

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

*Е. Г. Кондратьева, И. Е. Фадеева*  
*Астраханский государственный*  
*архитектурно-строительный университет*  
*(г. Астрахань, Россия)*

Обеспечение граждан России доступным жильем остается актуальным вопросом современного состояния строительного рынка недвижимости. Выявлены основные проблемы и обозначены комплексные меры для их решения.

**Ключевые слова:** *строительный рынок жилья, ввод жилья в эксплуатацию, инвестиционная активность, деловой спад, доступное жильё.*

Providing the residents of the Russian Federation with affordable housing remains the topical question of the current real estate market. This article defines the topical questions and suggests comprehensive solutions.

**Keywords:** *real estate market, housing commissioning, investment development, business recession, affordable housing.*

В настоящее время проблема обеспечения населения доступным жильем в России остается актуальной. Несмотря на то, что состояние жилищного строительства в стране по оценкам экспертов за последние десятилетия можно охарактеризовать в целом как стабильно развивающееся, однако на протяжении последних трех лет отмечаются некоторые понижающиеся показатели в данном строительном сегменте [2]. Для более четкого понимания происходящих на российском строительном рынке жилья процессов, способных привести к снижению темпов работ, необходимо осуществление анализа особенностей развития указанной сферы.

Для обозначения актуальных проблем развития строительного рынка жилья в России необходимо решение следующих задач:

- 1) анализ существующей ситуации строительного рынка жилья;
- 2) выявление основных проблем;
- 3) нахождение путей решения выявленных проблем.

Анализ данных Федеральной службы государственной статистики показывает, что на протяжении последних трех лет (2016-2018 гг.) темпы строительства жилья по сравнению с периодом 2010-2015 гг. имеют устойчивую тенденцию к снижению (рис.1). Для анализа современного состояния строительного рынка жилья используются такие показатели как общая площадь зданий жилого назначения, общий строительный объем зданий жилого назначения и количество введенных зданий жилого назначения.

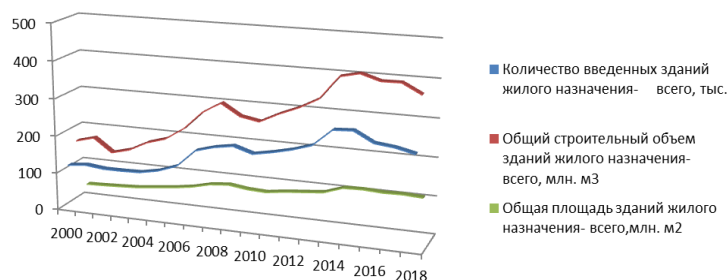


Рис. 1. Ввод в действие зданий жилого назначения в РФ

За период 2000–2018 гг. наблюдается положительный рост ввода зданий жилого назначения в эксплуатацию, подтвержденный данными Федеральной службы государственной статистики (табл.).

С 2000 года показатель ввода жилья в эксплуатацию с 36,4 млн кв. м увеличился до 101,8 млн.кв.м. жилой площади в год. Средний прирост ввода жилья в эксплуатацию за период 2000–2018 гг. составил 3,44 % в год, даже с учетом того, что последние 3 года наблюдается ежегодное снижение и составляет в среднем -0,53 % в год. Максимальный подъём наблюдался в 2007 году и очевидный рекордный прирост был в 2014 году на 19,86 %. Самый высокий показатель ввода жилья в эксплуатацию отмечается в 2015 году на уровне 106,2 млн. кв. м. После чего наблюдается тенденция снижения, которая говорит о том, что этот уровень будет достигнут лишь в том случае, если существующее положение дел в строительной сфере существенно изменится.

Данный спад деловой активности в строительстве зданий жилого назначения вызван большой неопределенностью, в которой оказалось большинство строительных компаний в связи с законодательными перестроениями- переходом на проектное финансирование и эскроу-счета.

С одной стороны, государство приняло необходимые меры защиты населения от различных рисков, характерных для долевого строительства, а с другой, не заставляющие себя долго ждать последствия существующего спада объемов строительства из-за отсутствия прямого финансирования строительных организаций от реальных покупателей жилья -дольщиков. Не многие строительные организации выживают в новых условиях рынка.

Таблица

Динамика ввода жилья в РФ

	Количество введенных зданий жилого назначения – всего, тыс.	Общий строительный объем зданий жилого назначения – всего, млн м <sup>3</sup>	Общая площадь зданий жилого назначения – всего, млн м <sup>2</sup>
2000	119,7	172,4	36,4
2001	125	185,4	38,2
2002	119,7	150,1	40,5
2003	119,8	162,8	43,4
2004	121,3	187,5	49,3
2005	131	202,2	54,8
2006	148,7	234,4	62,3
2007	194,6	282,1	74,5
2008	208,9	310,9	79,2
2009	217,2	280,8	72,5
2010	201,7	271,8	70,3
2011	211,2	296,5	77,2
2012	223	316,9	82
2013	239,1	343,5	87,1
2014	283	404,4	104,4
2015	286,1	415,7	106,2
2016	259,5	400,4	103,4
2017	253,8	401,3	104,6
2018	242,4	375,3	101,8

По мнению ряда экспертов, основными компонентами жилищной проблемы в стране являются, наряду с обветшанием жилищного фонда (включающего изнашивание коммуникаций и в целом непригодность жилищных строений), также и недостаточные объемы нового жилищного строительства, и его недоступность для большинства граждан ввиду их низкого дохода [5;1]. Помимо этого в стране ощущается нехватка инвестиционных ресурсов и, в связи с ней, низкий уровень инвестиционной активности. Указанные процессы усугубляются также и тем, что в населенных пунктах (городах) практически отсутствуют муниципальные программы и реальные механизмы по обновлению уже сложившейся застройки и всего комплекса инженерных коммуникаций. Также эксперты отмечают еще один негативный фактор, связанный с увеличением числа организационных форм управления жилищно-коммунальным комплексом, не соответствующих современным требованиям, в том числе, на муниципальном уровне [5]. Несомненно, что решить проблемы, сложившиеся в жилищном фонде России, в настоящее время возможно только с помощью комплексного подхода, в котором грамотная работа экономической и инженерно-технологической сфер будут определяющими. В сложившихся условиях необходимы знания особенностей развития отрасли, механизмов регулирования, степени государственного участия и привлечения бизнеса [1].

Для решения обозначенных вопросов необходим системный подход, синтезирующий усилия руководителей разных уровней и специалистов разных профилей, охватывающий сразу несколько уровней власти. Поэтому предложенный Президентом РФ Путиным В.В. перечень поручений по результатам проверки исполнения законодательства и решений Президента по вопросам жилищного строительства от 17 июля 2019 г [3] может рассматриваться как стратегическая программа в указанном строительном секторе. Согласно документу в целях обеспечения населения доступным жильем в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» до 2024 г. Правительству РФ необходимо будет осуществить комплекс мероприятий, включающий: разработку действенных механизмов обеспечения жильём граждан, имеющих невысокий уровень доходов, при условии его сохранения в публичной собственности; формирование земельных участков под индивидуальное строительство жилья; синхронизацию инвестиционных программ организаций в сфере электро-, газо-, теплоснабжения с соответствующими сопроводительными документами; разработку предложения об однократном предоставлении субсидий гражданам (за счет средств бюджета) на выплату первоначального взноса или компенсации процентов по ипотечным (жи-

личным) кредитам; разработку требований по обеспечению архитектурного облика многоквартирных домов при сохранении качественных характеристик помещения жилья.

Указанные мероприятия позволят за достаточно короткий срок обеспечить современным, комфортным, безопасным и эстетически красивым (гармонично вписанным в облик современной городской среды) жильём граждан, имеющих невысокий уровень доходов.

На протяжении последних трех лет в России отмечается снижение темпов строительства жилья, вызванное комплексом проблем, среди которых, главным образом, отмечается нехватка финансовых ресурсов у населения и низкий уровень инвестиционной активности со стороны бизнеса. Сложившаяся ситуация требует от Правительства РФ незамедлительных действий, направленных на проведение грамотной оценки современного состояния отрасли строительства жилья в стране в целом и в конкретно взятом регионе в частности. Положительным результатом проведенных мероприятий будет являться тот факт, что в ближайшие пять лет граждане страны (в том числе и имеющие невысокий уровень доходов) смогут быть обеспечены комфортабельным и безопасным жильем на доступных условиях.

#### Список литературы

1. Долаева З. Н., Биджиева Ф. К. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения // Молодой ученый. — 2014. — №21. — С. 298-300. — URL <https://moluch.ru/archive/80/14421/> (дата обращения: 04.08.2019).
2. Пахомов Е. В., Овчинникова М. С. Текущее состояние строительной отрасли РФ // Молодой ученый. — 2019. — №2. — С. 255-260. (дата обращения: 04.08.2019).
3. Перечень поручений по результатам проверки исполнения законодательства и решений Президента по вопросам жилищного строительства от 17 июля 2019 года <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/61043> (дата обращения: 04.08.19).
4. Федеральная служба государственной статистики <https://gks.ru/storage/mediabank/stroi11.xls> (дата обращения: 01.10.2019).
5. Шеина С. Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография. — Ростов-на-Дону: РГСУ, 2008. — 196 с.

УДК 338.27

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

*Ю. А. Савельева, И. А. Медетова*  
*Астраханский государственный*  
*архитектурно-строительный университет*  
*(г. Астрахань, Россия)*

В данной статье исследуется социально-экономическое развитие региона и рассматриваются все показатели для определения уровня его развития.

**Ключевые слова:** регион, показатели социально-экономического положения, ВВП, ВНП, ВРП, основные показатели уровня жизни населения.

This article examines the socio-economic development of the region and considers all indicators to determine its level of development.

**Keywords:** region, indicators of socio-economic situation, GDP, GNP, GRP, basic indicators of living standards.

Регион – это целостная социально-экономическая система, имеющая единую структуру, которая включает в себя физико-географическую, политико-административную, экономическую, правовую, социально-культурную, этническую, политическую составляющие, соответствующие им социальные институты, при определяющей роли институтов управления в организации жизни региона [1, с. 45].

Понятие «регион» объединяет разнородные объекты с относительно автономными закономерностями развития (рис. 1).



Рис. 1. Структурные составляющие понятия «регион»