

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Оборин М.С.

Пермский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»,
614070, г. Пермь, ул. бульвар Гагарина, 57;
ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет»,
614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15;
ФГБОУ ВО «Пермский государственный аграрно-технологический университет им. ак. Д.Н. Прянишникова»;
614990, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 23
recreachin@rambler.ru

Аннотация. Статья посвящена перспективным направлениям и тенденциям формирования регионального рынка жилищного строительства, ограничениям его развития на региональном уровне. Проведен ситуационный анализ регионального жилищного рынка, определены ключевые факторы влияния на поведение ключевых субъектов Пермского края, динамика спроса и предложения. Обосновывается специфика региональных условий жилищного строительства. Развитие отрасли стимулирует спрос на товары и услуги в других видах экономической деятельности, таких как производство материалов, коммунальные услуги, продажа недвижимости. Анализ рынка проводится для изучения факторов, способствующих повысить уровень благосостояния населения, воспроизводственной функции граждан, равномерное развитие региональной и государственной экономики, которого возможно достичь при равных условиях развития территорий, а так же возможности каждой категории граждан иметь собственное жилье и оптимальные жилищные условия.

Ключевые слова: жилищная политика, рынок жилищного строительства, организационно-экономический механизм, строительная отрасль, строительство, жилье, инвестиции, жилищная политика, рынок недвижимости.

ВВЕДЕНИЕ

Строительная отрасль обеспечивает реализацию прав граждан на жилье. Решение социальных проблем влияет на уровень жизни населения. Отсутствие возможности решить жилищную проблему побуждает граждан к переездам в более благополучные в данном вопросе регионы, что оказывает влияние на рынок трудовых ресурсов регионов.

Строительство характеризуется длительным циклом производства и требует значительных инвестиций. Поэтому проблемы в экономике часто приводят к негативным последствиям в отрасли. В частности, снижение доходов граждан сказывается на уровне спроса на жилье. Но, одновременно с этим могут и снижаться объемы строительства, т. к. растут затраты застройщиков, что напротив, способствует дефициту жилых площадей, росту стоимости на них, в результате чего приобретение жилья становится труднодоступным. В связи с важностью жилья для населения и влияния на уровень жизни исследование вопросов, связанных с жилищным строительством и развитием данного рынка, представляется весьма актуальным.

Поскольку земля, участки находятся в собственности государства и имеют прямое отношение к строительной сфере, очень важным моментом в развитии жилищного фонда является государственная политика. Для реализации направления жилищного вопроса в нашей стране разработаны различные программы, как на региональном, так и на федеральном уровне. Последней разработкой является программа, основанная на строительстве экономических жилых комплексов - «Жилье для российской семьи» [6, с. 106].

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Проведен анализ сферы жилищного строительства в разных регионах, рассмотрены особенности и факторы, влияющие на данный сектор. Рассмотрен рынок жилищного строительства Пермского края. В результате сделаны выводы о состоянии строительного комплекса региона, определены ограничивающие факторы для развития коммуникационного строительства в регионе. Предложены потенциальные методы увеличения деятельности строительного комплекса Пермского края. Оценка объемов производства и их динамики позволила выявить особенности структуры и инфраструктуры рынка жилья.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

На сегодняшний день администрация субъектов страны разрабатывает стратегические региональные ориентиры и совокупность ключевых направлений, институтов, механизмов развития жилищного строительства, коммерческую структуру, формы и методы взаимодействия с федеральными службами и госструктурами для привлечения инвесторов и создания благоприятных условий для коммерческой деятельности. Однако, помимо грамотно выстроенного процесса управления, существует еще множество проблем, касающихся финансовых ресурсов, экономического положения, средств бюджета, возможности продвижения инновационных технологий, социальных проблем и так далее. Каждый регион Российской Федерации имеет свои специфические особенности поэтому строительство жилищных комплексов развивается разными темпами. Различия основополагающих политических, социальных и юридических норм, которые образуют основу для производства, обмена и распределения определяют теоретические методы в совокупности с практическим опытом стратегию реализации политики, проводимой органами государственной власти и местного в рамках обеспечения нуждающихся жильем в регионах, на практике достигающей ограниченного числа поставленных целей.

Финансовые ресурсы строительной отрасли, эффективность промышленного производства, формирование новых рабочих мест, привлечение инвестиций в область и другие факторы играют важную роль в развитии строительной отрасли.

Рынок жилья характеризуется рядом проблем, среди которых: устаревшая планировка и износ инженерных сетей, муниципальная инфраструктура, финансовая и кредитная безопасность, отсутствие инвестиционных ресурсов в строительстве и модернизации общей инфраструктуры, а также неопределенные и неблагоприятные условия включения в общую инфраструктуру.

Исследуя проблемы отрасли, необходим поиск стратегического решения, позволяющего повысить темпы роста строительства жилищного фонда, а также решения для увеличения покупательской способности и ценообразования, доступного для населения среднего уровня.

Одна из ступеней современного развития экономических процессов – это формирование инновационной стратегии экономических субъектов в строительной отрасли, способствующих росту уровня конкурентоспособности. Администрация по управлению строительством должна учитывать характерные особенности развития рынка жилья в каждом субъекте, влияющие на формирование модели институциональных и факторных возможностей рынка и методы их контроля. Рынок жилья в субъектах включает первичный и вторичный жилой фонд. На рисунке 1 сгруппированы целевые факторы рынка жилья.



Рис. 1. Функциональное назначение жилищного рынка

Рынок жилья включает в себя: банки, дизайнерские агентства, архитектурные фирмы, нотариусы, страховщики, риэлторы, оценщики и юристы. Жилищный рынок взаимодействует также с информационными организациями в целях реализации маркетинговых стратегий продвижения, другими словами телевидение, реклама, газеты. Эта структура координируется вертикально-горизонтальными механизмами управления [12], при этом можно выделить сделки по приобретению первичного и вторичного жилья, биржевые формы взаимодействия покупателей и продавцов.

Нерегулируемый рынок недвижимости представляет рынок жилья, на котором передача имущественных прав не требует вмешательства лицензированных специалистов.

На биржевом рынке сделки по приобретению и продаже недвижимости происходят на биржах, тендерных торгах, аукционах, которые организуют фонды собственности, органы земельного контроля, комиссии жилищных фондов и другие квалифицированные органы.

Сделки, совершенные вне биржи осуществляются без аукционов, независимо от степени организованности. На рисунке 2 отражена субъектная структура регионального рынка жилья, который представлен различными организациями, управляющими процессом строительства, регистрации зданий; оценкой соответствия, пожарной безопасностью.



Рис. 2. Субъекты рынка жилищного строительства и их функции [7]

Областной жилищный рынок, как правило, развивается благодаря следующим инвесторам:

- официальные инвесторы, банки, фонды социального страхования, страховая защита;
- субъекты, покупающие недвижимость для личной выгоды;
- субъекты права, работающие в самых разных сферах бизнеса и услуг.

В настоящее время жилищный рынок чаще всего финансируется частными инвесторами, что наглядно трансформирует областной жилищный рынок.

Принимая во внимание специфику формирования жилищного рынка в России, не все виды инвестиций, формы привлечения финансовых ресурсов для жилищной отрасли, соответствуют

применению в регионах, поскольку местное население, в своей основе, не является платежеспособным из-за низкого уровня средней заработной платы.

На наш взгляд, самыми оптимальными формами строительной деятельности являются:

- долевое строительство в соответствии с 215-м Законом РФ;
- операции с ценными бумагами с целью повышения инвестиционной привлекательности;
- открытие банковских счетов;
- получение ипотечных ссуд [7].

Анализ законодательства РФ и научных публикаций позволил сделать вывод об отсутствии определения такого понятия, как «жилищное строительство», несмотря на его широкое использование.

В кодифицированном нормативном правовом акте, регулирующем градостроительные и отдельные отношения на территории РФ, установлено, что строительство - это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) [1].

Учитывая данное определение, можно говорить о том, что жилищное строительство направлено на возведение жилых домов и жилых строений. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ осуществляется зонирование территорий. Таким образом, строительство жилищ может осуществляться и на жилых территориях, включая личную собственность, многоквартирные дома и прочие виды жилой недвижимости [5].

В статье 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации обозначены дома, находящиеся в личной собственности, со следующими параметрами: дом, должен быть не выше трех этажей, не выше 20 метров, комнаты в доме должны использоваться только для личных нужд и не могут разделяться на отдельные недвижимые объекты [1].

В Жилищном Кодексе РФ закреплены жилищные права граждан. При этом установлено, что их объекты – это жилая площадь. В соответствие со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилая площадь – это отдельные комнаты, представляющие объект недвижимости для постоянного местожительства, в котором соблюдены санитарные и законодательные нормы. Предусмотрено, что данное жилье должно быть предназначено для проживания граждан [2].

В процессе роста площадей, используемых под строительство жилых объектов, назрела проблема дефицита их обеспечения социальными объектами. В связи с этим в Земельный кодекс РФ было введено понятие комплексного освоения территорий. В настоящее время данное понятие представлено в ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

По нормативам этой статьи комплексное развитие территории состоит из множества различных этапов, таких как: сбор документов по градостроительному плану земельного участка; разделение земельных зон; строительство на выделенном участке различных объектов инфраструктуры; развитие там же транспортной сети, коммунальных и социальных удобств и остальных объектов, предусмотренных градостроительным планом [1].

В разных регионах сфера жилищного строительства характеризуется особенностями территорий и разными факторами, оказывающими на нее влияние. Рассмотрим рынок жилищного строительства Пермского края. На первом этапе необходимо изучить уровень жизни населения и обеспеченность жильем (таблица 1).

Таблица 1.

Характеристика обеспеченности жильем населения Пермского края в 2016-2018 гг. [7]

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Изменение в 2018 г. к 2016 г.	Темп прироста, %
Численность населения* тыс. человек, в т. ч.:	2632,1	2623,1	2610,8	-21,3	-0,81
- городское	1993,5	1988,2	1980,8	-12,7	-0,64
- сельское	638,6	634,9	630,0	-8,6	-1,35
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), рублей	27748,9	28340,3	28708,4	959,5	3,46
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума, тыс. чел.	392,4	392,2	390,9	-1,5	-0,38

Продолжение таблицы 1.

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Изменение в 2018 г. к 2016 г.	Темп прироста, %
Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума, %	14,9	14,9	14,9	0	0,00
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) – всего, м ²	23,2	23,6	24,1	0,9	3,88

Согласно данным таблицы 1, численность населения региона за 2016-2018 гг. сократилась на 21,3 тыс. человек или 0,81 %. Уменьшение отмечено как численности городского, так и сельского населения. Однако в сельской местности население сокращается более высокими темпами. Ежемесячные доходы в расчете на душу населения в 2018 году возросли по сравнению с 2016 годом., но незначительно – на 959,5 руб. или 3,46 %. Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума держится в Пермском крае практически на одном уровне – 14,9 %. За рассматриваемый период установлен рост площади жилых помещений на одного жителя региона. В 2018 году данный показатель составил 24,1 м², что на 3,88 % выше обеспеченности в 2016 году.

Анализ количества строительных организаций, осуществляющих деятельность на пермском рынке, представлен на рисунке 3.

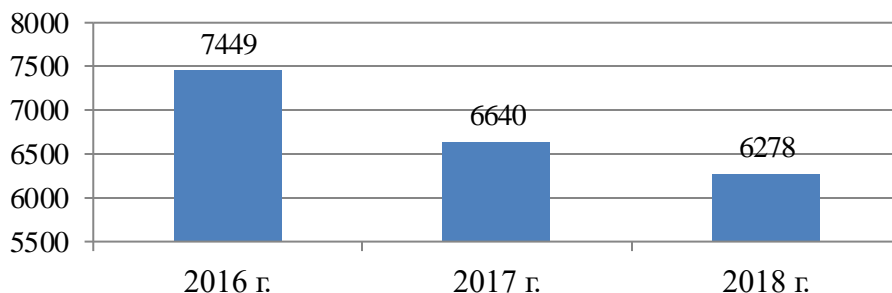


Рис. 3. Количество строительных организаций в Пермском крае [7]

Как свидетельствуют данные рисунка 2, в Пермском крае на 1171 сократилось количество строительных компаний. Таким образом, значительное количество предприятий не смогли пережить кризис.

На рисунке 4 представлены данные анализа относительно ввода жилых зданий в эксплуатацию.



Рис. 4. Анализ ввода жилых зданий в эксплуатацию [7]

Наибольшее количество зданий, введенных в действие в Пермском крае, приходится на 2017 год. Их количество составило 4249 зданий площадью 1568,8 м². В 2018 году данные показатели сократились. Введено в действие было на 33 здания меньше. Сокращение площади жилых помещений в 2018 году по сравнению с 2017 годом составило 36,4 м².

Данные таблицы 2 демонстрируют рост площади введенных в эксплуатацию жилых домов. В 2018 году данный показатель по сравнению с 2016 года сократился на 21,2 тыс. м² или 2%. Причем снижение произошло за счет сокращения площадей жилых домов, введенных ЖСК. За период исследования показатель уменьшился на 91,87%.

Таблица 2.
Анализ состава ввода жилых домов в действие в Пермском крае, тыс. м² [7]

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Изменение в 2018 г. к 2016 г.	Темп прироста, %
Всего введено в действие жилых домов, в т. ч.:	1060,0	1101,1	1081,2	21,2	2,00
- населением за счёт собственных и привлечённых средств	312,0	468,2	484,5	172,5	55,29
- жилищно-строительными кооперативами	33,2	26,0	2,7	-30,5	-91,87

В таблице 3 представлены данные о застройщиках Пермского края, входящих по данным единого ресурса застройщиков в десятку лидеров по состоянию на 01.01.2020 г.

Таблица 3.
Топ-10 застройщиков Пермского края на 01.01.2020 г. [9]

Застройщик	Строится, м ²	С переносом сроков	Жилой комплекс	Многоквартирный дом	Доля в регионе, %
Корпорация развития Пермского края	204 326	139 529	1	19	12,08
ГК «ПМД»	140 711		6	7	8,32
ГК «Сатурн-Р»	134 816		1	6	7,97
СК «СтройПанель-Комплект»	134 518	54 645	6	22	7,95
ООО «ПЗСП»	89 215		6	8	5,27
ГК «Талан»	68 755	32 249	2	2	4,06
ГК «Кортрос»	64 141		1	3	3,79
СМТ № 14	64 048	64 048	4	11	3,79
ГСК «Мегаполис»	60 254		3	3	3,56
ГК «Девелопмент-Юг»	58 603	21 397	2	5	3,46

Данные таблицы 3 свидетельствуют о том, что на территории региона возводится 32 жилых комплекса и 86 многоквартирных домов. Лидером среди застройщиков на Пермском рынке жилищного строительства по состоянию на начало 2020 г. является Корпорация развития Пермского края. На ее долю приходится 12,08 % рынка. Следует отметить, что у половины застройщиков, входящих в Топ-10, имеет место перенос сроков сдачи объектов жилищного строительства.

Также следует отметить, что потребители на рынке недвижимости Пермского края больше склонны к покупке нового жилья, чему способствует несколько положительных факторов, таких как: получить ссуду на новое жилье намного проще, чем на вторичное; привлечение застройщиков к покупке первичного помещения путем предоставления больших скидок. В связи с этим возведение жилья является востребованным.

Однако на рынок жилищного строительства оказывают влияние различные факторы (рис. 5).



Рис. 5. Факторы, оказывающие влияние на рынок жилищного строительства

Чтобы рынок жилищного строительства функционировал необходимо наличие платежеспособного спроса. С каждым годом все сложнее дела обстоят с наличием участков земли, пригодных для застройки. В частности, на территории Перми осуществляется снос аварийных домов, а на их месте возводятся современные жилые комплексы.

Кроме того, необходимо отметить ряд проблем, сдерживающих развитие отрасли.

Приобретение жилья требует наличие у граждан значительных сбережений. Позволяет решить эту проблему возможность оформить ипотеку. Чем более выгодные условия предлагаются банками, тем активнее возрастает спрос на жилье. Поэтому застройщики сотрудничают с банками и предлагают специальные программы под конкретные стройки.

На территории Пермского края также существует проблема обманутых дольщиков. В настоящее время в реестре долгостроев числится 56 объектов [8]. Данная проблема стоит и на федеральном уровне. Достройка проблемных объектов долевого строительства была включена в число мероприятий единого плана по достижению национальных целей развития РФ до 2024 года. В связи с чем, Федеральный фонд защиты прав дольщиков совместно с регионами будет решать проблему достройки или выплаты компенсации, в случае, когда достройка невозможна.

Для того чтобы в будущем не допустить роста числа обманутых дольщиков, были внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [3].

Согласно этому закону, застройщикам в нашей стране разрешено работать только на специальном счете в банке с 1 июля 2019 года, на котором хранятся деньги до тех пор, пока не будут выполнены определенные обстоятельства, и на котором собираются финансовые активы населения. Переход на проектное финансирование, по убежденности государственных органов, позволит сократить количество участников долевого строительства, договорные обязательства которых были нарушены. Однако большинство застройщиков прогнозирует рост цен на строящееся жилье в связи с тем, что им придется привлекать кредитные ресурсы.

Другая проблема, которую также необходимо решить – это заселение граждан в дома, на стадии незавершенного строительства, когда инженерная и социальная инфраструктура находится еще на подготовительном этапе. Поэтому все чаще застройщикам предоставляются земельные участки на условиях комплексной застройки, следовательно, кроме жилых домов должны возводиться детские дошкольные и образовательные учреждения.

ВЫВОДЫ

Можно сделать вывод, что в Пермском крае, несмотря на снижение количества строительных организаций, темпы жилищного строительства не показали существенного снижения. После того, как ситуация после 2014 года несколько стабилизировалась, банки вновь стали выдавать ипотеку, что поддерживает спрос на приобретение недвижимости. В Пермском крае граждане вводят в эксплуатацию жилые флорды, используя личные финансовые ресурсы или кредитные займы. Для решения проблемы, связанной с защитой прав обманутых дольщиков, государство вносит необходимые изменения в законодательство.

ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул А.Н. Формирование конкурентного преимущества субъектов предпринимательства в строительстве / А.Н. Асаул, Ш.М. Мамедов, Е.И. Рыбнов, Н.В. Чепаченко. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. – 240 с.
2. Аганбегян, А. Г. О применении научных методов при подготовке решений социально-экономических проблем / А. Г. Аганбегян // Вопросы экономики. – 2013. – № 7. – С. 124–137
3. Грахова Е.В. Развитие принципов формирования интегративного управления в инвестиционно-строительном комплексе / Е.В. Грахова, Ф.Ф. Мирзаянов // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 1-3. – С. 377-379.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020)
5. Давлетов И. Х. Вопросы оптимизации структуры жилищного строительства в современных условиях // Экономика и финансы (Узбекистан). – 2017. – №8. – С. 44-50.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020)
7. Захарова Ж. А. Жилищное строительство и исключительные права // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. – 2015. – № 8 (24). – С. 228-233.
8. Клейнер, Г. Б. Системная экономика как платформа развития современной экономической теории / Г. Б. Клейнер // Вопросы экономики. – 2013. – № 6. – С. 4–28
9. Калягина, Е.А. Реализация жилищной политики: регион.аспект/ Е.А. Калягина // Регионалогия. – 2013. - №3. – С. 204-209.
10. Официальный сайт Пермского отделения федеральной службы государственной статистики. URL: <https://permstat.gks.ru/>
11. Онишина Е. А. К вопросу о понятии жилищного строительства / Е. А. Онишина, М. В. Рыбалка // Молодой ученый. – 2015. – № 14 (94). – С. 367-370.
12. Официальный сайт АО «ПАИЖК». URL: <http://paigk.ru/>
13. Полиди, Т. Д. Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы / Т. Д. Полиди // Вопросы экономики. – 2014. – № 4. – С. 37–55.
14. Портал «Единый ресурс застройщиков». URL: <https://erzrf.ru/>
15. Суетин С.Н. Управление портфелем проектов: стратегический уровень проектного управления / С.Н. Суетин, С.А. Титов // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 5-2 (46-2). – С. 509-515.
16. Смирнов В.В. К вопросу развития системы регионального рынка жилья / В.В. Смирнов, А.В. Толмачев // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 84.
17. Сафонова, З.А. Госрегулирование социально-экономических систем / З.А. Сафонова // Ставрополь: СевКавГТУ, 2013. – 173 с.
18. Титов С.А. Финансовые риски в инновационных проектах / С.А. Титов // Экономика и предпринимательство. – 2014. – №11-4. – С. 465-468.
19. Учнина Т.В., Пронькина Т. В. Понятие и особенности комплексного жилищного строительства // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2017. – № 6 (13). – С. 106-113.
20. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

FEATURES OF THE HOUSING CONSTRUCTION MARKET DEVELOPMENT

Oborin M. S.

Perm Institute (branch) FSBEI HE «Russian economic University G. V. Plekhanov»,
FSBEI HE «Perm state national research University»,
FSBEI HE «Perm State Agro-Technological University named after Academician D.N. Pryanishnikov»,

Annotation. The article examines the current problems of housing construction and related trends in its development. The features of the housing market are analyzed. Factors affecting supply and demand in this market and its prospects for its development are considered. The regional nature of the housing construction market research is justified. Construction is an important sector of the country's economy. The development of construction provides demand for goods and services in other industries, such as materials production, utilities, real estate, and so on. The market analysis is performed to study the factors contributing to increase the level of welfare of the population, reproductive functions citizens, and equal development of regional and state economy, which is possible to achieve under equal conditions of development of territories, and also the possibility for any category of people to have their own homes and optimal living conditions.

Keywords: housing policy, housing construction market, organizational and economic mechanism, construction industry, construction, housing, investment, housing policy, real estate market.