

ЭКОНОМИКА, УПРАВЛЕНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

УДК 332

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОЙ СИТУАЦИИ НА ПРИМЕРЕ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

А. Ю. Вайчулис, Э. Э. Тарасова

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет

Жилищное строительство является частью материального производства, которая осуществляет введение и реконструкцию зданий, сооружений, а также обустройство территории для производства работ. В Астраханской области существуют некоторые проблемы в данной сфере, результаты приведены в таблицах. В связи с этим, данная тема и является актуальной. Государство в 2015 году запустило пятилетнюю программу по ее решению. В таблицах рассмотрены приоритеты и меры решения. Предметом исследования являются системообразующие признаки жилищного строительства на уровне города, определяющие его развитие. Объектом исследования является жилищное строительство на уровне города Астрахань. Представлен перечень мероприятий по улучшению состояния жилищного строительства.

Ключевые слова: строительство, жилищное строительство, аварийное и ветхое жилье.

DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE CONDITIONS OF THE UNSTABLE SITUATION ON THE EXAMPLE OF THE ASTRAKHAN REGION

A. U. Vaychulis, E. E. Tarasova

Astrakhan state University of architectural and construction

Housing construction is a part of production of goods which carries out introduction and reconstruction of buildings, constructions of different function and also arrangement of the territory for works. In the Astrakhan region exists some problems in given spheres, results are given in tables. In this regard this subject also is relevant, the state in 2015 started the five-year program for its decision. In tables priorities and measures of the decision are considered. The subject of research are the backbone signs of housing construction at the level of the city defining its development. An object of a research is housing construction at the level of the city of Astrakhan. The list of actions for improvement of a condition of housing construction is submitted.

Keywords: construction, housing construction, hazardous and shabby dwelling.

Согласно высказыванию кандидата экономических наук, Попова Максима Валерьевича, «жилищное строительство – это организационная, проектная, производственная, инвестиционная деятельность, направленная на строительство и эксплуатацию нового, реконструкцию и модернизацию вторичного жилья [1]».

Жилищное строительство относится к одной из главных сфер в комплексе народного хозяйства. Оно также влияет и на реализацию конституционных прав на жилище [2]. В связи с этим, энциклопедия современной техники «Строительство» дает более точное определение этому понятию [3]. «Это отрасль строительства, охватывающая возведение жилых домов и жилых комплексов (кварталов, микрорайонов), направленная на удовлетворение одной из основных потребностей человека – в жилище».

В настоящий момент в Астраханской области в жилищной строительной сфере действует государственная программа «Развитие жилищного строительства в Астраханской области», которая утверждена постановлением правительства Астраханской области от 08.10.2014 № 429. Она подразделяется на несколько подпрограмм [4]:

1. «Градостроительное планирование развития территорий и поселений Астраханской области»;

2. «Создание условий для развития жилищного строительства, в том числе строительства

жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство»;

3. «Развитие предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения Астраханской области»;

4. «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Астраханской области»;

5. «Исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных законодательством Российской Федерации и Астраханской области»;

6. «Переселение граждан из непригодного для проживания жилищного фонда Астраханской области».

7. «Развитие рынка наемного жилья».

Основная задача государственной программы состоит из повышения возможности покупки жилья и качества жилищного обеспечения населения Астраханской области, которую предполагается благодаря условиям инвестиционной активности в жилищном строительстве, и сохранность социальных гарантий граждан отдельных категорий при приобретении жилья и улучшении жилищных условий [5].

Жилищная проблема в Астраханской области является одной из наиболее актуальных в социальной сфере. Об этом свидетельствуют следующие данные, представленные в таблице 1. [6, 7, 8]

Таблица 1
Основные показатели жилищных проблем в Астраханской области на 27.06.2018 г.

Название показателя	Количество	Численное значение, (%)
Общая площадь ветхого и аварийного жилья от общего объема	2200,8 тыс. кв. м	9,89
Количество населения, проживающего в домах ветхого и аварийного состояния	93 тыс. чел.	9,2
Доля аварийного жилищного фонда	1292,1 тыс. кв. м	58,7

Для реализации проблем, связанных с аварийным и ветхим жильем, государственная программа «Развитие жилищного строительства в Астраханской области» обеспечивается с 2015 по 2020 гг. в рамках следующих приоритетов.

К первому приоритету политики государства относится уменьшение стоимости одного квадратного метра жилья благодаря увеличению объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса.

Ожидаемый итог в 2020 г.: стоимость жилья не более 80 % от средней рыночной цены на аналогичные жилые помещения на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 35 тыс. рублей за 1 квадратный метр общей площади жилого помещения.

Осуществление данного проекта будет реализовываться с участием государственных институтов развития – единого института «РЖС», АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования», государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности», а также организаций естественных монополий в сфере услуг по передаче электрической энергии и по транспортировке газа по трубопроводам.

Ко второму приоритету политики государства относится дальнейшее улучшение условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования.

Благоприятная ситуация на рынке приобретения жилья – это одна из главных задач социально-экономического развития Астраханской области. Достижение которой планируется через создание условий для активизации платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе через развитие системы ипотечного жилищного кредитования [9].

Ипотечное кредитование выступает в роли механизма ипотеки, является одной из форм кредита. Гарантия недвижимостью (ипотека) подразумевает возможность гарантии исполнения обязательств [10]. Она обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга и процентов по кредитному договору.

Основными причинами, приостанавливающими развитие ипотечного кредитования, считаются:

1. Нехватка долгосрочных банковских ресурсов;
2. Ограничение возможностей по рефинансированию;
3. Цены на жилье;
4. Низкие доходы населения;
5. Высокая стоимость первоначального взноса при оформлении кредита.

К третьему приоритету политики государства относится лояльность к определенной группе граждан, которые нуждаются в помощи в связи с отсутствием возможности накопить средства для приобретения жилья [11].

Методы, способные решить имеющиеся проблемы:

1. Социальная помощь для строительства и приобретения жилья;
2. Частичное или полное погашение первых взносов при оформлении ипотечного кредита для данных целей;
3. Многодетным семьям выплачивается определенная поддержка и предоставление земельного участка для жилищного строительства [12].

Финансирование жилищного строительства в Астраханской области ведется из различных бюджетов, об этом свидетельствует таблицы 2–9 [13, 14].

Таблица 2

**Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Градостроительное планирование развития территорий
и поселений Астраханской области»**

<i>Год</i>	<i>Бюджет Астраханской области (тыс. руб.)</i>
2015	912,1
2016	2000,0
2017	1320,0
2020	62494,8
Итого:	66726,9

Анализируя данную таблицу, следует заметить, что объем финансирования подпрограммы

«Градостроительное планирование развития территорий и поселений Астраханской области» 2015–2020 гг. составляет 66726,9 тыс. рублей

Таблица 3

**Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Создание условий для развития жилищного строительства,
в том числе строительства жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство»**

<i>Год</i>	<i>Федеральный бюджет (тыс. руб.)</i>	<i>Бюджет Астраханской Области (тыс. руб.)</i>	<i>Бюджет муниципальных образований (тыс. руб.)</i>	<i>Другие источники (тыс. руб.)</i>
2015	-	1385,2	-	371080,0
2016	-	0,0	-	5039912,5
2017	-	3725,8	-	3297697,9
2020	180201,0	275906,4	233356,0	-
Итого:	180201,0	281017,3	233356,0	8708690,4

Рассматривая, данную таблицу, следует заметить, что объем финансирования подпрограммы «Создание условий для развития жи-

лищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство» 2015 –2020 гг. равен 9403264,6 тыс. рублей.

Таблица 4

**Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Развитие предприятий промышленности строительных материалов
и индустриального домостроения Астраханской области»**

<i>Год</i>	<i>Другие источники (тыс. руб.)</i>
2015	120000,0
2016	746250,0
2019	10000,0
2020	150000,0
Итого:	1026250,0

Изучив данную таблицу, можно заметить, что объем финансирования подпрограммы «Развитие предприятий промышленно-

сти строительных материалов и индустриального домостроения Астраханской области» в 2015–2020 гг. составляет 1026250,0 тыс. рублей.

Таблица 5

**Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Развитие ипотечного жилищного кредитования в Астраханской области»**

<i>Год</i>	<i>Бюджет Астраханской области (тыс. руб.)</i>
2020	110000,
Итого:	110000,

Финансирование подпрограммы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в

Астраханской области» 2015–2020 гг. будет производиться только в 2020 г. на сумму 110000,0 тыс. рублей.

Таблица 6

Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан,
установленных законодательством Российской Федерации и Астраханской области»

Год	Федеральный бюджет (тыс. руб.)	Бюджет Астраханской обл. (тыс. руб.)
2015	59116,8	1203,4
2016	80117,2	0,0
2017	54171,2	4602,3
2018	45497,6	2000,0
2019	45497,6	2000,0
2020	42000,0	165000,0
Итого:	326400,4	174805,7

Анализируя данную таблицу, следует заметить, что объем финансирования подпрограммы «Исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий

граждан, установленных законодательством Российской Федерации и Астраханской области» в 2015–2020 гг. составляет 501206,1 тыс. рублей.

Таблица 7

Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Переселение граждан из непригодного для проживания жилищного фонда Астраханской области»

Год	Бюджет Астраханской обл. (тыс. руб.)	Бюджет муниципальных образований (тыс. руб.)	Бюджет государственных корпорации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального (тыс. руб.)
2015	148358,	203000,0	1037515,4
2016	190960,0	71413,6	358187,1
2017	52429,3	97553,8	312606,5
Итого:	391747,5	371967,4	1708309,0

Анализируя данную таблицу, следует заметить, что объем финансирования подпрограммы «Переселение граждан из непригодного

для проживания жилищного фонда Астраханской области» в 2015–2020 гг. составляет 2472023,9 тыс. рублей

Таблица 8

Объемы бюджетных ассигнований и источники финансирования подпрограммы
«Развитие рынка наемного жилья»

Год	Другие источники (тыс. руб.)
2018	34660,0
2019	260396,0
2020	346930,0
Итого:	641986,0

Анализируя данную таблицу, следует отметить, что объем финансирования подпрограммы «Развитие рынка наемного жилья» в 2018–2020 гг. составляет 641986,0 тыс. рублей.

Таблица 9

**Объемы бюджетных ассигнований
и источники финансирования государственной программы**

Год	Федеральный бюджет (тыс. руб.)	Бюджет Астраханской обл. (тыс. руб.)	Бюджет муниципальных образований (тыс. руб.)	Другие источники	Бюджет государственных корпорации	Итого:
2015	59116,8	228751,7	203000,0	491080,0	1037515,4	2019463,
2016	80117,2	255328,6	71413,6	5786162,5	358187,1	6551 209
2017	54171,2	135694,8	97553,8	3297697,9	312606,5	3 897 724,2
2018	45497,6	45915,3	0,0	34660,0	0,0	126 072,9
2019	45497,6	45915,3	0,0	270396,0	0,0	361 808,9
2020	222201,0	688685,2	233356,0	496930,0	0,0	1 641 172,2
Итого:	506601,4	1400290,9	605323,4	10376926,4	1708309,0	14597 451,1

Анализируя данную таблицу, следует заметить, что объем финансирования государственной программы в 2015–2020 гг. составляет 14597451,1 тыс. рублей, к ожидаемым конечным результатам реализации государственной программы «Развитие жилищного строительства в Астраханской области»: относятся:

1. Достижение годового объема ввода жилья в 2020 г. в 700 тыс. кв. м;
2. Увеличение удельного веса введенной общей площади жилых домов к общей площади жилищного фонда в 2020 г. до 2,9 %;
3. Увеличение доли ввода жилья экономического класса к 2020 г. до 66 %;
4. Увеличение объема ввода жилья экономического класса к 2020 г. до 462 тыс. кв. м;
5. Количество земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, за 2015–2020 гг. составит 106 единиц;
6. Увеличение использования мощностей по производству:
 - кирпича – до 23 %;
 - сборного железобетона – до 38 %;
 - бетона – до 36 %;
 - количество вновь вводимых и модернизированных предприятий за 2015–2020 гг. составит 3 ед.;
7. Увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями с помощью собственных и заемных средств, в 2020 г. до 40 %;
8. Увеличение количества ипотечных кредитов, выданных кредитными организациями к 2020 году – до 8 тыс. ед.;
9. Увеличение объема выданных ипотечных кредитов к 2020 г. до 10 432 млн рублей;

10. Достижение обеспеченности общей площадью жилья на уровне 26,1 кв. метра на человека в 2020 г.;

11. Увеличение доли отдельных категорий граждан, улучшивших жилищные условия с помощью государственной поддержки, к общему количеству нуждающихся в улучшении жилищных условий лиц данной категории в 2020 г. до 4,5 процента;

12. Уменьшение доли аварийного жилья в жилищном фонде Астраханской области в 2020 году до 0,32 процента;

13. Площадь ликвидированного аварийного жилищного фонда за 2015–2020 гг. составит 115,08 тыс. кв. м; доля введенного жилья для целей сдачи в наем в общем объеме ввода жилья по Астраханской области к 2020 г. составит 3,28 %;

14. Объем ввода наемного жилья социального и коммерческого использования за 2018–2020 гг. составит 16,02 тыс. кв. м.

Итак, жилищное строительство – важный сектор народного хозяйства, изменение которого сильно влияет на любую экономику [15]. В Астрахани, как и в других городах России с исторической нехваткой современного жилья, темпы роста жилищного строительства должны еще не одно десятилетие сохранять устойчивый положительный тренд, на который будут накладываться общие колебания в экономике и воздействии экономической политики. Поддержание устойчивого процесса обновления и расширения жилого фонда в России во многом влияет и на динамику покупок домашними хозяйствами товаров длительного пользования: мебели, бытовой и информационной техники.

Для выхода из текущей рецессии (как в сфере строительства, так и всей экономики страны в

целом) нужно стимулирование не только строительства многоквартирных домов, но и сектора индивидуального жилищного строительства,

более чувствительного к колебаниям реальных доходов семей.

Список литературы

1. Формирование стратегии жилищного строительства на уровне крупного города в современных условиях : автореф. дисс. канд. экон. наук. URL : <http://dissers.ru/avtoreferati-kandidatskih-dissertatsii-ekonomika/a227.php>
2. Онишина Е. А., Рыбалка М. В. К вопросу о понятии жилищного строительства // Молодой ученый. 2015. № 14. С. 367–370. URL: <https://moluch.ru/archive/94/21271/> (дата обращения: 17.10.2018).
3. Энциклопедия современной техники строительства / под ред. В. А. Кучеренко. М.: Советская Энциклопедия. 1964.
4. О государственной программе «Развитие жилищного строительства в Астраханской области» (с изменениями на: 27.06.2018). URL: <http://docs.cntd.ru/document/428619729>
5. Внесение изменений в генеральный план развития города Астрахани до 2025 года. URL: <http://textarchive.ru/c-2088807-pall.html>
6. Генеральный план развития Астрахани. URL: <http://zemlyane-jurnal.narod.ru/genplan.htm>
7. О внесении изменений в постановление правительства Астраханской области от 08.10.2014 N 429-П, <http://docs.cntd.ru/document/428508809>
8. АСТРАХАН.RU Региональный портал. URL: <https://news.astr.ru/news/services/4929/>
9. Социальная ипотека 2018 в Астрахани – льготная ипотека. URL: <https://astrahan.bankiros.ru/mortgage/sotsialnaya>
10. Ипотечное жилищное кредитование: жилье взаимы / А. Гусев. Ростов н/Д : Феникс, 2012.
11. Программа развития жилищного строительства. URL: <http://petersit.ru/programma-razvitiya-zhilishhnogo-stroitelstva/>
12. Программа Молодая семья в городе Астрахань и Астраханской области. URL: <http://molodaja-semja.ru/regiony/v-gorode-astrahan-i-astrahanskoj-oblasti/>
13. ГП Развитие жилищного строительства в Астраханской области. URL: <https://minstroy.astrobl.ru/site-page/gp-razvitiye-zhilishchnogo-stroitelstva-v-astrahanskoj-oblasti>
14. О внесении изменений в постановление правительства Астраханской области от 08.10.2014 № 429-П. URL: <http://docs.cntd.ru/document/446689262>
15. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики 2016.

© А. Ю. Вайчулис, Э. Э. Тарасова

Ссылка для цитирования:

Вайчулис А. Ю., Тарасова Э. Э. Развитие жилищного строительства в условиях нестабильной ситуации на примере Астраханской области // Инженерно-строительный вестник Прикаспия : научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань : ГАОУ АО ВО «АГАСУ», 2018. № 1 (23). С. 34–39.

УДК 330.47

ЦИФРОВАЯ ЭКОНОМИКА. ДОСТОИНСТВА И НЕДОСТАТКИ, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ

И. А. Митченко

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет

Развитие цифровой экономики благоприятно влияет на развитие информационных технологий и электронной коммерции. Рассмотрены перспективы развития и практика применения цифровых технологий в экономике.

Ключевые слова: цифровая экономика, информационные технологии, сетевые сервисы.

DIGITAL ECONOMY. THE ADVANTAGES AND DISADVANTAGES, PROSPECTS OF DEVELOPMENT AND PRACTICE OF APPLICATION

I. A. Mitchenko

Astrakhan state University of architectural and construction

The development of the digital economy has a positive effect on the development of information technology and e-commerce. The development prospects and practice of applying digital technologies in the economy are considered.

Keywords: digital economy, information technologies, network services.

Глобализация интернета и качественной связи стала предпосылкой к повороту в сторону цифровой экономики. В результате открылась возможность обмена большими массивами данных, их хранения и накопления, что, дает возможность обрабатывать собранную информацию, анализировать её, делать выводы, принимать обоснованные решения и извлекать всевозмож-

ную пользу. Для всего этого нужна соответствующая инфраструктура, структурированная система глобальных информационных решений.

В связи с качественным изменением в экономике в обществе, переход к цифровой экономике стал как никогда актуален. Благодаря новым цифровым решениям и платформам управленцы предприятий и физические лица сокра-