

УДК 330.341.2

Е. Н. Киселева

Юго-Западный государственный университет, Курск, e-mail: kiseleva_en@internet.ru

Е. В. Губанова

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Калуга,
e-mail: el-gubanova@yandex.ru

Н. В. Жахов

Юго-Западный государственный университет, Курск, e-mail: zhakhov@mail.ru

СИСТЕМНЫЙ АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ключевые слова: региональная экономика, жилищное строительство, национальный проект, проектное финансирование.

В статье представлен системный анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в регионах Российской Федерации. Рассмотрен национальный проект федерального масштаба «Жилье и городская среда», который входит в одно из направлений развития комфортной среды для жизни и включающий федеральные проекты: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Подтверждено, что развития жилищного строительства в Российской Федерации и в ее регионах на данном этапе в большей степени предопределяет национальный проект «Жилье и городская среда». Выявлено значительное осложнение реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в связи с пандемией коронавируса и пересмотром целевых показателей в сторону их снижения. Представлена динамика объемов ввода многоквартирных и жилых домов, а также выявлены регионы лидеры и аутсайдеры по объемам жилищного строительства в Российской Федерации. Значительное влияние на темпы жилищного строительства оказывает уровень благосостояния населения, а также в некоторых регионах прирост и отток населения. Дана оценка механизму проектного финансирования с использованием счетов эскроу, в рамках реформы долевого строительства. Рассмотрена ипотека, как ключевой элементом улучшения жилищных условий граждан, утверждается необходимость особого внимания к данному банковскому инструменту в связи с ростом инфляции, увеличением ставки рефинансирования и снижением реальных доходов населения.

Е. N. Kiseleva

Southwest State University, Kursk, e-mail: kiseleva_en@internet.ru

Е. V. Gubanova

Financial University under the Government of the Russian Federation, Kaluga,
e-mail: el-gubanova@yandex.ru

N. V. Zhakhov

Southwest State University, Kursk, e-mail: zhakhov@mail.ru

SYSTEM ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE REGIONS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Keywords: regional economy, housing construction, national project, project financing.

The article presents a systematic analysis of the current state and prospects for the development of housing construction in the regions of the Russian Federation. The considered national project of the federal scale "Housing and the Urban Environment", which is one of the directions for the development of a comfortable environment for life and includes federal projects: "Mortgage", "Housing", "Formation of a comfortable urban environment", "Ensuring a sustainable reduction of "Housing stock". The development of housing construction in the Russian Federation and in its regions at this stage to a greater extent predetermines the national project "Housing and Urban Environment". A significant complication in the implementation of the Housing and Urban Environment national project was revealed in connection with the coronavirus

pandemic and the revision of the target indicators towards their reduction. The dynamics of the volumes of commissioning of apartment buildings and residential buildings is presented, and the regions are leaders and outsiders in terms of housing construction in the Russian Federation. The level of well-being of the population has a significant impact on the rate of housing construction, as well as in some regions the growth and outflow of the population. An assessment is given to the project financing mechanism using escrow accounts within the framework of the equity construction reform. Mortgages are considered as a nomadic element of improving the living conditions of citizens, the need for special attention to this banking instrument is affirmed in connection with the growth of inflation, an increase in the refinancing rate and a decrease in real incomes of the population.

Введение

В современных социально-экономических условиях жилищные условия населения, а как следствие и отрасль жилищного строительства, являются многофакторным индикатором условий жизни, поскольку они тесно связаны с экономическими возможностями и социальными приоритетами, личным благополучием и бюджетными ограничениями, индивидуальными потребностями и стратегиями правительства. В настоящее время развитие жилищного строительства в регионах Российской Федерации претерпевает существенное изменение, что обусловлено прежде всего реализацией национальных проектов, которые имеют конечной целью улучшение условий жизни и развитие человеческого капитала в заданных областях. Одним из которых является национальный проект «Жилье и городская среда», сконцентрированный на обеспечении на всей территории РФ доступным жильем семей со средним уровнем доходов, росте объемов жилищного строительства, формирование комфортной городской среды. Финансирование национального проекта осуществляется по проектно-целевому принципу, объем выделенных средств по результату определенного временного периода сопровождается опубликованием ключевых финансово-экономических показателей реализации данного национального проекта и оценкой эффективности их использования. По данным сотрудников Вологодского научного центра РАН (ВолНЦ РАН), прослеживается недостаточность финансовой поддержки мероприятий «Жилье и городская среда», направленных на реализацию поставленных целей, а также слабое качество используемых критериев оценки эффективности деятельности [1].

Накопленные проблемы в данной отрасли могут усилиться новыми вызовами, которые трудно прогнозируемы и обусловлены редкими событиями, однако способны оказать значительное воздействие на мировую

и отечественную социально-экономическую систему.

Примененный в работе системный подход к экономическому анализу отрасли жилищного строительства регионов России, позволил рассмотреть данную систему как состоящую из отдельных связанных между собой определенными отношениями частей; более детально определить основу необходимую для логического, последовательного принятия управленческих решений в перспективе развития данной отрасли.

Целью настоящего научного исследования является проведение системного анализа ключевых особенностей современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в регионах Российской Федерации.

Материалы и методы исследования

Информационную основу исследования составили данные Федеральной службы государственной статистики, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, официальные данные АО «ДОМ.РФ» – финансового института развития в жилищной сфере созданного постановлением Правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики, а так же публикации в научных изданиях по изучаемой проблеме, результаты авторских исследований состояния и перспектив развития отрасли жилищного строительства регионов. В ходе исследования использованы системный подход; диалектический, историко-логический, метод эмпирического обобщения; экономический анализ и синтез.

Результаты исследования и их обсуждение

В декабре 2018 года утвержден перечень национальных проектов федерального масштаба, одним из которых стал нацпроект «Жилье и городская среда», который входит в одно из направлений развития комфортной

среды для жизни и включающий федеральные проекты: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Большинство ожиданий реализации данного национального проекта связано с решением задач по строительству недорогого комфортного жилья, благоустройству городских общественных пространств, а также приоритетности субсидирования покупки жилья [2], что было обусловлено в большей степени одним из целевых показателей – планируемым ежегодным вводом 120 млн кв. м. жилья. На реализацию нацпроекта «Жилье и городская среда» запланирован объем финансирования более 1 трлн рублей из всех источников, включая внебюджетные. В самом начале реализации нацпроекта реалистичность достижения столь амбициозных целей вызвала в эксперт и научном сообществе неоднозначные оценки [3,4,5].

В 2020 году с началом пандемии коронавируса ситуация лишь усугубилась. Одним из главных негативных последствий сложившейся ситуации стало падение доходов населения, а значит и платежеспособного спроса на недвижимость, осознавая сложность достижения целевых показателей нацпроектов к 2024 году, в июле 2020 г. осуществлена корректировка расходов на нацпроекты и заявленных объемов жилищного строительства – срок реализации смещен к 2030 году [6]. Обращая внимание что проект находится на начальной стадии исполнения, проанализируем приоритетные направления на конкретных примерах пер-

вых результатах реализации через призму регионального развития. Рассматривая первые итоги реализации федерального проекта «Жилье», отметим что в 2019 году объем ввода жилой площади составили 82 млн кв. м., что меньше целевого показателя в 88 млн кв. м. на 6,8%. При этом показатели строительства многоквартирных домов по сравнению с 2018 годом увеличились не значительно (на 0,7%) и составили 43,5 млн кв. м. (рисунок 1) [7]. Объем индивидуального жилищного строительства превысил плановые значения.

Целевые показатели в 2019 году были не достигнуты по целому ряду причин, одной из которых является усложнение процедуры получения разрешения на строительство, а также перехода на проектное финансирование через систему эскроу-счетов, которое привело к тому, что многие фирмы постарались выстроить и продать как можно больше недвижимости до введения закона. Недостатком механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу, используемых с 2018 года в рамках реформы долевого строительства является отсутствие механизма перевода средств дольщиков с эскроу счетов в одном банке в другой банк.

Негативным фактором для развития рынка недвижимости является рост объемов просроченной задолженности компаний (в 2019 году почти на 10%, приросте ее доли до 20%) [8], и снижение объемов кредитования строительных фирм [9]. Анализ объемов жилищного строительства в разрезе регионов позволяет сделать вывод о наличии значительной дифференциации в данной сфере деятельности (рисунок 2).

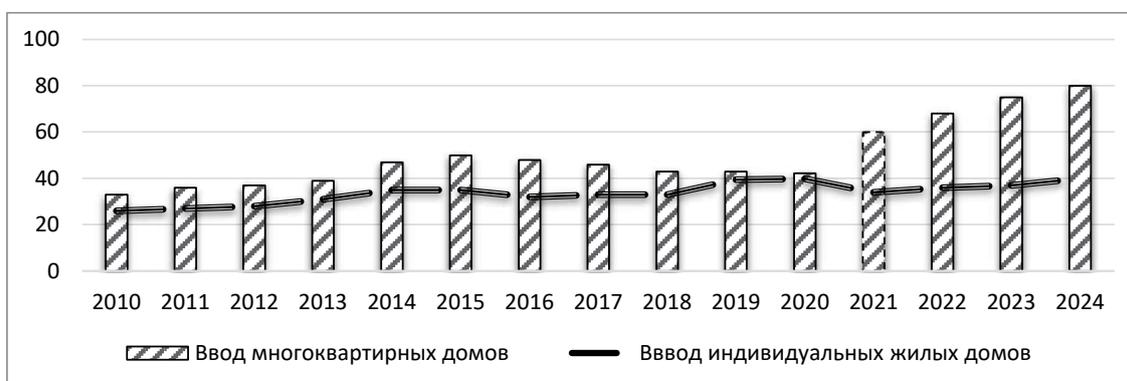


Рис. 1. Динамика объемов ввода многоквартирных и жилых домов, млн кв. м.

Составлено авторами на основе данных Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [7]

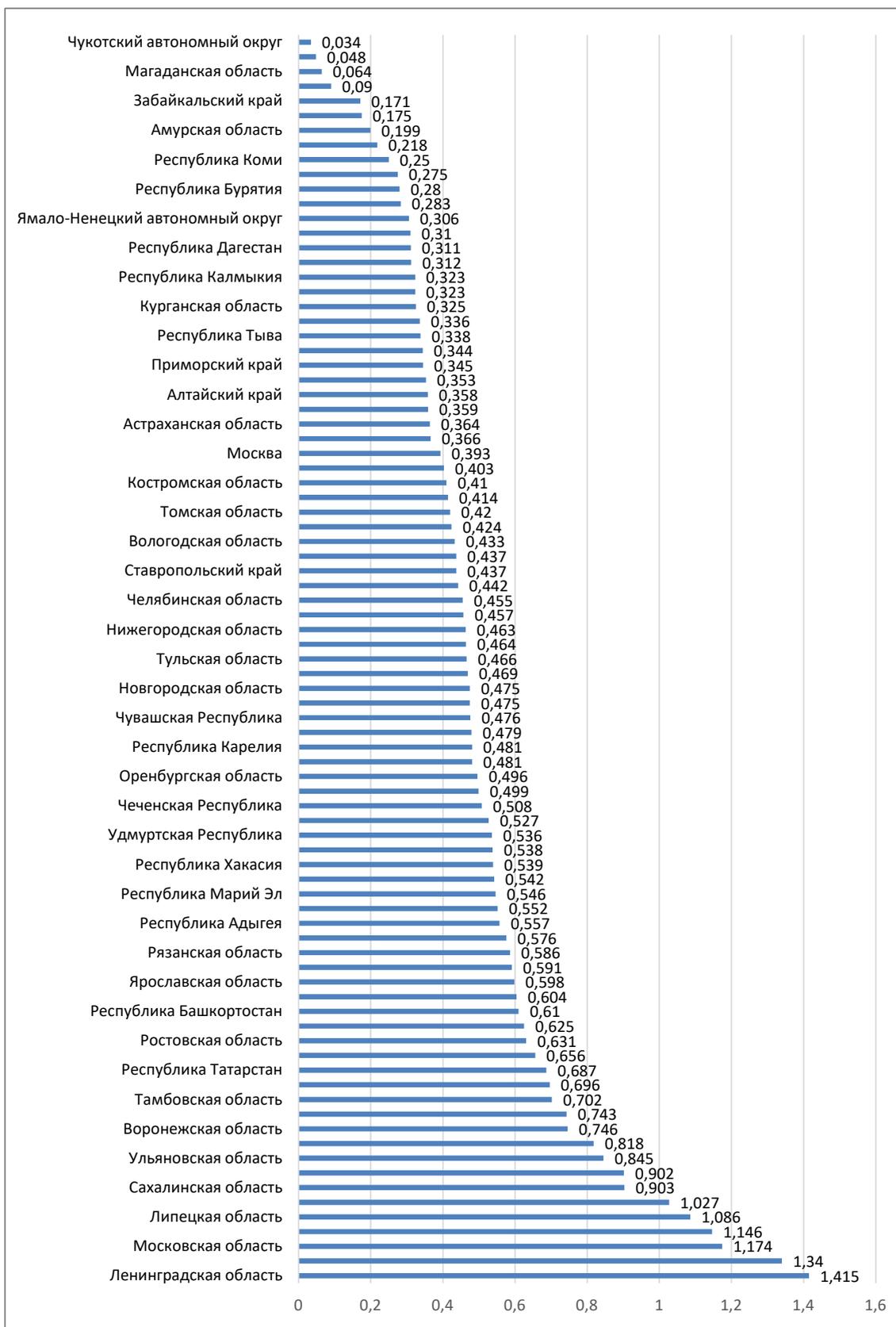


Рис. 2. Регионы лидеры и аутсайдеры по объемам жилищного строительства в 2020 году, тыс. кв. м.

Использованы данные РИА Новости [9]

Таблица 1

Регионы лидеры по объемам жилищного строительства, 2018-2020 гг., тыс. кв. м.

Регион	Ввод жилья общей площади на человека в 2018 г., м ³	Ввод жилья общей площади на человека в 2019 г., м ³	Ввод жилья общей площади на человека в 2020 г., м ³	Изменение объемов ввода жилья в 2020 г. относительно 2018 г., %
Ленинградская область	1,336	1,307	1,415	105,9
Московская область	1,093	1,104	1,174	107,4
Липецкая область	1,206	1,1	1,086	90,0
Тюменская область	1,111	1,028	1,027	92,4
Калининградская область	0,971	0,933	1,146	118,0

Составлено авторами на основе данных РИА Новости [9].

Таблица 2

Регионы аутсайдеры по объемам жилищного строительства, 2018-2020 гг., тыс. кв. м.

Регион	Ввод жилья общей площади на человека в 2018 г., м ³	Ввод жилья общей площади на человека в 2019 г., м ³	Ввод жилья общей площади на человека в 2020 г., м ³	Изменение объемов ввода жилья в 2020 г. относительно 2018 г., %
Еврейская авт. область	0,119	0,145	0,090	75,2
Камчатский край	0,178	0,142	0,218	121,8
Мурманская область	0,062	0,057	0,048	77,4
Магаданская область	0,030	0,053	0,064	213,3
Чукотский авт. округ	0,036	0,026	0,561	1558,3

Составлено авторами на основе данных РИА Новости [9].

Лидерами по вводу жилья традиционно являются субъекты РФ, для которых характерно наличие высокого спроса на жилую недвижимость, высокой средней заработной платы и широких возможностей для строительства (таблица 1).

К таким регионам в первую очередь относятся Московская область, г. Москва, Краснодарский край, г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, Республика Татарстан. О диспропорции говорит тот факт, что в 10 регионах-лидерах по жилищному строительству было введено в 45 % всего жилья. К крупнейшим девелоперам жилья в Российской Федерации можно отнести: ПАО «ПИК СЗ», Setl Group, ГК ФСК, «Группа ЛСР», ГК Гранель, Группа «Эталон», ПАО «ИНГРАД», ГК «Самолет», РГ-Девелопмент, ГК «А101». Отметим что данные крупнейшие застройщики территориально находятся и осуществляют свою деятельность в г. Москва и Санкт-Петербург, что демонстрирует масштабность осуществляемой застройки и привлекаемых ресурсов.

Регионы с самыми низкими показателем объемов ввода жилья расположены в северной, восточные территории страны (таблица 2). Значительное влияние на темпы жилищного строительства оказывает уровень благосостояния населения, а также в некоторых регионах отток населения [10].

Итоги реализации федерального проекта «Ипотека», свидетельствуют, что в среднем за 2019 г. ставки по ипотеке составили 9,9%, при целевом значении 8,9%. Отклонение в первую очередь обусловлено высокими ставками в начале года, на фоне сокращения количества ипотечных сделок из-за внушительного роста цен на жилье в 2018-2019 гг. [11].

В региональном разрезе количество ипотечных сделок в большинстве субъектов РФ сократилось на 10-15%, но есть и регионы, где падение спроса на ипотеку составило 20-24% (Республика Татарстан, Ханты-Мансийский АО, Кировская область, Ульяновская область). Вместе с тем в трех субъектах РФ показатели выросли: в Респу-

блике Крым – на 32%, в Чеченской Республике – на 26%, в Дагестане – на 16%. Ипотека по-прежнему остается основным инструментом улучшения жилищных условий граждан – около 50% всех сделок с жильем на первичном рынке совершается с помощью ипотечного кредита. Ипотека выступает основным элементом улучшения жилищных условий граждан, а ситуация с ростом инфляции, увеличением ставки рефинансирования и снижением реальных доходов населения предопределяет необходимость пристального внимания к данному банковскому инструменту. Катализатором жилищного строительства в регионах РФ выступил национальный проект «Жилье и городская среда» реализуемый с целью более четкой увязки целевых показателей и выделяемых финансовых средств, при стратегическом планировании развитии отрасли.

Изначально, согласно задачам федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», за 2019 год предполагалось переселить 8,2 тыс. человек, однако план был перевыполнен, посредством заключения государственных и муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений у застройщика, договоры выкупа жилых помещений у собственников, контракты на покупку жилья на вторичном рынке. К регионам-лидерам по количеству граждан, переселенных из аварийного жилья, относятся Ямало-Ненецкий автономный округ, Пермский край, Ханты-Мансийский автономный округ. Карачаево-Черкесская Республика и г. Москва в 2019 в программе не участвовали. Проблема переселения из аварийного жилья обостряется тем, что количество таких домов, с каждым годом увеличивается [12].

Первые итоги реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» выявили, что только четверть российских городов обладают приемлемой городской средой, отметим что целевые показатели предусматривают к моменту завершения проекта значительно увеличить их число [13]. Одним из инструментов государственной политики по формированию комфортной городской среды является проведение Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. В 2019 году на конкурс было подано 330 заявок из 77 регионов России.

Общая сумма призового фонда составила до 5 млрд. руб. Победителями были признаны 60 малых городов с численностью населения до 100 тыс. чел., а также 20 исторических поселений.

На основе приведенного всестороннего анализа очевидно, что большинство программ федеральных проектов национального проекта в области развития отрасли жилищного строительства не были достигнуты в полном объеме. Значимое влияние на результаты программ оказало падение реальных доходов граждан.

Выводы

Таким образом системный анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в регионах Российской Федерации позволяет сделать следующие выводы.

Проанализировав первые результаты реализации приоритетного направления реализации национального проекта «Жилье и городская среда», можно утверждать, что большинство целевых показателей не были достигнуты в полном объеме и пересмотрены в перспективе в сторону их снижения.

Выявлено негативное влияние пандемии Covid-19 на отрасль жилищного строительства, обусловленное снижением реальных доходов населения, а как следствие платежеспособного спроса на недвижимость. В перспективе сложившаяся ситуация может выступить катализатором замедления темпов жилищного строительства и стать одним из факторов кризиса в данной отрасли.

Установлено изменение в стремление населения приобретать, строить индивидуальное жилье (частные дома), что подтверждает приведённая статистика снижение строительства многоквартирных жилых домов, при росте индивидуального жилищного строительства, которая превысила плановые значения в 2020 году. Считаем, что одним из факторов обуславливающим формируемую тенденцию явилась пандемия Covid-19, а как следствие самоизоляция, значительный перевод работы в удаленный режим, возрастающая ценность проживания в районе с хорошей экологией способствующей укреплению здоровья.

Выявлена значительная диспропорция жилищного строительства по регионам Российской Федерации. В 10 регионах лидерах по вводу жилья, расположенных на европейской территории страны, введено 45%

всего жилья, что свидетельствует о непропорциональности территориального развития, неравномерности заполнения территории страны. Для регионов лидеров в данной отрасли характерно наличие высокого спроса на жилую недвижимость, высокой средней заработной платы и широких возможностей для строительства. Крупнейшие застройщики жилищного строительства в Российской Федерации зарегистрированы и осуществляют свою деятельность в г. Москва и Санкт-Петербург, что свидетель-

ствует о масштабной застройке данных городов и низком уровне в других городах, в сопоставлении с выше обозначенными, Российской Федерации. При этом согласно Федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» регионами лидерами по аварийному жилью, а, следовательно, и переселения из аварийного жилья являются Ямало-Ненецкий автономный округ, Пермский край, Ханты мансийский автономный округ.

Библиографический список

1. Национальные проекты 2019–2024 гг.: анализ и ключевые риски их реализации. Экономический блок: науч.-аналит. изд. / кол. авт.; под науч. рук. В.А. Ильина, Т.В. Усковой. Вологда: ФГБУН ВолНЦ РАН, 2019. 93 с.
2. Ценностные ориентиры россиян и их соответствие приоритетам развития государства. Краткая версия аналитического отчета июль 2020 года // Центр стратегических разработок. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.csr.ru/ru/publications/tsennostnye-orientiry-rossiyan-i-ikh-sootvetstvie-prioritetam-razvitiya> (дата обращения: 21.04.2021).
3. Ильин В.А., Морев М.В. Национально ориентированная ротация элит – важнейшее условие реализации национальных проектов // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2019. № 4. С. 9-25.
4. Одинцова А. Национальный проект «Жилье и городская среда» в системе пространственного развития России // Федерализм. 2019. № 4. С. 41-58.
5. Кожевников С.А. Жилищная проблема в современной России и пути ее решения в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» // Вестник Челябинского государственного университета. 2019. № 11. Экономические науки. Вып. 67. С. 71-81.
6. Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357927/ (дата обращения: 21.05.2021).
7. Мониторинг объемов жилищного строительства. Минстрой России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (дата обращения: 21.05.2021).
8. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки 2019г. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/obzor-rynkov-zhilya-zhilishchnogo-stroitelstva-i-ipoteki-v-2019-godu/> (дата обращения: 21.05.2021).
9. Рейтинг российских регионов по вводу жилья. РИА Новости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ria.ru/20200518/1571360572.html?in=t> (дата обращения: 21.05.2021).
10. Остановившуюся недвижимость попытаются сдвинуть с места. «Эксперт online» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://expert.ru/2020/01/29/nedvizhimost-zastoporilas/?ny> (дата обращения: 21.05.2021).
11. Занимают реже, платят больше – итоги года на рынке ипотеки в России. Риэлтерская и консалтинговая компания «Метриум». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.metrium.ru/news/detail/zanimayut-rezhe-platyat-bolshe-itogi-goda-na-rynke-ipoteki-v-rossii/> (дата обращения: 21.05.2021).
12. Годовой отчет государственной корпорации – фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за 2019 г. Фонд реформирования ЖКХ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/> (дата обращения: 21.05.2021).
13. Секушина И.А. Состояние жилищной сферы и качество городской среды в малых и средних городах (на примере Вологодской области) // Вопросы территориального развития. 2020. Т. 8. № 2. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://vtr.isert-ran.ru/article/28522> (дата обращения: 21.05.2021).