Чикаева К.С., Пахомов М.С.

Социальные проблемы развития жилищного строительства

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина»
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/trnio-11-2021-230

Аннотация

Рассмотрены основные проблемы развития жилищного строительства в современной России. Отмечено, что в строительной отрасли существует ряд проблем, решение которых с учетом покупательной способности граждан на рынке жилья, обеспечит устойчивое развитие территорий.

Ключевые слова: градостроительство, жилье, застройщик, социально-экономические проблемы, социальная инфраструктура, строительная отрасль, устойчивое развитие территорий.

Abstract

The main problems of the development of housing construction in modern Russia are considered. It is noted that there are a number of problems in the construction industry, the solution of which, taking into account the purchasing power of citizens in the housing market, will ensure sustainable development of the territories.

Keywords: urban planning, housing, developer, socio-economic problems, social infrastructure, construction industry, sustainable development of territories.

Эффективное функционирование жилищного строительства определяет развитие экономики, влияет на создание объектов социальной инфраструктуры, формирует рынок доступного жилья, что создает благоприятные условия в решении государственной задачи устойчивого развития территорий. Строительство, обладающее огромным производственным потенциалом, способствует стабильному экономическому развитию России и создает благоприятные условия для безопасности и жизнедеятельности человека.

Актуализируется стратегическая деятельность государственного управления, направленная на дальнейшее обеспечение устойчивого развития социальной инфраструктуры и развитие массового жилищного строительства в стране.

Возникло ряд проблем, требующих своего быстрого решения. Реализация комплексного жилищного строительства должно осуществляться в условиях государственно-частного партнерства и бюджетного финансирования, в частности, инфраструктурных инвестиций и строительства жилья по социальным и жилым программам с привлечением средств из федеральных, местных, региональных бюджетов.

Среди основных направлений социально-экономического развития России формирование жилищного рынка с доступными предложениями является приоритетным. Достичь высоких показателей в обеспечении россиян жильем возможно через увеличение количества предложений в соответствующем сегменте рынка, а также через стимулирование спроса посредством доступных кредитов и программ государственной поддержки.

Согласно данным Госкомстата, потребность населения страны в жилье составляет сегодня около 1,5 млрд кв.м., это свыше 45% от нынешнего жилищного фонда [2]. При существующих темпах строительства для удовлетворения этой потребности понадобится почти четверть века.

Причины наблюдаемого дефицита жилья можно объяснить следующими факторами:

- снижением темпов строительства – с конца 80-х годов XX века более чем в 2 раза;
- обветшанием существующего фонда и необходимостью вывода определенных площадей из эксплуатации;

- неравномерностью доходов граждан, при котором возможны ситуации, когда некоторые лица скупают жилую недвижимость в качестве инвестиций, при этом дома и квартиры простаивают, не используются как жилье.

В строительной отрасли существует ряд социально-экономических проблем, решение которых с учетом покупательной способности граждан на рынке жилья обеспечит эффективное развитие жилищного строительства в России. Одной из проблем в строительной отрасли является отсутствия эффективного взаимодействия среди большого количества различных ответственных ведомств и структурных подразделений городских администраций, что вызывает определённые осложнения и споры в вопросах градостроительного развития территорий.

При формировании генпланов необходимость учета развития инфраструктуры, коммуникаций, дорог приведет к наиболее благоприятному сценарию развития территорий (там, где это позволяет рельеф и природные условия) – разрастанию городов не только ввысь, но и – в большей мере – вширь. С точки зрения комфортности проживания, в особенности семей с детьми, приоритетным является малоэтажное жилье, но центр города, как правило, уже плотно застроен, и использование в нем высвобождаемых при сносе старых и ветхих строений участков для такого строительства нецелесообразно. Что касается свободных окраин, при должном обеспечении инфраструктурой они станут привлекательны для приобретателя жилья, а строительство здесь – перспективным для инвесторов.

В 2020-2021 гг. стала выстраиваться более эффективная модель финансирования строительства и приобретения жилья с учетом быстро меняющейся в мире экономической ситуации, связанной пандемией, и как следствием ростом цен на стройматериалы. Важно отметить, что с 2017 г. в стране стала развиваться система проектного финансирования, стратегически направлена на улучшение показателей социально-экономической ситуации в стране.

Проектное финансирование исключает механизм долевого участие, что определяет существование у застройщика только двух источников финансирования: собственные средства и банковские кредиты. Данная система должна позитивно повлиять на развитие рынка жилищного строительства. Проектное финансирование – это целевое инвестирование, при котором возврат финансовых средств осуществляется только после того, как проект даст доход.

В 2020 г. в связи с снижением процентных ставок по ипотечным кредитам резко вырос спрос на жилье со стороны населения в России, что позитивно отразилось на темпах строительства многоквартирных домов. В приоритете стали более дешевые квартиры, что привело к изменению количества комнат в квартирах в сторону смещения предпочтения однокомнатных и двухкомнатных квартир. Так в 2017 г. в общем количестве новых квартир 46 % приходилось на однокомнатные. Такие структурные изменения на рынке жилья вызваны, во-первых, ростом процентной ставки по жилищным кредитам, во-вторых, экономическим кризисом, начавшимся с 2014 г.

Одной из проблем является разорение застройщика, что было вызвано в основном по следующими причинами: непредвиденные обстоятельства, ошибки в планирование строительства, мошенничество, нарушение законодательства. Статистика неумолимо показывает ежегодный рост количества застройщиков банкротов. Так, на начало 2018 г. в РФ зарегистрировано 250 застройщиков банкротов из общего числа трех тысяч застройщиков. В 2016 г. разорилось 149 застройщиков, сравнивая эти показатели, можно обосновать, что темпы разорения строительных компаний резко выросли. В 2018 г. общий объём недостроенного жилья составил 7 миллионов кв. м. Как показывает динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства на разорение, что причиной таких результатов стало указание президента РФ о начале плавного перехода к от долевого строительства к проектному финансированию. [3]

Произошел стремительный рост за 2020-2021 гг. стоимости одного квадратного метра жилой площади. Средняя зарплата в регионах в несколько раз меньше стоимости 1

квадратного метра. По мнению независимых экспертов, качество вводимого жилья заслуживает только оценки удовлетворительно. В большей части вводимых жилых домов в эксплуатации нет отделки, что вынуждает хозяина тратить на это средства, что приводит к возрастанию стоимости жилья на 35%. Из-за нехватки свободного земельного фонда застройка ведется в основном на периферии городов, где отсутствует должная социальная инфраструктура и возникают проблемы с городским транспортом, с наличием поликлиник, школ и садов. Г.Д. Дроздов выделяет основные причины возникновения проблем в системе городского жилищного строительства. По его мнению, местная власть в регионах не заинтересована вкладывать бюджетные средства в строительства социальной инфраструктуры. [1]

Субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям довольно затруднительно самостоятельно обеспечить новые жилые микрорайоны необходимой социальной инфраструктурой в условиях ограниченных бюджетных средств. [4]

Важной проблемой остаётся экономическая доступность жилья для граждан России. Различные факторы влияют на существование этого вопроса, в первую очередь социально-экономические процесс в стране и во-вторых, вызовы глобализации. Правительство не раз заостряло внимание на необходимости снижения стоимости жилых квадратных метров. Обеспечение граждан доступным жильём является основополагающим в социально-экономической политике государства.

Одной из важнейших задач государственной политики является создание условий для обеспечения устойчивого развития территорий, что обуславливает значимость строительства объектов социальной инфраструктуры. Растут темпы возводимого жилья в крупных городах страны, обостряется проблема территориальной доступности социально важных объектов: школ, садов, поликлиник. Государство прорабатывает меры по возложению на застройщиков возведение школ, садов за счет средств строительной компании. Данные меры имеют негативный аспект и приведут к росту стоимости квадратного метра жилья, что обострит социальную проблему, так как жилье экономически станет малодоступным для граждан.

Актуальной остается проблема модернизация объектов коммунальной инфраструктуры, коммунальные сети во многих регионах устарели, несмотря на инвестиции в этот сектор экономики, темпы обновления отстают от развернувшегося массового жилищного строительства. Недостаток мощностей коммунальных сооружений на территориях, где возникли новые микрорайоны, сдерживает развитие жилищно-строительной кооперации населения.

Решение жилищной проблемы и обеспечение каждого гражданина РФ комфортным жильем является сегодня первостепенной экономической и политической задачей. Наличие у человека жилья в собственности либо в необременительной аренде – залог социальной стабильности.

1. Дроздов Г.Д. Проблемы городского жилищного строительства в современных социально-экономических условиях /В сборнике: Россия и Санкт-Петербург: экономика и образование в XXI веке. научная сессия профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников и аспирантов по итогам НИР за 2015 год: сборник лучших докладов. 2016. С. 214-215.
2. Мустафина Л.Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в российской федерации в современных условиях /Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2014. № 1 (27). С. 215-222.
3. Чугунова Ю.В. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства / Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2019. № 8 (126). С. 17.
4. Шишелова С.А. Строительство объектов социальной инфраструктуры в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности. Проблемы и пути решения/ Вестник гражданских инженеров. 2017. № 1 (60). С. 312-319.