
ГОСУДАРСТВЕННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

УДК 728

*Н.В. Куканова, А.М. Фролов**

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье сформулированы основные направления развития системы жилищного строительства в Самарской области, нацеленные на доступность, а также увеличение объемов строительства жилья.

Ключевые слова: система жилищного строительства, приоритетные направления, социальное жилье, индивидуальное строительство, доступность жилья.

В системе нормальной рыночной экономики рынок жилищного строительства оказывается одним из самых стабильных и доходных. Состояние жилищного сектора приводит к важным последствиям для экономики ввиду масштабности. Рынок жилья выполняет в экономике своеобразную роль индикатора: он не только способен реагировать на уже произошедшие события, но и дает сигнал о состоянии экономики, о надвигающемся спаде или подъеме. В посткризисных условиях жилищное строительство выдвигается на первое место благодаря эффекту эмерджентности (системного влияния), способному создать условия поддержания экономики в работоспособном режиме [1].

В связи с этим нами сформулированы основные направления развития системы жилищного строительства в нашей стране, нацеленные на увеличение объемов строительства жилья, а также на доступность жилья.

В настоящее время имеются разные способы решения жилищной проблемы. Это строительство социального жилья, обеспечение жильем граждан за счет бюджетных средств, привлечение собственных средств граждан и долгосрочное ипотечное кредитование. В связи с этим анализ приоритетных направлений системы жилищного строительства представляется особенно актуальным [2].

Для развития данных направлений жилищного строительства в нашей стране имеются широкие возможности, но существуют и определенные сложности.

* © Куканова Н.В., Фролов А.М., 2012

Куканова Наталья Владимировна (nvk140@mail.ru), *Фролов Анатолий Михайлович* (fms.sgasu@mail.ru), кафедра финансового менеджмента в строительстве Самарского государственного архитектурно-строительного университета, 443001, Российская Федерация, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194.

Во-первых, в основном произошло разгосударствление жилищного фонда, имеет место постепенное становление среднего класса, у которого есть возможности улучшения жилищных условий. В связи с политикой государства по оздоровлению демографической ситуации, принятием нормативных актов по направлению материнского капитала на приобретение жилья и осуществлением поддержки молодых семей со стороны региональных и муниципальных органов власти значительная часть молодых семей, в т. ч. и на селе, получила возможность улучшить свои жилищные условия.

Принимаемые со стороны государства, регионов и муниципальных органов власти меры дали существенные сдвиги в решении жилищной проблемы для работников бюджетной сферы, особенно на селе, а также в вопросах ипотечного кредитования. Однако с ростом благосостояния резко изменяются требования к качеству построенного жилья в вопросах планировки, этажности, благоустройства. Возрастает потребность в жилье усадебного типа, особенно вокруг больших городов [3]. Так, если обратиться к ситуации в Самаре и Тольятти, видно, что вокруг данных мегаполисов в доступности 30–50 км вырастают поселки коттеджного типа со всей сферой благоустройства.

Во-вторых, преодолев последствия экономического кризиса, строительный комплекс Самарской области постепенно наращивает свои производственные мощности, а также мощности по производству стройматериалов, изделий и конструкций, особенно в малоэтажном строительстве. Для этого налажены выпуск керамических блоков, блоков из ячеистого бетона, а также деревянных клееных конструкций и строительство домов из калиброванных блоков. Происходит плановая модернизация строительного комплекса, направленная на рост качества, ускорение темпов строительства повышенной благоустроенности, строительства социального жилья, что является одним из главных приоритетов для Самарской области [4].

Расширяется сфера инфраструктуры, обслуживающая рынок жилья, — это инвестиционные структуры, риелторы. Однако при этом одной из сложных проблем остается несовершенная нормативная база по оценке построенного жилья, что затрудняет рост увеличения покупок жилья.

В-третьих, несовершенная законодательная и нормативная база жилищного кредитования позволяет банкам и другим финансовым институтам, используя финансовые ресурсы государства, завышать процентные ставки против утвержденной ставки рефинансирования. В то же время происходит стимулирование со стороны государства ипотечного кредитования, осуществляется активизация субъектов Федерации и местных органов власти в поддержке финансирования жилищного строительства граждан, а также создаются всевозможные жилищные ассоциации и союзы, направленные на аккумулирование сбережений населения для реализаций своих потребностей в жилищном строительстве. Продолжается становление инфраструктуры рынка жилья, формируются новые структуры финансового рынка, выступающие как самостоятельные аспекты на рынке жилья.

В-четвертых, в решении жилищных проблем возросла роль органов государственной и местной власти [5].

В связи с определенной стабильностью доходов населения, расширением сектора среднего класса, а также для поддержки оживления и деловой активности на рынке жилья во многих регионах разработаны специальные программы до 2020 года. Стратегической целью государственной жилищной политики на территории Самарской области является формирования рынка доступного жилья экономического класса с внедрением энергоресурсов, сберегающих технологий, современных материалов, обеспечением комфортных условий проживания граждан. Органы мест-

ной власти используют различные формы экономического стимулирования жилищного строительства: бесплатное выделение земельных участков, особенно для многодетных семей; проведение инженерного обустройства за счет средств бюджета; предоставление налоговых вычетов гражданам, приобретающим жилье. Все это существенно влияет на увеличение доступности индивидуального жилищного строительства. Однако из-за ограниченности финансирования строительства социального жилья на уровне субъектов Федерации и муниципальных образований оно крайне медленно расширяется.

В настоящее время на рынке жилья можно выделить еще несколько трудно решаемых проблем, таких как:

- определенная нестабильность мировой экономики, которая существенно влияет на развитие российской экономики. Часто колеблющаяся ставка рефинансирования значительно сдерживает потребность в кредитных ресурсах у населения со средними доходами;

- неотработанная процедура по наделению правами субъектов Федерации и муниципальных образований определения положений о выделении земельных участков под жилищное строительство и требований банков при получении кредитных ресурсов оформления в залог земельного участка, кроме общих правил о залоге, изложенных в Гражданском кодексе РФ.

С учетом того, что положением Жилищного кодекса РФ законодательно закреплена невозможность выселения граждан из единственного жилья, проблема выселения граждан из квартир, заложенных по кредитам, на законодательном уровне также не решена.

При отсутствии нормативно-правовой базы для функционирования рынка ценных бумаг в жилищном строительстве и привлечения на этот рынок потенциальных инвесторов одним из перспективных направлений в развитии жилищного строительства в Самарской области является сооружение социального жилья. Ситуация с обеспечением жильем населения в нашем регионе не проста. Решить жилищные проблемы граждан с различным уровнем доходов можно только путем формирования новых подходов со стороны государства. Одним из наиболее перспективных и необходимых направлений жилищной политики может стать массовое строительство недорогого жилья, доступного широким слоям населения. Речь идет о «социальном жилье». Это понятие широко используется в разговорной речи, хотя действующее законодательство такого термина не содержит. К основным потребителям данной категории жилья относятся социально незащищенные слои населения. Это работники бюджетных организаций, инвалиды, участники ликвидации техногенных катастроф. Основным инвестор в данном случае – это бюджеты различных уровней. На уровне страны нет четкого определения отнесения населения к малоимущей категории, поэтому каждый регион определяет критерии по своему, иногда даже на уровне муниципального образования, которое может выступать в качестве застройщика социального жилья, т. к. на его территории наиболее ясно просматриваются проблемы обеспечения жильем малоимущего населения и особенно остро возникает вопрос о сносе ветхого жилья.

Основным критерием строительства социального жилья для всех застройщиков должно выступать предоставление одинаковых условий по выделению земельных участков, обеспечение строительства инженерных сетей и элементов благоустройства за счет бюджетных средств, а также предоставление налоговых льгот.

На федеральном уровне требуется разработка правил проживания в социальных квартирах, т. к. в ЖК РФ данный вопрос не рассмотрен в полном объеме в плане сроков договоров, оснований для выселения, поэтому, безусловно, отношение к со-

зданию социального фонда жилья у разных регионов неоднозначное. Значительное влияние на решение данного вопроса оказывает недостаток финансовых ресурсов, как у государства, так и субъектов Федерации, а особенно у муниципальных образований.

Стоит отметить, что в ряде регионов России накапливается в разных формах положительный опыт жилищного строительства, имеющего много общего с созданием фонда социального жилья. Так, в Самарской области реализуется адресная поддержка работников бюджетной сферы здравоохранения и образования. Для работников здравоохранения на селе совместно со строительством фельдшерских пунктов осуществляется строительство жилья. Кроме того, данной категории граждан администрация области компенсирует часть затрат по ипотечному кредитованию. В феврале 2012 года Самарская областная губернская дума для закрепления специалистов на селе приняла решение о выделении финансовой поддержки в размере 1 млн руб., если специалист по направлению будет трудоустроен на сельском предприятии сроком на 5 лет.

Таким образом, обеспечение доступным жильем граждан должно быть частью социальной политики любого региона [2]. Сегодня необходима разработка четких критериев предоставления социального жилья и жилищных субсидий. Однако при формировании приоритетного направления жилищного строительства необходимо учитывать характер исключительной неоднородности и неравномерности развития экономических и территориальных факторов социально-экономического роста регионов. Основным направлением социально-экономической политики области должны стать региональные программы в части развития жилищного строительства. В Самарской области решение жилищной проблемы рассматривается через программные методы для различных категорий граждан, которые через определенные промежутки времени с учетом новых реалий переутверждаются.

В Самарской области стремительно развивается индивидуальное жилищное строительство из различных конструктивных элементов, в основном из облегченных блоков ячеистого бетона. Индивидуальное жилищное строительство является наиболее динамично развивающейся частью строительного комплекса и наиболее перспективным сектором жилищного строительства. Его развитие также возможно на основе современных технологий строительства и строительной техники.

Областная целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области на 2011–2015 годы» направлена на формирование рынка доступного жилья для обеспечения комфортных условий проживания граждан.

Стратегической целью государственной жилищной политики на территории Самарской области является формирование рынка доступного жилья эконом-класса с внедрением энергосберегающих технологий, применение современных материалов, обеспечение комфортных условий проживания граждан, создание эффективности жилищного сектора.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области на 01.01.2010 г., в губернии проживает 1 176 279 семей. Потенциальная доля семей, имеющих возможность приобретения жилья за счет собственных и заемных средств, составляет ориентировочно 41,3 %.

Таким образом, для улучшения жилищных условий 485 803 семей потребуется не менее 4,216 млн кв. м коммерческого жилья, исходя из параметров среднего состава семьи из расчета 2,8 человека (коэффициент семейности). Количество квадратных метров на человека соответствует разнице между текущим показателем обеспеченности жильем на 1 человека (22,2 кв. м) и планируемым к 2015 году (25,3 кв. м).

В Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2020 года сформулированы основные направления развития жилищного строительства. Прогноз объемов и структуры жилищного строительства основан на ана-

лизе его динамики, объемов и структуры за последние годы, основных направлениях социально-экономического развития Самарской области с учетом существующих обязательств по улучшению жилищных условий различных категорий граждан. При этом учитываются ситуация на рынке жилья, положения Схемы территориальной планировки Самарской области, планирование размещения производственных сил, существующие и прогнозируемые потребности населения в жилье, его покупательская способность, инициативы федеральных и региональных органов государственной власти в данной сфере. Так, в таблице представлены ежегодные планируемые объемы ввода жилья по Самарской области.

Таблица

**Ежегодные планируемые объемы ввода жилья
в Самарской области, тыс. кв. м**

Наименование показателя жилищного строительства	Объемы ввода жилья в Самарской области по годам					
	2010	2011	2012 (прогноз)	2013 (прогноз)	2014 (прогноз)	2015 (прогноз)
Введено жилья всего	1041,1	1326	1461	1610	1774	1955
Средне- и многоэтажные здания	522,1	635	674	712	732	747
Малоэтажные здания	519,0	691	787	898	1042	1208
Индивидуальное жилищное строительство	430,8	584	695,3	718,4	812,8	906

Приведенные в таблице данные свидетельствуют о том, что в области ежегодно планируется 10-процентный прирост по всем категориям жилья, а ввод индивидуального жилья по сравнению с 2011 годом намечается увеличить более чем в 1,5 раза.

С учетом полученных объемов строительства жилья предполагается развитие жилищного строительства по следующим направлениям:

- строительство муниципального жилья, предназначенного для предоставления гражданам по договорам социального найма;
- строительство коммерческого жилья разных ценовых категорий;
- строительство индивидуальных жилых домов коттеджного типа.

Под влиянием экономического кризиса в 2009 году произошел спад объемов жилищного строительства, особенно в сегменте многоэтажных жилых домов. В то же время малоэтажное строительство сохранилось на прежнем уровне. Его основными преимуществами являются возможность применения альтернативных строительных материалов, низкая себестоимость, сокращение сроков строительства при сохранении качества объектов, а также упрощение процедуры ввода их в эксплуатацию, что обуславливает инвестиционную привлекательность малоэтажного строительства для застройщиков.

Это направление остается приоритетным, т. к. увеличение к 2015 году до 60 и более процентов объемов строительства малоэтажных домов в существующей городской застройке, пригородных зонах и в сельской местности значительно может повысить доступность жилья. Анализируя работу, проделанную за прошедшие 10 лет, можно сделать вывод, что строительный комплекс преодолел последствия кризиса 2008 года и объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах в 2010 году составил 107 %, на 1,7 % увеличился ввод жилья.

Число построенных квартир колеблется вследствие того, что в некоторые года возрастал спрос на малогабаритные квартиры, но все же средний размер квартир приближается к среднеевропейским стандартам. Продолжают снижаться объемы жилья, построенного за счет бюджетных средств, в то же время необходимо отметить высокие показатели по жилью, построенному за счет частных средств, что говорит о смещении в источниках финансирования жилищного строительства в сторону собственных средств граждан. В Самарской области строительство индивидуального жилья в сельской местности замедлилось при общем росте жилищного строительства, что свидетельствует о снижении платежеспособности населения, однако в то же время индивидуальное жилищное строительство в целом возросло за счет строительства в пригородах Тольятти и Самары.

В нашей области до 2020 года будут сохранены приоритеты по строительству социального и индивидуального жилья. Оценивая возможности решения поставленных задач, необходимо отметить, что в целом рынок недвижимости в регионе сформировался, однако его составляющие: рынок ипотечного кредитования, строительный рынок и рынок земли – не достигли своего оптимального сочетания для эффективного претворения намеченных целей [6, 223].

Библиографический список

1. Бессонова О. Жилищная модель на современном этапе // ЭКО. 2009. № 7. С. 59–70.
2. Соколовская Е. Развитие рынка социального жилья // Проблемы теории и практики управления. 2009. № 7.
3. Ларин С. Воспроизводство жилищного фонда // Проблемы теории и практики управления. 2011. № 6.
4. Петров И.С. Жилищное строительство в России – федеральный аспект // Экономическое возрождение России. 2009. № 4.
5. Денисов Н., Коновалова Т. Жилищная политика в современной ситуации // Экономист. 2009. № 6.
6. Гуртов В.К. Жилье России – XXI век: национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и перспективы развития жилищного строительства (проблемы развития и направления их решения). М.: Статут, 2009. С. 223.

*N.V. Kukanova, A.M. Frolov**

PRIORITY GUIDELINES OF DEVELOPMENT OF THE SYSTEM OF HOUSING CONSTRUCTION

The article deals with the basic guidelines of development of the system of housing construction in the Samara region, aimed at availability as well as at the increase of volume of housing.

Key words: system of housing construction, priority guidelines, social housing, individual construction, availability of housing.

* *Kukanova Natalia Vladimirovna* (nvk140@mail.ru), *Frolov Anatoliy Mihailovich* (fms.sgasu@mail.ru), the Dept. of Financial Management in Construction, Samara State University of Architecture and Civil Engineering, Samara, 443001, Russian Federation.