

УДК 332.1

**КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СДЕРЖИВАНИЯ И СТИМУЛИРОВАНИЯ
МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА САМАРА****Мерзлякова Полина Олеговна,**Студент,
МГСУ,
colomon444raf@list.ru**Голубева Олеся Александровна,**Студент,
МГСУ,
golubevaolesya713@gmail.com

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет"

Аннотация

В данной статье рассматриваются особенности процесса малоэтажного строительства, объективно определяется его роль в современном обществе и, в том числе, Российской Федерации, а также приводится ряд ключевых факторов, которые сдерживают и стимулируют процессы строительства малоэтажного жилья как непосредственно в округе Самара, так и во всей стране в целом: в процессе проводимого исследования удалось выявить пять стимулирующих и четырнадцать сдерживающих факторов.

Ключевые слова: малоэтажное жилье, жилищное строительство, стимулирование, сдерживание, инвестирование, ветхое и аварийное жилье

**KEY FACTORS INHIBITING AND STIMULATING LOW-RISE
CONSTRUCTION WITHIN THE SAMARA CITY DISTRICT****Polina P. Merzlyakova,**Student,
MGSU,
colomon444raf@list.ru**Olesya O. Golubeva,**Student,
MGSU,
golubevaolesya713@gmail.com

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education National Research Moscow State University of Civil Engineering

ABSTRACT

This article deals with the peculiarities of low-rise construction process, objectively defines its role in modern society and, in particular, in the Russian Federation, and presents a number of key factors that constrain and stimulate low-rise housing construction processes both in Samara County and in the whole country: in the process of the research, we managed to identify five stimulating and fourteen restraining factors.

Keywords: low-rise housing, housing construction, stimulation, deterrence, investment, dilapidated and dilapidated housing

Малоэтажное жилье – одно из наиболее популярных и активно развивающихся видов жилья на данный момент, что во многом обеспечивается и серьезной поддержкой со стороны государства при помощи целевых программ и высоким потребительским спросом. Ключевой задачей поддержки со стороны государства является реализация стратегии массового строительства жилья данного типа при помощи индустриальных методов и в полном соответствии с экологическими требованиями.

Актуальность малоэтажного жилья в России также подтверждается и статистикой: в 2015 г. его доля в общем вводе жилья составила 60%, а в 2020 – практически 70%, однако стоит понимать, что несмотря на достаточно высокие показатели пока еще не представляется возможным достичь показателей сходных с нами по климатическим условиям стран, таких как, например, Канада (79%) или США (92%).

Тем не менее в нашей стране происходит постоянный мониторинг ситуации в сфере строительства малоэтажного жилья, главным инструментом которого является Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), которое, к тому же, активно содействует эффективной реализации государственной политики в данной сфере: благодаря помощи агентства издано 12 новых законов федерального уровня и сформировано прочное и крепкое взаимодействие между ведомствами, государственными органами, разработчиками, строителями и иными элементами [1].

Активное развитие и строительство малоэтажных и коттеджных построек также отмечается и в рамках округа Самары. Анализ его состояния, произведенный для дальнейшего его развития и совершенствования, выявил несколько типичных для всего нашего государства факторов, которые сдерживают, или же наоборот стимулируют процесс строительства зданий подобного типа [2]:

Потребительский спрос на малоэтажное жилье, как и его привлекательность, достаточно постоянны;

Спрос на сравнительно дешевое жилье эконом-класса, которое строится за счет бюджетного финансирования программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья также безусловно долгосрочен и стабилен;

Сроки проектирования и возведения малоэтажного жилья как минимум втрое короче в сравнении с многоквартирными домами (менее 4-х месяцев по сравнению с 12);

Высокая скорость проектирования и возведения снижает сроки возврата инвестированных финансовых ресурсов инвесторам;

Специальная и типичная планировка территорий стимулирует спрос и создает высоко комфортную среду проживания (проекты 2012–2014 гг. в Самаре);

Кроме того, стоит отметить, что ряд проектов по строительству малоэтажного жилья осуществляется при активном участии инвесторов. К примеру, в рамках микрорайонов «Красный Пахарь» (рис. 1) и «Волгарь» (рис. 2) благодаря активному участию инвесторов были возведены детские сады и школы. Подобная практика не только является исключительно эффективной и результативной, но и оказывает мотивирующее воздействие на иных потенциальных инвесторов [2].



Рисунок 1 – Микрорайон «Красный Пахарь» в г. Самара



Рисунок 2 – Детский сад в микрорайоне «Волгарь» г. Самара

Однако, вместе с тем, нельзя не отметить и ряд негативных факторов, которые никак не стимулируют процесс развития малоэтажного строительства в г. Самара, и их, к сожалению, значительно больше. Например, на данный момент отмечается серьезный недостаток подготовленных и пригодных для такого вида строительства земельных участков: подавляющее большинство свободных участков либо имеют частных владельцев, либо на них расположены аварийные или ветхие постройки. Решение данных проблем (выкуп, снос и расселение, в зависимости от ситуации) требует огромных финансовых и временных затрат (рис. 3) [2].



Рисунок 3 – Плотность застройки в г. Самара

Не менее серьезная проблема – отсутствие необходимой инфраструктуры (инженерной, транспортной и социальной), что также в значительной степени повышают финансовые затраты строителей, инвесторов и предприятий [3]. Высокая же капиталоемкость таких инфраструктурных объектов снижают скорость работы и увеличивают сроки сдачи объектов: даже при условии финансирования со стороны государства и регионов средств зачастую оказывается попросту недостаточно.

Чересчур узкий круг предлагаемых льгот также снижает привлекательность программ строительства малоэтажного жилья для инвесторов. Как в регионе, так и в стране в целом, недостаточно льгот по арендной плате, налоговым отчислениям и т. п. Не повышает мотивацию инвесторов и установленная предельная стоимость 1 кв. м. в Самарской области, которая представляется чересчур низкой для реального развития жилищного рынка: 32 240 рублей вместо реальных рыночных 61 165 руб. [4]. Стоит отметить, что столь высокая реальная цена за 1 кв. м. вызвана, прежде всего, тем, что застройщики вынуждены выделять достаточно большие и завышенные средства на подготовку строительных площадок и организацию инфраструктуры.

К вышеуказанным проблемам стоит также добавить и такой фактор, как разница площадей: люди, которые зачастую живут в аварийном и ветхом жилье в коммунальных квартирах, переселяются в индивидуальное жилье гораздо большей площади. Эта разница площадей не финансируется со стороны государства или региона, и муниципалитеты вынуждены самостоятельно решать данный вопрос. Очевидно, что муниципальный бюджет недостаточно объемен для поддержки необходимого уровня данных расходов, вследствие чего большую часть расходов и, соответственно, убытков, вынуждены брать на себя застройщики, которые, по большей части, стараются отказываться от таких проектов или избегать их [5].

Кроме того, в самарском округе, по сути, не имеется регионального или муниципального маневренного жилья, то есть жители буквально должны моментально переезжать из аварийного жилья в новое, что достаточно непросто организовать по ряду вышеперечисленных причин. Существование подобного фонда в разы упростило бы задачу застройщикам: люди могли бы переселяться сначала в маневренное жилье, и во время их нахождения там ветхие или аварийные здания бы сносились и на их месте возводились бы новые многоквартирные дома (рис. 4) [6].



Рисунок 4 – Пример аварийного здания в г. Самара

Еще больше усложняет ситуацию и факт недостаточно сбалансированного стратегического планирования: Самарский областной фонд жилья и ипотеки, который объявлен единственным региональным оператором и застройщиком, попросту не имеет реальных возможностей для выполнения всех поставленных перед ним задач и даже в отдаленной перспективе не сможет обеспечить новым жильем граждан из аварийного и ветхого жилья, детей сирот и иных льготных групп населения [6].

Серьезно влияет на скорость возведения малоэтажного жилья и на их цену за квадратный метр и низкий уровень развития сферы производства строительных материалов, за исключением производства окон, бетонных и железобетонных изделий и так далее. Для того, чтобы снизить стоимость одного кв. м. до 23–24 тыс. руб. попросту необходимо прибегать к технологиям крупнопанельного домостроения и развивать кластер

производства строительных материалов, обеспечивая данную сферу наиболее актуальными и высокотехнологичными материалами, элементами и технологиями.

Кроме того, в Самарской области отмечается достаточно плачевная обстановка с доступностью ипотечного кредитования для многодетных семей: высокие проценты кредитования и исключительно высокая стоимость жилья делают самостоятельное улучшение жилищных условий практически невозможной [7]. Эти же сложности отмечаются и у иных групп граждан и строительных организаций.

Действительно серьезной проблемой является и тот факт, что на данный момент далеко не все поручения, предусмотренные Указом Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 7 мая 2012 г. № 600 реально выполнены или эффективно выполняются, что действительно наносит серьезный урон рассматриваемой сфере прежде всего потому, что инициативы, указанные в данном Указе, являются исключительно важными и актуальными [8].

К таковым можно отнести такие жизненно важные поручения, как, например, бесплатное предоставление земельных участков под малоэтажное строительство эконом-класса, формирование широкого перечня мер, направленных на улучшение жилищных условий многодетных семей и малоимущих граждан, возможное предоставление им бесплатных земельных участков или, как минимум, по минимально возможной цене. В рамках данного указа отдельно стоит отметить и особый акцент, сделанный на улучшение и оптимизацию существующих процессов ликвидации, то есть сноса, аварийного или ветхого жилья.

Особенно осложняют и без того не особенно простую ситуацию и длительные сроки процедур, необходимых для корректировки территориального регионального планирования и иных официальных градостроительных документов. Сроки подобных изменений действительно поражают своей длительностью: даже если все обстоятельства складываются максимально выгодно и благоприятно, подобные изменения занимают минимум половину года, что просто ужасно замедляет и затягивает и без того достаточно длительные сроки строительства малоэтажного жилья, объектов инженерной и социальной инфраструктуры и иных инвестиционных проектов, значимых с социальной точки зрения и финансируемые из государственного бюджета и средств частных инвесторов [9].

Не менее серьезную угрозу несут в себе и глобальные экономические проблемы, то есть макроэкономические риски, кризисные последствия которых, несомненно, могут в значительной степени навредить сфере малоэтажного строительства. Максимально возможным образом снизить риски подобного характера может само государство, однако для этого необходим конструктивный процесс развития поистине эффективных механизмов страхования рисков строительной отрасли на федеральном уровне.

Подводя итог данной работе, можно с уверенностью утверждать, что, учитывая все вышеперечисленные позитивные и негативные факторы, на данном этапе попросту необходимо сформировать и развить полноценный комплекс конструктивных мероприятий и мер, которые будут направлены на эффективное развитие строительства малоэтажного жилья.

Литература

1. Государственная программа Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года: утв. постановлением правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». (дата обращения: 01.04.2022)

2. Концепция жилищной политики Самарской области до 2020 года: утв. постановлением правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. № 685. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». (дата обращения: 03.04.2022)
3. Муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара на 2011 – 2015 годы»: утв. постановлением администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 741 (ред. от 08.04.2014). Доступ из СПС «КонсультантПлюс». (дата обращения: 04.04.2022)
4. Муниципальная программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012 – 2017 годы: утв. Постановлением администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 750 (ред. от 25.04.2014). Доступ из СПС «КонсультантПлюс». (дата обращения: 22.03.2022)
5. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий». Доступ из СПС «КонсультантПлюс». (дата обращения: 29.03.2022)
6. Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Проблемы жилищного строительства и развития застроенных территорий. Школа университетской науки: парадигма развития. №1(1), том 2. Тольятти: Издательско-полиграфический центр ПВГУС Тольятти, 2012. С. 31. (дата обращения: 22.03.2022)
7. Иваненко Л.В., Бондаренко Е.Ю. Зарубежный опыт организации малоэтажного строительства // Основы экономики, управления и права. 2013. Вып. № 2(8). С. 24 – 30. (дата обращения: 24.03.2022)
8. Брайсон Д., Эйнсветлер Р. Стратегическое планирование. Страсбург, 2008. (дата обращения: 25.03.2022)
9. Форрестер Дж. Динамика развития города: пер. с англ. М.: Прогресс, 1974. (дата обращения: 24.03.2022)

References

1. State Programme of the Samara Region "Development of Housing Construction in the Samara Region" until 2020: approved by Resolution of the Samara Region Government dated 27.11.2013 No. 684. Access from ConsultantPlus. (date of reference: 01.04.2022)
2. Housing Policy Concept of the Samara Region until 2020: approved by the Resolution of the Government of the Samara Region dated November 27, 2013 No. 685. Access from ConsultantPlus. (date of reference: 03.04.2022)
3. Municipal Targeted Program of Samara Urban District "Resettlement of citizens from emergency housing stock on the territory of Samara Urban District for 2011-2015": Approved by the Resolution of the Administration of Samara Urban District from 01.07.2011 № 741 (ed. on 08.04.2014). Access from ConsultantPlus. (date of reference: 04.04.2022)
4. Municipal program of Samara City District "Stimulation of housing development in Samara City District" for 2012-2017: Approved by the Resolution of the Administration of Samara

- City District from 01.07.2011 № 750 (ed. from 25.04.2014). Access from the ConsultantPlus. (date of reference: 22.03.2022)
5. Decree of the President of the Russian Federation of 07.05.2012, No. 600 "On measures to provide citizens of the Russian Federation with affordable and comfortable housing and to improve the quality of housing and communal conditions". Access from the ConsultantPlus. (date of reference: 29.03.2022)
 6. Ivanenko L.V., Faizrakhmanova Ya.I. Problems of housing construction and development of built-up areas. School of University Science: a development paradigm. №1(1), volume 2. Togliatti: Publishing and Printing Center PVGUS Togliatti, 2012. С. 31. (date of reference: 22.03.2022)
 7. Ivanenko L.V., Bondarenko E.Y. Foreign experience of organization of low-rise construction // Fundamentals of Economics, Management and Law. 2013. Vol. 2(8). С. 24-30. (date of reference: 24.03.2022)
 8. Bryson D., Einsvetler R. Strategic Planning. Strasbourg, 2008. (date of reference: 25.03.2022)
 9. Forrester J. Dynamics of City Development: transl. from English. Moscow: Progress, 1974. (date of reference: 24.03.2022)