

УДК 332.82

## Тенденции развития доступного жилья в ракурсе концепции устойчивого строительства



**Афанасьева А.Н.**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры муниципального менеджмента  
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

*Ключевым направлением развития устойчивого строительства с применением «умных» технологий является социально-экономическая доступность. Однако необходимо понимать, что, с одной стороны, дороговизна внедряемых инновационных технологий связана с длительным периодом окупаемости и отказом от массового жилищного строительства, а с другой – ростом стоимости жилья, значит, повышением коэффициента доступности. Действительно, сегодня у большего числа граждан России возрастает проблема приобретения жилья, в то время как доступность инновационного жилища остается приоритетной только для избранной категории граждан. В статье анализируются проблемы социально-экономической доступности инновационного жилья в ракурсе устойчивого строительства через призму реализации законодательных норм и стратегий.*

*Ключевые слова: доступность, жилище, устойчивое строительство, социально-экономическая система, концепция устойчивого развития, инновационное жилье.*

Рассматривая социальные задачи устойчивого строительства в системе целей социально-экономического развития региона, необходимо отметить, что главной задачей является повышение доступности приобретения инновационного жилья путем формирования необходимых условий для достижения экономического баланса на национальном и региональном уровнях за счет снижения межтерриториальных различий критериев экостроительства.

Соответственно, для формирования принципов устойчивого строительства необходимо определить рынок доступного инновационного жилья с позиции развития социальной и экономической системы региона. Так, для повышения социальной доступности необходимо решить проблему роста человеческого потенциала через факторы повышения качества и уровня жизни населения на территориях. Улучшение показателей качества жизни можно достичь увеличением уровня дохода, предоставлением рабочих мест, а также увеличением минимального и рационального потребительского бюджета. Однако основной проблемой являются недостаточные тем-

пы роста устойчивого жилищного строительства, решение которой возможно путем привлечения инвестиций в строительство доступного инновационного жилья. Другим тормозящим фактором является быстрый и неконтролируемый рост цен на такое жилье. На изменение данного обстоятельства влияют не только внешние причины, но и внутренние, например, себестоимость квадратного метра. Это изменение сложно контролировать, но возможно с применением законодательного регулирования, анализа и прогноза критериев оценки. Ну и особенно важна помощь государства в приобретении доступного инновационного жилья на рынке путем формирования различных жилищных программ.

Целью данной работы является рассмотрение проблемы развития устойчивого строительства с позиции социально-экономической доступности жилья и выработка предложений по их решению. Руководящими принципами при изучении являются целевые программы, отчеты министерств и ведомств в области устойчивого строительства, а также труды ученых [1-3].

Научная новизна данной работы обусловлена раскрытием взаимосвязи между уровнем реального дохода граждан, налоговым бременем, ограничивающим развитие доступного инновационного жилья в устойчивом строительстве, а также способом и механизмом решения выявленных проблем.

Исследование проведено посредством моделирования ситуаций с учетом действия стратегий государственного и регионального уровней и результатом их использования. Влияние иных стратегических проектов учитывается опосредованно или ссылкой на авторские работы.

Создание достойных и комфортных жилищных условий граждан характеризуется показателями современного качественного и, главное, доступного жилья. В свою очередь, создание такого жилья возможно посредством внедрения технологических инноваций в строительный комплекс. Действительно, такой подход может привести к росту социально-экономических показателей, таких как уровень жизни населения, инвестиции и квалифицированные кадры. Однако развитие строительства инновационного жилья, соответствующего показателям доступности, комфортности и экологичности, невозможно без ряда критериев:

1) создания инновационных принципов устойчивой архитектуры, которая охватывает все этапы строительства;

2) развития технологий и энергосберегающих строительных материалов;

3) создания и реализации инновационных принципов устойчивого строительства жилья.

Современное отсутствие профессионального инновационного подхода к жилью требует выстраивания экономической и законодательной базы в области градостроительства. Для этого необходимо повысить эффективность разработки и принятия проектных решений, ориентированных на бережливый подход к использованию ресурсов, формирования дифференцированного сегмента жилья по уровню стоимости и комфорта для различных слоев граждан по уровню дохода и возможностей, сокращение трудозатрат и сроков строительства, увеличение периода окупаемости инвестиций.

В вопросах развития инновационного доступного жилья необходимо оптимальное участие государства на основе программ, развития законодательной базы, а также поддержки строительных организаций, использующих передовые строительные материалы и энергоэффективные технологии [4]. Таким образом, несомненно, что только комплексный подход позволит достичь необходимого баланса в удовлетворении населения инновационным и доступным жильем.

Традиционно для оценки возможности граждан приобрести жилье используется показатель доступности, который в базовом эквиваленте выражается как отношение показателя стоимости жилища для

одного домохозяйства к среднему годовому доходу этого домохозяйства.

По данным социологического опроса в 2019 г., 35 % населения не удовлетворено своими жилищными условиями, 54 % – материальным положением.

Цена 1 кв. м в 2019 г., по данным Татстата, составляла в среднем 84,8 тыс. руб., что превышает значение аналогичного показателя предыдущего месяца на 0,24 %. На первичном рынке жилья средняя цена 1 кв.м. составила 83,8 тыс. руб. (+3,84 % по сравнению со значением за предыдущий месяц) [5]. В случае инновационного жилья, построенного с учетом зеленых стандартов, стоимость превышает на 30-40 % среднерыночную.

По данным из Татстата, среднедушевой доход за 2019 г. в Татарстане равен 33371 руб. в мес., что на 5,2 % больше, чем в предыдущем периоде. Увеличение данного показателя положительно сказывается на возможности населения больше себе позволить при распределении бюджета. Используя данные доходов населения и стоимость квадратного метра жилья, можно рассчитать показатель доступности жилья (коэффициент доступности =  $K_d$ ). При условном размере квартиры общей площадью 38 кв.м данный коэффициент будет равен 7,95. Соответственно, необходимо 8 лет для того, чтобы накопить денежные средства для покупки жилья.

Безусловно, что коэффициент  $K_d$  будет расти при увеличении количества детей в домохозяйстве, а также при росте стоимости жилья (что немаловажно для расчета инновационного жилья, стоимость которого на 30-40 % выше среднерыночной).

Такое моделирование ситуаций позволяет учитывать дополнительные критерии влияния на показатель доступности, сильно увеличивающий сам коэффициент. Например, расходы домохозяйства на питание, оплату жилищно-коммунальных услуг, налоги, одежду и иные.

Таким образом, из всех анализируемых нами данных получается, что возможность приобретения жилья семьями с детьми резко снижается, как подтверждается в работе [6], и тем более инновационного. С увеличением количества человек в семье, то есть детей, расходы семьи растут и не позволяют сформировать накопительную часть для приобретения доступного жилья (в том числе инновационного).

Существующие на сегодняшний день методы стимулирования, представленные в работе авторов [7], а также заложенные в различных программах и проектах, к сожалению, недостаточны для развития устойчивого строительства и создания инновационного жилья.

Однако отказываться от внедрения устойчивого строительства в экономику страны нецелесообразно, поскольку суть идеи заключается в максимальном снижении потребления природных ресурсов, например, воды и электроэнергии, и использовании

переработанного, рекуперированного, нетоксичного сырья. Экостроительство – это уникальный подход к современному строительству, который обеспечивает гармоничное и безопасное взаимодействие человека с окружающей средой, а также заботится о жизни будущих поколений.

Ситуация, сложившаяся в жилищной сфере России, позволяет сделать вывод о том, что предпринимаемые в настоящее время меры по созданию комфортных жилищных условий граждан с помощью различных финансовых инструментов не позволяют создать достойную среду обитания и повысить качество жизни, а значит, и уровень социально-экономического развития Российской Федерации. Решение этих проблем возможно только при разработке новых принципов и подходов функционирования экономических систем, в том числе и жилищного строительства, предусматривающих формирование экологически комфортного жилья, интенсификацию и снижение расходов на жилищно-коммунальные услуги, устойчивое развитие и финансовую самодостаточность.

Основная трудность заключается в отсутствии инструментов эффективного управления устойчивым строительством, ориентированных на повышение доступности жилья и эффективности участия в проекте всех субъектов жилищного строительства. И только на начальном этапе развития устойчивого строительства повышение регулирующей роли государства в активизации рынка доступного инновационного жилья позволит установить оптимальный вектор развития в интересах всех участников строительного процесса.

Таким образом, концепция устойчивого строительства должна стать нашей национальной идеей и предопределить государственные приоритеты в развитии нового направления жилищного строительства.

### Литература:

1. Гриффит А. Системы менеджмента устойчивого строительства: интеграция систем управления в окружающей среде // Международный журнал экологических технологий и менеджмента. – 2002. – Т. 2. – № 1-3. – С. 110-118.
2. Клуnder Г. Поиск наиболее экологически эффективных стратегий устойчивого жилищного строительства // Журнал жилищного строительства. – 2004. – № 1 (19). – С.111-126.
3. Порфирьев Б., Дмитриев А., Владимирова И., Цыганкова А. Планирование устойчивого развития и зеленого строительства для строительства устойчивых городов: российский опыт в международном контексте // Экологические опасности. – 2017. – № 2(16). – С. 165-179.
4. Родригез-Мело А., Мансоури С. Вовлечение заинтересованных сторон: определение стратегического преимущества для устойчивого строительства // Бизнес-стратегия и окружающая среда. – 2011. – № 8 (20). – С. 539-552.
5. Территориальный орган Федеральной государственной статистики. – URL: <http://tatstat.gks.ru> (последний доступ 11.11.2020).
6. Афанасьева А. Н. Доступность жилья в ракурсе влияния налогового бремени на имущество физических лиц // Региональная экономика: теория и практика. – 2018. – Т. 16. – Вып. 2. – С. 263-273.
7. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н. Особенности моделирования доступности приобретения жилья для граждан Республики Татарстан // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2014. – № 2 (28). – С. 260–268.

## Trends in the Development of Affordable Housing from the Perspective of the Concept of Sustainable Construction

*Afanasyeva A.N.*

*Kazan State University of Architecture and Engineering*

*Socio-economic accessibility is a key area of development of sustainable construction using "smart" technologies. However, it is necessary to understand that on the one hand, the high cost of innovative technologies introduced is associated with a long payback period and the rejection of mass housing construction, and on the other hand, the increase in the cost of housing, which means an increase in the availability coefficient. Indeed, today more Russian citizens have an increasing problem of purchasing housing, while the availability of innovative housing remains a priority only for a select category of citizens. This article analyzes the problems of socio-economic accessibility of innovative housing from the perspective of sustainable construction through the prism of the implementation of legislative norms and strategies.*

*Key words: accessibility, housing, sustainable construction, socio-economic system, sustainable development concept, innovative housing.*