

# Проблемы развития жилищного строительства в Российской Федерации

## Problems of housing development in the Russian Federation

### **Сайфидинов Б.**

канд. экон. наук, доцент, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина, (УрФУ)  
e-mail: fokin@mail.ru

### **Sayfidinov B.**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin (UFU)  
e-mail: fokin@mail.ru

### **Фокин Д.Е.**

магистр, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина, (УрФУ)  
e-mail: fokin@mail.ru

### **Fokin D.E.**

Master's Degree Student, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, (UFU)  
e-mail: fokin@mail.ru

### **Аннотация**

Несоответствие растущих потребностей граждан России в жилье, хотя бы скромного качества, возможностям их удовлетворения, составляет сущность жилищной проблемы. В статье рассматриваются проблемы жилищного строительства и рынка жилья за 2014–2017 гг. в России. Причины критической ситуации на рынке жилья и некоторые направления их решения.

**Ключевые слова:** качество строительства, социально-экономическое развитие, уровень жизни, жилищная проблема, экономика, рынок, спрос, ипотека, кредит.

### **Abstract**

The inconsistency of the growing needs of Russian citizens in housing at least a modest quality of the possibilities of their satisfaction is the essence of the housing problem. The article examines the problems of housing construction and housing market for 2014 - 2017 years in Russia. The reasons for the critical situation on the market and some areas of their solutions are given.

**Keywords:** quality of construction; socio-economic development; standard of living; housing problem; economy; market; demand; mortgage; credit

В любом обществе существует ряд серьезных проблем, которые не стоит оставлять без внимания, и наша страна – не исключение. Находясь в одном ряду с проблемами здравоохранения и образования, ключевую роль для россиян всегда занимала проблема обеспеченности жильем. Увеличение объемов жилищного строительства на данный момент является

одной из важнейших задач страны, требующих немедленного рассмотрения в обозримом периоде.

Обеспеченность жильем и его доступность для населения является важным фактором социально-экономического развития страны. Это оказывает прямое влияние на уровень жизни и отражается на демографической ситуации в стране, а также сказывается на экономической культуре населения, так как приобретение жилья требует существенных денежных вложений [1].

Значительное количество граждан России проживает в коммунальных квартирах, общежитиях и бараках, в ветхих и аварийных домах. Острая нехватка жилья не позволяет переселить людей с территорий с повышенной радиацией, из северных районов, из поселков, расположенных у истощенных месторождений и нерентабельных производств, сковывает мобильность населения.

Массовый рынок жилья необходим и для удовлетворения социальных потребностей и для развития экономики. Приобретение собственного жилья – первостепенная задача, стоящая перед каждой семьей, без решения которой нельзя говорить о социальном благополучии, как отдельной семьи, так и общества в целом.

Несоответствие растущих потребностей человека в жилье требуемого качества возможностям их удовлетворения составляет сущность жилищной проблемы. Эти проблемы существуют во всех странах и городах мира, но степень их остроты зависит от уровня социально-экономического развития государства, региона, города. Жилищные проблемы вечны, они уходят своими корнями в глубину веков, к тому времени, когда стал формироваться оседлый образ жизни человека. Поэтому можно говорить о всеобщем характере жилищной проблемы, тесно связанной с историей развития человечества. Жилищная проблема имеет две существенные особенности. Во-первых, в связи с тем, что по мере развития общества растут потребности населения, имеет место постоянное изменение требований к условиям проживания. С другой стороны, прирост населения и создание новых семей постоянно требуют увеличения жилищного фонда. Следовательно, можно утверждать, что практически не может наступить момент, когда все население какой-либо страны полностью будет удовлетворено своими условиями проживания. Можно сказать, что жилищная проблема полностью не решается. Часть населения, имеющая высокие доходы, может решить свою жилищную проблему самостоятельно. Другая часть не имеет такой возможности.

Для достижения хотя бы скромной обеспеченности граждан России жильем – по комнате на человека – жилищный фонд страны понадобится увеличить в 1,5 раза. Для этого даже без учета выбытия пришлось бы строить в ближайшие десять лет около 1 кв. м жилья в год на душу населения, приближаясь к уровню США, Германии, а в последние годы и Китая. Если учесть, что даже в относительно благополучные годы жилья строилось значительно меньше, такая задача представляется весьма сложной. Однако примеры подобного ускорения жилищного строительства известны не только из истории зарубежных стран – Японии, Германии, Норвегии, но и в России – в конце 1950-х – начале 1960-х годов [2].

Жилищное строительство в России является одним из динамично развивающихся сегментов рынка, но предложение все еще сильно отстает от спроса. Это порождает опасную тенденцию постоянного роста цен на недвижимость (при отсутствии таких же темпов роста доходов населения) [1].

Необходим дифференциальный подход к решению проблем в жилищной сфере, нацеленный на государственную поддержку только определенных слоев населения. Жилье является необходимым условием существования человека, а стоимость жилья и его содержание высоки по сравнению с доходами большинства населения России. Недооценка жилищной сферы и возникающих в ней проблем может привести к обострению жилищной проблемы, социальной напряженности в обществе и другим отрицательным последствиям [3].

Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его эко-

номической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления.

Положительным моментом в жилищном строительстве в наше время является факт соответствия вновь вводимого жилья современным обновленным техническим тенденциям и требованиям общемирового и европейского уровня, а именно:

1. Планировки новых квартир, величина их площади, этажность являются весьма разнообразными и предлагаются на жилищном рынке на любой вкус, причуду и кошелек.

2. Оригинальные фасады новых жилых зданий спроектированы и оформлены с индивидуальным подходом к внешнему оформлению каждого дома и жилого комплекса, радующим глаз на фоне ранее построенных однообразных серых панельных (либо блочных) домов «Советского времени», «брежневок» и «хрущевок».

Раскраска домов может быть выполнена в различной яркой цветовой палитре, внешняя форма домов с причудливыми крышами может значительно отличаться от простых прямоугольников, быть куполообразной, пирамидальной, стеклянной, разноцветной, что вносит определенный позитив в общую архитектурную картину городов Российской Федерации.

3. Материалы, из которых построены современные жилые дома, отвечают текущим более жестким требованиям к энергоэффективности, требованиям к качеству строительства и отделки, как по крепости структуры здания, так и по вспомогательным составляющим здания (фасады, балконы, внутренние перегородки и пр.).

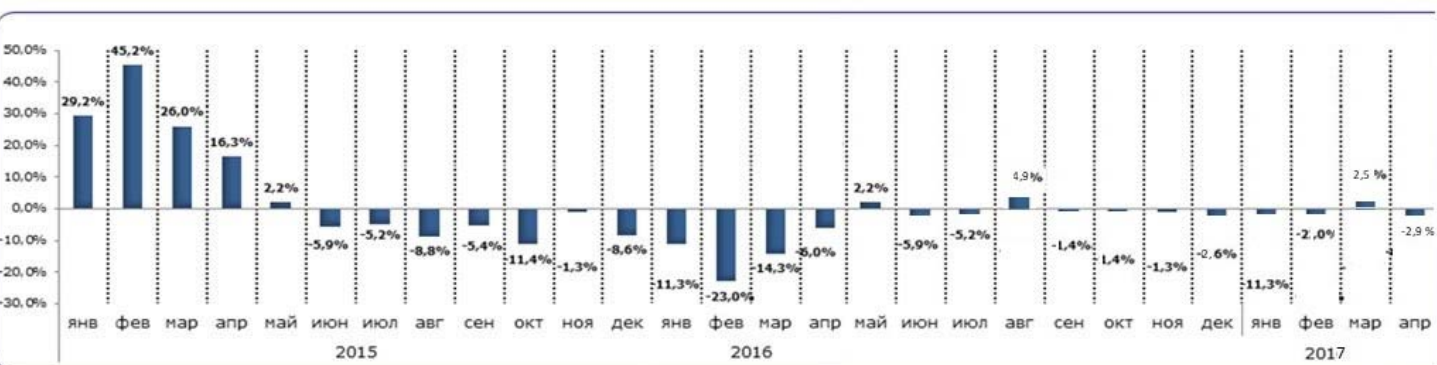
В целом, вышеперечисленные и другие подобные тенденции вновь вводимого жилья поднимают планку комфорта, удобства проживания, индивидуальности и разнообразия в вопросе приобретения жилья для собственных нужд на качественно новый, более высокий уровень, что не может не отразиться на повышении спроса на данный вид жилья со стороны большинства населения страны, на желании потенциальных покупателей улучшить свои жилищные условия, вселяясь в новые комфортные квартиры.

Как мы знаем, рынок недвижимости очень инерционен. Строительство нового жилья ведётся по всей России, хотя и не так активно, как в докризисные времена. По данным Росстата, за 2017 г. введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн кв. метров, что составило 97,9% к соответствующему периоду предыдущего года (в 2016 г. было введено 80,2 млн кв. метров жилья, что составило 94,0% к 2015 г.).

Наибольшие объемы сдачи жилья в эксплуатацию зафиксированы в Московской области (11% от общей площади сданного жилья в России), Краснодарском крае (6,7%), Санкт-Петербурге (4%), Республике Башкортостан (3,7%), Москве (3,6%), Ленинградской области (3,5%), Республике Татарстан (3,5%), Ростовской (3,2%), Тюменской (3%), Свердловской (2,6%) и Воронежской области (2%) [4].

Между кризисными событиями и их последствиями могут пройти годы и более. По оценкам девелоперов, последний пик продаж на первичном рынке жилья пришелся на декабрь 2014 г., когда с началом валютного шока граждане, имевшие свободные средства, инвестировали их в покупку квартир. Уже в первые месяцы 2015 г. продажи упали на 30–35% и сейчас остаются примерно на том же уровне. Большая часть жилья в России реализуется на этапе постройки верхних этажей, но раньше официального ввода объекта по документам. Рекордный ввод жилья в 2015 г. (85,3 млн кв. м, + 1,4% г/г) обусловлен тем, что в течение всего года, но в основном в первые месяцы, рынок осваивал пришедшие ранее средства. С июня 2015 г. начался спад. Сейчас падение замедлилось, но и заметного бума ввода жилья не наблюдается [5].

Сформированный в стране набор инструментов, позволяющих решить «квартирный вопрос» некоторым категориям населения, включает в себя социальный найм, программы обеспечения жильем отдельных категорий граждан, жилищные субсидии и социальную ипотеку. Из всего многообразного спектра форм ни одно из направлений не получило должного развития на сегодняшний день



**Рис. 1.** Данные Росстата.

Как видно из рис. 1, динамика жилищного строительства в России неоднозначна. Процент постоянно находился в движении то вверх, то вниз. Так мы делаем вывод, что пик приходился на февраль 2015 г. и составлял 45,2%. На апрель 2016 г. показатель составлял примерно – 6%. В 2017 г. в среднем показатель динамики жилищного строительства находился около нулевых отметок по отношению к предыдущему году, тем самым показывая некую стагнацию строительства, отсутствие особого роста и особого падения. Почему же происходят такие изменения?

Одной из причин, по которой это происходит, по мнению аналитиков, – это покупка квартир частными лицами на личные сбережения, а также покупка квартир с привлечением дополнительных средств (гос. программы, кредиты, ипотеки и т.д.). Со стороны государства отсутствуют стимулирующие механизмы. Строительным компаниям выгоднее сдавать в эксплуатацию меньше жилых площадей и продавать их дороже, чем строить больше и тем самым способствовать снижению рыночных цен. Еще одной причиной может служить нехватка участков, пригодных для строительства. По оценкам экспертов, лишь один процент территории нашей страны отвечает всем требованиям для возведения домов, остальные признаны неподходящими по тем или иным причинам. Эту проблему можно решить только на государственном уровне, основательно пересмотрев законодательную базу, регулиующую целый ряд вопросов, связанных с переводом земельных территорий в необходимую категорию.

Большое влияние оказывает также низкое развитие отечественного рынка стройматериалов. Недостаток материалов отечественного производства способствует постоянному удорожанию себестоимости жилья. И, наконец, весомой причиной является отсутствие должной инфраструктуры на участках, предлагаемых застройщикам. Как правило, центры крупных городов уже застроены и участникам строительного бизнеса приходится довольствоваться территориями, не имеющими соответствующей инфраструктуры. Финансирование создания инфраструктурных объектов, в свою очередь, невыгодно строительным компаниям и влияет на стоимость квадратного метра возводимого жилья в сторону его удорожания.

Действующая реформа, проводимая в жилищном строительстве, рассчитана по большей мере на общество с высоким уровнем благосостояния. Рост благосостояния на одном полюсе резко контрастирует с нищетой на другом, охватывающем пока еще значительную часть общества. Из этого проистекает недоверие людей как друг к другу, так и к власти. Отсюда социальная инфантильность людей, неверие в собственные силы, нежелание даже пальцем пошевелить, чтобы как-то улучшить свое положение.

Состав квартирного фонда во многих городах страны не соответствует демографической структуре населения, что существенно ухудшает жилищные условия горожан. О недостаточных темпах решения жилищной проблемы свидетельствует невыполнение государственных программ в сфере обеспечения жильем определенных категорий населения (военнослужащие, вынужденные переселенцы и т.д.). Многие семьи проживают в коммунальных квартирах и общежитиях.

Имеет место несоответствие существующего жилищного фонда функционально-потребительским требованиям, предъявляемым к жилым помещениям: неудобная планиров-

ка, недостаточный уровень производства, влагостойкость, звукоизоляция и другие параметры жилых помещений.

Для того чтобы исправить положение в стране, в 2011 г. была запущена программа развития жилищного строительства на период 2011–2015 гг. (а после и на период 2015–2020).

Правительством Российской Федерации 15 апреля 2014 г. утверждена новая редакция государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Госпрограмма направлена на создание условий по повышению доступности жилья для граждан и качества жилищно-коммунальных услуг. В госпрограмме заложены механизмы, позволяющие сделать ипотеку доступной, и направлены на увеличение объемов строительства жилья, в том числе относящегося к жилью экономического класса.

Целью госпрограммы является создание условий для дальнейшего повышения доступности жилья для населения, обеспечение комфортной среды обитания и жизнедеятельности, внедрение новых энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве, увеличение платежеспособного спроса населения на жилье.

Программа развития жилищного строительства является комплексной, и цель такого проекта состоит в – стимулировании развития государственно-частного сотрудничества в секторе жилищного строительства, формировании жилищных условий для эконом-класса, сбалансирование спроса и предложения на рынке, повышении энергоэффективности новых жилых домов.

Общий объем финансирования госпрограммы в 2012–2020 гг. составит за счет всех источников финансирования – 17,38 трлн руб., из них за счет средств федерального бюджета – 0,93 трлн руб., средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 0,46 трлн руб., средств государственных внебюджетных фондов Российской Федерации – 1,36 трлн руб., средств внебюджетных источников – 14,63 трлн руб.

За счет реализации мероприятий госпрограммы предполагается: к 2020 г. увеличить годовой объем ввода жилья до 142 млн кв. метров общей площади жилья, а долю ввода жилья по стандартам эконом-класса до 60,0 процентов; переселить из аварийного и ветхого жилищного фонда 64,94 тыс. чел. в период 2012–2015 гг.; увеличить количество построенных предприятий по выпуску энергосберегающих и экологически безопасных строительных материалов, изделий и конструкций; к 2020 г. увеличить долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилым помещением, с помощью собственных и заемных средств до 50,0 процентов, а количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов до 868 тыс. шт.; улучшить жилищные условия: 138,3 тыс. молодых семей в 2012–2015 гг. и 172,5 тыс. молодых семей в 2016–2020 гг.; 176 тыс. семей из числа отдельных установленных категорий граждан в 2012–2015 гг. и 233,37 тыс. семей – в 2016–2020 гг.; уменьшить долю уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене – с 42 процентов в 2009 г. до 28 процентов к 2018 г.

Но работает ли данная программа в настоящее время? Судя по объективным факторам снижения покупательской способности населения вновь вводимого в эксплуатацию жилья, появившееся обилие простаивающих новых квартир, предлагаемых к продаже застройщиком (собственником жилья), в связи с увеличением его стоимости в сравнении с уровнем цен 2012 г. на 20%, очевидно, что нет, не работает!

И причин для этого много. Прежде всего, – это отсутствие достаточных денежных средств у среднестатистической российской семьи на покупку жилья. И ипотеки под низкий процент, обещаемые банками в Российской Федерации (а на практике завышаемые), здесь помочь не могут, поскольку ипотечные кредиты надо выплачивать! А из какой заработной платы погашать кредит, если она упала во многих отраслях российской экономики, где идет сокращение кадров на предприятиях, где в бизнесе приобрел популярность «кризис неплатежей» между заказчиком и подрядчиками, происходит банкротство мелких и средних строительных фирм?

Таким образом, люди перестают брать ипотечные кредиты для улучшения своих жилищных условий. Тысячи квадратных метров введенного жилья в новостройках простаивают. Многие мелкие застройщики уходят с рынка строительства жилья, т.к. рентабельность строительного бизнеса в настоящее время очень низкая: не более 10–12%.

Стагнация в строительстве приводит к застою в других вспомогательных сферах экономики, таких как производство строительных и отделочных материалов, металлургия, машиностроение и т.п. Если в крупнейших российских городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, Краснодар и одноименных областях, уменьшение строительства жилого фонда еще не чувствуется, в том числе благодаря сомнительной программе по переселению из «ветхого» жилья г. Москвы «Реновация», то в других крупных городах, и особенно регионах, снижение объемов нового строительства видно невооруженным глазом.

На данный момент времени существует несколько мнений по поводу того, что же ожидает жилищное строительство в России в предстоящие годы. Рассмотрим их ниже.

Директор Института стратегического анализа ФБК **Игорь Николаев** утверждает, что анализ, выполненный возглавляемой им организацией, позволяет сделать вывод: в 2018 г. ВВП не вырастет, а снизится на 2–3%. Для этого мнения существуют основания: снижение доходов населения, остается неопределенной экономической ситуация в стране (из-за чего отрицательная динамика вложений в основной капитал), но самое главное это глубокий структурный кризис. Игорь Николаев уверен, что стране в ближайшие годы будет невозможно выбраться из осложненной ситуации.

Заместитель председателя правления ВЭБ **Сергей Васильев** заявил, что нас ожидает стагнация сроком в 3–5 лет. Из нее можно выбраться, в том числе с помощью зарубежных инвестиций, которых в стране нет на фоне западных санкций. Однако он также отмечает, что в лучшем случае положительных результатов можно ожидать лишь через 4–6 лет и только после глубокой модернизации модели управления страной.

Руководитель Центра исследований экономической политики экономического факультета МГУ **Олег Буклемишев** наоборот говорит о том, что экономика России – это живучая экономика, и она способна адаптироваться в любой среде. Главные силы экономики – это сектор среднего и малого бизнеса. Что же касается правительства, то тут Олег Буклемишев прямо заявляет о том, что оно губит экономику, а не способствует ее развитию. В качестве своих аргументов он приводит замораживание пенсионных накоплений, высокие кредитные ставки, коррупция в органах власти и экономических структурах.

Если правительству Российской Федерации срочно не предпринять эффективных экономических мер по увеличению благосостояния граждан России, увеличению их покупательной способности, то вероятнее всего скоро некому будет покупать вновь построенное и сданное жилье. Доступная ипотека жилья на первичном рынке (примерно от 8%) не позволяет решить этот вопрос полностью, хоть и значительно способствует его решению. К сожалению, процент банковского ипотечного кредита на вторичное жилье (примерно от 12%) значительно выше, чем на первичное, и не позволяет менее состоятельным гражданам приобретать «вторичку» без значительного финансового ущерба для своей семьи.

Малый бизнес, приносящий до 80% ВВП в экономически развитых странах мира, а в России – не более 20% ВВП, не способен из-за своей экономической незначительности поднять экономику страны с колен.

Олигархически коррумпированные промышленные структуры в РФ не заинтересованы в развитии малого бизнеса, теоретически способного вывести страну из кризиса, а только лишь преследуют свои финансовые интересы, увеличивая налоговое бремя на малый бизнес и население РФ.

Таким образом, несмотря на то, что у каждого представленного выше мнения есть свои аргументы, мы не можем доверять ни одному из этих мнений. На наш взгляд, жилищное строительство должно развиваться и поднимать свой уровень вместе с благосостоянием народонаселения России. Но нельзя забывать, что экономика изменчива и сложно предсказать ее развитие, так как она зависима от политического расклада сил в стране и мире.

## Литература

1. Селютина Л.Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. СПб.: СПбГИЭУ, 2002. 234 с. [Электронный ресурс]. 2018 Дата обновления: 07.05.2018. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-zhilishnogo-stroitelstva-v-rossii> (дата обращения 07.05.2018).

2. Бузырев В.В. экономические проблемы регионов и отраслевых комплексов [Электронный ресурс]. 2018 Дата обновления: 07.05.2018. URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=4353> (дата обращения 07.05.2018).

3. Б 90 Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина. – СПб. : Изд-во СПбГЭУ, 2013. – 335 с.

4. Жилищное строительство в 2016 году <https://iom.anketolog.ru/2016/11/14/zhilishnoe-stroitelstvo-v-2016-godu>

5. Состояние и перспективы строительной отрасли РФ в 2016 – 2017 гг. [Электронный ресурс]. 2018 Дата обновления: 07.05.2018. URL: <http://www.indexbox.ru/news/sostojanie-i-Perspektivy-stroitelnoj-otrasli-rf/> (дата обращения 07.05.2018). Селютина Л.Г. Развитие некоммерческого жилищного фонда как способ формирования доступного и комфортного жилья в Санкт-Петербурге / Л.Г. Селютина, К.О. Булгакова // Теория и практика общественного развития. 2014. № 1. С. 374-376.