

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

THE MAIN TRENDS OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

УДК 332.72:69(470.40)

Денисова Е.С.

к.э.н., доцент кафедры
«Землеустройство и геодезия»
Пензенского государственного
университета
архитектуры и строительства

Шипелев С.М.

магистр
Пензенского государственного
университета
архитектуры и строительства

В статье рассмотрены тенденции жилищного строительства в Российской Федерации. Исследованы перспективы развития рынка жилья и его влияние на экономику страны. На основе проведенного анализа предложены рекомендации по увеличению объемов строительства жилья.

Ключевые слова: индивидуальные жилые дома, строительство, многоэтажные дома, земельные участки, рынок жилья, тенденция.

У статті розглянуті тенденції житлового будівництва в Російській Федерації. Досліджено перспективи розвитку ринку житла і його вплив на економіку країни. На основі

проведеного аналізу запропоновано рекомендації щодо збільшення обсягів будівництва житла.

Ключові слова: індивідуальні житлові будинки, будівництво, багатопверхові будинки, земельні ділянки, ринок житла, тенденція.

The article discusses the trend of housing construction in the Russian Federation. Researched prospects for the development of the housing market and its impact on the economy. On the basis of the analysis recommendations to increase housing construction.

Key words: individual houses, building, multi-storey houses, land, housing market trend.

Постановка проблемы. История масштабного жилищного строительства в России началась с 1990-х гг. когда в стране, которая строила социализм, назрел колоссальный жилищный кризис. Требовалось решить ряд задач:

- переоценить земельные ресурсы;
- наладить производство современных строительных материалов;
- обеспечить комплексность инфраструктуры потенциальных территорий застройки [5].

В связи с неустойчивой экономической обстановкой решить поставленные задачи полностью так и не удалось. Начиная с 2012 г. в стране наблюдался подъем строительной отрасли ведь обеспеченность населения жильем и его доступность влияют на уровень жизни, рождаемости, экономической культуры. Приобретение жилья в собственность – первоочередная потребность для каждой семьи, социальный приоритет общества. Реализация данной потребности граждан рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема [6]. Однако, в последние 2 года, в связи с экономическим кризисом, темпы строительства жилья опять упали. Это связано со спадом потребительской активности граждан и увеличением требований к инвесторам-застройщикам со стороны государства.

Анализ последних исследований и публикаций. Анализ ситуации на рынке жилищного строительства посвящено, не мало, трудов таких ученых как С.А. Баронин, А.Н. Андросов, К.Ю. Кулаков, В.Г. Кутырев и др. Однако, все они специализируются на отдельных сегментах жилищного рынка, что не дает полного представления о ситуации в жилищном строительстве.

Постановка задачи. Целью исследования является обобщение и выявление основных тенденций в развитии жилищного строительства на территории Российской Федерации.

Изложение основного материала исследования. В настоящее время в Российской Федерации применяются меры по устранению упадка развития жилищного строительства. Все это зависит от многих факторов: от проектов коттеджных поселков, проектов комплексного освоения территории, технологии строительства, стоимости земельных участков, процедур получения земельных участков, заинтересованности девелоперов и граждан.

Важнейшим научно-практическим направлением исследования современных тенденций рынка жилищного строительства в России является маркетинговый анализ формирования и развития территориальных рынков жилой застройки в РФ, как одной из современных доминирующих тенденций реструктуризации строительного комплекса РФ [2].

Проведенный маркетинговый анализ показателей ввода жилищного строительства в метрах квадратных общей площади, построенного за счет всех источников финансирования по федеральным округам по РФ за период 2010-2016 гг. показал наличие устойчивой тенденции роста объемов ИЖС (см. таблицу 1) [6].

На рисунке 1 представлено процентное соотношение ввода индивидуального и многоэтажного жилья за последние шесть лет.

Анализ показывает две ситуации. Ситуация 1: динамика развития многоэтажного строительства достаточно интенсивна с момента 2010 года, объёмы возводимого жилья каждый год возрастают.

Ситуация 2: падение объемов ввода индивидуального жилищного строительства. Характерно в период с 2010-2011 гг. При этом с 2011-2015 гг. наблюдается значительный рост индивидуального жилищного строительства в пиковой отметке 2015 года, достигший более высоких результатов в отличие от многоэтажного строительства.

Ситуация 3: падение в точке 2016 г. обусловлено тем, что многоэтажное строительство с каждым годом растет в этажности, тем самым доставляет огромную конкуренцию развитию индивидуального жилищного строительства. Это связано еще с тем, что многоэтажное жилищное строительство имеет тенденции к увеличению жилья по стандартам эконом-класса. Это жилье более доступно для среднего класса населения страны.

Ситуация 4: в целом на данный момент территория концепции индивидуального жилищного строительства восстанавливается после спада, в связи с регрессивным положением с момента 2013 г. по 2015 г.

Проанализировав таблицу 1 и рисунок 1, можно сделать вывод, что максимальное возведение индивидуального жилищного строительства было достигнуто на момент 2013 г., минимальное при-

шло на 2015 г. На момент 2016 г. показатели ухудшились по сравнению с пиковой отметкой в 2013 г. на 13%, следовательно в Российской Федерации возникают регрессивные показатели по возведению индивидуального жилищного строительства.

Ввод жилья в России происходит не равномерно. В течение года происходят изменения в доле строительства жилья Федеральных округов относительно всей территории России [4]. Так в июле 2016 г. на Центральный Федеральный округ (ЦФО) приходилось 23% от общего ввода жилья, а к ноябрю этот показатель сократился до 21%. Отрицательные изменения коснулись и Дальневосточного Федерального округа (ДФО), а увеличение произошло в Приволжском (ПФО) и Северо-Кавказском (СКФО) Федеральных округах (рис. 2).

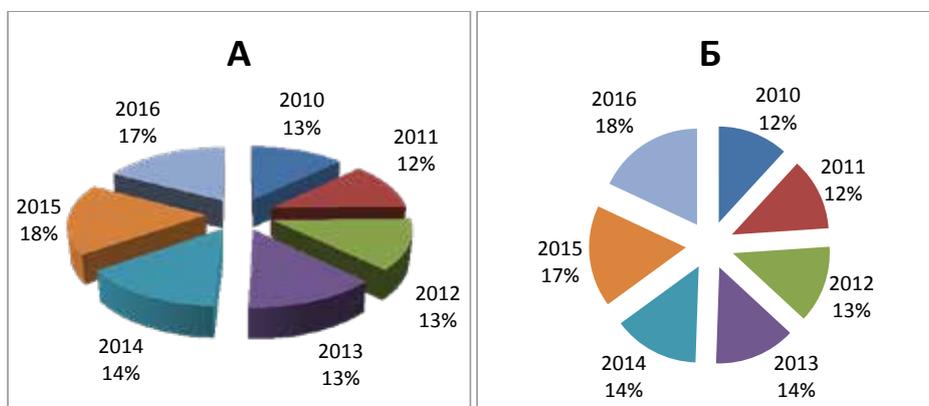


Рис. 1. Процентное соотношение объемов ввода
А) индивидуальных домов
Б) многоэтажных домов

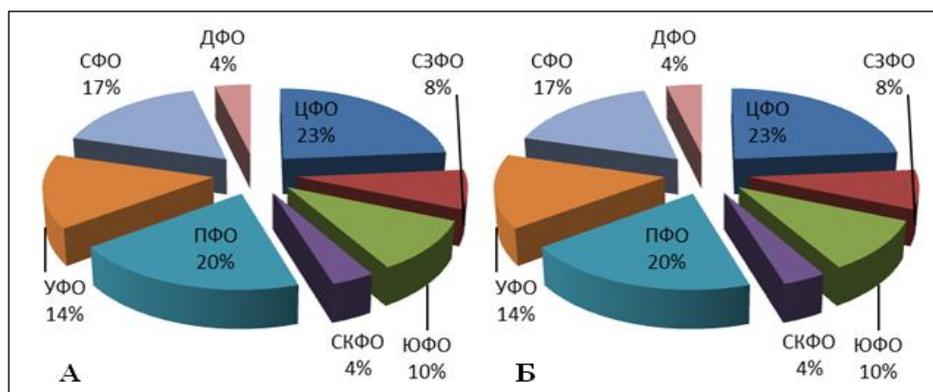


Рис. 2. Ввод жилья в относительных показателях по Федеральным округам
(А – за июль 2016 г., Б – за ноябрь 2016 г.)

Таблица 1

Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации за 2010-2016 гг.

Годы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа	30509,6	28154,4	29989,3	32024,4	34745,8	41912,8	40791,7
Многоэтажные дома 4-17 и более этажности	27876,2	28851,3	30834,5	32186	34082,5	40519,5	42638
Итого: тыс. кв. м	58385,8	57005,7	60823,8	64210,4	68828,3	82432,3	83429,7

На рисунке 3 показан рейтинг Федеральных округов по объемам возводимого жилья за 2016 год. Первое место в строительстве жилья принадлежит Приволжскому Федеральному округу (3546,9 тыс. кв. м), а последнее Дальневосточному Федеральному округу (524,6 тыс. кв. м), что на 85,2% меньше.

Проведем анализ роста объема строительства жилья в РФ по Федеральным округам (рис. 4). На рисунке 4 показан цепной индекс роста объема строительства по Федеральным округам. Как видно из рисунка, наибольшие колебания присущи ЦФО. В августе там был введен наименьший объем жилья, однако, в сентябре объемы резко увеличились. ДФО присуще самое равномерное введение строительства данного сегмента рынка недвижимости, но и самые минимальные объемы строительства. Наибольших показателей в данной области добились Центральный, Приволжский и Сибирский Федеральные округа (СФО) [3].

Выводы из проведенного исследования. Развитие жилищного фонда социального исполь-

зования, обеспечение условий для жилищного строительства должны опираться на новые формы и механизмы улучшения жилищных условий жителей. В долгосрочной перспективе необходимо удовлетворять жилищные потребности населения без привлечения значительных объемов бюджетных средств. По мнению автора, этих целей можно добиться за счет комплексной застройки территории жильем эконом-класса с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при реализации таких проектов. Но есть целый ряд проблем, без решения которых строительство не сможет развиваться в данной области.

Для решения проблем необходимо полнее использовать возможности, принципы и приемы государственно-частного и муниципально-частного партнерства [1]. Доступность жилья в нашей стране для 30–40% населения может быть достигнута только с помощью дальнейшего снижения его стоимости для продажи, а также поддержки государством отдельных категорий граждан.

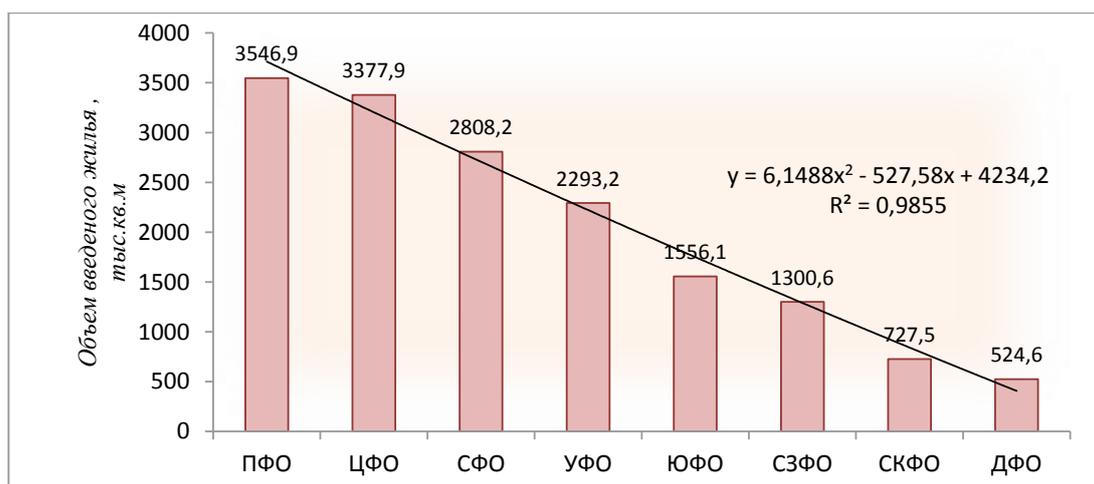


Рис. 3. Рейтинг Федеральных округов по объемам возводимого жилья за 2016 год

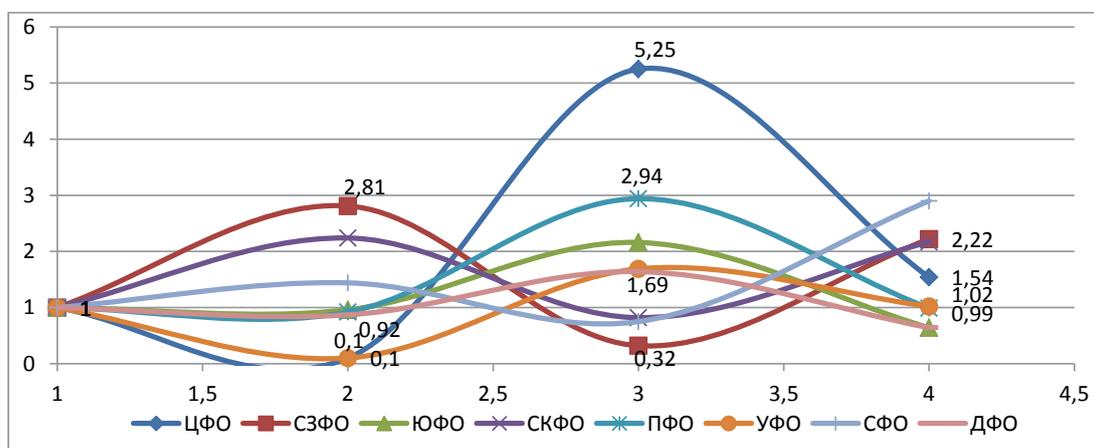


Рис. 4. Цепной индекс роста объема строительства по Федеральным округам

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., Денисова Е.С. Государственно-муниципально-частное партнерство при формировании жилищного фонда муниципального образования / Экономика и предпринимательство. 2014. № 1-2 (42-2). – С. 227-230.
2. Андросов А.Н. Анализ тенденций и экономический механизм развития территориальных рынков малоэтажной жилой застройки: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. / Москва, 2011. – 100 с.
3. Денисова Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Пенза, 2014 – 164 с.
4. Денисова Е.С. Состояние и перспективы развития рынка жилой недвижимости эконом-класса в РФ / Крымский экономический вестник. 2014. № 4 (11). – С. 49-59.
5. Кутырев В.Г., Стеклов А.М. К проблеме индивидуального жилищного строительства / Теория и практика общественного развития. 2013. №12. – С. 90-93.
6. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.gks.ru>.

REFERENCES:

1. Akimova M.S., Ulitskaya N.Yu., Denisova E.S. Gosudarstvenno-munitsipal'no-chastnoe partnerstvo pri formirovaniy zhilishchnogo fonda munitsipal'nogo obrazovaniya / Ekonomika i predprinimatel'stvo. 2014. № 1-2 (42-2). – S. 227-230.
2. Androsov A.N. Analiz tendentsiy i ekonomicheskoy mekhanizm razvitiya territorial'nykh rynkov malo-etazhnoy zhiloy zastroyki: dissertatsiya ... kandidata ekonomicheskikh nauk: 08.00.05. / Moskva, 2011. – 100 s.
3. Denisova E.S. Upravlenie investitsionnoy stoimost'yu zemel'nykh uchastkov pri kompleksnoy zhiloy zastroyke ekonom-klassa: dissertatsiya ... kandidata ekonomicheskikh nauk: 08.00.05 / Penza, 2014 – 164 s.
4. Denisova E.S. Sostoyanie i perspektivy razvitiya rynka zhiloy nedvizhimosti ekonom-klassa v RF / Krymskiy ekonomicheskiy vestnik. 2014. № 4 (11). – S. 49-59.
5. Kutyrev V.G., Steklov A.M. K probleme individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva / Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya. 2013. №12. – S. 90-93.
6. Federal'naya sluzhba gosudarstvennoy statistiki. [Elektronnyy resurs]: URL: <http://www.gks.ru>.

Denisova E.S.

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Land Management and Geodesy
Penza State University of Architecture and Construction

Shipelev S.M.

Master
Penza State University of Architecture and Construction

THE MAIN TRENDS OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

In the Russian Federation in early XXI century, there is a housing crisis. The implementation of this citizens' needs is considered as the most important socio-political and economic problem. However, in the last 2 years, due to the economic crisis, the pace of housing construction fell again. This is due to the decline in consumer activity of citizens and the increasing requirements of investors, property developers from the state. Currently used measures to address the decline of the housing development.

It all depends on many factors: the projects of cottage settlements, projects of complex development of territory, construction technology, value of land, procedures of obtaining land, the interest of developers and citizens. The analysis showed that the maximum construction of residential buildings was achieved at the time of 2013, the minimum had for 2015. At the time of the 2016 indicators have deteriorated compared with the peak level in 2013 by 13%, therefore in the Russian Federation arise regressive figures for the construction of individual housing construction.

Also, for the solution of problems must be better use of the opportunities the principles and methods of public-private and municipal-private partnership. The availability of housing in our country for 30-40% of the population can only be achieved through further cost reduction for sale, as well as the state support of separate categories of citizens.