

ПРОБЛЕМЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ И ФАКТОРЫ СДЕРЖИВАНИЯ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Коростин С. А.

ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет», Волгоград, Россия (400062, Волгоград, проспект Университетский, 100), e-mail: s.a.korostin@yandex.ru

Выявлены основные проблемы развития малоэтажного домостроения в российских регионах и факторы, снижающие эффективность реализации региональной жилищной политики. Среди проблем отраслевого характера выделены низкий уровень потребительского спроса, дороговизна освоения участков под строительство, новизна и недоверие к технологии, недостаток внутреннего предложения материалов, несовершенство нормативной базы, дефицит эффективных инвестиционных схем строительства. Дана оценка основных направлений и перспективности стимулирования малоэтажного домостроения в жилищной политике региона с учетом достоинств и недостатков возведения и эксплуатации малоэтажного жилья, технологий строительства, социально-экономической неоднородности территории регионов. Проанализированы основные подходы, методы, механизмы и инструменты реализации региональной жилищной политики в условиях использования различных форм активизации и стимулирования малоэтажного домостроения, включая государственно-частное партнерство и программы поддержки, разрабатываемые органами региональной власти, направленные на модернизацию жилого фонда и жилищной сферы региона, позволяющей повысить качество жилья, его доступность и обеспеченность им населения региона.

Ключевые слова: региональная экономика, жилой фонд, жилищная сфера, жилищная проблема, региональная жилищная политика, малоэтажное домостроение, региональный рынок жилья.

PROBLEMS OF STIMULATION AND RESTRAINT FACTORS IN THE DEVELOPMENT OF LOW-RISE HOUSING WHILE IMPLEMENTING REGIONAL HOUSING POLICY

Korostin S. A.

Volgograd State University, Volgograd, Russia (400062, Volgograd, prospect Universitetsky, 100), e-mail: s.a.korostin@yandex.ru

The article reveals main problems of low-rise housing construction in Russian regions and factors that reduce the effectiveness of regional housing policy implementation. Among sector-specific problems there were figured out a low level of consumer demand and high cost of construction sites development, novelty and distrust to technology, lack of domestic materials supply, inadequate regulatory framework as well as lack of effective investment schemes in construction sphere. The article provides evaluation of main trends and prospects of stimulating low-rise housing in housing policy of the region in view of advantages and disadvantages of construction and operation of low-rise housing, construction technology and socio-economic heterogeneity of region territories. The article analyzes main approaches, methods, mechanisms and tools for implementation of regional housing policy in terms of various forms of intensification and promotion of low-rise housing, including public-private partnerships and support programs developed by regional authorities to modernize the housing stock and housing sectors in the region, allowing to increase housing quality and availability and provide region's population with it.

Keywords: regional economy, housing stock, housing sector, housing problem, regional housing policy, low-rise housing, regional housing market.

Перспективность развития малоэтажного домостроения в регионах для решения жилищной проблемы, улучшения качества жизни населения и модернизации жилищной сферы становится в настоящее время одним из приоритетных направлений реализации региональной жилищной политики. На фоне существенного увеличения темпов ввода нового малоэтажного жилья в целом по стране существует достаточно много регионов, значительно отстающих от лидеров малоэтажного домостроения и от общероссийских средних

показателей вследствие сохранения влияния ряда факторов, препятствующих более динамичному развитию жилищного рынка в сегменте малоэтажного домостроения. Реализация региональной жилищной политики в направлении стимулирования малоэтажного строительства осложнена сохраняющейся зависимостью российской экономики от сырьевого экспорта, волатильностью национальной валюты, недостатком финансовых ресурсов, политикой экономических санкций западных стран, существенно слабеющим внутренним спросом, являвшимся одним из главных драйверов экономического развития последних лет, на протяжении которых наблюдалось падение объема инвестиций на фоне роста производственных издержек и тарифов естественных монополий.

В секторе малоэтажного домостроения предкризисное замедление темпов социально-экономического развития и снижение спроса на новое жилье во многом компенсировалось тенденциями и ожиданиями роста зарплат, обусловленными их ростом в бюджетной сфере. На фоне замедления экономики и недостаточного роста производительности труда в 2013–2014 гг. издержки производства имели тенденцию к увеличению, сопровождавшуюся одновременным устойчивым ростом дебиторской и кредиторской задолженности предприятий и организаций, реального сектора, что привело к формированию отложенных рисков роста уровня безработицы. Благодаря государственному стимулированию занятости на протяжении 2014 г. уровень безработицы снизился с 5,6 % до 5,2 % [4], но уже к концу года в Министерстве экономического развития из-за кризиса стали прогнозировать катастрофическую нехватку рабочих мест, и в 2015 г. ожидать безработицу на уровне 6,4 %. Данная ситуация способствует возрастанию опасений девелоперов в отношении еще большего снижения спроса на малоэтажное жилье из-за сокращения занятости населения, являющегося одним из наиболее весомых факторов, определяющих ситуацию на рынке ипотечного кредитования.

Несмотря на вышеуказанные обстоятельства и обострение кризисных явлений, в текущем периоде и среднесрочной перспективе будут сохраняться объективно сформировавшиеся к настоящему времени условия для развития малоэтажного домостроения, что и будет определять основной вектор реализации региональной жилищной политики. Уверенность в этом исходит из того, что смена квартиры в многоэтажном городском доме на малоэтажный дом в пригороде представляет собой не просто повышение обеспеченности жильем отдельной семьи, а переход на иной более высокий социально-экономический уровень жизни. На наш взгляд, понимание этого сформировалось во многом вне зависимости от перманентно присущего российскому обществу жилищного вопроса и, следовательно, является стремлением весьма значительной социальной прослойки, не обязательно с высоким уровнем доходов, что задает региональной жилищной политике

достаточно устойчивый тренд на стимулирование и популяризацию среди жителей региона каркасно-панельного малоэтажного жилья [1].

Для развития каркасно-панельного домостроения в качестве одного из приоритетных видов жилищного строительства в регионах России требуется решение этой задачи по обеспечению инновационной модернизации деревянного строительства, имеющего предпосылки для роста и технологического обновления. По сравнению с 2011 г. рост объемов жилищного строительства из дерева составил в 2012 г. составил 9,6 % демонстрирует начавшиеся структурные изменения в сфере строительства жилья, учитывая, что за указанный период этот объемы строительства снизились на 6,3 % и в натуральном выражении составили 59,8 млн кв. метров. При этом доля малоэтажных домов составила 47,75 % от этого объема и показала рост в 4,3 %. В этом году каркасно-панельные дома впервые вышли на лидирующую позицию среди всех применяемых в малоэтажном домостроении технологий и составили 80,6 тыс. домов, что соответствует 39,0 % от общего количества построенных малоэтажных домов [2].

Развитию каркасно-панельного домостроения способствует государственная политика, которая использует инструменты регулирования для создания необходимой технологической и ресурсной базы для деревянного строительства на основе глубокой переработке древесины, что стимулируется путем увеличения экспортных пошлин на круглый лес. Так, объем производства пиломатериалов в 2012 г. по сравнению с 2011 г. вырос на 12,2 % и составил 19,0 млн куб. метров при этом возможном росте до 30,0 млн куб. метров [2]. Еще одним стимулом можно считать ряд принятых федеральных законов, направленных на стимулирование строительства малоэтажных домов, в т. ч. для расселения аварийного и ветхого жилья, финансируемого из федерального бюджета, поскольку оно преимущественно будет осуществляться в малоэтажные дома, доля которых должна составлять не менее 60 % от общих объемов вводимого жилья.

В течение последних лет в стране введены значительные производственные мощности в области деревянного домостроения, производства клееных конструкций, плитных материалов, фибролита и утеплителей, что формирует основу обеспечения материалами каркасно-панельного домостроения отечественными производителями. Наряду с этим в малоэтажном домостроении активно осуществляется трансфер зарубежных технологий в силу потенциальной заинтересованности иностранных производителей российскими ресурсами и региональными рынками сбыта, что к настоящему времени обеспечило наличие практически всех технологий индустриального производства элементов и деталей деревянных домов в российском секторе малоэтажного домостроения [3].

Приоритетный статус малоэтажного строительства в России поддерживается программно-целевыми методами, предполагающими внедрение механизма государственно-частного партнерства, эффективность которого неоднократно подтверждалась на практике в различных секторах экономики. Более высокая доходность проектов малоэтажного жилья по сравнению с многоэтажным обуславливает необходимость модернизации всего градостроительного цикла управления инвестиционной деятельностью в жилищном строительстве для формирования и поддержания реального приоритета малоэтажного домостроения в регионах [6]. Поэтому сейчас малоэтажному девелоперскому бизнесу особенно остро требуется поддержка на региональном и местном уровнях для осуществления территориального планирования, градостроительного зонирования территорий населенных пунктов, уровня подготовки и проведения земельных аукционов и прочих мероприятий строительного цикла.

По результатам анализа развития малоэтажного жилищного строительства, проведенного Национальным агентством малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), был сделан вывод об устойчивой тенденции роста спроса на малоэтажное жилье, предложения которого со стороны инвестиционно-строительного комплекса также устойчиво растут. Проведенные исследования также подтверждают гипотезу о начавшейся переориентации жилищного комплекса России от глобальных градостроительных урбанистических концепций массового многоэтажного строительства к малоэтажной жилой застройке. Начиная с 2009 г., наблюдается устойчивый рост объемов вводимого индивидуального жилья с нарастающей перспективой увеличения удельного веса малоэтажного домостроения в общем объеме ввода по регионам России, который по прогнозам Правительства РФ, сделанным до кризиса, будет продолжаться и к 2020 году его доля составит 70 % в общем вводе жилья.

Очевидные успехи развития малоэтажного домостроения в регионах России, к сожалению, еще не создали критической массы изменений в региональной жилищной сфере, позволяющих произвести ее реструктуризацию в городах региона для существенного снижения нагрузки на их инженерную и социальную инфраструктуру [5]. Одной из главных причин недостаточного развития системы малоэтажных коттеджных поселков являются проблемы, связанные со спецификой функционирования региональной экономики и отраслевой спецификой сектора малоэтажного домостроения, обусловившие формирование факторов сдерживания его развития и препятствий для реализации региональной жилищной политики в данном направлении:

1. Низкий уровень спроса на малоэтажное жилье, поскольку даже с учетом положительной динамики развития малоэтажного жилищного строительства его доля намного ниже, чем в США – 92 %, Канаде – 79 %, большинстве европейских стран – 80 %.

2. Проецирование на сектор малоэтажного домостроения общих проблем строительного комплекса внутриотраслевого и межотраслевого уровня, решение которых отдельно для малоэтажного строительства маловероятно.

3. Сложности с обеспечением должного развития инженерной и социальной инфраструктуры малоэтажных коттеджных поселков, обеспечивающей их жителей городским уровнем комфорта и транспортной доступностью регионального центра.

4. Чрезвычайно высокие затраты освоения участков под малоэтажное строительство, что не позволяет производителям домов осуществлять собственные девелоперские проекты, из-за чего стоимость дома для потребителя существенно увеличивается.

5. Новизна технологии малоэтажного домостроения, обуславливающая не всегда профессиональный подход на стадии проектирования и возведения малоэтажного жилья, а также неосведомленность о его потребительских свойствах и недоверие потребителя.

6. Недостаток или отсутствие предложения отдельных материалов отечественного производства, необходимых для возведения малоэтажного жилья, что повышает зависимость сектора малоэтажного домостроения в своем развитии от импорта.

7. Необходимость модернизации существующей нормативной базы градостроения, разработки новых методик проектирования и расчета деревянных конструкций, сертификации готовых малоэтажных домов, материалов и комплектующих.

8. Низкая эффективность инвестиционных схем возведения малоэтажного жилья, повышающая трудоемкость, материалоемкость и стоимость строительно-монтажных работ, увеличивающая длительность инвестиционно-строительного цикла.

Перечисленные факторы, сдерживающие темпы развития малоэтажного домостроения в реализации региональной жилищной политики, несмотря на достаточно высокий уровень их проявления, лишь в некоторой мере снижают растущий спрос на малоэтажное жилье, среди которого все более востребованными становятся каркасно-панельные дома, отвоевывающие рыночную долю у других типов малоэтажных домов при существенном расширении география их производства. Привлекательность каркасно-панельных малоэтажных домов стимулирует инновационную деятельность строительные организации с целью ускорения перехода от кустарного способа их возведения, к сожалению, до сих пор преобладающего на рынке, к массовому и унифицированному, основанному на индустриальных методах строительства.

Организация массового строительства малоэтажного доступного жилья по типовым проектам, являющаяся на современном этапе важнейшей задачей региональной жилищной политики, направлена на кардинальное изменение структуры жилого фонда и модернизацию жилищной сферы, что позволит интенсифицировать социально-экономическое развитие городских агломераций, представляющих собой каркас пространственного развития региона. Его наращивание и укрепление необходимо для достижения самодостаточности региона в условиях расширения кооперации на внутреннем и межрегиональном уровне, реинтеграции в систему отраслевых и территориально-производственных комплексов.

Таким образом, выявленные проблемы стимулирования малоэтажного домостроения и факторы, сдерживающие его развитие, следует рассматривать в качестве рекомендаций для реализации региональной жилищной политики с целью выбора инструментов и разработки механизма их преодоления, что необходимо в связи с важностью решения жилищного вопроса на региональном уровне. Повышение стандартов качества жилья и показателей обеспеченности им улучшает условия жизни населения, напрямую способствуя капитализации человеческих ресурсов и увеличению инвестиционной привлекательности региона, обеспечивающей модернизацию существующих и развитие новых секторов региональной экономики. Малоэтажное жилье, отличаясь простотой возведения и быстротой внедрения передовых технологий, позволяет создавать комфортные условия проживания, адаптируя их под индивидуальные предпочтения собственника в отношении планировки внутреннего пространства жилья и благоустройства придомовой территории, усиливая метафизические основания для развития экономики домашних хозяйств, являющиеся условием роста региональной экономики. Позволяющие выразить собственное миропонимание технологии малоэтажного домостроения обеспечивают эффективную коммуникацию с другими собственниками жилья малоэтажных поселков, сплачивая местное сообщество в отношении рационального ведения жилищно-коммунального хозяйства и развития социальной инфраструктуры. На этапе проектирования данная возможность реализуется посредством сочетания различных способов и форм застройки малоэтажных поселков, формирующих их уникальный облик в сочетании с хозяйственным единообразием и гомогенностью среды проживания, встроенных в социально-экономическое пространство региона.

Список литературы

1. Коростин С. А. Малоэтажное домостроение в жилищной политике регионов: от необходимости к инициативам / И. А. Гришин, С. А. Коростин. – Волгоград: Изд-во ВолГУ,

2012. – 115 с.

2. Коростин С. А. Особенности и тенденции развития регионального рынка малоэтажного домостроения // Вестник Волгоградского государственного Университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2013. – № 1 (22). – С. 95.
3. Коростин, С. А. Реализация региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения: проблемы, решения, перспективы. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2014. – С. 87-91.
4. Уровень Безработицы в Российской Федерации: текущие данные по занятости населения в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://уровень-безработицы.рф> (дата обращения: 31.03.15).
5. Черницова Т. В., Учинина Т. В. Анализ развития малоэтажного строительства в районах Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: www.science-education.ru/121-17173 (дата обращения: 30.03.2015).
6. Чернов А. В Государственно-частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2011. – № 4 (45). – С. 22-28.

Рецензенты:

Вакарёв А. А., д.э.н., доцент, заведующий кафедрой менеджмента МБОУ ВПО «Волжский институт экономики, педагогики и права», г. Волжский;

Морозова Н. И., д.э.н., доцент, доцент кафедры государственного и муниципального управления ФГАОУ «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград.