

Научная статья

Original article

УДК 332.83

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_12\_751

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ  
РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
SOCIO-ECONOMIC JUSTIFICATION OF THE CONCEPT OF LOW-  
RISE CONSTRUCTION DEVELOPMENT**



**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 текущего состояния и основных тенденций развития рынка жилищного строительства. Основное внимание вопросам функционирования рынка малоэтажной недвижимости. Проанализирован уровень доступности объектов недвижимости в России. Сформирована концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности. Концепция рассмотрена в разрезе таких направлений, как развитие конкуренции в строительстве, оптимизация количества субъектов инвестиционно-строительного процесса, комплексное развитие территорий.

**Abstract.** The article examines the issue of the current state and the main trends in the development of the housing construction market. The main focus is on the functioning of the low-rise real estate market. The level of accessibility of real estate objects in Russia is analyzed. The concept of resource concentration in the

construction of housing of different storeys has been formed. The concept is considered in the context of such areas as the development of competition in construction, optimization of the number of subjects of the investment and construction process, integrated development of territories.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, рынок недвижимости, малоэтажное строительство, комплексное развитие территорий, конкуренция в строительстве

**Keywords:** housing construction, real estate market, low-rise construction, complex development of territories, competition in construction

Настоящая статья посвящена рассмотрению такого сегмента рынка недвижимости, как малоэтажная недвижимость. Не секрет, что объекты малоэтажного строительства становятся все более востребованными среди граждан [1]. Такие факторы, как негативные эффекты урбанизации, последствия и ограничения не так давно бушующей пандемии COVID-19, высокая стоимость жилья в городах и другое стали тому причиной.

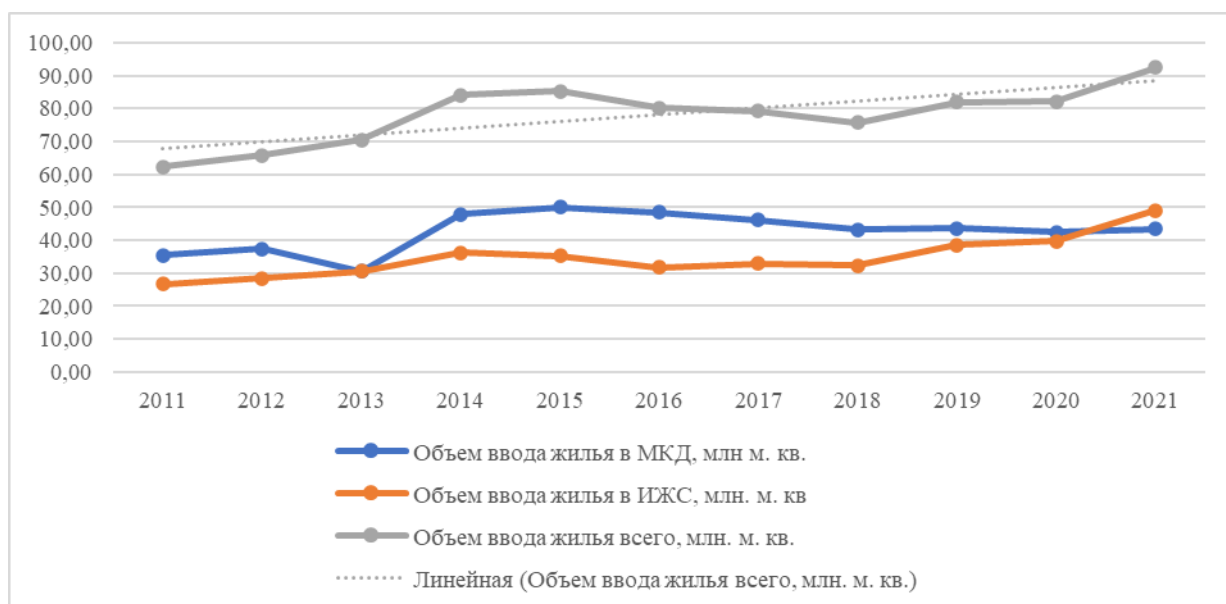


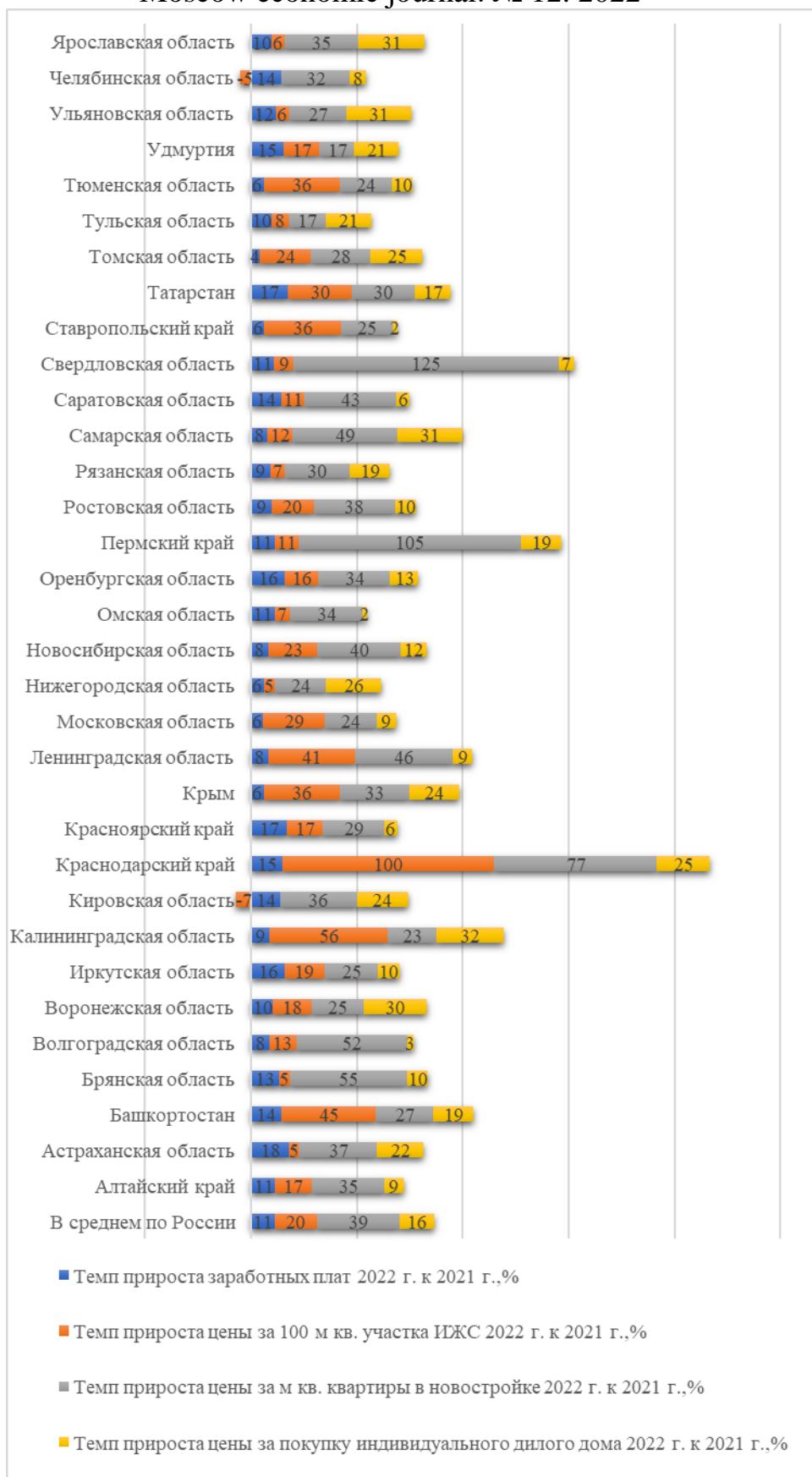
Рисунок 1. Объемы ввода жилья в 2011-2021 гг. (Рисунок составлен на основе данных Единого реестра застройщиков [2])

Данные рисунка 1 свидетельствуют о том, что не смотря на весьма кризисное положение экономики страны в последние годы, объем жилищного строительства имеет положительный тренд. К тому же, в период 2020-2021 годов объемы малоэтажного строительства превысили объемы возводимых площадей в многоквартирных домах.

В последние годы инвестиционно-строительная сфера активно поддерживается государством. Жилищное строительство, во многом простимулировано с помощью таких программ, как:

- Материнский капитал;
- Дальневосточный гектар;
- Арктический гектар;
- Военная ипотека;
- Сельскохозяйственная ипотека;
- Семейная ипотека;
- Другие льготные программы.

Однако, жилье становится все менее доступным гражданам. Темпы прироста цен на квартиры и земельные участки для ИЖС опережают темпы прироста размеров заработных плат россиян. Изучив данные Росстата [3], можно сделать вывод, что в среднем по России в 2022 году заработные платы выросли на 11%, а цена квадратного метра квартиры в новостройке на 39%. Цена за сотку земельного участка под ИЖС выросла за данный период на 20%. Более подробно темпы прироста заработных плат и темпы прироста цен на недвижимость в разных регионах России представлены на рисунке 2.



**Рисунок 2. Темпы прироста зарплат и цен на недвижимость в России в 2021-2022 гг.**

Вопрос доступности недвижимости, в настоящее время, усугубляется тем, что в ноябре 2022 года в Министерстве финансов РФ сообщили, что программа льготной ипотеки не будет продлена в 2023 году. Сегодня именно льготные ипотечные программы являются одним из ключевых драйверов спроса на жилье. По состоянию на 10 ноября по льготной ипотеке на новостройки было выдано 898,4 тыс. кредитов на 2,97 трлн руб., в том числе с начала 2022 года — 212,7 тыс. кредитов на 900,6 млрд руб. Доля кредитов по программе в общей выдаче ипотеки на новостройки превысила 60%. [4].

Одним из вариантов решения проблемы повышения доступности жилья и обеспеченности жильем граждан, по мнению автора данного исследования является стимулирование развития малоэтажного строительства. Далее будет рассмотрена концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности, в которой будут рассмотрены преимущества развития сегмента малоэтажной недвижимости в сравнении с рынком масштабного многоэтажного строительства.

В зависимости от этажности возводимых объектов автором выделен концептуальный подход, основанный на концентрации ресурсов при возведении равнозначных объемов жилья. Основой для описания концепции являются ресурсы, а именно  $S$  - земля (участок под застройку) и  $V$  – ресурсы, необходимые для возведения объекта.

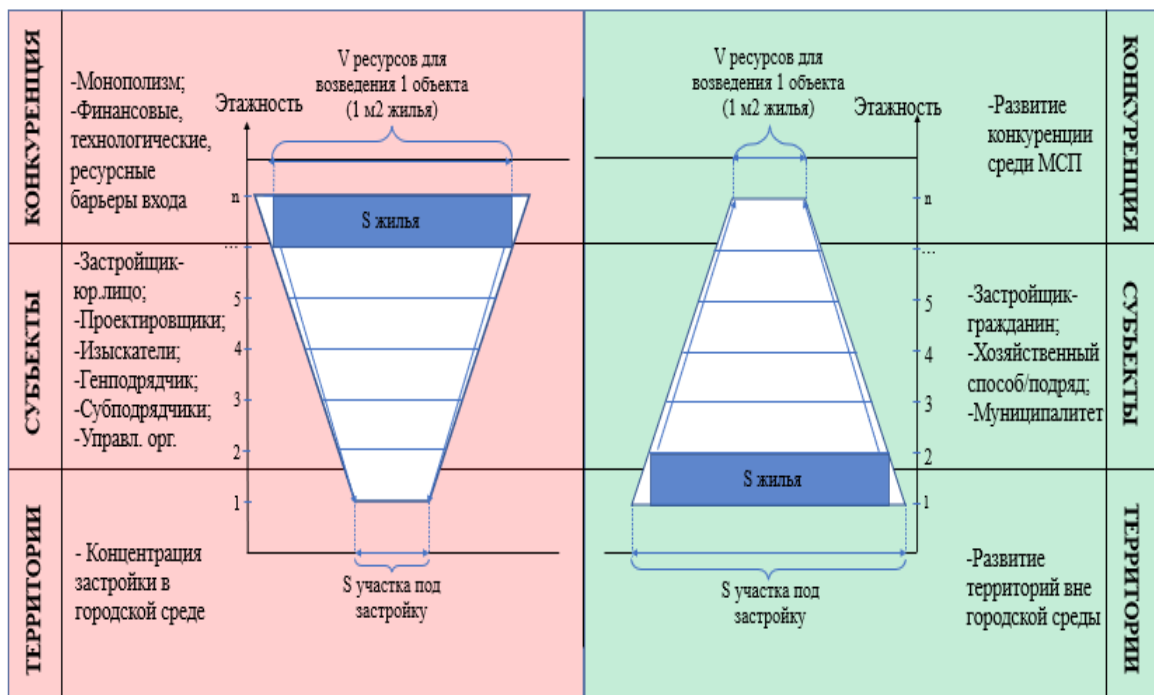
Ключевой идеей настоящей концепции выступает использование площади под застройку в зависимости от этажности здания. При возведении МКД объемы строительства на одном земельном участке стремятся к максимуму. Создавая сопоставимое количество жилой площади в случае строительства индивидуальных жилых домов потребуется значительно большая площадь земельных участков. Однако при строительстве крупных жилых комплексов необходима также и большая концентрация ресурсов (материальных, финансовых, трудовых). С такой задачей успешно могут справиться специально организованные устойчивые структуры в лице

застройщиков. С другой стороны, индивидуальный жилой дом способна возвести, как подрядная организация из числа субъектов малого предпринимательства, так и в отдельных случаях гражданин самостоятельно хозяйственным способом.

Концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности будет рассмотрена автором в трех проекциях:

1. Развитие конкуренции на рынке жилищного строительства.
2. Субъекты, участвующие в реализации строительства и связи между ними.
3. Покрываемые территории объектами жилищного строительства.

Предлагаемый концептуальный подход представлен на рисунке 3.



**Рисунок 3. Концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности**

### *Конкуренция*

На рынке многоэтажного жилищного строительства в России сложилась олигополистическая и монополистическая ситуация [5]. В каждом субъекте страны функционирует ряд крупных застройщиков. Также многие

застройщики активно ведут свою деятельность сразу в нескольких регионах. В рамках данного исследования был вычислен коэффициент концентрации рынка ( $CR_n$ ) застройщиков в субъектах России (на основе данных реестра застройщиков [2]). Коэффициент концентрации показывает аккумулированные доли концентрации наиболее крупных единиц и определяется как сумма рыночных долей крупнейших игроков рынка. За основу вычислений была взята доля объемов строительства исследуемых застройщиков в общем объеме строительства в регионе в процентах.

$$CR_n = \sum_{i=1}^n \frac{q_i}{Q} = \sum_{i=1}^n S_i, \text{ где}$$

$CR_n$ -коэффициент концентрации;

$i$ -количество крупнейших застройщиков в субъекте РФ;

$q_i$ -рыночная доля крупнейших застройщиков в субъекте РФ;

$Q$  – объем строительства в субъекте РФ;

$S_i$ -рыночная доля крупнейших застройщиков в субъекте РФ в %.

В ходе исследования были вычислены коэффициенты по трем, четырем, шести и восьми крупнейшим застройщикам в каждом регионе.

Таблица 1. Распределение субъектов по типам рынка

№	Уровень концентрации рынка	Тип рынка	CR по количеству оцениваемых застройщиков	Количество субъектов
1	Совершенная конкуренция (равная доля)	Конкурентный	$CR_3$	0
			$CR_4$	0
			$CR_6$	0
			$CR_8$	0
2	Низкая концентрация 0-40%	Монополистическая конкуренция	$CR_3$	23
			$CR_4$	14
			$CR_6$	5
			$CR_8$	2
3	Средняя концентрация 40-70%	Олигополия	$CR_3$	47
			$CR_4$	55
			$CR_6$	37
			$CR_8$	24
4	Высокая концентрация 70% - 100%	Монополия	$CR_3$	10
			$CR_4$	16
			$CR_6$	39
			$CR_8$	52

Таким образом, на рынке застройщиков в России наблюдаются олигопольные и монопольные тенденции.

Противоречия монополизации рынка являются активно обсуждаемым вопросом ученых уже на протяжении многих десятков лет. Так А. Маршалл говорил: «Можно многое подчеркнуть из исследования отношений, в каких оказываются интересы монополиста с интересами остального общества, и общих условий, при которых можно было бы создать порядок, более полезный для общества в целом, чем тот, который создал бы монополист» [6]. А. Харбергер утверждает о том, что существование монополий на рынке ведет к необратимым негативным потерям благосостояния общества [7]. Х. Лейбенштейн подчеркивает, что у монополий нет стимулов поддерживать эффективное производство, ей важна только ее личная прибыль, интересы общества ей безразличны [7]. Зачастую результатом монополизации рынка становятся снижение качества продукции, необоснованное завышение цен, снижение эффективности производства и т.д.

Выделим некоторые факторы, ограничивающие конкуренцию в строительстве: институциональные факторы, доступ к ресурсам, барьеры развития предпринимательства. К институциональным ограничениям можно отнести недостаточную прозрачность деятельности организаций, коррупционную емкость, недостаточную эффективность государственной политики в области строительства, неразвитость финансовых рынков [8].

Законодательство, являясь одним из ключевых формальных институтов общества, способно влиять на экономические процессы, в том числе на уровень конкуренции на тех или иных рынках. Примером данного тезиса является введение проектного финансирования вместо долевого участия в строительстве. В ходе реформы системы финансирования жилищного строительства значительно ограничилась конкуренция на данном рынке. По данным Ассоциации российских банков до 70% малых и средних



застройщиков прекратили свою деятельность [9], причем многие из них добросовестно выполняли свои обязательства перед дольщиками [10].

### *Субъекты*

В данном подразделе фокус исследования будет направлен на рассмотрение субъектов инвестиционно-строительного процесса, их роли при реализации проектов.

Для строительства МКД требуется сравнительно большой объем строительных материалов, а также большее количество и разнообразие машин и механизмов, технологий. Это объясняется высотностью зданий, а также необходимостью строительства так называемых мест общего пользования. Отдельная строка затрат при строительстве МКД – это техническое и инженерное оснащение здания. Что касается разработки проекта ИЖС, то в отличие от МКД данная стадия не обязательна, а относится лишь для домов площадью более 500 м<sup>2</sup>. В случае со строительством МКД значительную часть времени может занять процесс взаимодействия с органами власти, в частности, при получении разрешения на строительство, а также разрешения на ввод в эксплуатацию.

При покупке квартиры в строящемся МКД срок ожидания может достигать нескольких месяцев и даже лет. По данным ДОМ.РФ средний срок строительства жилого комплекса составляет 40 месяцев [11]. При этом почти 40-50% возводимых домов сдаются с задержкой на 6-12 месяцев от срока, который первоначально задает застройщик [12]. В случае же с малоэтажным строительством срок возведения объекта начинается от одного месяца. Очевидно, что это объясняется меньшими масштабами строительства (отсутствие необходимости строительства мест общего пользования, а также повышения этажности здания), при сохранении сопоставимой или даже большей жилой площади на одного человека. Выполнение задачи по возведению ИЖС посильна гражданину даже хозяйственным способом (собственными силами) при наличии ряда навыков и компетенций. При

наличии определенного бюджета возможен вариант подрядного способа возведения здания. При любом варианте количество субъектов взаимодействия сводится к минимуму.

В числе субъектов, задействованных в реализации крупных ИСП выделяются

- Застройщик, заказчик, технический заказчик, девелопер, fee-developer;
- Генеральный проектировщик, проектировщики;
- Организации, выполняющие инженерные изыскания;
- Генеральный подрядчик, подрядчики, субподрядчики;
- Поставщики оборудования;
- Лизинговые организации;
- Банки;
- Агентства недвижимости, рекламные агентства;
- Органы власти;
- Другие субъекты.

Таким образом, в системе инвестиционно-строительного процесса с увеличением масштаба строительства, также растет число её элементов. Как известно, крупные системы склонны к дезорганизации, что объясняется большим числом элементов и соответственно увеличением связей между ними [13].

Одной из главных целей инвестиционно-строительного проекта является сдача объекта в соответствии с изначально заявленными сроками. Однако, в виду того, что система ИСП является сложной, то проблемы функционирования даже одного элемента, способны отразиться на успешности достижения цели. Строительное производство ритмично, и к примеру, при отставании от графика одного подрядчика придется пересмотреть весь график производства работ.

*Территории*

Современные градостроительные тенденции в некоторых регионах России характеризуются непропорциональностью застройки территорий. Приведем пример города Мурино Ленинградской области, который начал активно застраиваться с середины 2010-х годов. На 2021 год в Мурино официально зарегистрировано 78 184 человека. Но фактически там проживает гораздо больше. Ещё в 2019 году издание «Деловой Петербург» подсчитало, что только в сданных на тот момент новостройках, могут проживать 97 тыс. человек. Так что сегодня численность муринцев наверняка перевалила за 100 тысяч [14]. Гражданами, проживающими на данной территории, отмечаются такие проблемы, как высокая плотность застройки, низкая транспортная доступность, отсутствие социально-культурных, медицинских учреждений, дефицит образовательных учреждений.

Результат погони только лишь за коммерческой эффективностью при реализации инвестиционно-строительных проектов привел к тому, что данный город нельзя назвать самостоятельной социально-экономической единицей. В городе отсутствуют объекты социально-культурного назначения, какие-либо производственные или деловые центры. Напряженной остается ситуация с наличием достаточного количества объектов образования и здравоохранения.

Показателем, с помощью которого можно судить о социально-экономической активности того или иного региона является плотность населения. Ученые выявили оптимальное значение плотности населения, и оно составляет 50-100 чел на км<sup>2</sup> [15]. Образцовые значения рассматриваемых показателей демонстрирует Республика Татарстан, плотность населения в данной республике равняется 57,5 чел/км<sup>2</sup>.

Темпы прироста заработных плат в данном регионе в 2022 году сравнялись с темпами прироста цен на готовые ИЖС (по 17%), темпы прироста цен на участки под ИЖС и на м<sup>2</sup> квартиры в МКД также продемонстрировали одинаковый прирост (по 30%). В 2020 году В Казани

динамика цен куда скромнее: плюс 5,9% за год [16]. В этом же году 40% от общего объема вводимого жилья в рамках ИЖС сконцентрировано в 10 регионах, в число которых вошла республика Татарстан. По данным Минстроя РТ, по линии индивидуального жилищного строительства в этом году планируется построить и ввести в эксплуатацию 10 680 домов площадью 1 млн 388,2 тыс. кв. м. [16]

При анализе плотности населения и уровня социально-экономического развития регионов выделяются так называемые «выбросы»: г. Москва (ПН=4950,4 чел/км<sup>2</sup>) и г. Санкт-Петербург (ПН=3847,5 чел/км<sup>2</sup>). Невзирая на высокие значения индекса социально-экономического развития данные города и близлежащие к ним территории испытывают издержки урбанизационных процессов. Более подробно проблемы, вызванные бурным ростом городов представлен автором в исследовании [17].

Отметим, что стимулирование развития малоэтажного строительства может стать решением ряда проблем:

- а. Обеспеченность населения жильем;
- б. Повышение привлекательности ряда территорий;
- в. Снижение отрицательных результатов урбанизации;
- г. Развитие конкуренции на рынке строительства.

#### **Список источников**

1. Цветков Ю.А., Казанская Э.О. Актуальные проблемы комплексного малоэтажного жилищного строительства // В сборнике: Экономика и управление: тенденции и перспективы. Материалы III Межвузовской ежегодной научно-практической конференции. Санкт-Петербург, 2022. С. 403-409.
2. Единый реестр застройщиков. URL: <https://наш-дом.рф> (дата обращения: 15.12.2022)
3. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 15.12.2022)

4. Без льготной ипотеки. URL: <https://realty.rbc.ru/news/637506889a79476dba315a19?ysclid=lb270sf6bg872530438> (дата обращения: 15.12.2022)
5. Жигалова А.В., Аблязов Т.Х. Оценка конкурентной среды на рынке первичной недвижимости в стране // В сборнике: ЭКОНОМИКА И ПРАВО В РОССИИ И МИРЕ. сборник статей II Международной научно-практической конференции. Петрозаводск, 2022. С. 8-19.
6. Маршалл А. Принципы политической экономии / Маршалл А. [пер. с англ. Р.И. Столпера; общ. ред. и вступ. сл. С.М. Никитина]. – М.: Прогресс, 1983. – 416 с.
7. Латышев А. Ю. Противоречия развития современных монополий: теория и российская практика // Вестник ЧелГУ. 2014. №9 (338). С. 78-88
8. Беспалов С.В., Максимов А.Д. Анализ институциональных ограничений в развитии конкуренции в области строительства // ВУЗ и реальный бизнес. 2015. Т. 1. С. 24-28.
9. Малые застройщики уходят — кто будет строить в малых городах? URL: <http://ancb.ru/publication/read/11006> (дата обращения: 15.12.2022)
10. Новикова Н.Г., Кубасова Т.И., Полякова Н.В., Астрахан А.Б. Перспективы развития конкуренции в сфере жилищного строительства в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 2. С.
11. Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/sredniy-srok-stroitelstva-mkd-priblizilsya-k-40-mesyatsam-a-v-proyektakh-s-ispolzovaniyem-eskrou-on-pochti-vdvoye-menshe> (дата обращения: 15.12.2022)
12. Сколько времени строится многоквартирный дом? URL: <https://stroimprosto-msk.ru/publications/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyj-dom/?ysclid=lbb2a0t2vm963957212> (дата обращения: 15.12.2022)

13. Кузнецов Б.О. Диссертация на соискание степени кандидата экономических наук. Развитие системы взаимоотношений участников инвестиционного процесса в строительстве на основе внедрения комплексного инжиниринга. СПбГАСУ. 2021.

14. Кошмарный сон урбаниста или что не так с Муриной URL: <https://www.novostroy.su/articles/choose/koshmarnyy-son-urbanista-ili-cto-ne-tak-s-murino/> (дата обращения: 15.12.2022)

15. Фаронова Ю.В., Ахунов А.Р., Тельнова Т.П., Литвинова С.А., Халилова А.Б. Географическая экспертиза плотности населения Российской Федерации // Успехи современного естествознания. 2021. №4. С. 91-96.

16. Стройэкспертиза. URL: [https://minstroy.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_2281558.pdf?ysclid=lbpdprg4g490428073](https://minstroy.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2281558.pdf?ysclid=lbpdprg4g490428073) (дата обращения: 15.12.2022)

17. Уселис Я.В. Особенности урбанизационных процессов и тенденции развития рынка малоэтажного жилья // В сборнике: ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ. Материалы II Межвузовской ежегодной научно-практической конференции. Санкт-Петербург, 2021. С. 12-18.

### References

1. Tsvetkov Yu.A., Kazanskaya E.O. Actual problems of complex low-rise housing construction // In the collection: Economics and management: trends and prospects. Materials of the III Interuniversity annual scientific-practical conference. St. Petersburg, 2022, pp. 403-409.

2. Unified register of developers. URL: <https://our-dom.rf> (date of access: 12/15/2022)

3. Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (date of access: 12/15/2022)

4. No preferential mortgage. URL: <https://realty.rbc.ru/news/637506889a79476dba315a19?ysclid=lb270sf6bg872530438> (date of access: 12/15/2022)
5. Zhigalova A.V., Ablyazov T.Kh. Assessment of the competitive environment in the primary real estate market in the country // In the collection: ECONOMY AND LAW IN RUSSIA AND THE WORLD. collection of articles of the II International Scientific and Practical Conference. Petrozavodsk, 2022, pp. 8-19.
6. Маршалл А. Принципы политической экономии / Маршалл А. [пер. с англ. Р.И. Столпера; общ. ред. и вступ. сл. С.М. Никитина]. – М.: Прогресс, 1983. – 416 с.
7. Латышев А. Ю. Противоречия развития современных монополий: теория и российская практика // Вестник ЧелГУ. 2014. №9 (338). С. 78-88
8. Беспалов С.В., Максимов А.Д. Анализ институциональных ограничений в развитии конкуренции в области строительства // ВУЗ и реальный бизнес. 2015. Т. 1. С. 24-28.
9. Малые застройщики уходят — кто будет строить в малых городах? URL: <http://ancb.ru/publication/read/11006> (дата обращения: 15.12.2022)
10. Новикова Н.Г., Кубасова Т.И., Полякова Н.В., Астрахан А.Б. Перспективы развития конкуренции в сфере жилищного строительства в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 2. С.
11. A single resource for developers. URL: <https://erzrf.ru/news/sredniy-srok-stroitelstva-mkd-priblizilsya-k-40-mesyatsam-a-v-proyektakh-s-ispolzovaniyem-eskrou-on-pochti-vdvoye-menshe> (date of access: 15.12 .2022)
12. How long does it take to build an apartment building? URL: <https://stroimprosto-msk.ru/publications/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyj-dom/?ysclid=lbb2a0t2vm963957212> (date of access: 12/15/2022)
13. Kuznetsov B.O. Dissertation for the degree of candidate of economic sciences. Development of a system of relationships between participants in the investment

process in construction based on the introduction of integrated engineering. SPbGASU. 2021.

14. An urbanist's nightmare or what's wrong with Murino URL: <https://www.novostroy.su/articles/choose/koshmarnyy-son-urbanista-ili-chto-netak-s-murino/> (date of access: 15.12 .2022)

15. Faronova Yu.V., Akhunov A.R., Telnova T.P., Litvinova S.A., Khalilova A.B. Geographical expertise of the population density of the Russian Federation // Successes of modern natural sciences. 2021. №4. pp. 91-96.

16. Stroyekspertiza. URL: [https://minstroy.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_2281558.pdf?ysclid=lbpddprg4g490428073](https://minstroy.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2281558.pdf?ysclid=lbpddprg4g490428073) (date of access: 12/15/2022)

17. Uselis Ya.V. Features of urbanization processes and trends in the development of the low-rise housing market // In the collection: ECONOMY AND MANAGEMENT: TRENDS AND PERSPECTIVES. Materials of the II Interuniversity annual scientific-practical conference. St. Petersburg, 2021, pp. 12-18

**Для цитирования:** Уселис Я.В. Социально-экономическое обоснование концепции развития малоэтажного строительства // Московский экономический журнал. 2022. № 12. URL: <https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-12-2022-54/>

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