

УДК 332.83

Исследование факторов, определяющих развитие малоэтажного строительства в Республике Татарстан



Ключева О.А.

Кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры экономики и предпринимательства в строительстве Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В статье рассматриваются экономические аспекты развития малоэтажного жилищного строительства в Республике Татарстан. Приводятся рекомендации по преодолению факторов, которые препятствуют развитию малоэтажного строительства.

Ключевые слова: малоэтажное строительство, макроэкономические факторы, ввод жилья.

В крупных городах России принимаются меры по решению транспортных проблем, строятся развязки. При этом неблагоприятная экологическая ситуация и стабильный уровень доходов стимулируют стремление населения к переезду в пригороды. По прогнозам Правительства России, доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья в 2015 г. должна составить не менее 60 %, а в 2020 г. – 70 %. Несмотря на это, доля малоэтажного жилищного строительства в России значительно ниже, чем в похожих по климатическим условиям странах [1]. По статистике, у 20 % населения имеется отдельно стоящий дом, коттедж или зимняя дача, где можно жить круглогодично.

Республика Татарстан является одним из лидеров в области развития малоэтажного строительства в РФ. Основные мероприятия по поддержке данного направления заложены в Долгосрочной целевой программе «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011-2015 годы» [2]. К программам поддержки можно также отнести Программу кредитования жилищного строительства «Стимул». Показатели ввода малоэтажного жилья в Республике Татарстан, представленные в таблице 1, стабильно высокие.

Ежегодно по программе малоэтажного строительства в Республике Татарстан строится порядка десяти тысяч домов общей площадью около 1 млн. кв.м.

Основные объемы малоэтажного строительства приходятся на Казань, Альметьевский район и На-

бережные Челны. В таблице 2 представлено количество малоэтажных домов, построенных в 2013 г., а также план на 2014 г.

Анализируя строительство коттеджных поселков, их можно разделить на следующие группы [1]:

Таблица 1
Ввод жилья в Республике Татарстан [2; 3]

Год	Ввод жилья – всего (тыс. кв.м.)	В т.ч. малоэтажные здания, (тыс. кв.м.)
2002	1543,4	581,9
2003	1561,7	641,9
2004	1768,0	643,6
2005	1641,5	755,1
2006	1778,3	930,1
2007	2041,0	1012,3
2008	2222,0	1039,9
2009	2010,0	783,9
2010	2027,0	869,6
2011	2396,1	934,5
2012	2399,5	964,6
2013	2400,3	1345,6
2014 (план)	2399,0	998,5

Таблица 2
Строительство малоэтажного жилья [3]

Год	Количество домов, шт.
2013 (факт)	12719
2014 (план)	9078

• эконом-класса (Верхнеуслонский, Лаишевский, Зеленодольский муниципальные районы, Набережные Челны);

• бизнес-класса (Казань, Зеленодольский, Верхнеуслонский, Лаишевский муниципальные районы, Набережные Челны);

• элит-класса (Казань, Зеленодольский, Верхнеуслонский, Лаишевский муниципальные районы, Набережные Челны);

• комбинированного типа.

Основные направления строительства тяготеют к крупным городам – Казани, Нижнекамску, Набережным Челнам, Елабуге, Чистополю.

Коттеджные поселки в основном строятся в пределах 40-километровой зоны от ближайшего крупного города [4]. Предпочтение отдается земельным участкам, расположенным вблизи естественных водоемов и лесных массивов. Факторы престижности коттеджного поселка:

1) близость к Казани;

2) наличие удобных транспортных коммуникаций – федеральная трасса, наличие аэропорта;

3) природная составляющая – лесные массивы, побережье рек, экологичность;

4) политическая престижность (наличие коттеджей и коттеджных поселков представителей политической и экономической элиты республики).

Однако, можно выделить ряд факторов, которые препятствуют развитию малоэтажного домостроения (рис. 1).

Одним из главных факторов является отсутствие инженерной инфраструктуры и подъездных путей к выделяемым под застройку участкам. Одновременно с жилыми домами необходимо возводить детские сады, школы, магазины, зоны для отдыха. Все это увеличивает стоимость квадратного метра [5, с. 73]. Вопросы развития инфраструктуры может решить частно-государственное партнерство, а также внедрение энергосберегающих технологий, в частности, строительство экодомов [6].

Следующим фактором, ограничивающим развитие малоэтажного строительства, является земельный вопрос и градостроительная документация. Прежде всего перед строителями малоэтажных домов возникает проблема получения земельного участка под строительство. Участки, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного на-

значения. Земельный кодекс РФ в ст. 8 определяет общие требования к порядку перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории и определяет органы, уполномоченные принимать решения о таком переводе. Часто процедуру перевода земель под застройку приходится осуществлять непосредственно застройщику. Ему необходимо оплатить составление карт (схем) территориального планирования и проектной документации на весь комплекс зданий, подготовку материалов в обоснование данных схем и осуществление инженерных изысканий в ходе подготовки указанных схем.

Решение данной проблемы состоит в ускорении составления земельных кадастров, упрощении процедуры перевода земель сельхозназначения под жилищное строительство. Содействием окажет создание открытого ресурса, аккумулирующего информацию о свободных участках [7].

Имеются проблемы и в инвестиционном обеспечении доступного малоэтажного строительства [8]. В основном используется схема, при которой сочетаются собственные и заемные средства покупателя или застройщика. Специфику малоэтажного строительства, особенно индивидуального, действующие ипотечные схемы учитывают недостаточно [9].

В качестве источника инвестиций в сфере доступного малоэтажного жилья можно предложить средства структур государственно-частного партнерства, а также прямые бюджетные ассигнования и льготное кредитование или даже субсидирование индивидуального домостроения [10].

Используя корреляционный анализ, можно выявить влияние макроэкономических факторов на развитие малоэтажного строительства. В таблице 3 представлены результаты корреляционного анализа.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что макроэкономические факторы оказывают сильное влияние на объем ввода малоэтажного жилья. Наибольшее влияние оказывают следующие факторы: цены на рынке жилья и доля убыточных предприятий.

Рост цен на жилье [11] вызывает спрос на малоэтажное жилье, которое возможно построить с меньшими затратами. Доля убыточных предприятий находится в обратно пропорциональной зависимости к вводу малоэтажного строительства и коэффициент корреляции составляет – 0,91. С увеличением доли убыточных предприятий будет расти уровень безработицы, следовательно, сократятся доходы населения и приобретать жилье будут меньше, в том числе и малоэтажное.

Мероприятия по поддержке малоэтажного домостроения позволят увеличить долю данного сегмента в общем объеме строительства и обеспечить население комфортным и доступным жильем.

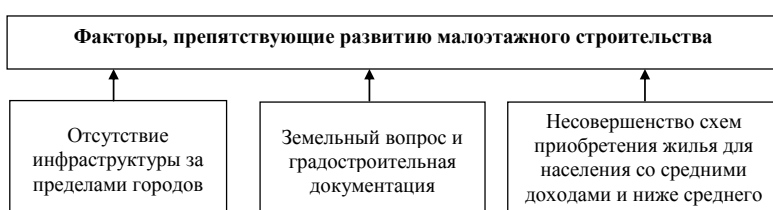


Рис. 1. Проблемы развития малоэтажного строительства в Республике Татарстан

Таблица 3
Коэффициенты корреляции объема ввода малоэтажного жилья с макроэкономическими показателями

	Ввод малоэтажных зданий, тыс. кв.м.
Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	0,53
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	-0,55
Начисленная среднемесячная заработная плата 1-го работника, на крупных и средних предприятиях, номинальная, руб.	0,57
Валовой региональный продукт, млн. руб.	0,68
Средние цены на первичном рынке жилья (руб. за 1 кв.м.)	0,83
Средние цены на вторичном рынке жилья (руб. за 1 кв.м.)	0,87
Доля убыточных предприятий, %	-0,91

Литература:

1. Файзуллин И.Э. Перспективы развития малоэтажного строительства в Республике Татарстан // Электронный экономический вестник Татарстана. – 2012. – № 1. – С. 237-244.
2. Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011-2015 годы». – URL: <https://prav.tatar.ru/> (дата обращения: 01.09.2014).
3. Сайт Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан. – URL: <http://minstroy.tatarstan.ru/> (дата обращения: 01.09.2014).
4. Гареев И.Ф., Мухаметова Н.Н. Девелопмент территорий на основе сельских молодежных жилищно-производственных комплексов // Механизация строительства. – 2014. – № 8. – С. 28-31. – URL: <http://ms.enjournal.net/article/10224/> (дата обращения: 01.09.2014).
5. Сайфуллина Ф.М. Использование схем девелопмента как способ снижения издержек в инвестиционно-строительном комплексе Республики Татарстан // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2013. – № 11 (59). – С. 73.
6. Сиразетдинов Р.М., Мавлютова А.Р. Экодевелопмент как главный инструмент устойчивого развития инновационной экономики // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013. – № 1 (23). – С. 249-253.
7. Загидуллина Г.М., Зарипова А.В. Инновационный аспект инвестиционно-строительного кластера Республики Татарстан // Известия КГАСУ. – 2012. – № 1 (19). – С. 159-163.
8. Романова А.И. Развитие рынка строительных услуг как условие инвестиционного роста региона // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013. – № 2 (24). – С. 326-331.
9. Коростелева Т.С. Экономическое обоснование реализации эффективных схем ипотечного кредитования объектов долевого участия в строительстве // Вестник Самарского государственного университета. – 2011. – № 87. – С. 45-53.
10. Гареев И.Ф. Татарстан: жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство. – 2011. – № 6. – С. 184-188. – URL: <http://www.creativeconomy.ru/articles/4283/> (дата обращения: 01.09.2014).
11. Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 3. – С. 43-55.

Analysis of Factors of Development of Low-Height Construction in the Republic of Tatarstan

O.A. Kleshcheva
Kazan State University of Architecture and Engineering

The paper dwells upon the economic factors of low-height construction in the Republic of Tatarstan. The author gives recommendations on overcoming of factors preventing its development.

Key words: low-height construction, macroeconomic factors, new housing supply.