смольякова Т. 140 миллионов, и не душою меньше // Российская газета. 2006. 26 мая. С. 12.
8. Гонтмахер Е. Студентка третьего не родит // Российская газета. 2006. 26 мая.
9. Крашенинников П.В. Жилье мое // Российская газета. 2004. 2 июня.
10. Социально-экономическое положение Ростовской области в 2003 г. Ростов-на-Дону, 2004.
11. Ростовский областной комитет статистики. Ростов н/Д: Изд. РОКГС, 2004.
12. Стратегический план социально-экономического развития города Ростова-на-Дону на период до 2010 г.: Проектная разработка. Ростов-на-Дону: ИнфоСервис, 2004. С. 15.
13. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании. М.: Фонд «Институт экономики города».