Московский экономический журнал. № 12. 2022
Moscow economic journal. № 12. 2022
Научная статья
Original article
УДК 332.83
doi: 10.55186/2413046X_2022_7_12_757

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Уселис Ян Викторович, аспирант кафедры экономики строительства и ЖКХ, ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, E-mail: uselis1997uan@gmail.com

Uselis Yan Victorovich, PhD student of the Department of construction economics and housing Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, E-mail: uselis1997uan@gmail.com

Аннотация. В статье исследован вопрос развития перспективного и социально-ориентированного сегмента жилищного строительства – рынка малоэтажной недвижимости. Проанализированы объемы ввода жилья по годам, сделан вывод о том, что цель, объявленная Министерством строительства и ЖКХ, заключающаяся в достижении доли малоэтажного строительства в 70% все еще не достигнута. Выделены актуальные на сегодняшний день государственные программы стимулирования развития малоэтажного строительства. Также изложены факторы, которые представляются важными для разработки и корректировки стратегических проектов и программ развития малоэтажного строительства в России в современных экономических условиях.

Abstract. The article explores the development of a promising and socially oriented segment of housing construction - the low-rise real estate market. The volumes of

housing commissioning by years are analyzed, it is concluded that the goal announced by the Ministry of Construction and Housing, which is to achieve the share of low-rise construction in 70%, has not yet been achieved. The current state programs for stimulating the development of low-rise construction are highlighted. It also outlines the factors that seem important for the development and adjustment of strategic projects and programs for the development of low-rise construction in Russia in the current economic conditions.
Ключевые слова: жилищное строительство, рынок недвижимости, малоэтажное строительство, государственная поддержка, правительственные программы
Keywords: housing construction, real estate market, low-rise construction, government support, government programs

В настоящее время экономика нашей страны претерпевает ряд трансформационных процессов. Смена технологических укладов, тенденции к цифровизации бизнес-процессов, кризисы, проведение политики импортозамещения – все это так или иначе отражается на состоянии и устойчивости всей системы хозяйствования. В виду существующих и возникающих сложностей требуется активное внедрение новых подходов, способствующих ускорению экономического роста, повышению благосостояния страны. Особого внимания заслуживает развитие потенциала всех социальных сфер и видов экономической деятельности. В данной статье будет рассмотрен потенциал развития строительной деятельности, а именно сегмента малоэтажной недвижимости.

Положительные стороны проживания в малоэтажном жилье очевидны: отдаленность от городской среды, экология, комфорт и т.д. Все эти факторы позитивно отражаются на здоровье граждан, а как следствие и повышении их производительности труда. Немаловажным остается тот факт, что увеличение числа объектов малоэтажного строительства оказывает такие мультипликативные

эффекты, как развитие территорий, рост занятости населения, совершенствование строительных технологий и др [1].

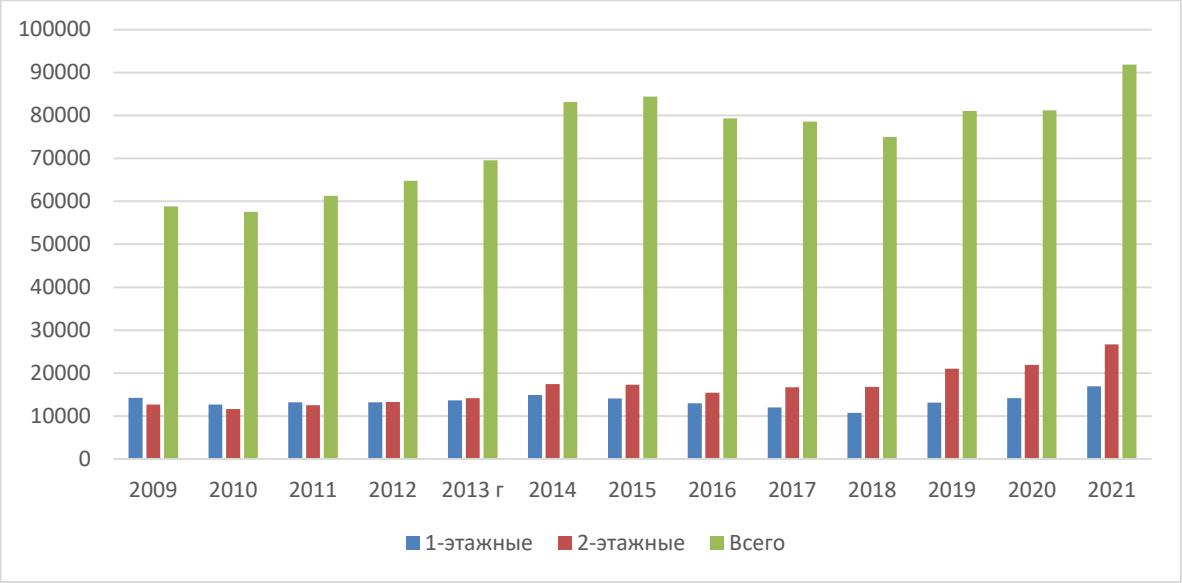

Рисунок 1. **Объемы введенного жилья по этажности, тыс. м^2** [2]

На рисунке 1 приведено сравнение объемов введенных одноэтажных и двухэтажных жилых домов в общем объеме. Если говорить об объемах жилищного строительства, то показатель введенных площадей имеет различное значение каждый год, но в целом наблюдается положительный тренд. Значение данного показателя выросло с 74979,6 тыс. м^2 в 2018 году до 91886,75 м^2 в 2021 году. В начале рассматриваемого периода (в 2009 году) объемы строительства составляли 58841,4 тыс. м^2. Что касается малоэтажного жилья, то оно составляет около 16% (одноэтажные дома) и 29% (двухэтажные дома) в общем объеме жилищного строительства в 2021 году. Проанализированные значения показателей по вводу жилых площадей свидетельствуют о том, что цель, объявленная Министерством строительства и ЖКХ, заключающаяся в достижении доли малоэтажного строительства в 70% все еще не достигнута [3].

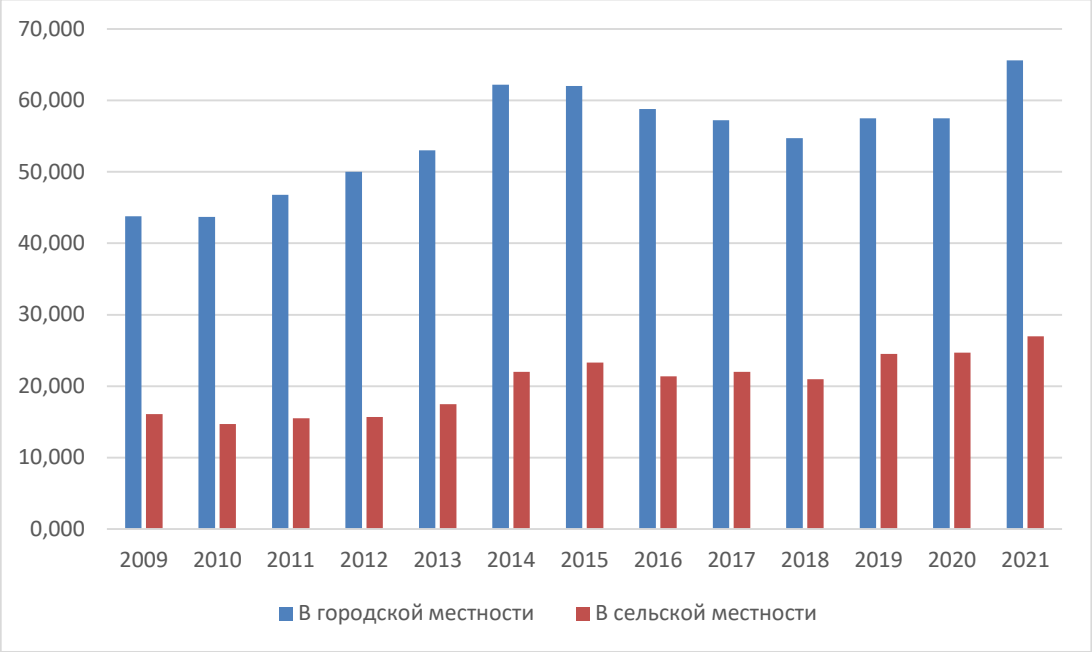

Рисунок 2. **Дифференциация строительства в городской и сельской местности, млн. м^2**

Стоит отметить, что строительство жилья происходит не равномерно на различных территориях: 65,6 млн. м^2 в черте городов против 27 млн. м^2 за городом, по состоянию на 2021 год. Отсюда вытекают проблемы урбанизационных процессов, а именно недостаток транспортной и социальной инфраструктуры, плотность застройки, высокая этажность, стесненность районов.

Ключевым инструментом стимулирования функционирования строительной сферы, а также решения жилищного вопроса, является использование программно-целевого метода, в частности исполнение государственных проектов и программ. Такой подход обладает рядом преимуществ, позволяя обеспечить решение стратегических долгосрочных задач. Основными программами стимулирования развития сегмента малоэтажного строительства стали следующие:

1. Программа материнского капитала. Согласно пункта 2 Постановления Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. N 862 "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" лицо, получившее государственный сертификат на материнский

(семейный) капитал вправе использовать средства на приобретение, строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства [4]. Размер материнского капитала в 2022 году составляет 524,5 тыс. руб. при рождении первого ребенка и 693,1 тыс. руб. при рождении второго ребенка [5].

2. Дальневосточный гектар. Федеральный закон №119-ФЗ, регулирующий особенности предоставления гражданам земельных участков на территории Дальнего Востока был подписан 1 мая 2016 года. По состояние на 2021 год в рамках программы приняли участие 95,1 тыс. человек, им предоставили 65 тыс. га. Подано было 13 тыс. деклараций об использовании земли Структура целевого назначения гектаров выглядит следующим образом:42% индивидуальное жилищное строительство, 36% сельское хозяйство, 10% предпринимательская деятельность, 7% туристические проекты [6].

3. Арктический гектар. Данная программа стартовала в 2021 году с принятия Федерального закона №193-ФЗ. Согласно программе, существует возможность предоставления земельных участков на территории Арктической зоны размером до 1 гектара. В том числе, предоставленный участок можно использовать под строительство индивидуального жилого дома. На конец 2021 года в рамках программы было зарегистрировано около 4 тыс. человек [7].

4. Программа «Комплексное развитие сельских территорий», утверждена Постановлением Правительства Постановление от 31 мая 2019 года №696. Общий объём финансирования госпрограммы в 2020–2025 годах – около 2,3 трлн рублей, Основные цели госпрограммы – сохранение доли сельского населения в общей численности населения России на уровне не менее 25,3%, достижение соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств до 80%, повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населённых пунктах до 50% [8].

5. Программы льготной ипотеки:

- Сельская ипотека. Подразумевает получение льготного ипотечного кредита по ставке от 0,1 до 3% на покупку квартиры или дома;

- Государственная программа поддержки семей с детьми. В рамках данной программы государством предоставляется до 450 тыс. руб. на выплату ипотеки для многодетных семей, в том числе в случае приобретения частного дома;

- Семейная ипотека (по ставке до 6%), также предоставляется и для покупки частного дома с земельным участком;

- Другие федеральные и региональные программы.

Таким образом, на сегодняшний день значительное внимание уделяется стимулированию развития жилищной сферы в России. При формировании программ необходимо учитывать условия внешней и внутренней среды, их особенности и изменчивость. Далее будут рассмотрены актуальные в условиях современной экономической среды факторы, которые представляются важными для разработки (корректировки) стратегических проектов и программ развития малоэтажного строительства в России.

1. Рост спроса на объекты малоэтажного строительства. Карантинные меры, вызванные пандемией COVID-19 в 2020 и 2021 годах сильно отразились на предпочтениях граждан в выборе объектов недвижимости. Общая напряженная обстановка в городах, риск заболевания, закрытие границ, возможность дистанционной работы – все это послужило причинами роста спроса на рынке загородной недвижимости. В период ограничений предложение на рынке загородной недвижимости снизилось на 15%, желание проживать за городом выразили 80% клиентов агентств недвижимости [9]. Также исследователями отмечается, что цена объекта малоэтажной недвижимости стала конкурентоспособной, на рынке сложилась ситуация, свидетельствующая о том, что стоимость однокомнатной квартиры в новостройке площадью 40 кв. м оказалась сопоставимой со стоимостью загородного дома площадью 100 кв. м. с участком [10].

2. Рост цен на объекты недвижимости. Вместе с увеличением спроса на рассматриваемом рынке, также возросли цены на объекты недвижимости. Лидерами в удорожании домов стали Омская область, Краснодарский край и Воронежская область, которые продемонстрировали повышение цены на 50%, 47% и 21% соответственно [11]. Причинами такого скачка стали инфляция (до 7,26% в 2021 году), ценовая политика производителей и дистрибьюторов строительных материалов (удорожание системообразующих строительных материалов до 150%), уровень конкуренции, повышенный спрос на рынке [12,13]

3. Инновационное развитие. Сегмент малоэтажного строительства является потенциальным плацдармом для использования различных инновационных технологий при возведении домов. В числе таких технологий спектр разнообразных строительных материалов, конструкций, методов организации строительства. Инновационные решения строительстве призваны в первую очередь снизить себестоимость строительства, а также повысить качество и долговечность объектов.

Помимо продуктовых и процессных инноваций, одним из более специфичных видов инноваций является социальная. Социальные инновации направлены повышение эффективности удовлетворения потребностей граждан, рост благополучия граждан, решение социальных проблем. Реализация данного вида инноваций невозможно без активного участия государства. В предыдущих исследованиях автора выявлено, что дальнейшая активизация развития рынка малоэтажного строительства возможна при содействии государства в вопросах повышения доступности объектов недвижимости, в том числе при определенных условиях на безвозмездной основе [14].

4. Энергоэффективность объектов. При возведении малоэтажных зданий следует учитывать принципы достижения энергоэффективности. Особую актуальность данный фактор приобретает на территориях Крайнего Севера. К Крайнему Северу относятся 15 регионов нашей страны, в которых доля затрат на энергоснабжение в валовом региональном продукте составляет до 37% [15].

Таким образом, недостаточное внимание к данному вопросу со стороны государственных органов и других участников инвестиционно-строительной деятельности может привести к экономическим значительным потерям.

5. Инженерная инфраструктура. Ключевой проблемой при реализации проектов по малоэтажному строительству считаются сложности в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктуры. Общими проблемами для регионов являются:

- исчерпание инженерно-подготовленного земельного фонда, предназначенного под жилую застройку;
- высокий уровень износа объектов жилищно-коммунального хозяйства (в некоторых регионах, данный показатель достигает до 70% [16]);
- расхождение инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с планами по развитию территорий;
- сложность взаимосвязей между субъектами сферы жилищно-коммунального хозяйства.

По мнению специалистов национального центра государственно-частного партнерства, средств, заложенных в бюджетах регионов недостаточно, чтобы полной мере покрыть затраты на создание необходимой инженерной инфраструктуры. Следовательно, актуальным представляется необходимость привлечения частных средств.

Один из наиболее приемлемых механизмов привлечения средств в данном случае является государственно-частное партнерство и концессионные соглашения [17,18]. Так, 90% всех заключаемых концессионных соглашений приходится на коммунально-энергетическую сферу [19]. Однако, количество заключаемых концессионных соглашений крайне мало, в 2021 году, было заключено всего 39 соглашений объемов 164,1 млрд. руб. государственных средств и 158,5 млрд. руб. частных инвестиций [16].

Несовершенной остается и правоприменительная практика. В 2021 году арбитражные суды приняли 1137 судебных актов по концессионным

соглашениям, из них 955 актов по проектам в сфере ЖКХ. Причинами споров стали непередача объекта в концессию, невыполнение денежных обязательств, земельные споры, конкурсные процедуры и т.д. Концессионные соглашения также находятся в центре внимания антимонопольной службы, которая в течение 2021 годы приняла 41 решение в данной сфере [16].

В заключение стоит отметить, что при разработке и корректировке программ, направленных на стимулирование развития малоэтажного строительства, необходимо учитывать структурные факторы, влияющие на экономическую ситуацию в стране. К таким факторам, на сегодняшний день можно отнести рост спроса на объекты малоэтажного строительства, рост цен на объекты недвижимости, необходимость применения инновационных и энергоэффективных решений при возведении объектов, неопределенность в вопросе решения проблемы инженерного обеспечения земельных участков.

Список источников

1. Уселис Я.В. Проблемы развития малоэтажного строительства в Российской Федерации // Управление социально-экономическими системами: теория, методология, практика: сборник статей VIII Международной научнопрактической конференции. С. 100-103

2. Жилищное строительство. URL: https://rosstat.gov.ru/folder/14458 (дата обращения 20.05.2022).

3. Малоэтажное строительство: это должен знать каждый. URL: https://ardexpert.ru/article/maloetazhnoe-stroitelstvo (дата обращения 20.05.2022).

4. Постановление Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. N 862 "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" (с изменениями и дополнениями)

5. Размер материнского капитала в 2022 году с учетом индексации URL: https://pfr.gov.ru/branches/tomsk/news/~2022/02/14/234311? (дата обращения 20.05.2022).

6. Власти описали типичного участника программы дальневосточного гектара URL: https://www.rbc.ru/society/04/09/2021/6132c9809a7947610ea72b02?amp&& (дата обращения 20.05.2022).

7. "Арктический гектар" URL: https://tass.ru/ekonomika/12882027? (дата обращения 20.05.2022).

8. Утверждена государственная программа. URL: «Комплексное развитие сельских территорий» http://government.ru/docs/36905/ (дата обращения 20.05.2022).

9. Уселис Я.В. Особенности урбанизационных процессов и тенденции развития рынка малоэтажного жилья // Экономика и управление: тенденции и перспективы: Материалы II Межвузовской ежегодной научно-практической конференции / Санкт-Петербург, 2021. Том Часть 1. С.12-18.

10. Брехова Ю. В., Севостьянова С. А. Трансформация рынка малоэтажного строительства в условиях введения карантинных мер на примере Южного Федерального округа // Вопросы управления. 2022. № 2 (75). С. 5-18.

11. Итоги 2021 года на загородном рынке. URL: https://asninfo.ru/analytics/1284-itogi-2021-goda-na-zagorodnom-rynke-spros-stal-kachestvenneye (дата обращения 20.05.2022).

12. Кощеев В.А., Уселис Я.В. Анализ факторов, влияющих на рост стоимости объектов жилищного строительства // В сборнике: Актуальные проблемы строительной отрасли и образования - 2021. Сборник докладов Второй Национальной научной конференции. Москва, 2022. С. 1126-1131

13. Цветков Ю.А. Классификация проблем функционирования системы государственного строительного заказа // В сборнике: Актуальные проблемы строительной отрасли и образования - 2021. Сборник докладов Второй Национальной научной конференции. Москва, 2022. С. 1110-1117.

14. Кощеев В.А., Уселис Я.В. Социально-инновационный подход к развитию малоэтажного строительства в России // Экономика и предпринимательство. 2021. № 11 (136). С. 485-488.

15. Артахинова А.Н., Кощеев В.А. Повышение энергоэффективности зданий на инновационной основе в районах Крайнего Севера // В сборнике: Экономика и управление: тенденции и перспективы. Материалы II Межвузовской ежегодной научно-практической конференции. Санкт-Петербург, 2021. С. 271-282.
16. Основные тренды и статистика рынка ГЧП по итогам 2021 год. URL: https://pppcenter.ru/upload/iblock/5b4/5b4d97fb08864dd525b2923a2b14b415.pdf?ysclid=l3mv231wg3 (дата обращения 20.05.2022).
17. Аблязов Т.Х. Государственно-частное партнерство как форма улучшения инвестиционного климата в России: сущность, состояние, перспективы развития // Экономика и предпринимательство. 2013. № 11 (40). С. 951-954.
18. Аблязов Т.Х., Марусин А.В. Государственно-частное партнерство как механизм развития транспортной инфраструктуры в условиях формирования цифровой экономики // Экономические отношения. 2019. Т. 9. № 2. С. 1271-1280.
19. Информационно-аналитический обзор о развитии государственно-частного партнерства в Российской Федерации. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/6b5f12f3140cf044f1f715d18dfdef0a/gchp%2021.02.2020.pdf.pdf?ysclid=l3mvh2b0mq (дата обращения 20.05.2022).

References

1. Uselis Ya.V. Problems of development of low-rise construction in the Russian Federation // Management of socio-economic systems: theory, methodology, practice: collection of articles of the VIII International Scientific and Practical Conference. pp. 100-103
2. Housing construction. URL: https://rosstat.gov.ru/folder/14458 (accessed 20.05.2022).
3. Low-rise construction: everyone should know this. URL: https://ardexpert.ru/article/maloetazhnoe-stroitelstvo (accessed 20.05.2022).
4. Decree of the Government of the Russian Federation of December 12, 2007 No. 862 "On the Rules for the allocation of funds (part of funds) of maternal (family) capital for the improvement of housing conditions" (with amendments and additions)

5. The amount of maternity capital in 2022, taking into account URL indexing: https://pfr.gov.ru/branches/tomsk/news /~2022/02/14/234311? (accessed 20.05.2022).

6. The authorities described a typical participant in the Far Eastern hectare program URL: https://www.rbc.ru/society/04/09/2021/6132c9809a7947610ea72b02 ?amp&& (accessed 20.05.2022).

7. "Arctic hectare" URL: https://tass.ru/ekonomika/12882027 ? (accessed 20.05.2022).

8. The state program has been approved. URL: "Integrated development of rural areas" http://government.ru/docs/36905 / (accessed 20.05.2022).

9. Uselis Ya.V. Features of urbanization processes and trends in the development of the low-rise housing market // Economics and Management: Trends and prospects: Materials of the II Interuniversity Annual Scientific and Practical Conference / St. Petersburg, 2021. Volume Part 1. pp.12-18.

10. Brekhova Yu. V., Sevostyanova S. A. Transformation of the low-rise construction market in conditions of introduction of quarantine measures on the example of the Southern Federal District // Management issues. 2022. No. 2 (75). pp. 5-18.

11. Results of 2021 in the country market. URL: https://asninfo.ru/analytics/1284-itogi-2021-goda-na-zagorodnom-rynke-spros-stal-kachestvenneye (accessed 20.05.2022).

12. Kosheev V.A., Uselis Ya.V. Analysis of factors affecting the growth of the cost of housing construction // In the collection: Actual problems of the construction industry and education - 2021. Collection of reports of the Second National Scientific Conference. Moscow, 2022. pp. 1126-1131

13. Tsvetkov Yu.A. Classification of problems of functioning of the state construction order system // In the collection: Actual problems of the construction industry and education - 2021. Collection of reports of the Second National Scientific Conference. Moscow, 2022. pp. 1110-1117.

14. Kosheev V.A., Uselis Ya.V. Socio-innovative approach to the development of low-rise construction in Russia // Economics and entrepreneurship. 2021. No. 11 (136). pp. 485-488.

15. Artakhinova A.N., Kosheev V.A. Improving the energy efficiency of buildings on an innovative basis in the regions of the Far North // In the collection: Economics and Management: trends and Prospects. Materials of the II Interuniversity Annual Scientific and Practical Conference. St. Petersburg, 2021. pp. 271-282.

16. Main trends and statistics of the PPP market by the end of 2021. URL: https://pppcenter.ru/upload/iblock/5b4/5b4d97fb08864dd525b2923a2b14b415.pdf?ysclid=l3mv231wg3 (accessed 20.05.2022).

17. Ablyazov T.H. Public-private partnership as a form of improving the investment climate in Russia: essence, state, development prospects // Economics and entrepreneurship. 2013. No. 11 (40). pp. 951-954.

18. Ablyazov T.H., Marusin A.V. Public-private partnership as a mechanism for the development of transport infrastructure in the conditions of the formation of the digital economy // Economic relations. 2019. Vol. 9. No. 2. pp. 1271-1280.

19. Information and analytical review on the development of public-private partnership in the Russian Federation. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/6b5f12f3140cf044f1f715d18dfdef0a/gchp%2021.02.2020.pdf.pdf?ysclid=l3mvh2b0mq (accessed 20.05.2022).

Для цитирования: Уселис Я.В. Стратегические перспективы развития рынка малоэтажного жилья в России // Московский экономический журнал. 2022. № 12. URL: https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-12-2022-60/

© Уселис Я.В., 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 12.