

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ

Коростин С.А.¹

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

В статье рассматриваются основные показатели, характеризующие состояние сектора малоэтажного домостроения в регионах России, и факторы, обуславливающие перспективы развития малоэтажного строительства на среднесрочный период. Среди основных причин неоднородности развития малоэтажного домостроения в российских регионах выделены степень поддержки органов региональной и местной властей, развитость строительного сектора региональной экономики, обеспеченность предприятий строительной индустрии производственными мощностями, состояние рынка строительных материалов, соотношение спроса и предложения на рынке жилья, уровень доходов населения региона, которые в своей совокупности определяют специфику социально-экономического развития регионов, их жилищной сферы и возможности ее модернизации. В процессе анализа объемов и темпов ввода жилья в регионах различных федеральных округов, его состава и структуры дана оценка возможностей малоэтажного домостроения по решению жилищной проблемы на региональном уровне с учетом расселения ветхого и аварийного жилья, а также повышения доступности и обеспеченности жильем населения. На основе систематизации региональных тенденций развития малоэтажного домостроения определены перспективы дальнейшего расширения малоэтажной застройки: в крупных городах и их пригородах – формат бизнес-класса, индивидуальные или блокированные дома; в небольших городах – разные форматы индивидуальных и квартирных малоэтажных домов; в поселках – по требованиям эффективности организации и функционирования градообразующих производств.

Ключевые слова: малоэтажное домостроение, жилищная проблема, жилищное строительство, обеспеченность жильем; доступность жилья, региональная экономика, объем ввода жилья, жилищная сфера, региональный рынок жилья.

EVALUATION OF CONDITION OF LOW-RISE HOUSING AS WELL AS PROSPECTS OF ITS DEVELOPMENT IN REGIONS OF RUSSIA

Korostin S.A.¹

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

The article examines the main indicators characterizing the state of low-rise housing construction sector in regions of Russia, as well as factors determining prospects of low-rise construction in the medium term. Among the main causes of heterogeneity of low-rise housing construction in Russian regions the article highlights a degree of support from regional and local authorities, development of the construction sector of the regional economy, provision of construction industry with production facilities, state of the construction materials market, supply and demand ratio in the housing market, income levels in the region, which together determine the specificity of socio-economic development of the regions, their housing sphere and possibilities for its modernization. While analyzing the scope and pace of housing construction in various regions of the federal districts, as well as its composition and structure, there were evaluated possibilities of low-rise housing to address the housing problem at a regional level, taking into account the resettlement of old and dilapidated housing, as well as the increase in the availability of housing to population. On the basis of systematization of regional development trends in low-rise housing construction there were identified prospects of further expansion of low-rise buildings: in large cities and their suburbs - the format of the business class, individual or row houses; in smaller cities - different formats of individual and apartment low-rise buildings; in villages - on the performance requirements of the organization and functioning of the city-forming enterprises.

Keywords: low-rise housing, housing problem, housing construction, housing provision, housing affordability, regional economy, volume of housing construction, housing sector, regional housing market.

Характерной чертой последних нескольких лет развития жилищного строительства в регионах России стала активизация малоэтажного домостроения и увеличение его доли в

общем объеме вводимого жилья до существенных размеров. Причины, по которым больше половины строящегося жилья является малоэтажным, заключаются в скорости строительства, низкой себестоимости, доступности, комфортности, высокой адаптивности к пожеланиям потребителей, быстрой внедрения передовых технологий. Перечисленные преимущества малоэтажного домостроения сделали его одним из наиболее актуальных направлений для региональной жилищной политики по решению жилищного вопроса, улучшению жилищных условий и повышению обеспеченности жильем населения российских регионов. Весьма существенным обстоятельством является и тот факт, что отношение жителей регионов к малоэтажному жилью заметно улучшается, и все больше семей отдают предпочтение именно ему как постоянному месту проживания и ведения домашнего хозяйства [1].

За 2014 г. в России, по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), построено и введено в эксплуатацию жилье общей площадью 81 млн кв. м, что по сравнению с 2013 г. больше на 14,9% и является рекордным результатом за новейшую историю Российского государства. В региональном разрезе объем вводимого жилья имеет следующую структуру: Московская область – 8,2 млн кв. м (10,2%), Краснодарский край – 4,7 млн кв. м жилья (5,9%), Москва – 3,3 млн кв. м (4,1%), Санкт-Петербург – 3,2 млн кв. м (4,0%), Тюменская область – 3,1 млн кв. м (3,9%), Республика Башкортостан – 2,6 млн кв. м (3,3%), Свердловская область – 2,4 млн кв. м (3,0%), Республика Татарстан – 2,4 млн кв. м (3,0%), Ростовская область – 2,3 млн кв. м (2,9%), Новосибирская область – 2,2 млн кв. м (2,7%), Челябинская область – 2,03 млн кв. м (2,5%), Самарская область – 1,8 млн кв. м (2,3%). При этом индивидуальными застройщиками в 2014 году введено 260,3 тыс. жилых домов общей площадью 35,2 млн кв. м, что также на 14,9% больше значения показателя 2013 года, а доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного жилищного строительства в целом по России достигла 43,5% [6].

Малоэтажное домостроение большей частью детерминировано теми же факторами, что и весь строительный сектор, для которого характерна неоднородность развития по регионам России и наличие среди них лидеров и аутсайдеров. Данная неоднородность малоэтажного строительства в региональном разрезе обусловлена особенностями социально-экономического развития регионов: степенью поддержки органов региональной и местной властей, развитостью строительного сектора региональной экономики, обеспеченностью предприятий строительной индустрии производственными мощностями, состоянием рынка строительных материалов, соотношением спроса и предложения на рынке жилья, уровнем доходов населения региона. Эти и другие обстоятельства определяли темпы роста сектора малоэтажного домостроения российских регионов с 2008 года и сохраняют свое влияние в

среднесрочной перспективе при возможном изменении позиций регионов, распределяемых в зависимости от объемов ввода в эксплуатацию малоэтажного жилья [2].

По итогам 2013 года в Ленинградской области возведено 940 тыс. кв. метров малоэтажного жилья, что превышает половину от всего нового жилья, построенного за год в регионе. По сравнению с предыдущим годом этот показатель стабилен, поскольку в 2012 году его величина была на уровне 59%. Лидерами малоэтажного домостроения в Ленинградской области стали Всеволожский и Гатчинский районы, вслед за ними идут Тосненский и Кировский, причем эти четыре района лидируют и в целом по объемам жилищного строительства. Немаловажным фактором развития малоэтажного домостроения в Ленинградской области является реализация органами региональной власти программы переселения жителей из ветхого и аварийного жилья. Ими было запланировано в 2013-2014 годах расселить 140 аварийных домов в 20 муниципальных образованиях области. Большую роль в этом сыграл принятый в регионе закон о выделении бесплатных участков под строительство многодетным семьям [5].

Серьезные успехи в сегменте малоэтажного домостроения демонстрирует также Новосибирская область, занимающая лидирующее положение в Сибирском федеральном округе. За 2013 год в Новосибирской области введено 1 723,4 тыс. кв. метров общей площади жилья, в том числе малоэтажного – 544 тыс. кв. метров (31,6%), на душу населения введено 0,63 кв. метров жилья, что превысило среднероссийский показатель [8]. В 2012 году аналогичные показатели составили 1550 тыс. кв. метров жилья в целом, из них 526,7 тыс. кв. метров приходится на малоэтажное, что соответствует 34%.

Весьма весомую роль для стимулирования малоэтажного строительства играет государственная поддержка, осуществляемая из бюджета Новосибирской области, и в 2013 году 10356 застройщиков получило субсидии на общую сумму 2289,05 млн руб. Объем господдержки существенно вырос по сравнению с 2012 годом, в котором субсидии получили 323 застройщика на общую сумму 1086,65 млн руб. Эффективность такой поддержки доказывается тем, что при ее использовании средняя стоимость строительства 1 кв. метра ниже средней стоимости строительства почти на 30% и составила порядка 26 тыс. рублей [4].

В Алтайском крае индивидуальное малоэтажное жилье составляет более половины от всего строящегося в регионе, в 2013 году общий объем возведенного жилья составил 663 тыс. кв. метров, из них 350 тыс. кв. метров (53%) относится к малоэтажному, роль которого в регионе крайне важна, поскольку здесь преобладают сельские поселения, жители которых предпочитают жить в собственном доме или коттедже. Несмотря на это, по темпам роста малоэтажное жилье отстает от общей динамики строительного рынка, т.к. в 2013 году по сравнению с 2012 годом общий объем строительства вырос на 2,7%, а по малоэтажному

сегменту снизился на 4%. Среди лидеров малоэтажного домостроения по итогам 2013 года стоит выделить Барнаул (141 тыс. кв. метров), Первомайский район (26,6 тыс. кв. метров) и Новоалтайск (11,2 тыс. кв. метров). Средняя стоимость 1 квадратного метра малоэтажного жилья в Алтайском крае находится на уровне 33 тыс. рублей, что на 28,3% дешевле, чем в квартирах многоквартирных домов (46 тыс. рублей за 1 кв. метр), но с учетом большей площади малоэтажных домов (100-120 кв. метров) их цена начинается от 3-3,5 млн рублей.

В Московской области удельный вес малоэтажного жилья на рынке жилой недвижимости в последние несколько лет составляет порядка 12-14%, а цена на него варьируется в зависимости от удаленности от столицы, инфраструктуры проекта, транспортной доступности, имиджа коттеджного поселка, архитектурных решений, ориентации на социальные группы населения, стадии строительства. Наибольшее количество малоэтажных коттеджных поселков располагается на Новорижском и Пятницком шоссе, а также в городе Люберцы, где практика малоэтажного домостроения уже имеет серьезный опыт и традиции.

При проектировании новых малоэтажных поселков в подавляющем большинстве случаев выдерживается требование шаговой либо велосипедной доступности по отношению к уже построенным и сданным в эксплуатацию коттеджным поселкам, а также к загородным рынкам. Во многих малоэтажных комплексах имеются множество инфраструктурных объектов, таких как магазины, спортивные комплексы, детские сады, школы. Это говорит о том, что подход к строительству малоэтажного жилья по сравнению с многоэтажным в основном не меняется, а в большей мере зависит от объема и масштаба строительства.

К настоящему времени можно с уверенностью утверждать, что малоэтажное жилье, возводимое в Подмосковье, уже утвердилось в пространственном и проектном контексте и имеет собственный формат с вполне устойчивыми и объяснимыми характеристиками, к которым относится строительство 1-2-3- и реже 4-комнатных квартир в трех-пятиэтажных домах на небольшом удалении от г. Москвы. Это жилье городского типа предназначено для постоянного проживания семьей, поэтому предъявляемые требования к его качеству и уровню комфорта намного выше, чем к городскому, поскольку потребитель желает компенсировать удаленность от столицы большим жизненным пространством и другими элементами загородного комфорта. Поэтому наиболее востребованы малоэтажные проекты, где удачно сочетается транспортная доступность, хорошая экология, небольшие метражи квартир с большими общественными площадями при невысокой цене квартир.

В Волгоградской области по итогам 2013 года построено и введено в эксплуатацию 834 тыс. кв. м жилья, что на 5,7% меньше, чем в 2012 году, из них в многоквартирных жилых домах сдано свыше 318 тыс. кв. метров, а в индивидуальных в районе 515 тыс. кв. метров.

Невзирая на уменьшение общих объемов жилищного строительства, показатели в сегменте экономкласса значительно улучшились, о чем свидетельствует введение в эксплуатацию за 2013 год более 300 тыс. кв. метров такого жилья, что составило 36% от общего объема сданного жилья. В связи с этим рост доли квартир экономкласса за 2013 год превысил более чем в два раза аналогичные показатели 2012 года (16%), и тем более 2011 года (14%).

К настоящему времени спроектировано, запланировано и уже частично реализуется ряд проектов комплексной застройки жильем экономкласса на территории г. Волгограда. К этим проектам относятся ЖК «Родниковая долина» и «Новый свет», проект комплексной малоэтажной жилой застройки экономкласса по Санаторной улице, малоэтажный ЖК «Пионер», серия ЖК в микрорайоне «7 ветров», ЖК «Адмиралтейский» и «Солнечный город» [7]. Перспективными направлениями для комплексной застройки также являются территории города Волгограда вблизи поселка Горная Поляна и поселок Ангарский.

По итогам 2013 года в Ростове-на-Дону сдано в эксплуатацию 434,4 тыс. кв. метров многоэтажного многоквартирного жилья, большинство из которого построено в наиболее востребованных каркасно-монолитных и кирпичных домах. Квартиры, расположенные в панельных домах и в подавляющем большинстве относящиеся к экономклассу, составляют приблизительно 20-25% всего многоэтажного жилья. Несмотря на то что строительство жилья осуществляется во всех районах города, наибольшее его количество в 2013 году сдано в Октябрьском (249,6 тыс. кв. м), Советском (168,9 тыс. кв. м) и Первомайском (138,1 тыс. кв. м) районах. Помимо этого, для индивидуального жилищного строительства реализовано 69 земельных участков в районах «Нива» и «Декоративные культуры», 25 из которых выделено на безвозмездной основе семьям с тремя детьми и более.

В Ярославской области за 2013 г. по отношению к 2012 г. наблюдается рост объемов вводимого жилья в 105,5%, составивший более 486,617 тыс. кв. метров, что превысило установленный Министерством регионального развития РФ плановый показатель на 101,5%. На фоне общего роста объемов вводимого в эксплуатацию жилья растет и доля экономкласса (на 6%) и малоэтажного (на 16%). Запланированные и утвержденные в соглашениях между правительством Ярославской области и муниципальными образованиями показатели ввода жилья выполнены в городском округе Переславль-Залесский (130,7%), Большесельском (142%), Брейтовском (259%), Гаврилов-Ямском (105%), Даниловском (143,7%), Некрасовском (111%), Первомайском (161,8%), Переславском (244%), Пошехонском (116%), Тутаевском (153,4%), Угличском (119%), Ярославском (151,5%) муниципальных районах.

Значительный объем построенного в Республике Башкортостан жилья за 2013 г. является индивидуальным, что составило 1648,5 тыс. кв. м (66,3%) от общего объема жилья, возведенного за отчетный период, и это на 3,2% больше аналогичного показателя 2012 г.

Положительная динамика малоэтажного строительства наглядно демонстрирует повышенные предпочтения жителей республики проживать в собственных домах.

Республика Татарстан занимает первое место по объему строящегося жилья по Приволжскому федеральному округу, который в 2013 г. составил 381,1 тыс. кв. метров. В указанный период возведено 25 домов на 2247 квартир общей площадью 127,3 тыс. кв. метров по программе социальной ипотеки. В секторе малоэтажного домостроения с учетом индивидуального жилищного строительства по республике Татарстан 1538 домов из 6893 находятся в высокой степени готовности, 2334 дома – в средней, 3021 дом – в низкой.

В Краснодарском крае за 2013 г. построено 44,2 тыс. квартир общей площадью 3,94 млн кв. м жилья, что на 9,8% меньше показателей 2012 г., но доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме возросла до 55,9% по сравнению с 43,8% предыдущего года. В общей сложности индивидуальными застройщиками возведено в 2013 году 2,2 млн кв. метров жилья, что на 15,2% выше аналогичного показателя 2012 года [3].

Обобщая региональную практику жилищного строительства, можно сделать вывод о его наращивании и перспективном развитии. Несмотря на то что в некоторых регионах общий рост объемов вводимого жилья не является стабильным, сектор малоэтажного домостроения демонстрирует уверенное увеличение своего сегмента и большие рыночные возможности. В силу этого с большой долей уверенности можно ожидать дальнейшее развитие малоэтажного домостроения в регионах, связанное со следующими факторами, определяющими формат, масштабы, интенсивность малоэтажного строительства в регионах:

- в крупных городах и их пригородах – формат бизнес-класса, индивидуальные или блокированные дома в местах, удаленных от станций и узлов общественного транспорта, для обеспеченных семей, у которых обязательно используется уже не одна, а, как правило, две автомашины и есть средства на оплату высоких коммунальных и эксплуатационных расходов. Такое жилье находится по соседству с лесопарком, рекой, но никак не промышленной зоной или полосой между шумными автострадами;

- в небольших городах, где жители работают внутри своего города, в тёплых регионах – все форматы, как индивидуальные, так и квартирные дома экономкласса. Размеры кварталов такой застройки не огромные, надо избегать монотонности в планировках кварталов, сочетать разные проекты домов. Как правило, расстояние от любого дома до ближайшей автобусной остановки не должно быть больше 350 м. Чем мягче и короче зима в регионе, тем больше оснований отдать предпочтение малоэтажной застройке, поскольку индивидуальные форматы жилья популярны на юге из-за большей склонности людей вести приусадебное хозяйство. Снизить стоимость жилья здесь поможет государственно-частное и муниципально-частное партнерство в строительстве инфраструктуры;

– в посёлках, строящихся специально для сотрудников каких-либо отдельно расположенных объектов, рядом с местом работы большинства будущих жителей. Здесь сочетание форматов застройки определяется теми, кто финансирует проект, для удобства, и в небольших городах, где жители работают внутри своего города, в тёплых регионах – все форматы, как индивидуальные, так и квартирные дома экономкласса.

Реализация перечисленных подходов организации и ведения малоэтажного строительства отвечает современным требованиям развития экономического пространства регионов, создает условия обновления жилищного фонда и модернизации жилищной сферы, формирует имидж и конкурентные преимущества территории как комфортного места проживания, стимулируя приток капитала и развитие региональной экономики.

Список литературы

1. Бороухина Н.Н., Учинина Т.В. Анализ потребительских предпочтений при выборе жилья в организованных коттеджных поселках (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1. - URL: www.science-education.ru/121-17152 (дата обращения: 30.03.2015).
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. – 275 с.
4. Коростин С.А. Современный подход к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / Гришин И.А., Коростин С.А. // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2012. – № 2 (21). – С. 85-91.
5. Малоэтажное строительство в России – информационный портал новой строительной отрасли. Регионы [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://lowbuild.ru/lb_region/lb_region_10.htm (дата обращения: 06.04.2015).
6. Недвижимость. Полезная площадь. Рекордные 82 млн кв. м жилья построили в России в 2014 году – Путин [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.ppl.nnov.ru/content/19439> (дата обращения: 27.04.15).
7. Новостройки Волгограда [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://новостройки-в-волгограде.рф> (дата обращения: 08.04.2015).

8. Правительство Новосибирской области. Экономика и финансы. Экономический потенциал [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.nso.ru/page/2265> (дата обращения: 06.04.2015).

Рецензенты:

Орехова Е.А., д.э.н., доцент, заведующий кафедрой экономической теории МБОУ ВПО «Волжский институт экономики, педагогики и права», г. Волжский;

Фетисова О.В., д.э.н., профессор, профессор кафедры государственного и муниципального управления ФГАОУ «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград.