

**К.Э. ФИЛЮШИНА\***, **Н.Н. МИНАЕВ\*\***, **Н.В. ГУСАКОВА\***,  
**О.И. ДОБРЫНИНА\***, **Е.А. ЖАРОВА\***, **А.С. РУНЬКОВА\***

\*ФГБОУ ВО «Томский государственный  
архитектурно-строительный университет»,  
\*\*ФГАОУ ВО "Национальный исследовательский  
Томский политехнический университет", г. Томск

**КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ,  
ЗАКОНОМЕРНОСТЕЙ И КЛЮЧЕВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ  
РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В РОССИИ,  
В ТОМ ЧИСЛЕ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Целью исследование является анализ строительной отрасли, а также выявление закономерностей и тенденций развития строительной отрасли, в том числе малоэтажного жилищного строительства. Основными методами исследования являются: общенаучные методы исследования в части применения методов анализа и сравнения данных государственной и отраслевой статистики строительной отрасли.

**Ключевые слова:** строительный комплекс, закономерности, малоэтажное жилищное строительство.

**COMPREHENSIVE ASSESSMENT OF, AND LAWS OF KEY  
TRENDS OF BUILDING COMPLEX IN RUSSIA  
INCLUDING LOW-RISE HOUSING**

The aim of the study is the analysis of the construction industry, and identifying patterns and trends in the construction industry, including low-rise housing construction. Main research methods are: scientific methods of research in the application of the methods of analysis and comparison data from the state and industry statistics construction industry.

**Keywords:** construction complex, regularity, low-rise housing construction.

Строительный комплекс является наиболее перспективным направлением развития российской экономики и его состояние во многом зависит от уровня его поддержки государством. В настоящее время реализуются государственные программы по содействию различным группам населения в решении жилищного вопроса, которые в значительной степени решают вопросы расселения из верхового и аварийного жилья, развитие сельских поселений, а также обеспечение жильем льготных категорий граждан и т.д. Наиболее эффективным способом решения социально-значимых проблем является развитие малоэтажного жилищного строительства, которое в

свою очередь является перспективным направлением по развитию сельских территорий путем снижения концентрации населения в крупных городах за счет переселения в пригородные территории.

В настоящее время анализом проблем развития строительного комплекса занимаются такие ученые и исследователи, как Ю.А. Иванишкина, В.А. Воронин, Г.А. Денисов, М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, в том числе рисками, возникающими в строительном комплексе, – Г.Н. Талашкин, В.В. Бредихин, А.И. Солунский, Е.К. Ефремова.

Представленные авторы проводят анализ строительной отрасли с различных аспектов, большинство из них рассматривает жилищный вопрос только с позиции развития многоэтажного домостроения, хотя малоэтажное строительство за последнее несколько лет значительно увеличилось и обеспечивает половину всего объема строительных работ в стране.

Проблемы развития малоэтажного жилищного строительства встречаются в трудах: В.С. Казейкина, С.А. Баронина, А.Г. Черных, А.Н. Андросовой, А.Н. Асаула, П.Г. Грабового, Бондаренко Е.Ю., Иваненко Л.В., С.Г. Шеиной.

На основании проанализированных российских и зарубежных публикаций на рассматриваемую тему можно сделать вывод, что вопрос развития строительной отрасли путем реализации проектов малоэтажного домостроения, на сегодняшний день, является достаточно актуальным. При этом в строительном комплексе существует ряд проблем, которые требуют детального изучения и разработки рекомендаций по их решению, но для этого требуется комплексная оценка состояния, закономерностей и ключевых тенденций развития строительного комплекса в России, в том числе малоэтажного жилищного строительства.

Используя общенаучные методы исследования проведем оценку состояния строительного комплекса путем анализа динамики его развития и методом сравнения проанализируем развитие строительного комплекса по федеральным округам. В последние годы строительная отрасль России наращивала объемы строительства и вносила значительный вклад в развитие ВВП. По состоянию на 2015 год число действующих строительных организаций в Российской Федерации составляет более 226 тысяч, из них с численностью работников до 100 человек 223 тысячи, от 101 до 250 человек 2 тысячи и соответственно с численностью выше 251 человек 1 тысяча организаций, что говорит о развитии частной собственности (223 тысячи предприятий) и о развитии малого предпринимательства в строительной отрасли. Число работников официально занятых в

строительной отрасли составляет 7,6 % от всего работающего населения России. В 2015 году индекс физического объема ВВП и валовой добавленной стоимости по виду деятельности строительство увеличился до 92,5 %, что говорит о тенденции его снижения по сравнению с 2014 годом 98,4 % [1].

Строительная отрасль находится в состоянии упадка и замедлении темпов роста, стоит отметить экономический кризис начавшийся в 2014 году, а именно резкое снижение цен на нефть и западные санкции, негативно повлияли на экономику России и следовательно повлекли за собой снижение объема строительства к 2015 году на 179,7 млрд. руб. Это связано со снижением спроса на жилье и с увеличением процентных ставок по заемным средствам для застройщиков, а также в 2015 году цены на строительные материалы значительно выросли, был зафиксирован рекордный рост их стоимости за последние несколько лет [2, 3].

По прогнозам на 2016 год улучшить деятельность строительных предприятий возможно за счет реализации социально-значимых проектов и поддержки инвестиционно-строительных проектов государством, а именно увеличения количества проектов основанных на принципах государственно-частного партнерства. Наиболее быстрым способом увеличения ВВП страны является увеличение доли именно жилищного строительства, а также решает вопрос обеспечения населения жильем.

Объем ввода жилья за анализируемый период увеличился, в 2015 году в России было введено 85,3 миллиона кв. м жилья или 1195 тысяч квартир, что составило 101,3% к уровню предыдущего года (в 2014 г.: 84,2 млн. кв. м жилья или 119,4% к 2013 г.). Повышение доли ввода жилья к 2015 году обусловлено увеличением количества введенных зданий жилого назначения на 3,1 тысячи по сравнению с предыдущим годом, а также снижением количества зданий нежилого назначения на 0,9 тысяч.

В регионах Российской Федерации за последние 4 года наблюдается период активного развития строительной отрасли. Происходит рост объемов строительства по всем субъектам РФ. Наибольший объем ввода жилья приходится на наиболее экономически развитые федеральные округа с наибольшей численностью, а именно на Центральный (25,6 млн. кв. м.) и Приволжский (16,9 млн. кв. м.) федеральные округа. Больше всего введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения приходится на Центральный федеральный округ - 655 кв. метров, на Северо-Западный федеральный округ - 653 кв. метров и на Уральский федеральный округ - 647 кв. метров. По данным 2015 года

на долю выделенных федеральных округов приходится половина всего введенного жилья в стране [4, 5].

Главным направлением развития строительства в России является переориентация рынка жилья на развитие малоэтажного жилищного строительства, что в свою очередь за последние 10 лет привело к увеличению доли малоэтажного жилья в общей структуре ввода жилья до 50 %. К концу 2015 года произошло снижение доли ввода малоэтажного жилья на 2,1 %. Малоэтажное жилищное строительства находится в состоянии рецессии также как и весь строительный комплекс в целом, из-за нестабильной экономической ситуации в стране [6].

Количество индивидуального жилищного строительства в России не смотря на снижение общего объема строительства увеличивается и достигает 65068 единиц к 2015 году (в 2014 г.: 50480 единиц). По прогнозам Правительства РФ доля малоэтажного жилья увеличится и в 2016 году должна достигнуть 60%, а к 2020 году достигнет 70%. Доля ввода малоэтажного жилья до 2015 года в общем объеме ввода жилья по федеральным округам представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья по федеральным округам, процент

Федеральные округа	Года		
	2013	2014	2015
Российская Федерация	50	50,4	48,3
Центральный федеральный округ	41	40,0	42,6
Северо-Западный федеральный округ	32,2	39,3	34,7
Южный федеральный округ	64,2	59,9	57,1
Северо-Кавказский федеральный округ	71,5	79,3	73,6
Приволжский федеральный округ	61,7	57,7	55,5
Уральский федеральный округ	41,7	46,1	45,6
Сибирский федеральный округ	45,9	49,8	42,5
Дальневосточный федеральный округ	50,8	62,2	57,1
Крымский федеральный округ		53,1	43,0

К 2015 году доля ввода малоэтажного по субъектам РФ также снижается, наибольшую долю по вводу малоэтажного жилья занимает Северо-Кавказский федеральный округ 73,6%, Южный и Дальневосточный федеральные округа 57,7%, а также Приволжский федеральный округ 55,5%. Главной проблемой с которой сталкивается застройщик при реализации проекта малоэтажного строительства является недостаточный спрос на малоэтажное жилье, а именно доступность данного жилья для населения. Для снижения стоимости на малоэтажное жилье, следует реализовывать инвестиционно-строительные проекты малоэтажного строительства совместно с государством (проекты государственно-частного партнерства);

преодолевать барьеры с выделением земли под малоэтажное жилищное строительство; программно-целевое развитие малоэтажного жилищного строительства; обеспечивать рынок строительства необходимыми местными строительными материалами и снижать стоимость на них путем использования новых технологий производства строительных материалов; использовать современные технологии малоэтажного строительства и т.д.

Анализ программно-целевого развития строительной отрасли показал, что в 85 субъектах РФ: разработано программ развития строительного комплекса в 45 регионах; не разработано программ развития строительного комплекса в 16 регионах; устарели программы развития строительного комплекса в 20 регионах; разработан только проект программы развития строительного комплекса в 4 регионах.

На основании представленных данных можно сделать вывод, что только у половины субъектов РФ разработаны программа развития строительного комплекса во всех остальных субъектах требуется разработка / доработка региональных отраслевых программ по строительству, только в 10 субъектах РФ присутствуют мероприятия по развитию малоэтажного жилищного строительства. Следовательно можно сделать вывод, что более 48% субъектов РФ проводят не эффективную региональную политику в области развития строительного комплекса.

Анализируя представленные выше данные авторы выделили основные преимущества и недостатки развития малоэтажного жилищного строительства, как наиболее перспективному направлению развития строительства, таблица 2.

Таблица 2 – Преимущества и недостатки развития малоэтажного жилищного строительства в России

<b>Недостатки</b>	<b>Преимущества</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– отсутствие инженерно подготовленных территорий;</li> <li>– высокая стоимость земли;</li> <li>– отсутствие зонирования территорий;</li> <li>– недостаточно высокий уровень доходов отдельных групп населения области (молодые специалисты, работники бюджетной сферы, льготные категории граждан и т.д.);</li> <li>– использование традиционных затратных технологий строительства малоэтажных домов;</li> <li>– отсутствие зонирования территорий;</li> <li>– высокая конкуренция со строительными компаниями по строительству многоэтажного жилья;</li> <li>– высокая стоимость земельных участков.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– возможность строительства по индивидуальным проектам;</li> <li>– комфорт проживания;</li> <li>– возможность строительства самостоятельно или с помощью строительной бригады;</li> <li>– положительная экологическая обстановка;</li> <li>– наличие собственного земельного участка;</li> <li>– возможность строительства энергоэффективных домов;</li> <li>– возможность использования автономных локальных тепловых источников.</li> </ul>

Главным недостатком в развитии малоэтажного жилищного строительства является недостаточная поддержка со стороны органов государственной власти, в связи с этим происходит постоянное изменение действующего земельного и градостроительного законодательства, что влечет за собой развитие не менее важных проблем, таких как высокая стоимость земли, особенно в черте города и отсутствие инфраструктуры на месте строительства. Так, в структуре стоимости жилья 25 % составляет себестоимость самого дома, до 15% - это стоимость отделки, 30-35% - стоимость подведения инженерных коммуникаций к поселку и внутри него и 30% - стоимость земли с учетом расходов на оформление. Значительная стоимость земельного участка не предусматривает наличие необходимого инженерного обустройства территорий (инженерных сети, дороги, социальные объекты: больницы, школы, детские сады и др.), что влияет на покупательский спрос и на увеличение стоимости объекта малоэтажного строительства. Отсюда возникает не менее важная проблема нехватки средств у населения на строительство либо приобретение объектов малоэтажного жилищного строительства. Еще одним недостатком является применение устаревших технологий малоэтажного строительства, а также монополизация строительных компаний по возведению многоэтажного жилья, это в свою очередь связано с тем, что в России отсутствуют территории, где строительство многоэтажных домов запрещено законом.

Все выше перечисленные недостатки приводят к удорожанию стоимости строительства малоэтажного дома и соответственно снижают возможности населения в приобретении доступного и комфортного малоэтажного жилья.

На основе проведенного анализа развития строительного комплекса авторы выделили ряд проблем, которые являются общими для всех регионов и препятствуют развитию в частности малоэтажного жилищного строительства, которые требуют более детального изучения и являются темой дальнейшего исследования. К таким проблемам относятся [7]:

1. Отсутствие в субъектах РФ документов территориального планирования, что не позволяет обеспечить земельные участки необходимой для строительства инженерной и коммунальной инфраструктурой.

2. Высокий уровень износа и технологическая отсталость основных фондов строительной индустрии, что не позволяет в полной мере обеспечивать строительную индустрию современными недорогими строительными материалами для развития малоэтажного строительства.

3. Недоступность для застройщиков и строительных предприятий кредитных ресурсов, что в свою очередь ведет к невозможности обновления основных фондов предприятий.

4. Слабое распространение механизмов комплексного освоения территорий. Об этой проблеме свидетельствует отсутствие у большинства регионов программ и стратегий развития строительного комплекса.

5. Нехватка земельных участков для жилищного строительства в границах населенных пунктов, особенно в городах. Наиболее остро данная проблема проявляется в административных центрах, на территории которых в значительной степени исчерпан ресурс земель для жилищного строительства, что снижает темпы строительства и влечет увеличение стоимости жилья.

6. Дефицит кадров. Сегодня эта проблема связана с ростом объемов строительных работ и недостаточным качеством профессионального образования строительных кадров, несвоевременным прохождением курсов повышения квалификации. Заметна нехватка по профессиям: арматурщик, бетонщик, каменщик, маляр, монтажник, штукатур, что свидетельствует о потребности в увеличении выпуска данных специалистов.

7. Монополизация предприятий строительных материалов. В такой ситуации возможность снизить себестоимость строительства становится крайне малой, расходы на доставку строительных материалов составляют немалую долю.

Все вышеуказанные проблемы требуют дальнейшего решения и развития следующих направлений в строительном комплексе:

- развитие проектов основанных на государственно-частном партнерстве;
- анализ и оценка возможных рисков возникающих как на стадии проектирования, так и на стадии реализации проекта;
- увеличение объемов малоэтажного строительства, как перспективного направления развития строительной отрасли;
- снижение себестоимости и рыночной цены 1 кв. м. жилой площади в малоэтажном строительстве;
- развитие местных строительных материалов, что обеспечит снижение затрат на приобретение строительных материалов и обеспечит экономию денежных средств на транспортировку материалов непосредственно до строительной площадки;
- развитие инфраструктуры в проектах малоэтажного строительства, что возможно путем взаимодействия с органами власти в вопросах строительства социально-значимых объектов;
- развитие программного подхода при реализации каждого малоэтажного проекта.

### Список литературы

1. Каменецкий М.И., Донцова Л.В. Строительный комплекс: состояние, проблемы, основные тенденции долгосрочного развития // Проблемы прогнозирования. – 2008. – № 4. – С.44–55.
2. В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.
3. А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. - СПб.: «Гуманистика», 2005. - 563с.
4. Баронин С.А., Грабовый П.Г. "Главные тенденции и современные особенности развития малоэтажного жилищного строительства в России" Известия Юго-Западного государственного университета. 2011. № 5-2 (38). С. 48-58.
5. Бондаренко Е. Ю., Иваненко Л. В. "Зарубежный опыт организации малоэтажного строительства" Основы экономики, управления и права, 2013. Выпуск № 2 (8).
6. Шеина С.Г., Миненко Е.Н. Разработка оптимизационной модели выбора энергоэффективных решений в малоэтажном строительстве: монография. – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2013. – 118 с.
7. Филюшина К.Э. Управление рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов в регионе на основе государственно-частного партнерства / автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. Санкт-Петербург, 2012

Статья выполнена в рамках гранта Президента Российской Федерации № МК-5341.2016.6 «Формирование концептуальной региональной модели управления интенсификацией процессов реализации проектов государственно-частного партнерства в малоэтажном строительстве с учетом требований энергетической эффективности»