

УДК 338

Мустафина Л.Р. – кандидат экономических наук, доцент

E-mail: belliq@yandex.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях

Аннотация

Ключевую социально-экономическую роль в стабилизации современного российского общества выполняет решение жилищной проблемы. Развитие жилищного строительства характеризуется обеспечением темпов строительства, сокращением бюджетного финансирования и увеличением доли внебюджетных средств. Основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, становятся сбережения граждан и банковские кредиты. Сегодня в числе приоритетных направлений социально-экономического развития Российской Федерации является формирование рынка доступного жилья. Решение этой проблемы достигается посредством повышения спроса населения с помощью развития различных механизмов кредитования и государственной поддержки.

Ключевые слова: активизация инвестиционно-строительной деятельности, повышение доступности жилья, государственно-частное партнерство, эффективность строительного производства, совершенствование форм управления жилищным фондом.

Жилищная проблема является важнейшей задачей управления развитием жилищной сферы и неотъемлемой частью общих структурных преобразований, одним из приоритетов проведения государственной социально-экономической политики, частью которой является жилищная политика. Активизация инвестиционно-строительной деятельности, способствуя увеличению объемов строительства жилья и стимулируя спрос, несомненно, скажется на повышении доступности жилья.

Сегодня обеспечение доступности жилья является ключевым направлением развития жилищного строительства на ближайшую перспективу. В связи с этим необходимо выделить следующие социально-экономические тенденции развития и функционирования жилищного строительства, позволяющие выделить наиболее важные рыночные факторы, которые формируют и прямо влияют на изменение показателя доступности жилья.

Выделение проблемы жилищного строительства в статус ключевых задач развития социального общества, формирование системных методов ее решения дает свои результаты. Анализ динамики основных показателей инвестиционной и строительной деятельности в 2000-2012 гг., позволяет сделать вывод, что в 2012 году отмечен рост инвестиций в основной капитал, составивший 15,2 % против 12,7 % в 2011 году.

Из общего объема инвестиций, направленных на строительство многоквартирных жилых домов, привлеченные застройщиками в порядке долевого участия средства населения составили 197,0 млрд. рублей, или 40,2 % (против 28,5 % в 2011 г.). Это дает основание говорить об оживлении инвестиционной активности строительной отрасли.

В 2012 году общий вклад всей строительной индустрии в ВВП России составил 5,5 %. Объем отрасли – 3,5 трлн. руб., из которых на малоэтажное домостроение приходится, по оценкам НАМИКС, около 600 миллиардов рублей, что соответствует примерно 1 % от совокупного объема ВВП, составляющего 62 трлн. руб. Таким образом, потенциальный рост «малоэтажной» отрасли даже на 10 % (примерно 60 млрд. руб.) может отразиться на динамике ВВП в пределах 0,1 % [1].

Анализ динамики ввода массового (многоэтажного) жилья и общая площадь незавершенного массового жилья в России, находившегося в стадии строительства, позволяет сделать вывод, что в 2012 году отмечен рост как введенных многоэтажных жилых домов, так и количества зданий, находящихся в незавершенном строительстве.

По итогам 2012 года, в стране было построено 65,2 млн. м² жилья, при этом современный уровень жилищного строительства по количеству введенного жилья составляет около 90 % от наибольшего ввода, достигнутого в 1987 г., который составил 72, 8 млн. м².

Ввод общей площади жилья в расчете на 1000 человек населения вырос с 207 м² в 2000 г. до 459 м² в 2012 г., по сравнению с 2011 г. он увеличился на 23 м² (рис. 1).

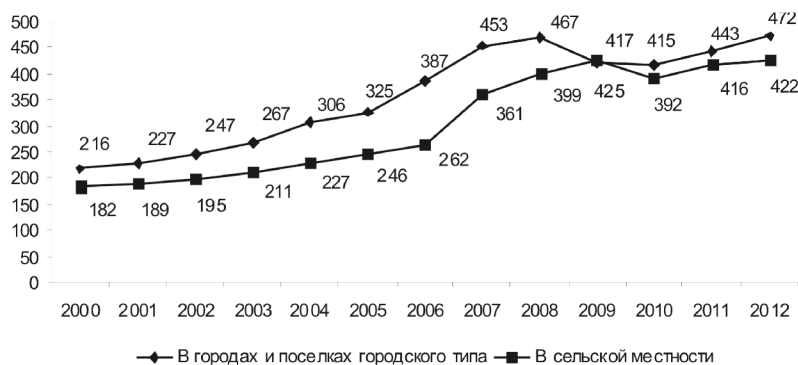


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в расчете на 1000 человек населения м² общей площади

В последние годы наблюдается тенденция роста ввода в действие жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками, это свидетельствует о том, государство перестало быть основным источником в жилищном строительстве. Так, в 2012 г. индивидуальными застройщиками введено 208,5 тыс. жилых домов общей площадью 28,4 млн. м² (106,0 % к 2011 г.).

Жилищное строительство служит не только индикатором инвестиционной активности, но и привлекательности регионов для населения. Объем ввода жилья в России превысил докризисный уровень только в 2012 г., при этом в трети регионов показатели все еще ниже докризисных, в том числе в федеральных округах, Московской, Калининградской, Челябинской, Омской, Тульской областях, республике Чувашия – на 15-28 %.

В 2012 г. ввод жилья вырос почти на 5 % по сравнению с 2011 г., позитивную динамику имели 3/4 регионов. Среди регионов с душевыми показателями, равными или превышающими средние по стране, быстрее всего рос ввод жилья в Челябинской области (на 27 %), Краснодарском крае (на 17 %), Воронежской, Новгородской областях (12 %) и целой группе регионов Поволжья – Пензенской, Самарской, Ульяновской областях и республике Марий Эл (на 10-12 %).

По итогам 2012 года, наиболее значительное уменьшение объема ввода в эксплуатацию массового жилья было зафиксировано в Центральном федеральном округе. Средняя площадь многоэтажных (массовых) жилых домов в 2005-2011 гг. сокращалась, несмотря на рост совокупных объемов введенной площади и количества домов, что объяснимо ростом цен на жилье, обусловившим переориентацию на квартиры меньшей площади.

Оценивая результаты рыночных преобразований в современном жилищном строительстве России, следует отметить, что объем жилищного строительства с конца 80-х гг. снизился более чем вдвое (табл.).

Тем не менее, рост ввода жилья за последнее время не скрашивает неблагоприятного состояния, выраженного в обеспеченности граждан жильем.

Кроме недостатка инвестиций в жилищное строительство, существует проблема старения и вывода из состава жилищного фонда изношенного жилья. Объемы ввода нового жилья недостаточны для замещения неблагоустроенного жилья в необходимых масштабах. Объемы ввода нового жилья недостаточны для замещения неблагоустроенного жилья в необходимых масштабах. Причиной данному обстоятельству является увеличение объемов и доли ветхого и аварийного жилищного фонда (к примеру, износ жилищного фонда составляет в среднем 60 %), которое также не компенсируется достаточным вводом нового жилья.

Так, по данным Госкомстата общая потребность населения России в жилье составляет

1,5 млрд. м², или 46 % существующего жилищного фонда. В 2012 году ввели 65,2 млн. м², поэтому для того, чтобы выйти на 1,5 млрд. м², надо по крайней мере лет 20-25 [2].

Таблица

Ввод в действие жилых домов в России¹

Годы	Всего построено, млн. м ² общей площади	в том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно- строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно- строительных кооперативов
1918-1928	129,9	113,9	-	87,7	-
1929-1932	38,3	15,2	-	39,7	-
1933-1937	44,6	17,7	-	39,7	-
1938 - I полугодие 1941	54,1	28,9	-	53,4	-
II полугодие 1941-1945	60,8	35,0	-	57,6	-
1946-1950 ¹⁾	104,0	59,0	-	56,7	-
1956-1960	280,8	128,6	-	45,8	-
1966-1970	284,5	56,9	21,7	20,0	7,6
из них 1970	58,6	9,1	4,8	15,5	8,2
1976-1980	295,1	22,9	13,5	7,8	4,6
из них 1980	59,4	4,0	2,5	6,7	4,2
1986-1990	343,4	25,2	18,5	7,3	5,4
из них 1990	61,7	6,0	2,9	9,7	4,7
1995	41,0	9,0	1,7	22,0	4,2
2000	30,3	12,6	0,7	41,6	2,4
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4
2006	50,6	20,0	0,6	39,5	1,2
2007	61,2	26,3	0,9	43,0	1,5
2008	64,1	27,4	0,6	42,7	0,9
2009	59,9	28,5	0,5	47,7	0,8
2010	58,4	25,5	0,3	43,7	0,6
2011	62,3	26,8	0,4	43,0	0,6
2012	65,2	28,3	0,4	42,8	0,6

Главным условием обеспечения доступности жилья для этих категории граждан является стимулирование платежеспособного спроса при одновременном увеличении объемов ввода жилья. К сожалению, большинству россиян, рынок ничего доступного в условиях возрастающих цен на жилье предложить не может.

1. По данным Госкомстата России, только 10 % граждан имеет возможность в настоящее время приобрести или построить себе жилье, а для того, чтобы через 5 лет это мог сделать каждый третий россиянин, необходимо привлечь в жилищное строительство около 5,5 трлн. рублей, что практически невозможно при нынешней ситуации в стране.

2. Удельная жилищная обеспеченность на начало 2012 года составляет 22 м² общей площади жилья на одного человека. По сравнению с 1990 г. она увеличилась на 38 %, а за последние пять лет на – 8 %. Однако рост жилищной обеспеченности вызван не столько объемами ввода жилья, сколько сокращением численности населения. В некоторых регионах (Кировская, Ярославская области и др.) численность населения за этот период уменьшилась на 6-10 %. Значительна дифференциация жилищной обеспеченности между регионами Российской Федерации: от 14 м² на человека в Республике Ингушетия до 30 м² на человека в Чукотском АО [3].

¹ Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/> (дата обращения: 17.03.2011).

3. Попытки решения проблемы жилищного строительства за счет бюджетного финансирования строительства в России, к сожалению, себя не оправдали. Первая программа доступного жилья для рабочих с целевым нормативом 21 м^2 на человека была разработана еще П.Столыпиным. В течение новейшей истории России (с начала 20-х годов XX века), когда были введены очереди на улучшение жилищных условий за счет средств государства, ситуация ежегодно ухудшалась. Наиболее системным решением было массовое строительство 60-70-х годов прошлого века. В то же время индивидуальное жилищное строительство допускалось только в малых городах и сельской местности.

Действовали жесткие ограничения на площадь загородных домов для горожан.

Лозунг 80-х об обеспечении каждой семьи отдельной квартирой не был подкреплен инструментом реализации.

Граждан отучали решать жилищную проблему своими силами. Несмотря на ежегодное увеличение объемов жилищного строительства, количество семей-очередников резко увеличивалось.

Снятие с началом рыночных реформ правовых ограничений, появление легальных альтернативных путей решения жилищной проблемы привело к сокращению количества семей – очередников на улучшение жилищных условий с 9,96 млн. семей в 1990 году до 2,82 млн. семей в 2011 году. Основная причина – недоверие граждан к возможностям государства быстро решить их жилищную проблему. Сыграло свою роль и развитие рынка жилья.

Возможность бесплатной приватизации жилищного фонда привела к росту доли частного (индивидуального) жилищного фонда с 30 % (в основном в сельской местности) до 86 %. В 2011 году частный жилищный фонд составлял более 2 млрд. 753 млн. м^2 общей площади жилья (рис. 1).

При этом, решая задачу капитализации собственности, процесс приватизации жилищного фонда не обеспечил повышения эффективности ее эксплуатации.

4. Угроза прекращения бесплатной приватизации стимулировала всплеск приватизационной активности населения. Однако продление этого процесса практически ликвидировало категорию социального жилья, каковым являлся весь построенный за счет государства жилищный фонд. В большинстве зарубежных стран категория жилья социального использования четко очерчена и формализованы критерии на право его получения и пользования им. В основном, эти критерии связаны с доходами семей, требуют систематического подтверждения и имеют ограниченный срок. Преобладание популистских настроений при определении соответствующих критериев в Российской Федерации фактически ликвидировало возможность формирования жилищного фонда социального использования для малоимущих групп найма для использования молодыми семьями, переселенцами.

Снятие ограничений на самостоятельное решение гражданами жилищной проблемы сопровождалось неграмотностью населения. Не получила развития система доходных домов из-за стремления сократить бюджетные расходы на жилищное строительство и ремонт жилья. Такая концепция экономии бюджетных средств в результате жилищной реформы проявляется до сих пор и является не оправданной с точки зрения социальной справедливости и экономической целесообразности. Уменьшение финансирования жилищного строительства привело к существенному падению объемов ввода жилья [4].

Объемы ввода жилищного фонда, которые за пять лет увеличились с $0,35$ до $0,41 \text{ м}^2$ на человека, недостаточны для нормального его воспроизводства и обеспечения комфортности проживания. Предусмотренный на 2013 год ввод $66,2 \text{ млн. м}^2 / 142,9 \text{ млн. чел.}$ (около $0,46 \text{ м}^2$ на чел. в год) также не решит проблему повышения доступности и комфортности жилищ. Перспективным критерием является ввод не менее 1 м^2 на человека.

5. Рынок жилья существенно разбалансирован. Анализ показывает, что потребность в жилье только очередников превышала фактический ввод жилья в 1990 году в 8,7 раз, в настоящее время имеет место 3-кратное превышение. Так, к примеру, более 40 % населения России живет в не отвечающих современным требованиям домах. Около 2,8

млн. семей принято на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Однако, несмотря на то, что в последнее время сформировался некий баланс между предложением жилья и спроса очередников, это не означает полного баланса спроса-предложения, поскольку жилье покупают не очередники, но характеризует общую динамику рынка жилья.

Так, при суммарном масштабе первичного и вторичного рынка жилья не более 1,5 % от жилищного фонда срок ожидания очередниками существенно не сократится. «Разогрев» цен, в том числе спросом, не сбалансированным с предложением, ростом обременения привел к увеличению разрыва между себестоимостью строительства и продажной ценой 1 м² (рис. 2).

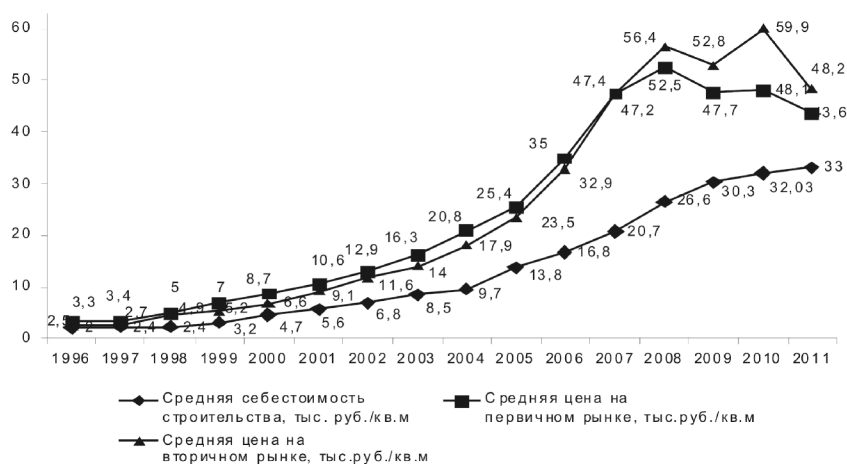


Рис. 2. Динамика изменения стоимости 1 м² жилья

6. Коэффициент доступности жилья (в соответствии с методикой ФЦП «Жилище» рассчитывается на основе значений следующих показателей: средней цены 1 м² жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья 54 м²) снизился с 4,4 в 2002 г. до 4,1 в 2003 г., а к 2008 г. увеличился на уровне 5,7. Однако к 2011 году данный коэффициент резко упал до 3,6, а в 2012 году коэффициент доступности на первичном рынке жилья по Российской Федерации для типовых квартир составил 3,27, что характеризует положительную динамику. По своей экономической сути данный показатель характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения [3]. В общем, доступность жилья отстает от запланированной программой «Жилище» на 2012 год – 3,6 (рис. 3).

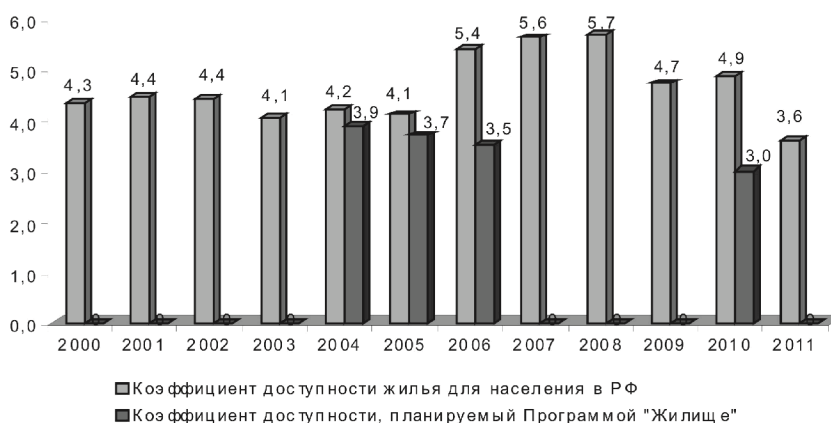


Рис. 3. Коэффициент доступности жилья

7. По данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, около 5,7 % домохозяйств не удовлетворены своими жилищными условиями. Причинами неудовлетворенности (по данным комплексного наблюдения условий жизни населения) для 27,6 % домохозяйств является стесненность проживания. По домохозяйствам с детьми эта доля составляет 48,6 %. Примерно каждое четвертое домохозяйство указало на недостаток тепла и на проблемы с шумоизоляцией в своем жилище, каждое десятое домохозяйство оценивает состояние своего жилого помещения как плохое или очень плохое [5].

Намерения улучшить свои жилищные условия в ближайшие 2-3 года имеют около 10 % домохозяйств, треть из них собираются купить другое жилье, в основном на рынке вторичного жилья, или построить новый дом для постоянного проживания. Для покупки (постройки) другого жилья эти домохозяйства намерены использовать собственные средства – 39,2 %, средства от продажи имеющегося жилья – 36,6 %, ипотечные кредиты – 31,4 % и средства материнского капитала – 19,7 % домохозяйств.

Порядка 36,6 % россиян планируют приобрести жилье самостоятельно, порой и за счет старого имеющегося жилья. Более 31 % предполагают воспользоваться ипотечным кредитованием, 3,7 % рассчитывают на получение субсидий от государства. Наибольшей популярностью из госсубсидий пользуется материнский капитал, которым предполагает воспользоваться 19,7 % граждан для приобретения квартиры.

В настоящее время около 2,8 млн. семей (2 % населения страны) признаны остро нуждающимися в улучшении жилищных условий и являются очередниками по критерию обеспеченности удельной площадью жилья. По мере развития рыночных механизмов решения жилищной проблемы в очереди остались в основном семьи с низкими доходами.

Таким образом, ключевыми направлениями развития жилищного строительства на ближайшую перспективу определены: обеспечение доступности жилья, строительство жилья экономического класса, развитие финансовых механизмов и новые формы управления жилищным фондом. Жилищные условия в значительной степени определяют качество жизни населения и влияют на динамику демографических процессов, экономическую активность населения и производительность труда. Поэтому, адекватность и доступность жилья являются важнейшими факторами социально-экономического развития страны. К сожалению, несмотря на положительную динамику показателя доступности жилья, существует ряд проблем, которые необходимо решать в рамках формирования доступного жилья:

1. Показатель доступного жилья сильно отличается от реальной доступности жилья, поскольку не учитывает текущих расходов домохозяйств, и далек от зарубежных критериев.

2. Осуществление комплексного жилищного строительства должно осуществляться на условиях государственно-частного партнерства и бюджетного софинансирования в части инфраструктурных инвестиций и строительства жилья по социальным и целевым программам с привлечением средств местных, региональных и федерального бюджетов [6].

3. Повышение платежеспособности населения как важнейшее условие обеспечения доступности жилья и развития рынка жилья в стране должно осуществляться посредством развития системы финансовой поддержки граждан с учетом их реальных доходов и платежеспособности на рынке жилья. Поэтому основным направлением формирования современного рынка жилья является развитие новых финансовых кредитных механизмов. Важно повысить доступность ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений, снизить первоначальный взнос и ставку кредитования, посредством применения новых способов кредитования на основе дифференцированного подхода распределения доходов граждан.

4. Для совершенствования форм управления жилищным фондом необходимо развивать институты кооперативов собственников квартир и совершенствовать механизм по созданию объектов кондоминиума. В целях углубления проводимых преобразований и повышения доступности жилья, а также оптимизации жилищных отношений необходимо разработать программу развития жилищно-строительной кооперации.

5. Несмотря на рост объемов инвестиций и экономический подъем, темпы строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры значительно отставали от темпов жилищного строительства. Недостаток мощностей предприятий

коммунального комплекса на территориях застройки и отсутствие свободных земельных участков, обустроенных объектами коммунальной инфраструктуры, также является одним из основных факторов, сдерживающих развитие жилищного строительства. Поэтому развитие коммунальной инфраструктуры должно проходить посредством формирования инвестиционных программ и должно быть согласовано с программами развития жилищного строительства, что, в свою очередь, обеспечит существующие объекты и новое строительство качественными коммунальными услугами, бесперебойное обеспечение городов и поселений энерго- и водными ресурсами.

6. Важнейшим фактором повышения эффективности строительного производства, обеспечения конкурентоспособности строительных организаций, снижения себестоимости и повышения доступности жилья является инновационно-инвестиционное развитие жилищного строительства. Основой инновационного развития отрасли является модернизация предприятий строительного комплекса, широкое применение новых эффективных технологий, обеспечивающих снижение себестоимости строительной продукции, ресурсо- и энергосбережение как при создании, так и при эксплуатации зданий и сооружений.

7. Значимость строительного комплекса в экономике страны определяется его ролью в формировании и обновлении производственно-технического потенциала всех отраслей. Основными задачами развития производственно-технического потенциала экономики являются обеспечение доступности земельных участков для потенциальных инвесторов на основе формирования целостной и прозрачной системы землепользования, модернизации материально-технической базы строительства, увеличение мощностей производства строительных материалов и развитие местной сырьевой базы.

Таким образом, приоритетные направления развития жилищного строительства, в целом, формируют точки роста экономики страны и позволяют оценить деятельность развития рынка доступного жилья.

Список библиографических ссылок

1. Федеральная служба государственной статистики URL: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/> (дата обращения: 17.03.2011).
2. Федеральная целевая программа на 2002-2010 гг. «Жилище». URL: <http://fcpsdom.ru/> (дата обращения: 17.03.2011).
3. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н., Ланцов В.М. Социальные аспекты решения проблемы доступности жилья для населения (на примере Республики Татарстан) // Проблемы современной экономики, 2012, № 3 (43). – С. 272-275.
4. Мустафина Л.Р., Ланцов В.М. Стратегия развития жилищной политики в Республике Татарстан // Проблемы современной экономики, 2012, № 2 (40). – С. 295-299.
5. Загидуллина Г.М., Зарипова А.В. Инновационный аспект инвестиционно-строительного кластера Республики Татарстан // Известия КГАСУ, 2012, № 1. – С. 159-163.
6. Романова А.И., Загидуллина Г.М., Миронова М.Д. Инновационные подходы в управлении ЖКХ // Вестник Казанского технологического университета, 2009, № 3. – С. 45.

Mustafina L.R. – candidate of economical sciences, associate professor

E-mail: belliq@yandex.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

The main trends in the development of housing in the Russian Federation in modern conditions

Resume

A key socio-economic role in the stabilization of the contemporary Russian society performs the solution of the housing problem. Housing development is characterized by the

pace of construction, budget cuts and the increase in the share of extrabudgetary resources. The main source of funds for the improvement of housing conditions, become the savings of citizens and bank loans. Today, among the priorities of socio-economic development of the Russian Federation is the formation of the market of affordable housing. The solution to this problem is achieved by increasing demand through various credit mechanisms and State support. The housing problem is a major task of development management of housing and an integral part of overall structural reforms, one of the priorities of State social and economic policy, part of which is the housing policy. Increased investment and construction activities, contributing to the increase in housing construction and stimulating demand, will certainly have an impact on increasing the affordability of housing. Thus, the key areas of housing development for the nearest future are defined: to ensure the affordability of housing, housing economy, development of financial mechanisms and new forms of housing management.

The significance of the building complex in the economy of a country is determined by its role in the development and upgrading of the technological capacity of all branches. The main objectives of the development of industrial and technical capacity of the economy is to ensure the availability of land for potential investors through the establishment of coherent and transparent land administration system, modernization of material and technical base of the building, increase the production of building materials and the development of local raw materials. Thus, priority areas for housing development, in General, form the point of growth of the economy and allow you to evaluate the development of the market of affordable housing.

Keywords: enhancing investment and construction activity, increase the affordability of housing, public-private partnership, the effectiveness of building production, improve the forms of housing management.

Reference list

1. List of references the Federal State statistics service. URL: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/> (date: 03/17/2011).
2. The federal target programme for 2002-2010. «Housing». URL: <http://fcpsdom.ru/> (date: 03/17/2011).
3. Mustafina L.R., Afanasjeva A.N., Lantsov V.M. Social aspects of the decision of a problem of availability of habitation for the population (by the example of Tatarstan Republic) // Problems of modern economy, 2012, № 3 (43). – P. 272-275.
4. Mustafina L.R., Lantsova V.M. strategy for the development of housing policy in the Republic of Tatarstan//problems of modern economics, 2012, № 2 (40). – P. 295-299.
5. Zagidullina G.M., Zaripova A.V. Innovative aspect of investment-building cluster of the Republic of Tatarstan // News of the KSUAE, 2012, № 1. – P. 159-163.
6. Princess A.I., Mironova M.D., Zagidullina G.M. Innovative approaches in the management of PUBLIC UTILITIES//Bulletin of the Kazan University, 2009, № 3. – P. 45.