

ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТИМУЛИРОВАНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ РЕГИОНА

Коростин С.А.¹

¹ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет», Волгоград, Россия (400062, Волгоград, проспект Университетский, 100), e-mail: s.a.korostin@yandex.ru

Произведены анализ и оценка разработанного региональной жилищной политикой организационно-методического обеспечения и инструментария активизации малоэтажного домостроения для улучшения жилищных условий населения российских регионов, повышения стандартов качества жилья и его доступности, стимулирования развития смежных секторов региональной экономики, создания рабочих мест, повышения инвестиционной привлекательности региона. На основе систематизации нормативных, регламентирующих и методических документов, формирующих институциональную среду региональной жилищной политики, выявлены проблемные поля и зоны организационно-методического обеспечения стимулирования малоэтажного домостроения в административной, градостроительной, проектной, технологической, инвестиционной, финансовой, рыночной сферах социально-экономической системы региона. В качестве основных проблем, сдерживающих развитие малоэтажного домостроения в регионах, выделены несовершенство нормативно-правовой базы, высокие затраты на получение участков под строительство, новизна и разнообразие технологий возведения малоэтажного жилья, недостаток мощностей для производства материалов и конструкций, низкий уровень потребительского спроса, узкий спектр предложения на региональных рынках малоэтажного жилья, незрелость инвестиционных проектов и схем финансирования строительства. Сделан вывод об усиливающейся роли региональной жилищной политики, ориентированной на стимулирование малоэтажного домостроения, в формировании долгосрочных планов стратегического развития социально-экономического пространства региона и использовании ее в качестве одного из инструментов модернизации региональной экономики.

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

ORGANIZATIONAL AND METHODOLOGICAL SUPPORT TO PROMOTE LOW-RISING HOUSING CONSTRUCTION IN THE HOUSING POLICY OF THE REGION

Korostin S.A.¹

¹Volgograd State University, Volgograd, Russia (400062, Volgograd, prospect Universitetsky, 100), e-mail: s.a.korostin@yandex.ru

The article analyzes and evaluates organizational and methodological support and tools for activating low-rise housing construction developed by regional housing policy aimed at improvement of living conditions of population in Russian regions, increase of housing quality standards and its availability, development stimulation of related sectors in regional economy, creating jobs, increase of investment attractiveness of the region. On the basis of systematization of normative, regulatory and procedural documents that form the institutional environment of regional housing policy, the article identified problem fields and areas of organizational and methodological support for stimulation of low-rise housing construction in administrative, urban planning, design, technological, investment, financial and market areas of socio-economic system of the region. As the main problems hindering the development of low-rise housing in the regions, the article specifies imperfection of legal framework, high cost of land for construction, novelty and variety of low-rise housing construction technologies, lack of facilities for the production of materials and structures, low level of consumer demand, narrow spectrum of offers in regional markets of low-rise housing, immaturity of investment projects and financing schemes. Conclusion is made about the growing role of regional housing policy aimed at stimulating low-rise housing in the formation of long-term strategic development plans of socio-economic development of space in the region and use of it as a tool for the modernization of the regional economy.

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

На уровне региона стимулирование малоэтажного домостроения до сих пор продолжает рассматриваться как своего рода второстепенная составная часть жилищной политики, по-

прежнему ориентированной на строительство многоэтажного жилья в региональном центре либо в черте городской агломерации, разрастающейся вокруг него. Такого рода точечная урбанизация территории региона усиливает антропогенное воздействие на муниципальные образования с многоэтажной застройкой, расположенные вокруг регионального центра, создавая в нем переизбыток трудовых ресурсов, увеличивая нагрузку на инженерную инфраструктуру, усиливая социальную напряженность, ухудшая экологию городской среды.

В то же время в границах этих городских агломераций, испытывающих дефицит участков, выделяемых под многоэтажную застройку, повсеместно наблюдаются неосвоенные и неблагоустроенные территории, поскольку по своим геологическим и топографическим характеристикам они не подходят для возведения на них многоэтажных зданий, но с точки зрения логистики и наличия рекреационных ресурсов пригодны для строительства жилья. Технологии малоэтажного домостроения являются более гибкими и менее затратными, что позволяет возводить жилье на большинстве участков, где строительство многоэтажных домов нерентабельно или нецелесообразно, поэтому стимулирование малоэтажного домостроения для региональной жилищной политики является не только способом решения жилищной проблемы населения региона, но и инструментом выравнивания диспропорций пространственного развития городских агломераций. Поселки с малоэтажной застройкой можно использовать для заполнения неизбежно возникающих разрывов между микрорайонами с многоэтажными домами, вблизи парковых зон и на других неиспользуемых территориях города [3].

Гармоничное встраивание малоэтажных комплексов в структуру городской многоэтажной застройки требует от региональной жилищной политики разработки ряда мер, направленных на совершенствование проектных решений, повышение их экономичности, архитектурной выразительности, обеспечение наилучшей архитектурно-планировочной организации жилых малоэтажных микрорайонов. Комплексная реализация такого подхода существенно повысит привлекательность малоэтажных домов как основного вида жилья для населения региона, что позволит региональной власти намного продвинуться в решении жилищного вопроса и повышения качества жизни населения и преобразить внешний вид поселений региона.

Региональная жилищная политика начала рассматривать малоэтажное домостроение в контексте решения жилищной проблемы с 2005 г., с которым связаны разработка и принятие более 20 законов по развитию рынка доступного жилья, после чего указанные нормативные акты неоднократно корректировались посредством внесения соответствующих поправок и изменений, отражающих меняющиеся реалии в малоэтажном домостроении. Одним из наиболее значимых событий в этом отношении стало принятие в 2008 г. «Концепции

долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации» [2], рассчитанной на период до 2020 г., в связи с ее направленностью на повышение доступности жилья для всех категорий российских граждан и повышение его комфортности. Именно этот документ, на наш взгляд, послужил новым импульсом для активизации сектора малоэтажного строительства, поскольку малоэтажному жилью в контексте современности, комфортности и доступности с точки зрения выгод при возведении и приобретении для большинства населения регионов практически невозможно найти альтернативу.

Существенное развитие организационно-методического обеспечения реализации жилищной политики регионального уровня по стимулированию малоэтажного домостроения связано с разработкой в 2010 г. Министерством регионального развития РФ «Методических рекомендаций к региональным программам стимулирования развития жилищного строительства», которые следует рассматривать как механизм содействия регионам для их участия в подпрограмме «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства», являющейся частью Федеральной целевой программы «Жилище», рассчитанной на 2011–2015 гг. [7].

Разработанные методические рекомендации следует рассматривать как попытку конкретизации концептуальных положений и подходов жилищной политики того периода с целью ее адаптации к особенностям регионального устройства, поскольку они содержат конкретные критерии для разработки региональных программ стимулирования жилищного строительства. В их числе требования учитывать: прогнозы социально-экономического развития федеральных округов, входящих в их состав регионов, а также отдельных муниципальных образований; оценку потребностей населения региона в жилье и соответствующего спроса в сопоставлении с текущими объемами жилищного строительства и его структурой. Помимо этого, определены целевые показатели реализации региональной программы, направленной на стимулирование жилищного строительства: во-первых, объем вводимого за год жилья с учетом жилья эконом-класса, измеряемого в квадратных метрах или в жилых единицах; во-вторых, уровень обеспеченности населения жильем, измеряемый теми же показателями; в-третьих, доступность жилья для населения региона, определяемая как доля семей, имеющих возможность приобрести жилье [6].

Реализация региональной жилищной политики, стимулирующей сектор малоэтажного домостроения, предполагает комплекс мероприятий по развитию городских агломераций на территории региона, включая пригороды, для формирования и укрепления его социально-экономического каркаса. Этой стратегической направленностью развития жилищной сферы региона правомерно обусловлено наличие в структуре региональной программы по активизации малоэтажного домостроения следующих мер:

– упрощенный порядок предоставления земельных участков под малоэтажное жилищное строительство с приоритетом для определенных категорий населения региона (молодых семей, получивших государственную поддержку по линии федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг. в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»; семей с правом использования материнского капитала для улучшения жилья; учредителей и членов некоммерческих объединения граждан и жилищно-строительных кооперативов; иных граждан по решению региональных органов власти);

– осуществление территориального планирования пространственного развития региона с разработкой необходимой документации для жилищного строительства;

– поддержка предприятий строительной индустрии и региональных производителей энергоэффективных и экологичных материалов для малоэтажного строительства с целью насыщения внутреннего рынка и снижение его монополизации;

– содействие внедрению современных технологий малоэтажного домостроения при строительстве жилья эконом-класса, включая создание в регионе новых и модернизацию существующих производств для нужд малоэтажного домостроения [4].

В настоящее время в регионах страны в рамках программы «Жилище» активно ведется малоэтажное строительство, благодаря которому доля возводимого малоэтажного жилья увеличилась до 60%, включая дома эконом-класса, отвечающие всем требованиям энергоэффективности и экологичности. В условиях существенного роста дальнейшие перспективы малоэтажного домостроения и направления развития обозначены проектом «Долгосрочная стратегия массового строительства жилья до 2020 года», в котором первоочередной задачей является переход к массовому строительству доступного жилья. Для этого в проекте содержится комплекс мер по градоуправлению и обеспечению земельными участками под комплексную жилую застройку, оборудованными инженерной и социальной инфраструктурой. Помимо этого, для достижения массовости возведения доступного жилья особое внимание отводится развитию механизма финансирования жилищного строительства, модернизации промышленной базы строительной индустрии и развитию рынка строительных материалов и конструкций в условиях совершенствования научно-технической политики и обеспечения безопасности строительства жилых зданий.

Использование новых материалов, конструкций, технологий и бизнес-процессов наряду с развитием системы ипотечного кредитования является одним из главных направлений снижения себестоимости малоэтажного жилья, строительство которого в соответствии со стратегией развития должно осуществляться сбалансированно в отношении жилищного фонда различных видов использования для всех категорий граждан. Этому способствует и развитие жилищно-строительной кооперации, поддерживаемой на региональном уровне

льготными условиями выделения земельных участков для строительства малоэтажного жилья, разработкой типовой проектной документации и передачей ее кооперативам на безвозмездной основе.

Учитывая, что на уровне региональной жилищной политики малоэтажное домостроение в последние годы рассматривается как перспективная модель развития городских и сельских поселений, реализация системных мер по снижению стоимости жилья осуществляется параллельно по нескольким магистральным направлениям за счет оптимизации размера участков для застройки, сокращения сроков ведения строительства, совершенствования механизма и инструментов финансирования, снижения материалоемкости возводимого жилья за счет современных материалов и эффективных технологий, использования в малоэтажных поселках автономной системы энергообеспечения и водоотведения.

Результатами реализуемых на уровне региональной жилищной политики мер явилось преодоление в 2013 г. порогового значения объемов малоэтажного домостроения и превышение рубежа в 56%, несмотря на то, что в 2003 г. оно составляло всего 6% от общего ввода жилья в регионах России, а в 2010 г. – в районе 40%. Эти процентные значения включали в свой состав не только индивидуальные загородные дома, но и все другие разновидности малоэтажного жилья, в том числе малоэтажные дома на несколько семей и дома блокированной застройки [5]. А если рассматривать динамику за последние 20 лет, то доля малоэтажного жилья в общем объеме ввода увеличилась более чем в 7 раз. По существующим прогнозам, этот показатель в 2015 г. составит не менее 60%, а в 2020 г. приблизится к 70% [8], что позволит улучшить жилищные условия населения и снизить антропогенную нагрузку на городскую экономику.

Вышеуказанное означает, что загородное жилье перестало считаться прерогативой состоятельных граждан и стало доступным большей части жителей регионов, а само малоэтажное домостроение становится весьма емким сектором региональной экономики, имеющей большой потенциал роста, создания рабочих мест, повышения инвестиционной привлекательности территории региона, развития смежных секторов экономики региона [1]. Для придания малоэтажному строительству дальнейших импульсов развития необходима дальнейшая систематическая работа на уровне реализации региональной жилищной политики в таком ее формате, когда она используется не как способ комментирования состояния жилищной сферы и темпов реконструкции жилого фонда, а как эффективный механизм управления региональной экономикой и инструмент проектирования развития социально-экономического пространства региона на длительную перспективу.

Таким образом, реализация региональной жилищной политики на современном этапе требует организации массового строительства малоэтажного доступного жилья по типовым

проектам, направленного на интенсификацию экономики городских агломераций как каркаса пространственного развития региона для достижения его самодостаточности в условиях расширения кооперации на внутреннем и межрегиональном уровне, реинтеграции в систему отраслевых и территориально-производственных комплексов. 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, встроенных в социально-экономическое пространство региона, при условии дальнейшего совершенствования организационно методического обеспечения стимулирования малоэтажного домостроения в региональной жилищной политике.

Список литературы

1. Аганбегян А. Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны // Вопросы экономики. – 2012. – № 5. – С. 59–69.
2. Гарант. Информационно-правой портал. Распоряжение Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р О Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://base.garant.ru/194365/> (дата обращения: 09.04.15).
3. Кислый В.В. Социально-типологические особенности малоэтажного домостроения // Нац. проекты. – 2011. – № 9. – С. 54–56.

4. 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.
5. Коростин С.А. Реализация региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения: проблемы, решения, перспективы. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2014. – 275 с.
6. Коростин С.А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / И.А. Гришин, С.А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного Университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2012.– № 2(21). – С. 85–91.
7. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Под ред. Академика МАИН В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.
8. РБК. Исследование рынков. Доля малоэтажного жилья к 2015 г. составит не менее 60% [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://marketing.rbc.ru/articles/14/12/2012/562949985333612.shtml> (дата обращения: 08.04.15).

Рецензенты:

Гукова А.В., д.э.н., профессор, директор института дополнительного образования ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград;
Орехова Е.А., д.э.н., доцент, заведующий кафедрой экономической теории МБОУ ВПО «Волжский институт экономики, педагогики и права», г. Волжский.