УДК.338
Сиразетдинов Р.М. – кандидат экономических наук, доцент
E-mail: rustem.m.s_1999@mail.ru
Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ИННОВАЦИОННЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

АННОТАЦИЯ

Строительная отрасль, как и другие отрасли народного хозяйства, заметно ощутила на себе последствия мирового кризиса. Жилищное строительство находится в состоянии системного кризиса. В настоящее время сложилась благоприятная ситуация для создания и реализации масштабного жилищного проекта, который должен стать инструментом для решения жилищных проблем населения. Необходимо формирование инновационных направлений, которые позволили бы сделать жилье доступным для населения России.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: строительная отрасль, рынок недвижимости, кризис, жилищный проект, доступность жилья, инновационные направления, стратегия развития жилищного строительства.

Sirazetdinov R.M. – candidate of economic sciences, associate professor
Kazan State University of Architecture and Engineering

INNOVATIVE DIRECTIONS OF FORMATION OF THE HOUSING POLICY

ABSTRACT

The building branch, as well as other branches of a national economy, has considerably felt on itself consequences of world crisis. Housing construction is in a condition of system crisis. At the moment time there was a good situation for creation and realization of the scale housing project which should become the tool for the decision of housing problems of the population. Formation of innovative directions which would allow to make accessible habitation for the population of Russia is necessary.

KEYWORDS: building branch, the real estate market, crisis, the housing project, availability of habitation, innovative directions, strategy of development of housing construction.

Последствия мирового финансового кризиса в настоящее время коснулись всех сфер экономики, в том числе и строительства. На ситуацию, в особенности в секторе жилищного строительства, действует ряд факторов, связанных с последними негативными событиями, в том числе в финансовой сфере, что является серьезной угрозой как для развития стройкомплекса, так и для экономики страны в целом.

Известен факт, что причиной кризиса в США был бум на рынке недвижимости. Рост рынка недвижимости обеспечивался внедрением финансовых новаций. Стабилизация же цен на жилье и их дальнейшее падение породили обвал цен в секторе ипотечных кредитов и далее в финансовом секторе в целом. Следует отметить, что рост цен на рынке недвижимости наблюдался во многих странах. Не подвержены общей тенденции оказались только некоторые страны, такие, как Япония и Германия.

Основным фактором бурного роста цен на рынке недвижимости была легкая доступность и дешевизна денежных ресурсов. Как следствие, наблюдался рост кредитования, в том числе ипотечного. Следует отметить, что наблюдалась серьезная зависимость стран от внешнего финансирования, в частности в банковском секторе. Резкое уменьшение либо прекращение иностранных инвестиций ведет к резкому снижению кредитования экономики. Как следствие, снижение платежеспособности населения и снижение цен на недвижимость. Таким образом, стоимость недвижимости является индикатором, отражающим состояние экономики страны.

Мировой рынок недвижимости все больше распадается на отдельные сегменты, развивающиеся по своим сценариям.

В определенной мере важным видится отслеживание ситуации с американской недвижимостью. Хотя если абстрагироваться от этого, можно сказать, что у российского и

американского рынка недвижимости своя история. Тем не менее, интересным представляется то, что происходит с недвижимостью в Америке. Именно проблемы с американской ипотекой стали отправной точкой мирового финансового кризиса. А также Америка – это самый развитый и большой рынок недвижимости в мировом масштабе. Это говорит о важности проведение анализа и мониторинга на американском рынке недвижимости. Также следует отметить, что российские власти пытаются копировать не европейские, а именно американские подходы к построению рынка жилья, отличительными особенностями которого являются ставка на банковскую ипотеку, построение двухуровневой ипотечной модели с вторичным рынком закладных и либерализация рынка.

В настоящее время оживление на рынке ипотечного кредитования, а следовательно, и незначительный рост на рынке недвижимости обеспечен государственными инвестициями. Россия относится к категории стран, бурно развивающих кредитование.

Основной целью развития рынка недвижимости, в частности жилой недвижимости, является обеспечение населения жильем. В числе первоочередных задач социально-экономического развития Российской Федерации стоит формирование рынка доступного жилья за счет увеличения спроса населения с помощью развития жилищного кредитования при одновременном увеличении объемов жилищного строительства. Данная задача реализуется посредством приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Основным инструментом ее реализации служит Федеральная программа «Жилище» [1].

Однако сейчас в секторе жилищного строительства наблюдается серьезный дисбаланс между платежеспособным спросом и предложением в сторону спроса, усиленный механизмами реализации национального жилищного проекта, отдающего приоритет государственной поддержке приобретения жилья в собственность на свободном рынке (посредством ипотечного жилищного кредитования, адресных жилищных субсидий на цели приобретения жилья и т.п.). Данное обстоятельство привело к сохранению высокой динамики роста цен. Максимум роста цен пришелся на 2006 г., когда в среднем по России цены на жилье за год выросли на 54 %, а в крупных городах почти в 2 раза.

Нам видится необходимым создание и реализация масштабного жилищного проекта, который должен не только помочь экономике окончательно выйти из кризиса, но и стать инструментом для решения жилищных проблем населения.

Сектор жилищного строительства в России является одним из тех, которые наиболее сильно ощутили на себе влияние мирового финансового кризиса. Наблюдается возрастание инфляции и ужесточение требований по ипотечным кредитам. Таким образом, доступность жилья еще более снизилась даже для обладающего стабильными доходами достаточно узкого слоя населения.

Проблемы возникли также и у девелоперов с кредитованием строительных проектов со стороны банков. В сочетании с увеличивающимися рисками не реализации построенного жилья, возникли серьезные проблемы у профессиональных участников по всей цепочке инвестиционно-строительной деятельности.

Однако следует констатировать достаточно спокойную реакцию на обвал в целом. Государственные власти решили, что не будут помогать строительству, и вместе с девелоперами находились в процессе ожидания окончания кризиса. Нам же видится в этом аспекте возможность использовать ситуацию кризиса как возможность для стратегического планирования, для закладывания новых структур и утилизации отжившего. Процесс спокойного ожидания приведет к единственному результату, который выразится в потере времени, необходимого для переосмысления, усовершенствования и возможного перехода на другую, новую модель развития жилищного строительства.

Реализация проекта по повышению доступности жилья началась со стимулирования спроса при слабом строительном комплексе и не имея эффективных механизмов развития территорий.

В связи со сложившейся ситуацией напрашивается необходимость выработать такие пути, которые позволили бы решить проблемы доступности жилья для населения России.

Представляется целесообразным комплексный подход к строительству [2].

Следует констатировать, что, наряду с последствиями мирового финансового кризиса, наша страна испытывает и системный кризис. Необходимо отводить земли под застройку, прокладывать коммуникации, создавать новую стройиндустрию. Система строительства основана на исчерпании уже имеющихся коммуникаций. Застройка новыми объектами ведется хаотично и преимущественно на существующие коммуникации. Данный ресурс практически исчерпан, и в связи с этим наблюдается проблема с парковочными местами для автомобилей, а также проблемы, связанные с экологической обстановкой.

Вызывает сомнения акцент на многоэтажном строительстве, на старых технологиях, в которых задействовано большое количество металлоконструкций и бетона.

Не впечатляют объемы ежегодно вводимого жилья, которые необходимы для обеспечения доступности жилья. Платежеспособность населения находится на значительно низком уровне. Проведенный анализ рынка жилья показывает, что стоимость жилья является высокой.

Основная масса жилья построена в советские времена. Это говорит о том, что основная его доля имеет высокий процент износа. Следующий этап в данной ситуации – это массовое выбытие жилья. В настоящее время не наблюдается простого воспроизводства жилищного фонда, не говоря уже о расширенном. Это также свидетельствует о неэффективной системе строительства.

Целью национального проекта является увеличение объемов строительства до одного квадратного метра в год на человека. Анализ пакета законопроектов показывает, что реализация цели намечена через увеличение ипотечного кредитования. Однако других механизмов реализации вышеуказанных проблемных направлений не наблюдается.

Жилищное строительство несет в себе большую социальную составляющую. Развитие же жилищной сферы в нашей стране рассматривается с позиции спекулятивного девелопера. Девелоперы стремятся получить максимальную прибыль с инвестированных средств. Если прибыль в проекте не прослеживается, девелопер, вероятнее всего, заморозит проект. Этот акцент в жилищном строительстве на позицию девелопера является неправильным.

В качестве новых мер реализации жилищного проекта необходимо выделить огромные территории земельных участков под строительство. Благо, в этом наша страна обладает конкурентным преимуществом, по сравнению с другими странами, имеется большой земельный фонд. Негативным моментом в этом аспекте является спекулятивность земельного рынка.

Выделяемые под строительство земельные участки необходимо обеспечить инженерной инфраструктурой. Развитие данного направления возможно через механизм частно-государственного партнерства.

Застройка ведется хаотично, без продуманного плана застройки территории. Весь процесс планирования и застройки отдан на откуп девелоперам. Большинство девелоперов не стремятся к строительству дешевого и качественного жилья. Приоритет отдается наиболее доходным сегментам рынка недвижимости, таким, как строительство дорогого и элитного жилья.

Тем не менее, кризис заставил изменить концепцию развития некоторых застройщиков. Первыми из кризиса начали выходить строительные компании, которые адаптировали проекты, разработанные до кризиса, под современный спрос и проявляющие разумную политику в ценообразовании.

Текущий спрос диктует необходимость создания жилья экономкласса с максимальным количеством небольших по площади квартир. В более выигрышном состоянии будут те девелоперы, которые предложат жилье, соответствующее оптимальному соотношению цены и качества.

Анализ показывает, что востребованным является жилье с небольшой площадью. Целесообразная площадь однокомнатных квартир от 35 до 43 кв. м, двухкомнатных от 50 до 65 кв. м и трехкомнатных 72 кв. м. Однако в настоящее время в этом направлении наблюдается дисбаланс. На рынке много дорогих квартир с большой площадью.

На современном этапе развития экономики существует потребность в создании современной строительной индустрии.

Если в докризисный период залогом успеха девелоперского проекта были взаимоотношения с чиновниками, то теперь актуальность приобретают технологии и маркетинговые составляющие.

Некоторые крупные компании заявили о планах расширения мощностей индустриального домостроения. Конкурентным преимуществом некоторых застройщиков становится доступ к индустриальным технологиям домостроения. Преимуществом такого подхода является быстрый выход на рынок, скорость строительства и небольшая себестоимость. При застройке больших территорий альтернативы панельному домостроению практически нет. Тем не менее, комфортность проживания и экологическая составляющая данного вида жилья оставляют желать лучшего. С этой целью необходима стратегия развития индивидуального жилищного строительства, целью которой является сокращение панельного домостроения.

Необходимость формирования рынка доступного жилья – важнейшая задача любого государства, и важно иметь четкую концепцию развития в национальном масштабе.

Вызывает некоторые опасения реализация мер по улучшению жилищных условий населения страны. Здесь, как уже отмечалось, наметился явный крен в сторону развития ипотечного

кредитования. Однако, кажется очевидным развитие новых механизмов для реализации доступности жилья. Необходимо развитие системы жилищно-строительных кооперативов, строительство жилья, предоставляемого в аренду, строительство доходных домов, развитие малоэтажного строительства, строительство дорог, разработка новых эффективных строительных технологий и материалов.

Одним из перспективных направлений видится развитие системы взаимного кредитования. В России наиболее распространенным видом организаций, занимающихся взаимным кредитованием, являются жилищно-строительные кооперативы. Опыт функционирования данных организаций выявил определенные преимущества. Если анализировать европейский опыт, то в Германии, например, почти две трети жилья приобретаются через накопительные системы. Идея коллективного владения недвижимостью и постепенного накопления квадратных метров сегодня популярна. Целесообразно также рассмотреть механизм развития накопительных систем через систему частно-государственного партнерства. В целом для строительства жилищно-накопительные кооперативы являются выгодными, так как они позволяют аккумулировать денежные средства частных инвесторов [3].

В условиях отсутствия возможности приобретения жилья подавляющей частью населения нашей страны актуальным является развитие строительства социального жилья, предоставляемого в аренду, и системы доходных домов. В этом аспекте важным является выработка и отслеживание критериев предоставления права на договор социального найма.

В нашей стране имеется опыт Москвы и Санкт-Петербурга по реализации инвестиционных проектов строительства и эксплуатации доходных домов. Целесообразно проанализировать данные проекты, выявить проблемные моменты, усовершенствовать положительные наработки в этом направлении.

Неотделимым этапом повышения реального спроса является удешевление себестоимости строительства. В нашей стране имеется достаточное количество инновационных разработок, просто необходимо уделить им должное внимание, обеспечить финансированием и апробировать. Тем не менее, пока основные причины роста цен на недвижимость лежат за рамками самого рынка недвижимости и строительной отрасли.

Идея развития пригородных территорий, малоэтажного строительства, выделения земельных участков была озвучена еще в восьмидесятые годы. С годами она все больше приобретает актуальность и значимость.

Сегодня в стране приоритетным направлением развития малоэтажного строительства является комплексный системный подход. Целью является приобретение массовости малоэтажной застройки. Очевидны преимущества малоэтажного строительства. Это экологическая обстановка, строительство инфраструктурных объектов, объектов социального назначения, необходимых для нормального существования, а также психологический комфорт.

На сегодняшний день загородное жилье можно рассматривать в качестве альтернативы городской квартире. Для решения проблемы высоких цен в городе нужно развивать пригородное строительство и стимулировать миграцию населения в предместья. Но не все так просто. С одной стороны, преимущества жизни в собственном доме в экологически чистом районе оценит любой горожанин. Однако, несмотря на прекрасную экологию, единое социальное окружение, комфорт, безопасность и возможность существенно расширить жизненное пространство, массового переселения за город не наблюдается. Главная тому причина – катастрофически неразвитая социальная и транспортная инфраструктура. А ведь именно она во многом определяет спрос и цены на жилье в тех или иных городах и поселках Российской Федерации.

Следует обратить внимание на создание кластеров малоэтажного строительства. Сегодня целесообразна застройка территорий, где в центре будет расположена территория среднеэтажного строительства одновременно с возведением детских садов, школ, поликлиник, торговых центров. А вокруг располагается малоэтажная застройка. Необходимо обратить внимание в кластерах и на зоны отдыха и общественную инфраструктуру, чтобы люди не так часто выбирались в городскую среду. В перспективе здесь должны быть возведены экологически чистые предприятия для создания рабочих мест.

В этом аспекте также актуальна застройка с привлечением механизма частно-государственного партнерства. На коммерческого застройщика в качестве обременения накладывается обязанность по постройке объектов общественного назначения.

В качестве проблем реализации данного направления видится проблема с земельными участками. Большинство пригородных территорий, которые целенаправленно можно использовать для комплексной средне- и малоэтажной застройки, принадлежит частным собственникам, а не

государству. Частным собственникам же нецелесообразно реализовывать на не выгодных для себя условиях земельные наделы. Тем не менее, снижение стоимости земельных участков в кризисный период, большие затраты по содержанию огромных земельных наделов в виде земельного налога позволят при желании пойти на диалог с государством по выкупу земли у частных собственников для реализации социально значимых проектов.

Для дальнейшего успешного развития малоэтажного строительства необходимо сделать его комфортным и доступным для людей со средним уровнем дохода. Для снижения себестоимости строительства необходимо повсеместное внедрение экономичных технологий: к примеру – каркасных и полносборных домов, объемно-модульного деревянного домостроения, с применением пенобетона и газобетона.

Однако на конечную цену предложения влияет не столько себестоимость строительства дома, сколько объем предложения, который зависит от условий и цены предоставления земельных участков, темпов получения исходно-разрешительной документации и так далее. Таким образом, никакие инновационные технологии не сделают малоэтажное жилье доступным, если участки под застройку предлагаются по завышенной цене, со значительными обременениями.

Следует обратить внимание на строительство дорог при ежегодно увеличивающейся автомобилизации населения нашей страны. Необходимы расширение и модернизация существующих трасс, строительство дополнительных транспортных развязок, железнодорожных веток, легкого метро. Популярность малоэтажного строительства, особенно загородного, будет существенно зависеть от транспортной доступности.

Короткие сроки и небольшая себестоимость возведения объектов, наличие достаточного количества участков и потенциально высокий спрос со стороны населения свидетельствуют в пользу развития сектора малоэтажного строительства. Инвестиционно-строительные компании полного цикла способны создавать подобную недвижимость.

Дополнительным механизмом реализации земельных наделов под застройку является использование земель сельскохозяйственного назначения, которые можно приспособить для строительства жилья. Это может стать дополнительным стимулом для развития агропромышленного комплекса.

Обозначенные новые направления реализации жилищной политики свидетельствуют о том, что при наличии определенных проблем существуют благоприятные условия и положительные моменты. Необходимо эффективное управление на уровне государства.

Прежде всего, это масштабное и системное освоение земельного участка, улучшение его потребительских свойств и повышение инвестиционной привлекательности. Причем, одним из важнейших принципов данного процесса является достижение самодостаточности территории за счет создания полноценной инфраструктуры и грамотного расположения транспортных коридоров.

Важным моментом является грамотная концепция коттеджного поселка. До кризиса застройщики особо не задумывались об эффективности строительства и конечной цене на жилье, возводя преимущественно дома из кирпича. Кризис заставил задуматься над себестоимостью строительства и обратить внимание на строительство из более экономичных и эффективных материалов.

В качестве примера можно привести массовое деревянное домостроение. Следует констатировать тот факт, что массовое деревянное домостроение только формируется. Возникает вопрос, почему в нашей стране так мало строят из дерева. Предпосылки для деревянного строительства существуют. Наша страна богата лесом, но при этом основная его часть продается за границу в качестве сырья, практически не развита переработка. Если сравнивать с Америкой, то доля жилья, возводимого в Штатах, в десятки раз выше, чем у нас.

В России в последнее время при экономическом росте у населения идея дома для жизни постепенно преобразовалась в идею дома для статуса. И в эту концепцию, безусловно, дерево как материал с невысокой стоимостью для домостроения не вписывается. Тем не менее, кризисная ситуация заставит задуматься над данной идеологией и обратить пристальное внимание на массовое деревянное домостроение.

Очевидно, что деревянное домостроение может быть дешевле кирпичного по себестоимости строительства. Однако тут необходимо обратить пристальное внимание на технологии.

Являются востребованными одноэтажные дома, построенные по канадской технологии. Постройка дома из сэндвич-панелей проводится очень быстро и при этом доступна по цене.

В своё время в США и Канаде развитие малоэтажного строительства позволило дать рабочие места задействованным как в строительстве домов, так и в прокладке коммуникаций, и в изготовлении строительных материалов [4]. Это свидетельство того, что сектор жилищного строительства является общественно важной задачей, несет в себе огромную социальную составляющую и требует эффективного государственного управления.

Наиболее актуальным моментом следует считать вопросы территориального планирования, градостроительного проектирования. Сейчас в нашей стране слабая градостроительная политика. А это является важнейшим элементом для реализации жилищной политики. Представляется целесообразным широкое использование инновационных подходов при решении проблем пространственной организации территории России.

Таким образом, следует констатировать, что в настоящее время система жилищного строительства находится в кризисе. Это подтверждается многими факторами, которые мы можем сегодня наблюдать, в частности по показателю доступности жилья для населения. Следовательно, необходимо переосмысление, усовершенствование и внедрение новых инновационных направлений стратегии развития жилищного строительства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг. Утв. Постановлением правительства РФ от 17.09.2001 г. № 675.
2. Сиразетдинов Р.М. Управление недвижимостью // Сб. научных трудов «Сборник научных трудов I Международной научно-практической конференции». – Кемерово: Куз. гос. техн. ун-т, 2010. – С. 187-190.
3. Сиразетдинов Р.М., Гареев И.Ф., Казаков В.А., Сарваров Р.И. Инновационные формы финансирования жилищного строительства // Региональная экономика. Теория и практика, 2010, № 10. – С. 62-65.
4. Сиразетдинов Р.М., Хуснуллин М.Ш., Зайнуллина Д.Р. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости // Региональная экономика. Теория и практика, 2010, № 8. – С. 32-40.