

УДК 332.1

Социально-экономические проблемы развития малоэтажного строительства в регионах*



Котлярова С.Н.

Кандидат экономических наук, доцент,
старший научный сотрудник Института экономики
Уральского отделения Российской академии наук (Екатеринбург)

Систематизированы проблемы и задачи современного этапа развития малоэтажного строительства в регионах России. Отмечено, что, несмотря на рост объемов ввода жилья и увеличение показателя обеспеченности жильем, на рынке малоэтажного строительства остаются нерешенные проблемы, которые не способствуют его сбалансированному и поступательному развитию. Особенно актуализируются данные проблемы в связи с необходимостью реализации Указа Президента о полуторном увеличении ввода жилья в Российской Федерации, что обуславливает необходимость роста ежегодных объемов жилищного строительства в регионах России. В этой связи актуальной задачей представляется анализ структуры ввода жилья в городах и регионах России. В ходе исследования решались следующие задачи: сравнение структуры ввода жилья по управленческим округам Свердловской области; сравнение показателей развития жилищного строительства Екатеринбурга и других городов с численностью населения свыше одного миллиона человек; определение основных проблем и недостатков развития малоэтажного строительства на примере Свердловской области.

Ключевые слова: малоэтажное строительство, регион, жилищное строительство, индивидуальное жилье, обеспеченность жильем.

Одним из стратегических национальных приоритетов развития страны является повышение качества жизни российских граждан, а качество жизни во многом определяется жильем и состоянием той среды, в которой проживает человек. В этой связи для улучшения жилищных условий населения России Правительством РФ предпринимаются усилия по реализации Государственных целевых программ «Жилище» и «Свой дом», подпрограмм «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», «Обеспечение жильем молодых семей», «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации», Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и др. В своем последнем ежегодном послании Федеральному собранию РФ 1 марта 2018 г. Президент Российской Федерации Владимир Путин поставил задачу роста годовых объемов жилищного строи-

тельства в России с нынешних 70-80 млн м² до 120 млн м². Таким образом, объемы ввода жилья в России должны увеличиться в полтора раза.

В 2017 г. ввод жилья на территории Российской Федерации за счет всех источников финансирования составил 79,2 млн м², что на 2,1 % ниже показателя аналогичного периода 2016 г., из них многоэтажные квартирные дома (МКД) – 46,2 млн м², что на 5,3 % ниже аналогичного периода прошлого года и составляет 58,4 % от общего объема ввода жилья; индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – 33,0 млн м², что на 3,8 % выше аналогичного периода прошлого года и составляет 41,6 % от общего объема ввода жилья [1]. Ввод жилья в России в 2018 г. сократился по сравнению с предыдущим годом на 5 % – до 75,3 млн м². ИЖС – 32,5 млн м², что на 1,6 % ниже показателя 2017 г. Доля ИЖС в общем

* Статья подготовлена в соответствии с Планом НИР Института экономики УрО РАН на 2019-2021 г.

объеме ввода жилья в 2018 г. составила 43 %. Следует отметить, что падение объема ввода индивидуального жилья оставило 7 % до 42,8 млн м², тогда как объемы ввода в индивидуальном жилищном строительстве сократились только на 0,7 % и составили 32,2 млн м².

Общероссийский тренд снижения объемов строительства жилья не обошел стороной и Свердловскую область. Ввод в действие жилых домов в Свердловской области в 2017 г. составил 2144,0 тыс. м², в том числе индивидуальных – 839,7 тыс. м², что составляет 39 % от общего объема ввода жилья (табл. 1). За 2018 г. введено 2078,3 тыс. м² жилья, в том числе 798,7 тыс. м² индивидуального. Объем ввода жилья по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8 %, индивидуального жилья – 95,1 % [2].

Средняя обеспеченность жилыми помещениями на одного жителя в Российской Федерации составляет 25,2 м². При этом Госкомстат отмечает ежегодную тенденцию к увеличению данного показателя. Несмотря на рост объемов ввода жилья и увеличение показателя обеспеченности жильем на рынке малоэтажного строительства остаются нерешенные проблемы, которые не способствуют его сбалансированному и поступательному развитию. Особенно актуализируются данные проблемы в связи с необходимостью реализации Указа Президента о полукторном увеличении ввода жилья в Российской Федерации. Так, например, в Свердловской области из 839,7 тыс. м² объема ввода индивидуального жилья 90 % вводится в области, и лишь 10 % в областном центре г. Екатеринбург (рис. 1).

Учитывая, что ежегодно в городе Екатеринбург вводят чуть более 1 млн м² жилья, планировать полукторное увеличение ввода на его территории нецелесообразно, поскольку это повлечет за собой перенасыщение рынка жилья, потребует больших затрат на строительство инфраструктурных и промышленных объектов.

В таблице 2 представлены данные по вводу жилья в городах-миллионниках на территории Российской Федерации, из данных таблицы, очевидно, что в структуре ввода жилья в городах с численностью населения более миллиона человек преобладает многоэтажное строительство [3].

Доля ИЖС варьируется от 0,03 % в Красноярске до 33,6 % в Нижнем Новгороде. Это значит, что города-милли-

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов в Свердловской области

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Введено в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	1755,3	2424,0	2477,5	2106,6	2144,0	2078,3
в % к предыдущему году	93,9	138,1	102,2	85,0	101,8	96,8
Введено в действие индивидуальных жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	647,6	1122,1	1059,4	779,0	839,7	798,7
в % к предыдущему году	94,6	173,3	94,4	73,5	107,8	95,1
Доля ИЖС в общем объеме ввода жилых помещений, %	36,9	46,3	42,8	37,0	39,2	38,4

онники выбрали вектором развития многоэтажную застройку территорий. Соответственно, все малоэтажное строительство сосредоточено за пределами крупных городов. Учитывая данный факт, можно предположить, что потенциальной нишей развития малоэтажного жилищного строительства являются **сельские территории и малые города**.

Выделим **основные проблемы** развития малоэтажного строительства на примере Свердловской области:

1. Несовершенство системы территориального планирования (градостроительной деятельности). Неактуальность, недостоверность и слабая проработка генеральных планов территорий.

Генеральный план – это документ территориального планирования, в котором представлены транспортные, архитектурно-планировочные, инженерные, социальные, производственные и экологические аспекты развития города. Генеральный план должен являться документом, определяющим порядок градостроительной деятельности на территории муниципального образования для всех участников, для привлечения инвестиций. Други-

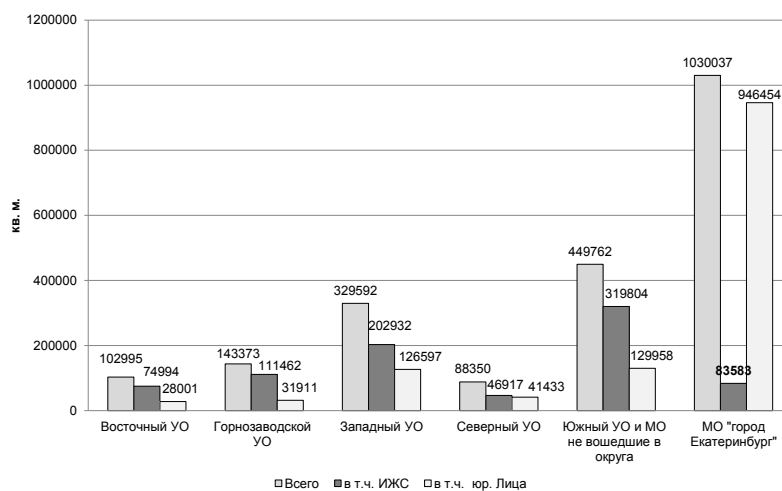


Рис. 1. Объем ввода жилья за 2017 г. по управленческим округам (УО) Свердловской области за счет всех источников финансирования, м²

Таблица 2
Сравнение показателей развития жилищного
строительства Екатеринбурга и других городов
с численностью населения свыше миллиона человек
в 2017 г. (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)

Город/ Показатель	Ввод жилья в эксплуатацию, тыс. кв м ²	Темп роста к предыдущему году, %	Ввод жилья в эксплуатацию в расчете на душу населения, м ²	Ввод индивидуальных жилых домов в эксплуатацию тыс. м ²	Темп роста к предыдущему году, %	Доля ИЖС в общем объеме ввода жилья, %
Екатеринбург	1030,0	100,7	0,69	83,6	75,8	8,1
Волгоград	376,9	92,6	0,37	106,7	86,2	28,3
Воронеж	1110,4	99,4	1,06	291,4	270,2	26,4
Казань	804,1	108,6	0,65	107,8	88,3	13,4
Красноярск	676,6	74,3	0,62	21,4	90,9	0,03
Н.Новгород	453,9	100,0	0,36	152,5	121,5	33,6
Новосибирск	1037,5	67,9	0,65	109,8	76,2	10,6
Омск	323,2	52,0	0,28	59,3 1	90,5	18,3
Пермь	541,1	98,7	0,52	67,8	225,0	12,5
Ростов-на-Дону	1118,5	100,5	0,99	454,2	93,2	4,1
Самара	617,5	76,8	0,53	93,4	75,3	1,5
Уфа	675,4	87,9	0,60	342,3	103,6	5,1
Челябинск	702,3	125,7	0,58	45,8	105,2	6,5

ми словами – давать информацию о потенциальных возможностях объекта недвижимости и устанавливать единые для всех «правила игры».

Органы местного самоуправления обладают правом на осуществление территориального планирования путем разработки генеральных планов поселений, т.е. органы местного самоуправления должны определять назначение территорий, расположенных в границах муниципального образования, основываясь на совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов с целью обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципального образования. Таким образом, органы местного самоуправления наделены правами самостоятельного выбора приоритетов в развитии того или иного сектора строительства, определении сбалансированности развития муниципального образования в разрезе видов разрешенного использования земельных ресурсов, путем закрепления данных решений в генплане и далее в программах развития территории.

В настоящее время наблюдается крайне низкое качество разрабатываемых в Свердловской области генеральных планов. Отсюда вытекает следующая проблема – неразвитость инфраструктурного обустройства территорий.

Проблема несовершенства системы территориального планирования и градостроительной деятельности обозначена также Президентом России, в частности в декабре 2018 г. и феврале 2019 г. Правительству РФ в целях сокращения сроков градостроительной подготовки строительства поставлена задача разработать предложения по переходу от генерального плана к документу, определяющему стратегические направления градостроительного развития крупных городов, основанного на стратегии социально-экономического развития и необходимости реализации государственных и муниципальных программ [4]. В качестве новых документов, которые должны заменить генпланы, предлагаются стратегия пространственного развития или комплексный план инфраструктурного развития города. По мнению ряда специалистов, генеральный план стал тормозом городского развития, поскольку любые изменения в инфраструктуре города приводят к необходимости внесения изменений в генплан, а это является длительной процедурой [5].

2. Неразвитость инфраструктурного обустройства территорий.

Несовершенство системы градостроительной деятельности служит причиной несбалансированного развития инфраструктуры и является одним из основных препятствий для динамичного развития малоэтажного строительства в частности, и строительства доступного жилья в целом. Отсутствие дорог, инженерных коммуникаций, бытовых удобств приводят к невостребованности проектов малоэтажного строительства.

3. «Серый рынок» малоэтажного строительства.

Строительный комплекс традиционно входит в число отраслей, где проблема «серой экономики» стоит весьма остро. Особенно актуально это для малоэтажного и деревянного домостроения. По мнению экспертов, организованная малоэтажная застройка в Свердловской области составляет примерно 40 %, т.е. оставшиеся 60 % составляет строительство «без подряда», бригадами неквалифицированных строителей, формируя тем самым так называемый «серый рынок».

Т.е. из 470,8 тыс. м² индивидуального жилья, вводимого на территории Свердловской области, 282,5 тыс. м² составляет неорганизованная стройка. Если умножить эти 282,5 тыс. м² на 35 тыс. руб. (цена 1 м², предусмотренная президентской программой «Жилье для российской семьи»), то выйдет около

10 млрд руб. ежегодно, с которых государство не получает налогов. Серые бригады практически не платят налогов, а большую часть своих заработков их члены, являющиеся гражданами соседних государств, тратят не в России, а переводят домой.

Кроме этого, «серый рынок» малоэтажного строительства формирует другую серьезную проблему. Из-за засилия «серых» бригад легальные компании испытывают существенную недозагрузку своих производственных мощностей и, соответственно, чтобы работать рентабельно вынуждены увеличивать стоимость продукции, а это мешает реализации программы доступного малоэтажного жилья. «Серый рынок» оттягивает и без того недостаточный спрос и формирует **высокий уровень недоверия на рынке малоэтажного строительства**.

4. Недостаток компетенций представителей профессионального сообщества для реализации строительных проектов.

Рынок малоэтажного строительства представлен, в основном, небольшими компаниями, как правило, обладающими профессиональными компетенциями в одной узкоспециализированной области строительства. Это приводит к неспособности одной компании обеспечить реализацию крупного строительного проекта по конкурентным ценам. Для представителей малого и среднего строительного бизнеса в этом случае только объединение и укрепление партнерских отношений с другими участниками рынка позволит пропорционально распределить профессиональные компетенции и реализовать совместные проекты.

5. Низкий покупательский спрос и отсутствие системы ипотечного кредитования малоэтажного строительства.

Отсутствие четкого взаимодействия между игроками рынка на уровне производственной кооперации, а также с госорганами и финансовыми институтами привело к тому, что банки отказываются финансировать малоэтажное строительство: для них это проекты высокого риска.

Следует отметить, что Правительством России предпринимаются шаги для решения проблемы ипотечного кредитования малоэтажного строительства. Так, в 2018 г. была запущена программа льготных кредитов (скидка минус 5 процентных пунктов от ставки) на покупку заводских деревянных домов, которая оказалась неэффективной в первый год работы, хотя и вызвала первоначально большой интерес. Предполагалось, что граждане с 1 апреля по 1 ноября 2018 г. заключат 2,5 тыс. таких сделок, но их количество не превысило 100. Основными причинами отказа стали, во-первых, недолговременное действие ставки – она субсидировалась всего полгода, а также максимальная сумма кредита составляла всего 3,5 млн руб. Однако именно ипотечное кредитование может стать значимым стимулом для раз-

вития индивидуального жилищного строительства.

Решение перечисленных проблем и наращивание объемов ввода индивидуального жилья предлагается решить путем объединения малых и средних строительных компаний в форме Консорциума или Кластера малоэтажного строительства. Необходимость подобного объединения продиктована наличием большого количества локализованных в регионе предприятий, производящих однородную продукцию и имеющих хозяйственные взаимосвязи, но при этом ограниченные ресурсы для реализации масштабных мероприятий. Основными направлениями развития малоэтажного кластера могут выступать: 1) развитие *малоэтажного жилищного строительства* с целью стимулирования создания предложения доступного малоэтажного жилья, удовлетворяющего запросам населения, путем увеличения объемов строящегося жилья, снижения стоимости строительства жилья и цены его приобретения гражданами, создание комфортной городской среды для жизни и работы; 2) развитие *индивидуального жилищного строительства* с целью снижения доли «серого» рынка малоэтажного строительства за счет создания качественно новой среды для жизни человека и стимулирования приобретения готовых домокомплектов с использованием различных строительных технологий и учетом промышленного потенциала региона; 3) развитие *сельских территорий* с целью выравнивания качества жизни в сельской местности на один уровень с городом, возрождение сельских поселений; 4) развитие *организованного дачного строительства* с целью упорядочивания дачного строительства, утилизации старых домов и стимулирование продаж типовых домокомплектов для самостоятельной сборки небольших садовых домиков, бань, хозяйственных построек и малых садовых форм.

Данный подход нашел поддержку и реализован на территории Свердловской области. В основе функционирования Консорциума малоэтажного строительства Свердловской области лежит проектный подход, предполагающий разработку и реализацию участниками Консорциума целого комплекса проектов, каждый из которых напрямую связан с одним или несколькими направлениями его развития. В интересах управления портфелем реализуемых в Консорциуме проектов и обеспечения эффективного внутрисистемного взаимодействия в управлении исполнительная дирекция реализует функции проектного офиса как интегратора внутрикластерных проектов.

Литература:

1. Мониторинг объемов жилищного строительства. – URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (дата обращения: 23.04.2019).
2. Ввод жилья в России продолжает падать третий год подряд. – URL: <http://SIA.RU> (дата обращения: 2.03.2019).
3. Итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Екатеринбург» в 2017 году. – URL: <https://m.ekaterinburg.rf/> (дата обращения: 15.04.2019.)
4. Перечень поручений по итогам расширенного заседания президиума Государственного совета. – URL: <http://kremlin.ru/> (дата обращения: 03.03.2019)
5. Лория Е., Нодельман В. Встали в стройку: города оставят без генплана. – URL: <https://iz.ru/847715/elena-loriia-valeriia-nodelman/vstali-v-stroiku-goroda-ostaviat-bez-genplana> (дата обращения: 23.04.2019).

Socio-economic problems of the development of low-rise construction in the regions***Kotlyarova S.N.***

The problems and tasks of developing low-rise construction in the regions of Russia are systematized. The growth in demand for housing and the increase in the provision of tenants in the low-rise construction market do not allow achieving a balanced and progressive development of construction. Data on problems related to the need to implement Presidential instructions on expanding access to housing in the Russian Federation are being updated. An urgent analytical task is to analyze the structure of housing commissioning in cities and regions of Russia. In the course of the study, the following tasks were solved: comparing the structure of housing commissioning by administrative districts of the Sverdlovsk region; comparing the indicators of the development of housing construction in Yekaterinburg and other cities with a population of over one million people; identification of the main problems and shortcomings of the development of low-rise construction on the example of the Sverdlovsk region.

Key words: low-rise construction, region, housing, individual housing, housing provision.