

УДК 332.821

СТИМУЛИРОВАНИЕ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ КАК СПОСОБ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ РЕГИОНОВ РОССИИ

Коростин С.А.

*ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет»,
Волгоград, e-mail: s.a.korostin@yandex.ru*

Систематизация современной практики стимулирования малоэтажного домостроения в российских регионах, анализ эффективности финансово-экономического механизма и организационно-методического обеспечения реализации региональной жилищной политики позволили установить зависимость развития региональной экономики от состояния жилищной сферы городов региона. Рост городских агломераций за счет активизации малоэтажного домостроения в пригородных коттеджных поселках укрепляет каркас экономического пространства региона, обеспечивает приток ресурсов, повышает деловую активность, развивает существующие и создает новые сектора региональной экономики. Оценка проблем и объективных трудностей обновления жилищного фонда в регионах позволила выявить причины, препятствующие реальному улучшению жилищных условий и доступности жилья населения региона. Определено, что для их преодоления необходима реновация региональной жилищной политики на основе стимулирования развития малоэтажного домостроения на территориях городов и пригородов региона. На основе анализа темпов развития, финансово-экономического и организационно-методического обеспечения малоэтажного строительства в регионах России даны рекомендации по реновации жилищной политики регионального уровня с учетом экономических приоритетов развития, обновления жилищного фонда и модернизации жилищной сферы региона.

Ключевые слова: региональный рынок жилья, городская агломерация, жилищный фонд, реновация жилищной политики региона, жилищная проблема, обеспеченность жильем населения, доступность жилья, малоэтажное домостроение, коттеджные малоэтажные поселки, региональная экономика

STIMULATION OF LOW-RISE HOUSING CONSTRUCTION AS A WAY TO RENOVATE HOUSING POLICY OF RUSSIAN REGIONS

Korostin S.A.

Volgograd State University, Volgograd, e-mail: s.a.korostin@yandex.ru

Systematization of modern practice in stimulating low-rise housing construction in Russian regions, the analysis of effectiveness of financial and economic mechanism as well as organizational and methodological implementation of regional housing policies have established the dependence of regional economy development on the condition of housing sector in cities of the region. Growth of urban agglomerations due to activation of low-rise housing construction in suburban cottage communities strengthens the frame of economic space in the region, provides an inflow of resources, improves business activity, develops existing sectors of the regional economy and creates new ones. Assessment of problems and objective difficulties in housing renewal in the regions has made it possible to reveal the reasons preventing real improvements in living conditions and affordability of housing to the population of the region. It is determined that to overcome them, renovation of the regional housing policy based on stimulating of low-rise housing development in the cities and suburbs of the region is one of the main requirements. Based on the analysis of rates in development, financial, economic, organizational and methodological provision of low-rise construction in Russian regions, the article gives recommendations on renovation of housing policy at the regional level with regard to economic development priorities, housing renewal and modernization of the housing sector in the region.

Keywords: regional housing market, urban agglomeration, housing stock, renovation of housing policy in the region, housing problem, housing provision per capita, housing affordability, low-rise housing, low-rise cottage communities, regional economy

Несмотря на достаточную зрелость финансово-экономического механизма, развитость организационно-методического обеспечения и инструментария региональной жилищной политики, на практике она сталкивается с множеством проблем реализации, обуславливающих неспособность в полной мере решать жилищную проблему и реально улучшать жилищные условия населения регионов на основе перехода к современным стандартам жилья и обновле-

ния жилищного фонда. Одним из главных препятствий этому является инерция региональной власти, стремящейся в силу непонимания современного вектора развития региональной экономики решать жилищную проблему в рамках архаичной концепции индустриального города с характерным сращиванием в нем социальной инфраструктуры с производственными предприятиями, что на длительный период консервирует монопрофильную специализацию

городов, низкое качество городской среды, жизни и культуры горожан [6].

Вопреки этому урбанизация как процесс повышения роли городов, городского образа жизни и городской культуры в развитии общества продолжает увеличивать миграцию населения региона в его города, повышая в них концентрацию населения, усиливая нагрузку на инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру, обостря жилищную проблему. Возрастающие роли городов как полюсов экономического развития региона все сильнее меняет структуру и хозяйственный ландшафт регионального производственного комплекса, укрепляя экономический каркас региона посредством усиления кооперационных связей между городами и повышая роль пригородов как комфортной зоны проживания в современных малоэтажных коттеджных поселках экономически активного населения региона [2].

Малоэтажное домостроение, уже достигшее за 20 лет новейшей истории России рекордных темпов развития и увеличившее долю в общем объеме ввода нового жилья в 7 раз, имеет все основания довести ее к 2020 году до уровня 70% [8], что может существенно изменить структуру жилого фонда регионов, повысив в нем удельный вес малоэтажного жилья. Корректировка приоритетов региональной жилищной политики при этом становится настолько существенной, что уместно ставить вопрос о реновации ее модели на основе стимулирования малоэтажной застройки при развитии городских агломераций. Реновацию в данном случае следует понимать в широком смысле, т.е. как обновление жилой среды, которая определяет условия и качество жизни человека. Понятие реновации жилищного фонда охватывает все способы замещения выбывающих элементов (объектов) жилищного фонда: новое строительство, расширение, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт, реставрацию жилых зданий [2]. Реновация региональной жилищной политики – это ее «перезагрузка» в обновленном формате роста городских агломераций, достигающегося благодаря динамичному развитию пригородов за счет активизации в них малоэтажного строительства.

Массовость и масштабность малоэтажного домостроения в российских регионах напрямую зависит от того, насколько комплексно региональные власти подходят к организации его строительства, включая выделение участков под застройку, прокладывание автомобильных дорог, обустройство сетей инженерно-технического обеспе-

чения, строительство социальных объектов. При этом пристальное внимание должно уделяться противодействию хаотичности в малоэтажном строительстве, для чего в региональной жилищной политике особое место отводится разработке и соблюдению генерального плана развития территорий, являющегося главным документом, выражающим направленность пространственного развития региона.

В настоящее время для эффективной реализации жилищной политики региона требуются концептуально новые решения в отношении пространственной организации, внутренней коммуникации и инфраструктурного обеспечения городских систем. В стратегической перспективе их следует рассматривать в качестве основных драйверов региональной жилищной политики, стимулирующих реновацию жилого фонда, архитектурного облика и социально-экономического пространства урбанизированной территории. Непременным условием для достижения нового качества функционирования зон проживания и системы жизнеобеспечения населения региона является взаимодополняющее сочетание многоэтажной и малоэтажной застройки в городских агломерациях от центра к периферии, включая пригороды и другие населенные пункты, интегрированные на основе единой инфраструктуры, совершенствования логистики и развития всех видов информационных коммуникаций [4].

Малоэтажное домостроение благодаря большей инвестиционной привлекательности из-за значительного снижения стоимости земли и превосходящей комфортности жилой среды в пригородах стимулирует региональную экономику в направлении ее роста. В строительную смету при возведении многоэтажек на территории престижных районов города закладывается высокая норма прибыли, приводящая к высокой цене жилья, приобрести которое может весьма ограниченный круг потребителей, в связи с чем темпы роста данного сектора жилищного строительства замедляются, что в перспективе может иметь устойчивую тенденцию усиления. В малоэтажном домостроении экономия на затратах за счет более дешевых участков и технологий строительства сохраняет норму прибыли предлагает потребителю за меньшие деньги более комфортное малоэтажное жилье при дополнительной возможности его индивидуализации посредством выбора архитектурных форм и дизайнерских решений. Эти факторы способствуют увеличению в секторе малоэтажного домостроения и спроса, и предложения, стимулируя застройку

пригородных территорий малоэтажными коттеджными поселками [7].

В настоящее время лидерами строительного регионального рынка по-прежнему остаются Москва и Санкт-Петербург, в которых объемы строительно-монтажных работ, несмотря на экономический кризис, имеют устойчивую тенденцию к увеличению и в многоэтажном, и в малоэтажном секторах домостроения. На уровне остальных регионов наблюдается отсутствие равномерного градостроительного баланса, что ведет к образованию ряда диспропорций в структуре жилищного фонда регионов, но пока не оказывает существенно-го воздействия на емкость регионального рынка строящегося жилья. Использование регионами передового опыта лидеров по организации и стимулированию малоэтажного строительства будет стимулировать не только решение жилищной проблемы, но и развитие региональной экономики, а значит, создание дополнительных рабочих мест, улучшение качества жизни населения, повышение инвестиционной привлекательности территории как комфортной зоны проживания [5].

Реализация региональных программ расселения аварийных домов напрямую связана с развитием малоэтажного домостроения и непосредственным образом участвует в реновации жилищной политики региона. Программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда финансируются органами федеральной и региональной власти через Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Согласно оперативной информации о деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ на 1 апреля 2015 года в период 2014–2017 гг. необходимо расселить 11,4 млн кв. метров аварийного жилищного фонда, из них с участием средств Фонда подлежит расселению 10,09 млн кв. метров. Для этих целей определен общий объем финансирования из средств Фонда на 2013–2017 годы – 183,4 млрд рублей, из них 41,8 млрд рублей на 2015 год. За предыдущий 2014 г. целевой показатель реализации программ переселения составляет 2609,7 тыс. кв. метров, а по факту к 01.01.2015 расселено 2964,15 тыс. кв. метров аварийного жилья, что составило 113,6% от запланированного показателя. При этом в полном объеме достигнуто выполнение целевого показателя по площади расселенных помещений в 71 регионе России, а значение целевого показателя в планах на 2015 г. по всей стране установлено на уровне 2759,49 тыс. кв. метров, из них к 01.01.2015 уже расселено

147,56 тыс. кв. метров аварийного жилья, что означает 5,35% от запланированного значения целевого показателя [3].

Еще одним аспектом реновации региональной жилищной политики является усиление межрегиональной конкуренции в борьбе за стратегические ресурсы развития, что побуждает искать способы, позволяющие кардинальным образом менять архитектуру пространства среды жизнедеятельности человека, избавляться от архаичных алгоритмов организации труда, образования, досуга и других аспектов социальной деятельности населения региона. Малоэтажное домостроение, внедряющее в практику функционирования жилищной сферы с помощью современных технологий строительства новые стандарты качества жизни, постепенно приобретает функцию, направленную на преобразование сначала всей жилищной политики региона, а затем на интенсификацию регионального экономического механизма для перехода на принципиально новый уровень потребления в сфере жилищного строительства.

Смена городских квартир на малоэтажные дома значительной части домохозяйств позволит развивать не только малоэтажное домостроение, но и другие сектора региональной экономики в условиях мультипликативного эффекта, вовлекая в этот процесс дополнительные ресурсы, сосредоточенные как внутри региона, так и за его пределами. В этих условиях важность развития форм и методов повышения доступности малоэтажного жилья для населения региона становится главным критерием реновации региональной жилищной политики. Как только малоэтажное жилье станет по-настоящему социальным и встанет на индустриальные рельсы, произойдет перелом и в менталитете людей. Это является одним из основных факторов формирования массовой востребованности малоэтажного жилья, для достижения этого органам власти в процессе осуществления реновации региональной жилищной политики необходимо уделять особое внимание социально значимым проектам малоэтажной застройки.

Строительство малоэтажных домов эконом-класса с точки зрения пространственного развития региона является правильным шагом на пути сдерживания излишней концентрации социально-экономической активности в региональных центрах, создающей диспропорции развития для пригородов и других населенных пунктов региона. Ситуация, обусловленная высоким уровнем централизации бюджета, продолжает поддерживать многоэтажное строительство,

рассчитывающее на централизованные денежные вливания под федеральные программы по строительству жилья для тех или иных категорий населения. Если не переоценивать этот фактор, то становится очевидным бесспорное преимущество малоэтажного домостроения ввиду того, что его стимулирование можно успешно осуществлять собственными силами исключительно на региональном и муниципальном уровне.

Для продвижения по данному пути следует усилить стратегическую составляющую региональной жилищной политики в направлении ее участия в пространственном развитии региона, разработке планов малоэтажной застройки пригородов, способных стать новыми центрами экономической активности региона посредством побуждения финансово обеспеченных и экономически активных городских жителей к переселению в малоэтажные дома с повышенным уровнем комфорта. Рост привлекательности малоэтажного жилья как основного места жительства увеличит объем высвобождаемого малометражного жилья в многоэтажных домах города, повысит его предложение на вторичном региональном рынке недвижимости и сделает более доступным для малообеспеченных граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Реновация региональной жилищной политики на основе стимулирования малоэтажного домостроения в совокупности с разработкой в ее структуре программ реконструкции городского жилищного фонда позволит существенно снизить остроту жилищного вопроса, уровень социальной напряженности, а также стимулировать региональную экономику к дальнейшему развитию и росту.

Список литературы

1. Бороухина Н.Н., Учинина Т.В. Анализ потребительских предпочтений при выборе жилья в организованных коттеджных поселках (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: www.science-education.ru/121-17152 (дата обращения: 30.03.2015).
2. Бузырев В. В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 4 (44). – С. 285–288.
3. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию ЖКХ. Результаты работы. Оперативная информация о Фонде [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fondgkh.ru/result/result/index.html> (дата обращения: 08.04.15).
4. Коростин С.А. Особенности и тенденции развития регионального рынка малоэтажного домостроения // Вестник Волгоградского государственного Университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2013. – № 1 (22). – С. 96–97.
5. Коростин С.А. Реализация региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения: про-

блемы, решения, перспективы. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2014. – 275 с.

6. Коростин С.А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / И.А. Гришин, С.А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2012. – № 2(21). – С. 85–91.

7. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Под общей редакцией Академика МАИИ В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.

8. РБК. Исследование рынков. Доля малоэтажного жилья к 2015 г. составит не менее 60% [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://marketing.rbc.ru/articles/14/12/2012/562949985333612.shtml> (дата обращения: 08.04.15).

References

1. Boroukhina N.N., Uchinina T.V. Analiz potrebiteľskih predpochteniy pri vybore zhilya v organizovannykh kottedzhnykh poselkakh (na primere g. Penzy), *Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya*, 2015, no. 1, Available at: www.science-education.ru/121-17152 (accessed 30 March 2015).
2. Buzyrev V.V. Renovatsiya zhilykh domov kak vazhnyy faktor uvelicheniya zhiznennogo tsikla zhilishchnogo fonda v regione, *Problemy sovremennoy ekonomiki*, 2012, no. 4 (44), pp. 285–288.
3. Gosudarstvennaya korporatsiya – Fond sodeystviya reformirovaniyu ZhKKh. Rezultaty raboty. Operativnaya informatsiya o Fonde, Available at: <http://fondgkh.ru/result/result/index.html> (accessed 8 April 2015).
4. Korostin S.A. Osobennosti i tendentsii razvitiya regionalnogo rynka maloetazhnogo domostroeniya, *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta*, Vol. 3: *Ekonomika. Ekologiya*, 2013, no. 1(22), pp. 96–97.
5. Korostin S.A. Realizatsiya regionalnoy zhilishchnoy politiki razvitiya maloetazhnogo domostroeniya: problemy, resheniya, perspektivy [Implementation of regional housing policy in the development of low-rise housing: problems, solutions, prospects]. Volgograd, VolGU Publ., 2014, 275 p.
6. Korostin S.A., Grishin I.A. Sovremennyye podhody k razrabotke i realizatsii gosudarstvennoy politiki v sfere resheniya zhilishchnoy problemy rossiyskikh regionov, *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta*, Vol. 3: *Ekonomika. Ekologiya*, 2012, no. 2(21), pp. 85–91.
7. Kazeykin V.S., Baronin S.A. Problemyne aspekty razvitiya maloetazhnogo zhilishchnogo stroitelstva Rossii [Problematic aspects of the development of low-rise housing construction Russia]. Moscow, INFRA-M Publ., 2011, 278 p.
8. RBC. Issledovanie rynkov. Dolya maloetazhnogo zhilya k 2015 g. sostavit ne menee 60%, Available at: <http://marketing.rbc.ru/articles/14/12/2012/562949985333612.shtml> (accessed 8 April 2015).

Рецензенты:

Вакарёв А.А., д.э.н., доцент, заведующий кафедрой менеджмента, МБОУ ВПО «Волжский институт экономики, педагогики и права», г. Волжский;

Старовойтов М.К., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика и менеджмент», Волжский политехнический институт (филиал), ФГБОУ ВПО «Волгоградский государственный технический университет», г. Волжский.