

УДК 332.832.2

**Гареев И.Ф.** – кандидат экономических наук, доцент

E-mail: igareev@mail.ru

**Хабибулина А.Г.** – кандидат экономических наук, старший преподаватель

E-mail: albgomer@mail.ru

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

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

## **Основные тенденции в жилищном строительстве Российской Федерации**

### **Аннотация**

Жилищное строительство является отраслью с наиболее мультипликативным эффектом. От динамики её развития зависит состояние многих секторов народного хозяйства. По результатам проведенного исследования, основанного на ежегодном мониторинге и анализе факторов деловой активности, определено, что ключевое место играют инструменты регулирования спроса и предложения. Нами установлено, что в настоящее время происходит смещение акцентов на поддержку строительства фонда арендного жилья. Вместе с этим, недостаточным является строительство социального жилья. Также, для становления оптимальной структуры рынка жилой недвижимости, должно осуществляться развитие некоммерческих жилищных организаций и сельских территорий.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, социальное жилье, арендное жилье, сельские территории, доступное жилье.

### **Введение**

Ключевым индикатором, отражающим уровень и динамику развития рынка жилой недвижимости, является ввод в действие общей площади жилищ. С момента перехода на рыночные отношения масштабы жилищного строительства заметно сократились. Если в 2008 году (в год начала финансового кризиса) объемы строительства жилья составили 64,1 млн. м<sup>2</sup>, после кризисных явлений, в 2010 году, когда были предприняты существенные государственные усилия, демонстрируется очередное снижение – 58,4 млн. м<sup>2</sup>, и только по итогам 2013 года они достигли исторического максимума – 70,5 млн. м<sup>2</sup> (107,2 % к показателям 2012 года). В результате, в 2013 году введено в эксплуатацию 929,4 тыс. квартир, что составило 112,4 % к соответствующему периоду предыдущего года (табл.). Современный уровень жилищного строительства по количеству введенного жилья составляет около 97 % от наибольшего ввода, достигнутого в 1987 году (72,8 млн. м<sup>2</sup>).

Одним из направлений развития жилищной политики стало смещение акцентов в сторону строительства жилья экономического класса. Разработанные мероприятия были призваны повысить доступность жилья для большей части населения. Решение вопроса по увеличению объемов строительства жилья эконом-класса потребовало формирования эффективных организационно-правовых механизмов, которые сохраняли бы инвестиционный интерес как застройщиков социальную доступность и для граждан.

### **Основная часть**

По данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации в 2013 году стандартам экономического класса соответствовало только 2,2 тыс. жилых домов, построенных застройщиками-юридическими лицами, общей площадью 4223,0 тыс. м<sup>2</sup>. Наибольшие объемы строительства жилья экономического класса осуществлялись в Тюменской области (419,9 тыс. м<sup>2</sup>), Республике Татарстан (349,0 тыс. м<sup>2</sup>), Ставропольском крае (282,4 тыс. м<sup>2</sup>), Кемеровской области (267,6 тыс. м<sup>2</sup>), Самарской и Ульяновской областях (по 267,3 тыс. м<sup>2</sup>).

Таблица

**Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации\***

Годы	Введено в действие жилых домов, млн. м <sup>2</sup> общей площади			Удельный вес в общем вводе, %	
	за счет всех источников финансирования	в том числе		жилых домов населения	жилых домов жилищно- строительных кооперативов
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно- строительными кооперативами		
1990	61,7	6,0	2,9	9,7	4,7
1995	41,0	9,0	1,7	22,0	4,2
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4
2010	58,4	25,5	0,3	43,7	0,6
2011	62,3	26,8	0,4	43,0	0,6
2012	65,7	28,4	0,4	43,2	0,6
2013	70,5	30,7	0,5	43,5	0,7

\* На основании данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации ([www.gks.ru](http://www.gks.ru))

Несмотря на малые масштабы строительства жилья эконом-класса, появление такого сегмента повлияло на размер средний строящихся квартир. В частности, в 2013 году средний размер введенных в России квартир составил 75,8 м<sup>2</sup> общей площади, что на 3,3 % меньше, чем в предыдущем году. Отметим, что площадь квартиры, наряду с нормативно установленной ценой, являются ключевыми признаками жилья эконом-класса. Так, в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.02.2010 года № 79, для отнесения жилья к группе эконом-класса необходимо чтобы максимальный уровень ценовой доступности составлял не более 30 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья. Данное правило было установлено на период до 1 января 2011 года. В дальнейшем – ориентация на среднюю рыночную стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, устанавливаемом также нормативно. Что касается площади – то для однокомнатной квартиры это 28-45 м<sup>2</sup>, для двухкомнатной – 44-60 м<sup>2</sup>, для трехкомнатной – 56-80 м<sup>2</sup> и т.д.

Для дальнейшего развития установленных параметров функционирующее в настоящее время Министерство строительства Российской Федерации приказом № 223/пр от 05.05.2014 года определило, что общая площадь жилого помещения эконом-класса должна составлять не более 100 кв. м. Хотя ранее, в статусе проекта, в данном документе были установлены технические условия, которые расширяли ранее утвержденный список квартирами-студиями, с пределом площадей в 18-40 м<sup>2</sup>.

Таким образом, среднестатистический размер построенной в Российской Федерации квартиры не превышает установленных рамок. Вместе с этим, в статистическом наблюдении формата квартир-студий нет, а их присутствие, по нашему убеждению, наиболее точно и полноценно позволит отразить динамику строительства жилья эконом-класса.

В 1990 году доля жилья, построенного ЖСК составила 4,7 %, по итогам 2013 года доля кооперативного строительства снизилась до 0,7 %. Результаты в абсолютном выражении также невысоки.

Отметим, что рассмотрение ЖСК в качестве жилья эконом-класса, отражает исключительно нашу авторскую позицию. Использование института ЖСК в статистическом наблюдении имеет давнюю историю – со времён их появления в советской экономике. Тогда кооперативы были дорогой альтернативой бесплатному жилью. В настоящее время, особенно с момента вступления закона о долевом участии, ЖСК стали инструментом для обхода ограничений на первичном рынке жилья. Вместе, ранее проведенные исследования показывают, что заложенные законодателями в основу

кооперативного движения существенные положения позволяют использовать данный институт для значительного продвижения в вопросе повышения доступности жилья.

В конце 1980-х и начале 1990-х годов решение жилищной проблемы путем вступления в ЖСК было наиболее дорогим вариантом. Гражданам приходилось либо своим денежным взносом, либо трудовым участием на строящемся объекте приобретать право на заселение в квартиру.

В период от начала 1990-х до 2005 года отмечается увеличение количества типов жилищных кооперативов, но экономический смысл их функционирования совершенно не отражал цели их формирования.

С 2005 года с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации появился раздел о ЖСК. Предназначением ЖСК видели аккумулирование финансовых средств для строительства доступного жилья, без участия застройщиков. Более того, заложенный смысл и по настоящее время не реализовали. В частности:

1. Нет застройщиков, готовых предлагать жильё гражданам по цене близкой к стоимости строительства;

2. Отсутствуют некоммерческие жилищные организации (поставщики социального жилья), готовые организовывать ЖСК для нуждающихся граждан [1];

3. Не создан организационно-методический центр, который координировал бы вопросы создания и функционирования ЖСК, устанавливал бы группы граждан в зависимости от степени нуждаемости и благосостояния.

Несмотря на указанные противоречия, наличие жилья, построенного ЖСК за 2013 год (469,3 тыс. м<sup>2</sup>), приводит к вопросу о сущности такого жилья [2].

В современной практике механизм ЖСК используется для обхода ограничений федерального закона об участии в долевом строительстве. К настоящему времени среди депутатов Государственной Думы Российской Федерации стали звучать предложения о внесении изменений в жилищное законодательство. В частности, предлагается, что деятельность ЖСК может осуществляться только в качестве застройщика.

На основе проведенного нами анализа емкости целевой аудитории предполагается, что в Республике Татарстан в жилищные кооперативы (не дожидаясь государственной поддержки) будут готовы вступить не менее 10 % населения, состоящего на учете по улучшению жилищных условий. Преимущественно, это та категория населения, которая в настоящее время является участником федеральных и региональных жилищных программ, но которую не устраивает отсутствие перспективы решения жилищного вопроса в приемлемые сроки. При этом вступление в ЖСК позволит четко очертить сроки ожидания улучшения жилищных условий [3].

Наибольших успехов в раскрытии потенциала жилищно-строительных кооперативов достигли в Самарской области. В частности, региональным оператором ОАО «АИЖК», т.е. структурой, призванной развивать традиционное ипотечное кредитование, созданы условия для масштабного запуска кооперативного движения в области. Другими словами, запущен механизм, способный составить значительную конкуренцию инструментам решения жилищной проблемы. В частности, Самарским областным Фондом жилья и ипотеки (СОФЖИ) создано бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства. Основной его функцией является полное сопровождение деятельности ЖСК – от первичного консультирования граждан до эксплуатации объекта жилой недвижимости. В результате запуска ЖСК для членов кооператива стоимость жилья вплотную приблизилась к строительной стоимости. Это обеспечивается за счет отсутствия коммерческого интереса застройщика, бесплатного предоставления земельных участков, содействия в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой, применения типовых проектов повторного использования, а также программ рассрочки за приобретаемое жильё. Первыми пайщиками жилищно-строительного кооператива стали сотрудники Тольяттинского государственного университета.

Таким образом, для запуска кооперативного движения необходима политическая воля руководителей исполнительных комитетов муниципальных образований, которая позволит отщипнуть у банков и девелоперов часть их доходов.

Важным направлением в развитии жилищного строительства является комплексное освоение территорий. Только подобный подход позволяет системно и с наибольшей эффективностью подойти к решению жилищного вопроса. Вместе с этим, количество свободных земельных участков в городской черте, на которых возможным было бы возведение новых жилых комплексов, постоянно сокращается.

В итоге некоторые застройщики перешли к строительству многоквартирного малоэтажного и индивидуального жилья в пригородах крупных городов. К примеру, в Республике Татарстан для увеличения объемов строительства жилья, осуществляется застройка близлежащих районов столицы республики, г. Казань – Пестречинского, Лаишевского, Высокогорского и Зеленодольского муниципальных образований. Более того, часть территорий сельских районов была передана в состав Казани.

Подтверждением привлекательности освоения сельских территорий являются показатели строительства жилья. Так, в масштабах Российской Федерации 2013 году темпы жилищного строительства в сельской местности опережали темпы ввода жилых домов в городах и поселках городского типа. Для сельских жителей введено на 11,5 % больше площади жилья к уровню 2012 году, для городских жителей - больше на 5,9 % (в 2012 году – больше на 1,4 % для сельских и на 7,0 % – для городских).

Привлекательность строительства в пригородных районах для застройщика объясняется тем, что это обеспечивает приемлемый уровень рентабельности. С точки зрения затрат, близость к городу снижает транспортные и логистические издержки, сохраняется близость к трудовым ресурсам. С позиции экономических выгод, привязка к городу определяет высокие ценовые уровни и необходимую ликвидность продаж.

Вместе с этим, для повышения доступности индивидуального жилья, важную роль играет стоимость земельного участка. Естественно, чем дальше удаленность от крупного населенного пункта, тем ниже стоимость.

Возможность приобретения недорогих земель сельскохозяйственного назначения с дальнейшим переводом в земли поселений открыло дорогу в бизнес новоиспеченным девелоперам. Как правило, они занимаются лишь ограждением отведенных земельных участков и обеспечением их инженерными коммуникациями (водо-, электро- и газоснабжение), а такие существенные вопросы как благоустройство и укладка дорожного покрытия, а также строительство инфраструктурных объектов, бременем ложатся на будущих собственников. Практика реализации подобных проектов демонстрирует еще одну специфическую особенность: не полностью исполнивший обязанности застройщика некогда девелопер превращается с управляющую компанию, и формирует для себя доходную статью в виде поступающих от жителей платежей за жилищно-коммунальное обслуживание поселка.

В целом, подобная практика наблюдается в ряде коттеджных поселков вблизи г. Казань, и, по нашему мнению, не соответствует современным и перспективным требованиям комфортного проживания в загородном жилье. Основная схема развития подобных поселков эконом-класса выглядит просто – застройщик приобретает земельные участки сельскохозяйственного назначения, в некоторых случаях с привлечением кредитных ресурсов. Начинается прокладка инженерных коммуникаций, в том числе временных, и в продажу предлагаются участки без подряда. На примере пригорода Казани стоимость одной сотки составляет 40-80 тыс. руб. Подобные цены существенно ниже тех поселков, в которых вопрос с социальными объектами и дорогами решен. В частности, наличие детского сада или школы, благоустройство территории предопределяют цены на уровне от 180 тыс. руб. за сотку.

Таким образом, невысокая стоимость земельных участков существенно увеличивает привлекательность строительства загородного образа жизни. Строительство жилья осуществляется, прежде всего, исходя из финансовых возможностей и, часто, в довольно растянутых временных рамках.

Резюмируя данный этап исследований можно выделить одно – у населения наблюдается высокий интерес к проживанию в индивидуальном доме, но массовый спрос пребывает в недорогом сегменте. Для пригорода Казани это 3,5 млн. руб. за дом площадью не более 120-130 м<sup>2</sup> с земельным участком не более 10 соток.

Важной особенностью современного освоения сельских территорий является нерешенность вопросов экономической активности граждан. Другими словами, остается открытым вопрос с видами предпринимательской деятельности, которые обеспечивали бы занятость населения и, собственно, интерес к проживанию в данной местности.

Таким образом, на сегодняшний день назрела необходимость разработки нового формата застройки и развития сельских территорий [4]. Учитывая круг описанных проблем, мы предлагаем для их решения использовать инновационный формат развития сельских территорий – сельские молодежные жилищно-производственные комплексы (СМЖПК).

В поле зрения экспертов сельские молодежные жилищно-производственные комплексы вошли последние 3-4 года. В частности, в серии своих исследований М.А. Кирилук формулирует набор параметров комфортности жилищно-коммунального и социально-бытового обслуживания сельского населения. Более того, им предлагается методика определения уровня комфортности проживания населения для конкретного сельского поселения [5].

В настоящее время законодательно рабочим инструментом развития сельских территорий является Концепция долгосрочного развития села до 2020 года, в перспективе это – программы регионального развития, инфраструктурные проекты и развитие систем страхования агропромышленного комплекса. Кроме инфраструктурных проектов предстоит решать и социальные вопросы, в частности, повышение привлекательности сельской жизни для трудоспособных категорий граждан в возрасте от 18 до 45 лет посредством образовательных проектов и программ подготовки кадров. Также необходимо отметить, что одной из важнейших проблем, требующих решения остается обеспечение жильем сельских семей [2]. Сельский молодежный жилищно-производственный комплекс является инновационным форматом развития территорий. Он представлен комплексом взаимосвязанных объектов жилого, производственного, хозяйственно-бытового и социального назначения. Единая концепция комплексной застройки в сельской местности призвана увязать потребности в производственных объектах муниципалитетов и регионов в целом с социальными потребностями населения. Фокусной группой является молодежь, выбирающая жизнь и работу на селе [6]. Поэтому, в состав объектов недвижимости СМЖПК необходимо включить образовательные (школы, детские сады, дома творчества) и медицинские учреждения (амбулаторные и стационарные) [7]. А так же разработать проект жилой малоэтажной застройки высокого уровня комфортности с применением современных технологий энерго- и ресурсосбережения. В основе проектных решений домов для жителей СМЖПК нами предлагается заложить идею энергоэффективного дома [8].

Особую роль при разработке проекта СМЖПК необходимо отвести инвестиционному маркетингу [9]. Поскольку основным источником финансирования в связи с расходами по созданию необходимой инфраструктуры СМЖПК планируется привлечение инвестиций частных инвесторов. Учитывая высокую долю средств инвесторов при реализации данного проекта необходимо разработать комплекс мер по снижению налоговых обязательств. Добавим, что создание СМЖПК в настоящее время государством, к нашему сожалению, не определено в качестве стратегических вариантов развития жилищного строительства.

Значимым показателем, аналитика которого должна найти отражение в макроэкономических индикаторах развития жилищного строительства, должно стать арендное жильё. В настоящее время строительству фонда арендного жилья коммерческого и социального использования уделяется значительное внимание со стороны органов власти различных уровней. Среди основных действий – разработка нормативно-правовой базы и обеспечение инвестиционной привлекательности для застройщиков.

### **Заключение**

На стадии становления квалифицированного рынка арендной жилой недвижимости первостепенную роль, по нашему мнению, должны играть некоммерческие жилищные организации [10]. Они могли бы стать теми участниками, которые существенно повысили

бы деловую активность в сегменте жилья эконом-класса. Перечень категорий, нуждающихся в приоритетной государственной поддержке, отличается от региона региону по конъюнктурным причинам. Это необходимость в квалифицированных кадрах для освоения новых территорий и запуска новых производств, омоложение штата сотрудников в важнейших социальных сферах (здравоохранение, образование, культура) и демографическая ситуация.

### Список библиографических ссылок

1. Баландин Д.А. Реализация социально-экономической политики в отношении сельских территорий // Российское предпринимательство, 2012, № 15 (213). – С. 102-106.
2. Берестов А.П. Государственно-частное партнерство как одно из направлений сохранения и развития сельских территорий // Российское предпринимательство, 2012, № 3 (201). – С. 11-16.
3. Набиуллина К.Р. Институты развития инвестиционно-строительного комплекса муниципального образования // Российское предпринимательство, 2014, № 5 (251). – С. 28-38.
4. Филиппова С.П. Финансирование инновационных процессов в сельском хозяйстве Чувашской республики // Креативная экономика, 2013, № 9 (81). – С. 91-96.
5. Кирилюк М.А. Оценка уровня комфортности жилищно-коммунального и социально-бытового обустройства сельского поселения // Механизация строительства, 2010, № 12. – С. 4-6.
6. Гареев И.Ф., Мухаметова Н.Н. Предпосылки развития сельских молодежных жилищно-производственных комплексов // Российское предпринимательство, 2014, № 15 (261). – С. 78-84.
7. Фалькевич Н.А., Иванова Н. В. Проблемы инвестирования строительства объектов недвижимости и устойчивого развития сельских территорий // Недвижимость: экономика, управление, 2012, № 1. – С. 77-79.
8. Кирилюк М.А. Направления современного развития систем коммунального обеспечения сельских поселений // Механизация строительства, 2011, № 9. – С. 21-22.
9. Крутиков В.К., Федорова О.В., Гворыс В. Развитие сельского туризма: преодоление инерции торможения (анализ отечественного и зарубежного опыта) // Российское предпринимательство, 2013, № 23 (245). – С. 96-103.
10. Кульков А.А. Показатели развития жилищного строительства в Российской Федерации // Российское предпринимательство, 2013, № 23 (245). – С. 169-175.

**Gareev I.F.** – candidate of economical sciences, associate professor  
E-mail: igareev@mail.ru

**Habibulina A.G.** – candidate of economical sciences, senior lecturer  
E-mail: albgomer@mail.ru

**Kazan State University of Architecture and Engineering**  
The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

### The main trends in Russian Federation housing

#### Resume

Quite full institutional infrastructure is formed for determination of the priorities for the development of the housing system in the Russian Federation. Development institutions design the mechanisms for the implementation and execution of public policies on the real estate market. Russian researchers carried out an inventory of existing development institutions, also it is identified their organizational capacity.

Housing construction is the sector with the most multiplicative effect. Condition of many sectors of the economy depends on its development dynamics. According to the results of the research, based on annual monitoring and analysis of the business activity factors, it is determined that a key role belongs to regulatory tools of supply and demand. We have found that at the present time the focus is shifted to the support of rental housing. At the same time, it is not enough social housing. Also, formation of an optimal structure of the real estate market is need development of non-profit housing organizations and rural territories.

**Keywords:** housing, social housing, rental housing, rural areas, affordable housing.

### References list

1. Balandin D.A. The implementation of social and economic policy in relation to rural areas // *Rossiyskoe predprenimatelstvo*, 2012, № 15 (213). – P. 102-106.
2. Berestov A.P. Public-private partnership as one of the areas of conservation and development of rural areas // *Rossiyskoe predprenimatelstvo*, 2012, № 3 (201). – P. 11-16.
3. Nabiullina C.R. Institutions of the investment and construction of the complex municipal formation // *Rossiyskoe predprenimatelstvo*, 2014, № 5 (251). – P. 28-38.
4. Filippova S.P. Financing of innovation processes in the agriculture of the Chuvash Republic // *Kreativnaya ekonomika*, 2013, № 9 (81). – P. 91-96.
5. Ciriluk M.A. Assessing the level of comfort of housing and communal welfare arrangement rural settlement // *Mekhanizatsiya stroitelstva*, 2010, № 12. – P. 4-6.
6. Gareev I.F., Mukhametova N.N. Preconditions for the development of rural youth housing and industrial complexes // *Rossiyskoe predprenimatelstvo*, 2014, № 15 (261). – P. 78-84.
7. Falkevitch N.A., Ivanova N.V. Problems of investment real estate construction and sustainable development of rural areas // *Nedvizhimost: ekonomika, upravleniye*, 2012, № 1. – P. 77-79.
8. Ciriluk M.A. Areas of modern systems development communal provision of rural settlements // *Mekhanizatsiya stroitelstva*, 2011, № 9. – P. 21-22.
9. Crutikov V.K., Fedorova O.V., Gvorys V. Rural Tourism Development: Overcoming inertia braking (analysis of domestic and foreign experience) // *Rossiyskoe predprenimatelstvo*, 2013, № 23 (245). – P. 96-103.
10. Kulkov A.A. Indicators of housing development in the Russian Federation // *Rossiyskoe predprenimatelstvo*, 2013, № 23 (245). – P. 169-175.