

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Мухаев А.И., Попова И.В., Дедичкина Ю.В.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), invikt2007@mail.ru

Многочисленные исследования зарубежных и отечественных авторов подтверждают актуальность и историческую неисчерпаемость жилищной проблемы. Жилищное строительство сегодня представляет собой один из самых динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости. Для каждого человека первоочередной потребностью является наличие собственного жилья, которое отвечало бы всем современным требованиям – качество, комфортабельность, ценовая доступность и экологичность. В данной работе проведен анализ современного состояния жилищного строительства в РФ, а также рассмотрены перспективы его развития. В статье представлены доли введенных объемов жилищного строительства по регионам РФ, соотношение малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства в динамике за 2009–2013 годы. Кроме того, сделаны выводы о преимуществах и недостатках выбора определенного строительного материала для жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищное строительство, квадратные метры, общий объем вводимого жилья.

ANALYSIS OF MODERN CONDITION AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

Mukhaev A.I., Popova I.V., Dedichkina Y.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G.Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Numerous studies of foreign and domestic authors confirm the relevance and historical vastness of the housing problem. Homebuilding today represents one of the fastest growing segments of the real estate market. For each person the primary need is to have their own homes, which would meet all modern requirements – quality, comfort, affordability and sustainability. This paper analyzes the current state of housing in Russia, as well as the prospects for its development. The article presents the share of residential construction imposed by region, the ratio of low-rise and high-rise housing in dynamics for 2009–2013. In addition, conclusions about the advantages and disadvantages of selecting a particular building material for housing.

Keywords: housing construction, square footage, the total input of housing.

На сегодняшний день жилищное строительство является наиболее социально значимым сегментом рынка недвижимости. Актуальной остается проблема доступности жилья для всех слоев населения. Именно доступность и обеспеченность граждан жильем имеют непосредственное влияние на демографическую ситуацию, экономическую обстановку и на уровень жизни в стране. Для решения социальных проблем, а также для развития экономики в целом необходимо увеличивать объемы жилищного строительства. Большую роль в этом играет создание и внедрение новых строительных материалов, которые способствовали бы снижению себестоимости объектов строительства и, соответственно, увеличению количества строительных площадок.

Для решения задач повышения доступности жилья и увеличения объемов жилищного строительства Министерством регионального развития России совместно с Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Рострой) была

разработана федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 годы. Основными ее направлениями являются: стимулирование развития жилищного строительства; поддержка платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством; повышение качества коммунальной инфраструктуры; проведение научно-исследовательских работ.

Основными подпрограммами ФЦП «Жилище» на 2011–2015 годы являются:

1. «Обеспечение жильем молодых семей».
2. «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».
3. «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».
4. «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации».

Основными задачами данной программы являются:

- создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями (33 кв. метра общей площади жилого помещения - для одиноких граждан, 42 кв. метра – на семью из 2-х человек, по 18 кв. метров – на каждого члена семьи при семье из 3-х человек и более).

Согласно программе, к 2015 г. планируется достигнуть ввода жилья 90 млн кв. м (т.е. 0,64 кв. м на человека). Однако успешной реализации национального проекта препятствуют административные барьеры, монополизация жилищного рынка в ряде регионов, а также недостаточное развитие строительной индустрии и смежных производств. Можно сказать, что эти факторы играют ключевую роль в ограничении объемов жилищного строительства и стимулировании роста цен на жилье. Кроме того, следует принимать меры для повышения качества застройки, обеспечить обустройство новых районов дорожно-транспортной и социальной инфраструктурой.

Для решения такого объема разных задач применение только административных рычагов недостаточно: необходимо развивать законодательство, задействовать налоговые и финансово-кредитные рычаги.

Перед регионами и муниципалитетами стоят собственные задачи. В частности, им нужно привести свою правовую базу в соответствие с новыми требованиями земельного,

жилищного и градостроительного законодательства, значительно увеличить количество аукционов по выделению земель под застройку, ускорить разработку планов развития поселений.

Проведенный анализ официальных статистических данных по РФ в части обзора аналитических данных по жилищному строительству позволил автору выявить современные тенденции развития жилищного строительства на общефедеральном уровне.

Анализ тенденций развития жилищного строительства показывает, что основная часть жилищного фонда была возведена в 50-80-х годах прошлого века. Задача тотального обеспечения жильем решалась на основе массового строительства однотипных многоквартирных домов. Однако со временем данная концепция показала свои отрицательные стороны: высокий уровень износа жилья, инженерно-коммунальных сетей, мощностей предприятий ЖКХ, низкое качество жилья, неудовлетворением современным требованиям строительства.

Переход к рыночным принципам хозяйствования сопровождался разрушением сложившихся экономических связей, высокой инфляцией, сокращением ВВП, снижением доходов населения и, как следствие, резким сокращением жилищного строительства. В 1992 году объемы ввода жилья по сравнению с 1990-м сократились более чем на треть. До конца 90-х основным препятствием оставался дефицит финансовых ресурсов – как у государства, так и у большинства населения. Только с улучшением макроэкономической конъюнктуры в 2000-х годах спрос на жилье начал расти в реальном выражении. За восемь лет объемы жилищного строительства возросли с 31,7 в 2001 году до 66 млн м² в 2008-м, то есть на 108,2 %, или на 9,3 % – к 2007 г. [1].

Однако строительная отрасль все равно заметно отстает от уровня дореформенного периода (рис. 1). В 2012 году введено в эксплуатацию 826,8 тыс. квартир общей площадью 65,2 млн кв. метров, что составило 104,7 % к соответствующему периоду предыдущего года (в 2011 году было введено 62,3 млн кв. метров жилья, 106,6 % к 2010 году). Отрицательное воздействие на состояние жилищного строительства оказал финансово-экономический кризис 2008–2009 гг. Этим влиянием объясняется падение объемов жилищного строительства в 2009–2010 гг.

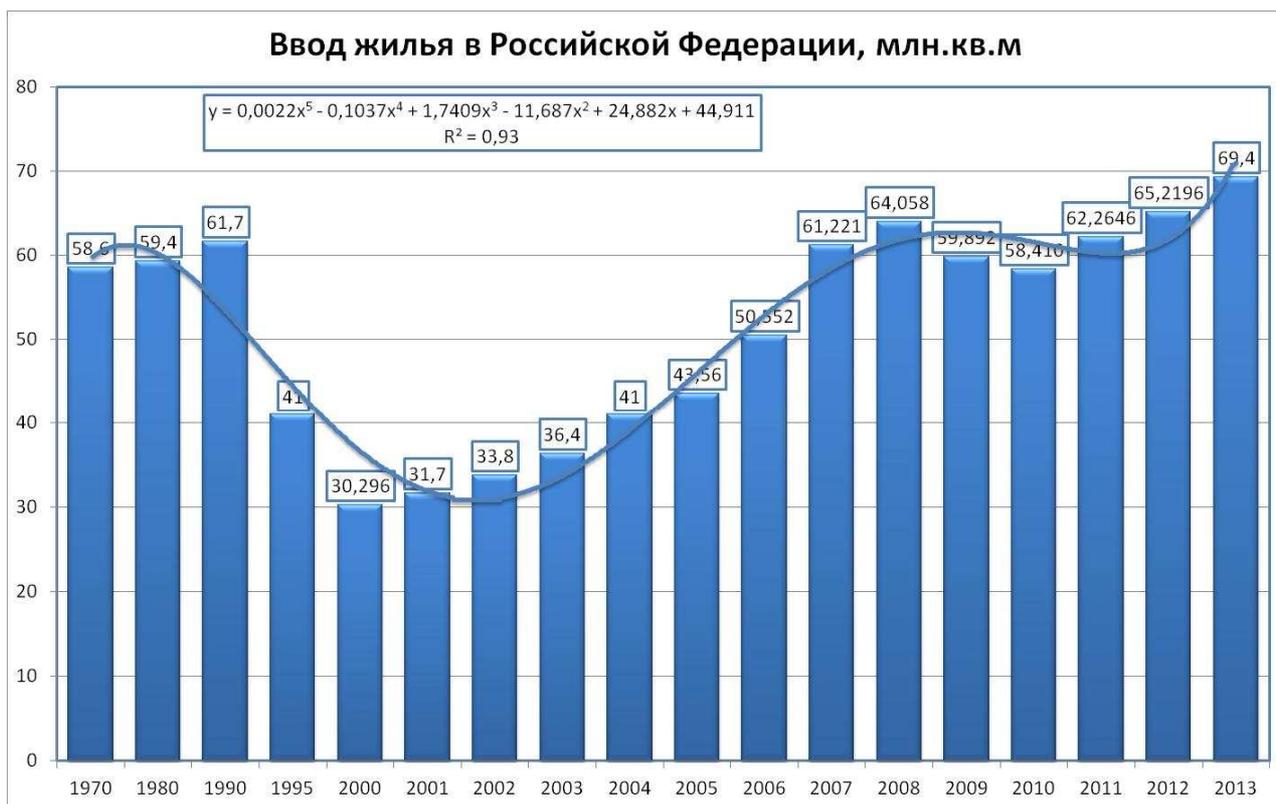


Рисунок 1. Ввод жилья в РФ в 1970–2013 гг.

В 2009 г. было введено на 6,7 % меньше жилья, чем в 2008 г., а в 2010 г. падение составило 9 % по сравнению с 2008 г. Рост жилищного строительства в 2009 г. наблюдался лишь в Дальневосточном федеральном округе. Объемы введенного жилья на 5,1 % превысили показатели 2008 г. Но в связи с малой долей Дальневосточного округа в общем объеме построенного жилья, он не оказал существенного влияния на показатель по стране в целом. Согласно данным Федеральной службы статистики, в 2013 г. в нашей стране было введено на 5,6 % квадратных метров жилья больше чем в 2012 г. (рис. 2).

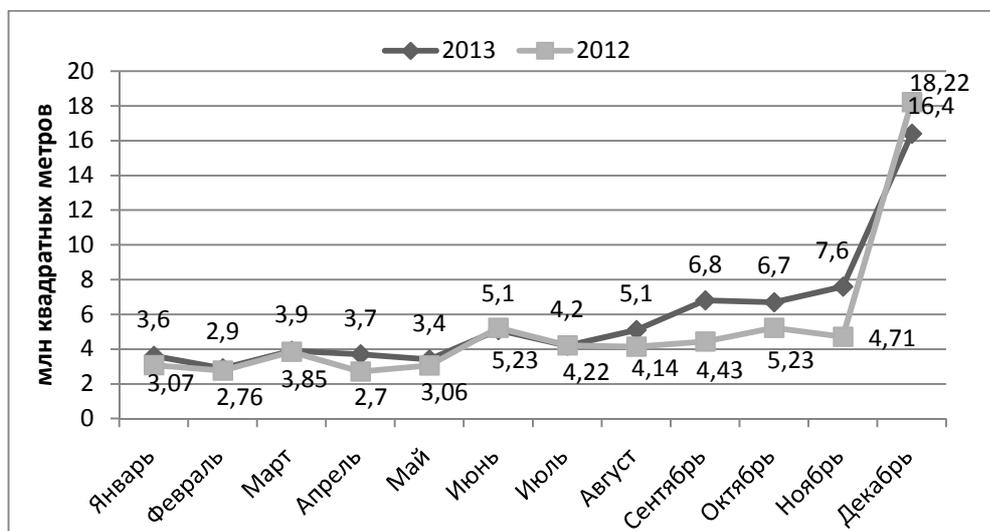


Рисунок 2. Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья в РФ в 2012–2013 гг.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 13,24 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 5,93 %, Санкт-Петербурге – 4,35 %, республике Татарстан (3,85 %) и Башкортостан (3,39 %), Тюменской и Ростовской областях – 3,45 и 3,02 % и др. В целом 13 регионов РФ дают больше 50 % удельного веса от общего объема введенного жилья (31787,9 тыс. кв. м или 51,05 %). На рис. 3 показаны доли введенных объемов жилищного строительства по субъектам РФ.

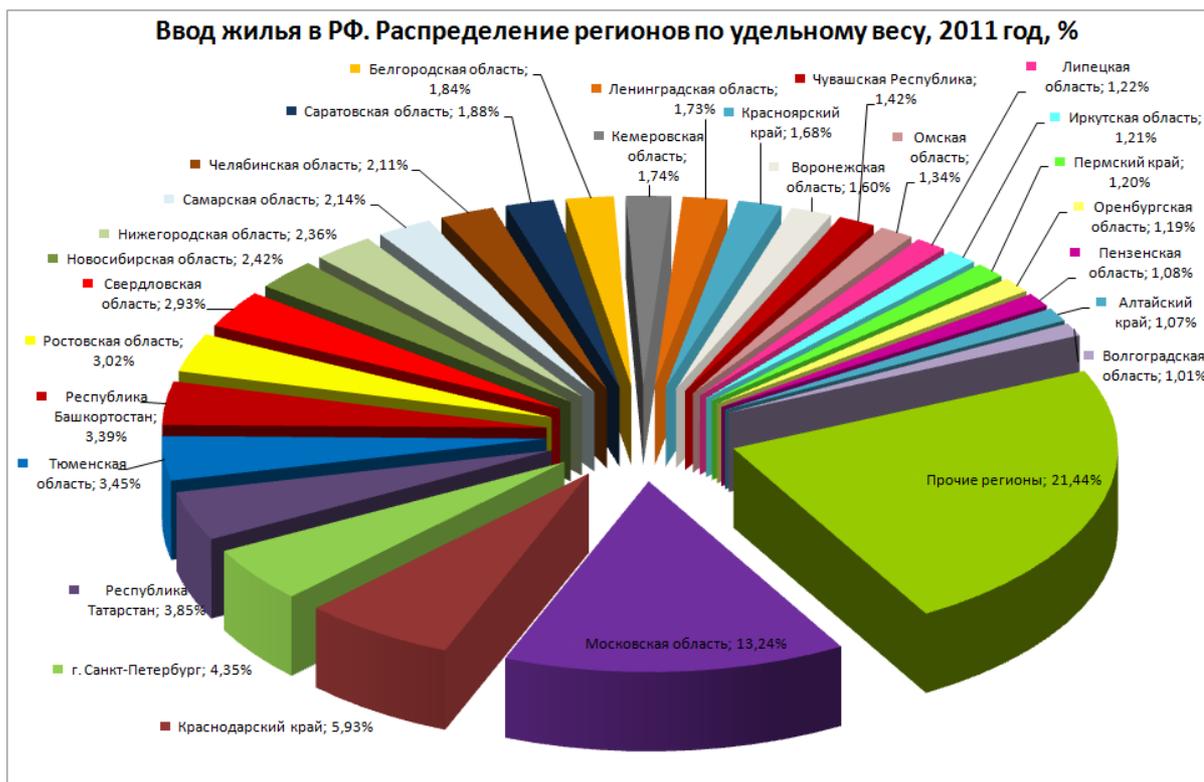


Рисунок 3. Доля субъектов Российской Федерации в объеме ввода общей площади жилых домов в 2011 г. (в %)

Положительные тенденции развития процесса жилищного строительства связаны с увеличением доли вводимого жилья экономкласса и, в первую очередь, малоэтажного (рис. 4). В большинстве регионов РФ сложилась градостроительная система с высокой плотностью многоэтажной застройки, которая определяет высокую доходность и окупаемость земельных участков. Неизменно высокий спрос приводит к уплотнению застройки центра города, что провоцирует дополнительную нагрузку на инженерные сети. А высокая стоимость земельных участков в центральной части города способствует удорожанию стоимости многоэтажного жилья и соответственно становится причиной его низкой ликвидности. В современных условиях наиболее повышенным и устойчивым спросом пользуется малоэтажное жилищное строительство.

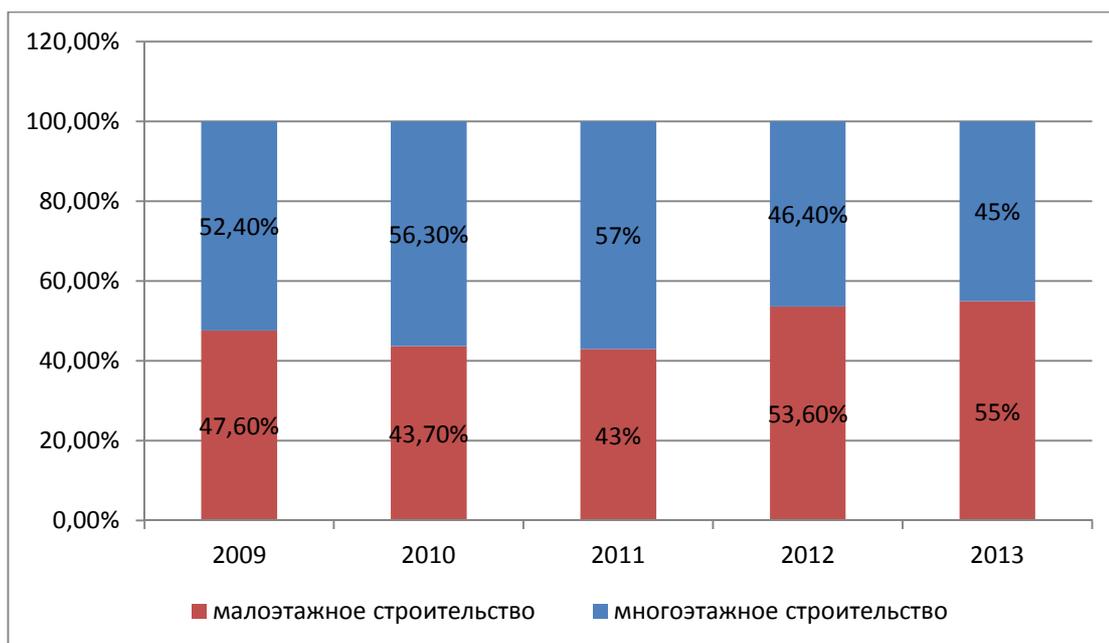


Рисунок 4. Соотношение малоэтажного и многоэтажного жилья

По прогнозам Правительства РФ такой спрос должен привести к увеличению доли малоэтажного строительства в общем объеме вводимого жилья до 60 % в 2015 г. и до 70 % в 2020 г. А общий объем вводимого жилья к 2020 г. должен увеличиться до 142 млн м². В странах, близких к России по климатическим условиям, доля малоэтажного жилья в общем объеме вводимого уже сегодня составляет от 79 % до 92 %: Канада – 79 %, страны Евросоюза – 80 %, США – 92 %. Результаты этих исследований указывают на необходимость изучения опыта зарубежных стран в сфере малоэтажного строительства, проведение анализа целесообразности применения каких-либо инновационных технологий.

При данных этапах роста, несомненно, важным является то, из какого строительного материала возводится жилье. Сегодня рынок строительных материалов поражает многообразием своего выбора, что порой приводит потребителя в затруднение. Широкое распространение в малоэтажном жилищном строительстве получило возведение комбинированных домов, то есть с использованием нескольких видов строительных материалов. Например, каркасно-щитовые. Стены таких домов снаружи облицованы кирпичом. В настоящее время одним из самых востребованных и недорогих, а что самое главное экологически чистых строительных материалов являются блоки из вспененного бетона, который изготавливается путем смешивания цементного раствора, песка и воды с добавлением пенообразователя. Данный материал обладает высокими тепло- и звукоизоляционными свойствами. Пенобетон создает в доме комфортный для проживания

микроклимат. Также он имеет высокую пожароустойчивость и устойчивость к попеременному замораживанию и оттаиванию.

Что касается многоэтажного жилья, то первые многоэтажки возводились из кирпича, который и сейчас является востребованным строительным материалом. Кирпич экологичен, он хорошо сохраняет тепло и является «дышащим» материалом. К недостаткам относится высокая стоимость и длительность возведения новостроек. Более дешево стоит строительство панельных домов, скорость возведения которых ниже кирпичных. Но панельные многоэтажки зачастую не отвечают требованиям качества и долговечности. Наиболее развивающимся и оптимальным видом строительства на сегодня является монолитное строительство, при котором конструкции опираются на бетонные колонны, что позволяет делать перепланировку. Срок эксплуатации таких построек намного выше, чем у кирпичных и панельных. А главным достоинством монолитного строительства является возможность возведения высотных зданий, для которых кирпич достаточно тяжелый, а панельные конструкции не отвечают требованиям прочности.

Таким образом, жилищное строительство, несмотря на оказанное на него отрицательное воздействие финансово-экономического кризиса, продолжает развиваться достаточно хорошими темпами. В будущем планируется увеличение годового объема ввода жилья до 1 м² на человека. Решение проблемы обеспечения населения жильем во многом зависит от платежеспособности потребителей, которая в свою очередь определяется динамикой соотношения уровня доходов и цен на жилье. На рынок жилья оказывает влияние множество факторов – факторы государственного регулирования рынка недвижимости, общеэкономическая ситуация, микроэкономическая ситуация, социальное положение в регионе, экологическое положение в регионе. Основные составляющие рыночной цены жилья – это затраты на строительные-монтажные работы (СМР), подключение к инженерным сетям, получение разрешительной документации, аренду или покупку земельного участка, прибыль застройщиков. В связи с этим основные способы активизации жилищного строительства в России будут основаны на разработке эффективных механизмов их решения – снижении стоимости жилья в процессе строительства и активизации рынка жилищной незавершенки.

Список литературы

1. Анисимов А.Г. Анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ// Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6; URL: www.science-education.ru/113-10855 (дата обращения: 15.04.2014).

2. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: дис. ... д-ра экон. наук. М., 2005.
3. Круглик С.И. Комплексный подход к разработке государственной политики в жилищной сфере // Экономика и управление. – 2008. – № 1. – С. 15-19.
4. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2005.
5. Федеральная служба государственной статистики. Электронный доступ: <http://www.gks.ru/>. Дата обращения: 01.04.2014.

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.

Хрусталева Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.