

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В статье рассматриваются стратегические направления развития рынка жилой недвижимости в регионе. Кризисные явления на строительном и кредитно-финансовом рынках, как следствие, сокращение спроса населения на жилую недвижимость поставили на повестку дня необходимость формирования условий для дальнейшего повышения доступности жилья населению за счет массового строительства жилья экономического класса, отвечающего всем современным стандартам энергоэффективности и экологичности, а также обеспечивающего ценовую доступность для граждан.

**Ключевые слова:** комплексы жилищного строительства, система развития территорий, обеспечение нуждающихся граждан жилой недвижимостью, регион, рынок, спрос, предложение, строительство, объемы введенного в эксплуатацию жилья в регионе.

В рамках реализации Областной целевой программы «Жилище», рассчитанной на 2006–2010 годы, были достигнуты конкретные результаты, которые стали основанием для роста темпов комплексного жилищного строительства, системного развития территорий и обеспечения всех нуждающихся граждан жилой недвижимостью [1].

Одним из определяющих индикаторов эффективности деятельности органов исполнительной власти и органов МСУ по реализации на территории Самарской области приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» является показатель объемов введенного в эксплуатацию жилья в регионе. С его началом в 2006 году на территории области был отмечен ежегодный рост ввода в эксплуатацию жилой недвижимости [2].

Основные направлений развития жилищного строительства в Самарской области определены в «Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2020 года», утвержденной Постановлением правительства Самарской области № 129 от 09.10.2006.

В Стратегии учитываются ситуация на рынке жилья, схемы территориального планирования региона, существующие и прогнозные по-

требности населения в жилой недвижимости и его покупательская способность, планирование и размещение производительных сил, инициативы региональных и федеральных органов государственной власти (табл. 1).

С учетом данных объемов строительства жилья предполагается и развитие жилищного строительства по следующим направлениям [4]:

- строительство муниципального (социального) жилья, предназначенного для найма гражданами по договорам социального найма и проживания;
- ввод в эксплуатацию коммерческого жилья различных ценовых категорий;
- проектирование и строительство индивидуальных жилых домов, таунхаусов, домов коттеджного типа.

Основным приоритетом для Самарской области является увеличение к 2020 году до 65 и более процентов объемов строительства малоэтажных жилых домов (высотой до трех этажей включительно) в существующей городской застройке, а также в пригородных зонах и в сельской местности [5].

Повышение темпов строительства жилья связано с разработкой и утверждением документов по территориальному планированию и правил застройки и землепользования.

\* © Мельников М.А., Мещеряков А.О., 2016

Мельников Максим Анатольевич (kafecon@mail.ru), кафедра экономики инноваций, Мещеряков Александр Олегович (e-danilchenko@mail.ru), кафедра государственного и муниципального управления, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Таблица 1

**Объемы ввода жилья в Самарской области по годам (тыс. кв. м) [9]**

Наименование показателя жилищного строительства	Объемы ввода жилья в Самарской области по годам (план)					
	2010 (прогноз)	2011 (прогноз)	2012 (прогноз)	2013 (прогноз)	2014 (прогноз)	2015 (прогноз)
Ввод жилья, всего	1028,3	1326	1461	1610	1774	1955
В том числе:						
средне- и многоэтажные здания	518,1	635	674	712	732	747
малозэтажные здания	510,2	691	787	898	1042	1208
Индивидуальное жилищное строительство	430,8	584,0	645,3	718,4	812,8	906,0

Для реализации положений градостроительного законодательства в области обеспечения документами планирования и градостроительного зонирования на территории региона необходимо наличие документов [6]:

- Генеральной схемы территориального планирования области;
- 25 территориальных схем планирования и зонирования муниципальных районов;
- 281 Генерального плана застройки сельских поселений;
- 11 генеральных планов застройки городских поселений;
- 9 генеральных планов застройки городских округов;
- 262 правил планирования землепользования и жилищной застройки.

Весь данный перечень необходимых документов территориального планирования и градостроительного зонирования определен Градостроительным кодексом РФ, а ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» установлен срок по их разработке: 2012–2016 годы.

За 2008–2015 годы на территории региона для индивидуального жилищного строительства был предоставлен 1461 земельный участок площадью 338,27 га, в том числе для индивидуального жилищного строительства – 1369 земельных участков (93,7 % от количества земельных участков, предназначенных для жилищного строительства) [6].

В Самарской области проблема густонаселенных городских округов должна быть решена за счет реализации проектов развития уже застроенных территорий. Так, например, в городском округе Самаре создана нормативная база и

подготовлен конкурс на реализацию 50 крупных площадок для развития застроенных территорий в целях нового жилищного строительства.

В Самарской области в 2010 году принята целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области» на 2011–2015 годы и на период до 2020 года. Программа имеет несколько целей [7].

Целью № 1 целевой Программы является создание рынка доступного жилья для комфортных условий проживания граждан.

Для выполнения данной цели предусматривается:

- освоение и комплексное развитие территорий для массовой застройки жилья экономкласса, в первую очередь малозэтажного;
- формирование и реализация инвестиционных проектов по застройке и модернизации объектов инфраструктуры в целях строительства жилья;
- создание мер государственной поддержки обманутых дольщиков на территории региона.

Целью 2 целевой Программы является формирование и модернизация основных производств строительной отрасли, позволяющих выполнить в строительной продукции для Самарского региона.

Для выполнения данной цели предусмотрено:

- стимулирование и поддержка инновационных проектов по формированию производств энергоэффективных и экологических технологий жилищного строительства, а также модернизации уже существующих;
- формирование проектов по освоению новых технологий строительства для жилья эко-

номического класса, которые отвечают требованиям по энергоэффективности и экологичности.

Полный срок реализации целевой Программы – 2011–2020 годы.

Основные мероприятия данной Программы [8]:

- формирование и разработка документов по территориальному планированию и создание правил землепользования, а также застройки муниципальных образований области;

- выделение земельных участков для обеспечения строительства;

- реализация проектов комплексной застройки территорий за счет малоэтажного строительства, а также развития уже застроенных территорий для строительства жилья экономкласса;

- в рамках реализации Закона Самарской области «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Самарской области» создание реестров обманутых дольщиков и решения их вопросов за счет регионального финансирования строительства;

- строительство новой коммунальной инфраструктуры для жилого фонда;

- развитие нового жилищного фонда за счет использования технологий быстровозводимых жилых домов;

- развитие деятельности строительной индустрии и отрасли промышленности строительных материалов;

- совершенствование подготовки квалифицированных кадров и работников среднего звена управления для строительных комплексов;

- снижение в строительстве административных барьеров.

Все мероприятия Программы, которые предусматривают использование финансовых механизмов, производятся в форме выделения субсидий бюджетам муниципальных образований за счет средств бюджета региона.

Для развития строительства жилой недвижимости в Самарской области, перечень проектов, которые имеют приоритетное значение определяется настоящей целевой Программой.

В Программе предусмотрены следующие проекты [9]:

- «Жилой комплекс „Волгарь“», который является экспериментальным инвестиционным проектом в целях комплексного освоения обла-

стных территорий для жилищного строительства. Проект отобран в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 5.05.2007 за № 265. Данным проектом предусмотрен ввод в эксплуатацию 1,112 млн кв. м жилой недвижимости на земельном участке площадью 118 га, который расположен в Куйбышевском районе города Самара;

- проект «Южный город» – является инвестиционный проектом в области строительства жилья экономкласса. Документация по планировке территории жилого района «Южный город» утверждена Постановлением губернатора Самарской области от 20.05.2008 № 348. На территории предусмотрено размещение 584 многоквартирных домов общей жилой площадью 3,415 млн кв. метров, 12 дошкольных образовательных учреждений, 4 общеобразовательных школ на 1200 мест для каждой, больничного комплекса: 2 стационаров, 2 поликлиник, подстанции Скорой медицинской помощи, 3 библиотек, 4 спортзалов, 3 отделений связи, пожарного депо и базы для служб эксплуатации ЖКХ;

- проект «Кошелев проект» – является инвестиционный проектом жилья экономкласса, с сегменте малоэтажной застройки (до 3–4 этажей). По проекту предусмотрено строительство 6 очередей жилищных комплексов, включающих 4 микрорайона. Общий объем жилой площади по проекту составляет 1,876 млн кв. метров. В проекте предусмотрено строительство новой высокотехнологичной инфраструктуры, транспортных развязок, школ, поликлиник, детских садов. На строительство объектов инфраструктуры в рамках конкурсных торгов, проводимых в 2012 году Министерством регионального развития РФ, выделены целевые субсидии;

- еще одним пилотным проектом по стимулированию строительства жилья территории региона является жилая застройка микрорайона «Новая Самара». По этому проекту жилой фонд составляет 641,25 тыс. кв. метров, в том числе: в 2011 г. введено 31,5 тыс. кв. метров; в 2012 г. – 63 тыс. кв. метров, в 2013 году – 63 тыс. кв. метров, в 2014 г. – 90 тыс. кв. метров, в 2015 г. – 86 тыс. кв. метров.

Поддержка населения на рынке строительства жилья экономического класса в регионе обеспечивается проектами комплексного освоения региональных земель и ипотечных про-

грамм через АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», которое заключило соглашение с правительством области для утверждения критериев отбора застройщиков и привлечения средств по программе «Стимул» для ипотечного кредитования.

По программе «Стимул», а также других ипотечным продуктам Агентства выделены средства на повышение уставного капитала для Самарского областного Фонда жилья и ипотеки в сумме 193 млн рублей [9].

По всем видам ипотечных программ Самарским областным Фондом жилья и ипотеки в 2015 году выдано:

- по программе «Новостройка» – 150 млн рублей;
- по программе «Стандартный ипотечный кредит» – 925 млн рублей;
- по программе «Материнский капитал» – 19 млн рублей.
- по программе «Военная ипотека» – 30 млн рублей;

Общий объем финансирования целевой Программы в 2011–2015 годах составил 23 982 млн рублей, в том числе: из федерального бюджета – около 280 млн рублей; из областного бюджета – 6 574 млн рублей; из местных бюджетов – 873 млн рублей;

Финансовые средства частных инвесторов составили 16 255 млн рублей.

Оценивая социально-экономическую эффективность реализации целевой Программы, можно отметить, что она позволит обеспечить [9]:

- строительство жилья в размере 8 126 тыс. кв. метров;
- жильем население региона к 2020 году в размере 26,3 кв. метра на одного человека;
- годовой ввод жилья на 1 человека в объеме 0,662 кв. метра;
- новым жильем 135 000 семей Самарского региона;
- повышение доли малоэтажного строительства до 60 % в общем объеме жилищного строительства;
- рост доли жилья экономкласса с 40 до 60 % в общем объеме строительства жилья;
- стабилизацию ценообразования на жилье;
- увеличение объемов производства строительной отрасли.

Главными критериями оценки эффективности целевой Программы являются уровень достижения целевых показателей и индикаторов, установленных данной Программой, а также уровень достижения всех показателей эффективности, которые определяются установленных Методикой оценки эффективности Программы.

#### Библиографический список

1. ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1.
2. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года.
3. ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04 июля 1991 года № 1541-1.
4. Целевая Программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области» на 2011-2015 годы и на период до 2020 года: утверждена постановлением Правительства Самарской области от 29 октября 2010 года за № 576.
5. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб.: Питер, 2008.
6. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2014.
7. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов по экон. спец. / В.А. Горемыкин. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Маркетинг, 2002.
8. Анализ рынка недвижимости в г. Самаре и Самарской области за I квартал 2016 г. URL: [http://institut-ocenki.ru/analiz\\_rinka.php](http://institut-ocenki.ru/analiz_rinka.php).
9. Обзор рынка жилой недвижимости г. Самаре по состоянию на сентябрь 2016 г. URL: [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/samara.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/samara.pdf).

#### References

1. FZ «*Ob osnovakh federal'noi zhilishchnoi politiki*» ot 24 dekabria 1992 goda № 4218-1 [FZ «Concerning the Fundamental Principles of Federal Housing Policy» dated December 24, 1992 № 4218-1] [in Russian].
2. FZ «*Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)*» № 102-FZ ot 16 iulia 1998 goda [FZ «Concerning Mortgages (Pledges of Immovable Property)» № 102-FZ dated July 16, 1998] [in Russian].
3. FZ «*O privatizatsii zhilishchnogo fonda v Rossiiskoi Federatsii*» ot 04 iulia 1991 goda № 1541-1 [FZ «Concerning the Privatization of Housing in the Russian Federation» dated July 4, 1991 № 1541-1].
4. *Tselevoiia Programma «Stimulirovanie razvitiia zhilishchnogo stroitel'stva v Samarskoi oblasti» na 2011-2015 gody i na period do 2020 goda. Utverzhdena postanovleniem Pravitel'stva Samarskoi oblasti ot*

29 oktiabria 2010 goda za №576 [Target Program «Stimulating the development of housing construction in the Samara Region" for 2011–2015 and for the period until 2020. Approved by the resolution of the Government of the Samara Region dated October 29, 2010 under number 576].

5. Asaul A.N. *Ekonomika nedvizhimosti. 2-e izd.* [Real estate economics. 2<sup>nd</sup> edition]. SPb.: Piter, 2008 [in Russian].

6. Grinenko S.V. *Ekonomika nedvizhimosti; Konspekt lektsii* [Real estate economics; Compendium of Lectures]. Taganrog: Izd-vo TRTU, 2014 [in Russian].

7. Goremykin V.A. *Ekonomika nedvizhimosti: Ucheb. posobie dlia vuzov po ekon. spets. 2-e izd., pererab. i dop.* [Real estate economics: teaching guide for universities

concerning economic speciality. 2<sup>nd</sup> edition, revised and enlarged]. M.: Marketing, 2002 [in Russian].

8. *Analiz rynka nedvizhimosti v g. Samara i Samarskoi oblasti za 1 kvartal 2016 g.* [Analysis of the real estate market in Samara and the Samara Region for the 1<sup>st</sup> quarter of 2016]. Retrieved from: [http://institut-ocenki.ru/analiz\\_rinka.php](http://institut-ocenki.ru/analiz_rinka.php) [in Russian].

9. *Obzor rynka zhiloi nedvizhimosti g. Samara po sostoiianiiu na sentiabr' 2016 g* [Overview of the residential real estate market in Samara as of September 2016]. Retrieved from: [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/samara.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/samara.pdf) [in Russian].

*M.A. Melnikov, A.O. Meshcheryakov\**

## STRATEGIC DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE SAMARA REGION

The crisis phenomena in the construction and credit and financial markets, as a consequence, the reduction in the population's demand for residential real estate, put on the agenda the need to create conditions for further improving the affordability of housing to the population through mass construction of economy-class housing that meets all modern standards of energy efficiency and environmental friendliness, and providing price accessibility for citizens.

**Key words:** housing construction complexes, territorial development system, provision of housing for people in need, region, market, demand, supply, construction, volumes of housing commissioned in the region.

---

\* *Melnikov Maksim Anatolievich* (kafecon@mail.ru), Department of Economics of Innovations, *Meshcheryakov Alexander Olegovich* (e-danilchenko@mail.ru), Department of State and Municipal Management, Samara National Research University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.