

УДК 371.1.07

**Никифорова Ольга Алексеевна**  
канд. биол. наук, доцент [nikiforovaoa@kuzstu.ru](mailto:nikiforovaoa@kuzstu.ru)  
Кузбасский государственный технический  
университет имени Т.Ф. Горбачева,  
город Кемерово

**Филаткина Анастасия Павловна**  
магистр группы МУмз-161 [nastyia\\_862@mail.ru](mailto:nastyia_862@mail.ru)  
Кузбасский государственный  
технический университет имени Т.Ф. Горбачева,  
город Кемерово

### **СТИМУЛИРОВАНИЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

***Аннотация:** В статье анализируется состояние жилищной сферы, организация жилищного строительства, механизмы и финансовые инструменты привлечения инвестиций в его осуществление. Предложены направления дальнейшего развития жилищного строительства, а также меры по стимулированию спроса и предложения на рынке жилищного строительства на местном уровне.*

***Ключевые слова:** рынок жилья, развитие жилищного строительства, обеспечение доступности жилья для граждан, решение жилищных проблем.*

Ведущей социальной проблемой современной России является нехватка жилья. Обеспеченность населения комфортным и доступным жильем является одной из основных задач социально-экономического развития, главной характеристикой уровня благосостояния людей и качества их жизни.

Ситуация в жилищном строительстве в Киселевском городском округе характеризуется стабильной положительной динамикой, однако по ряду причин приобретение жилья в городе сопровождается проблемами, требующими соответствующего анализа и разработки способов их разрешения. Жилищная сфера требует к себе большого внимания как со стороны органов исполнительной и законодательной власти, так и представителей бизнес-сообщества.

За период 2014-2016 годов объем ввода жилья на территории Киселевского городского округа составил 62,2 тыс. м<sup>2</sup> или 101,4% от плановых показателей, ежегодный объем ввода жилья в среднем составил 30 тыс. м<sup>2</sup>. Жилищные условия за этот период улучшили 137 человек [2].

Несмотря на положительные тенденции в жилищном строительстве, по состоянию на 01.07.2017 г в администрации Киселевского городского округа в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят на учете 1559 человек, по состоянию на 01.01.2016 г количество нуждающихся составляло 1642 человека.

Ветхое жилье – одна из самых сложных проблем. Сегодня в ветхих жилых домах, признанных таковыми в установленном законодательством порядке до 01.01.2013, проживают 1849 человек. Для решения данного вопроса в 2012-2014 годах была выделена государственная поддержка из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на условиях софинансирования из бюджетов всех уровней. Было приобретено 409 квартир.

Согласно региональной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 01.01.2012 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» за 2013-2017 годы запланировано переселение 3354 человек, проживающих в жилищном фонде, признанном аварийным. Переселено во вновь построенные дома 3340 человек. Доля населения, проживающего в жилищном фонде, признанном аварийными и подлежащими сносу в результате переселения в 2014-2016 году за счет денежных средств, поступивших в 2013-2015 году, снижена на 99,6 %.

Программой запланировано снести 214 домов, признанных до 01.01.2012 в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу. За счет сноса 164 аварийных домов в 2014-2016 гг доля площади жилищного фонда, признанного аварийными и подлежащими сносу снижена на 87,1%.

На территории Киселевского городского округа действует муниципальная программа «Развитие жилищного строительства и социальной инфраструктуры Киселевского городского округа» на 2015-2019 годы. В рамках данной программы управлением городского развития поставлены следующие цели:

1. обеспечить население Киселевского городского округа доступным

жильем, создать комфортные и безопасные условия проживания граждан;

2. переселить граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу;

3. обеспечить жильем отдельные категории граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;

4. усовершенствовать условия для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

5. повысить качество жизни населения в результате развития социальной сферы и жилищно-коммунальной инфраструктуры;

6. повысить качество оказания услуг населению.

В состав муниципальной программы входят подпрограммы:

1. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов социальной сферы, жилья и жилищно-коммунальной инфраструктуры.

2. Обеспечение жильем отдельных категорий граждан.

3. Обеспечение реализации Муниципальной программы.

Общий объем финансирования Муниципальной программы составляет 1476138,2 тыс. рублей, в том числе из средств местного бюджета - 324654,9 тыс. рублей.

Планируется ввод жилья в размере 125 тысяч м<sup>2</sup>. За время действия муниципальной программы 284 человека улучшат свои жилищные условия.

К 2020 году жилье, признанное в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, сократится на 27 232 м<sup>2</sup>. Из которых 24 084 м<sup>2</sup> будет ликвидировано уже к концу 2018 года.

Рынок жилищного строительства Киселевского городского округа находится в сильной зависимости от административных органов и характеризуется высокой монополизацией, значительными рисками и сохранением устаревших технологий и проектных решений.

Анализ состояния развития жилищного строительства на территории Киселевского городского округа свидетельствует о невысоких темпах решения проблем по улучшению жилищных условий молодых семей,

малоимущих и семей, проживающих в ветхих аварийных домах. Методы обеспечения населения жильем могут помочь лишь узкому кругу граждан, а ожидание улучшения жилищных условий может составлять для малоимущих граждан 10-20 лет.

Опрос жителей Киселевского городского округа показал, что 64% опрошенных считают свои жилищные условия неудовлетворительными и хотели бы их изменить. Чаще других собственным жильем не довольны жители 20-35 лет, чей возраст связан со вступлением во взрослую жизнь, созданием семьи, появлением и воспитанием детей. Результаты опроса выявили значительный интерес жителей к высококачественному малоэтажному жилью из кирпичного типа конструкции. Однако, на сегодняшний день в застройке города преобладают крупнопанельные, многоэтажные дома и дома средней этажности типовых серий.

Для того, чтобы повысить уровень доступности жилья для населения необходимо создать следующие условия:

- жилье должно соответствовать потребностям современного населения (комфортность жилья);
- цены на жилье должны соответствовать ежемесячной заработной плате населения;
- обеспечить контроль при формировании стоимости жилья;
- развитие производства строительных материалов на отечественном рынке, а также в регионе, что повысит их конкурентоспособность и снизит себестоимость строительства.

Исходя из результатов опроса и вышеперечисленных условий, можно выделить ряд проблем, которые оказывают влияние на жилищное строительство и его качество в Киселевском городском округе:

1. Преобладание строительства в городе *крупнопанельных, многоэтажных домов* не совпадает с выбором населения малоэтажных застроек с подъездами на одну семью и коттеджей эконом-класса.

2. *Доходы населения* являются наиболее важным фактором доступности жилья. За последние несколько лет доходы населения стремительно сокращаются, вследствие чего большая часть населения города является неплатежеспособной на рынке жилья.

3. *Низкое развитие отечественного рынка стройматериалов* также оказывает большое влияние на развитие жилищного строительства. Недостаток материалов отечественного производства способствует постоянному удорожанию себестоимости жилья.

4. *Отсутствие должной инфраструктуры* на участках, предлагаемых застройщикам, является весомой причиной снижения качества строительной деятельности. Финансирование создания инфраструктурных объектов невыгодно строительным компаниям и влияет на стоимость квадратного метра возводимого жилья в сторону его удорожания.

5. Существуют также проблемы *нормативно - правового регулирования вопросов аварийного и ветхого жилья*. Имеет место *отсутствие* на правовом уровне *механизмов контроля* над субъектами, признающими статус домов аварийными и ветхими. В силу различного рода административных барьеров, многие аварийные и ветхие дома являются таковыми, а по факту, не признаны и юридически за ними таковой статус не закреплён. Кроме того, получение данного статуса имеет множество сложностей. Сложность признания статуса дома аварийным и ветхим во многом связана с отсутствием эффективных механизмов решения данного вида проблем. Кроме этого существует и ряд других нерешённых вопросов, связанных с нормативно - правовым регулированием строительных подрядов, инвестированием, процессами реконструкции аварийного и ветхого жилья.

6. Немаловажной проблемой является *жилищная неграмотность населения*. Рассматривая данную проблему в рамках сферы аварийного и ветхого жилья, стоит отметить, что государству невыгодна жилищная грамотность жителей таких домов. В этом случае, государство будет вынуждено расселить миллионы жителей России. Но с другой стороны, права

и свободы человека, в том числе и права на жилище, являются высшей ценностью, которая гарантирована Конституцией РФ.

Выявленные проблемы на рынке жилищного строительства в городе Киселевск, анализ специальной научной литературы и опыта реализации жилищной политики в других городских округах позволили сформулировать пути их преодоления на муниципальном уровне.

1. Рекомендуется значительно сократить монолитно-каркасное и панельное домостроение. Данные типы домов следует применять для расселения категории граждан с невысокими доходами и социально незащищенных.

В городском округе должно более активно развиваться строительство малоэтажных жилых домов из кирпичного типа конструкций (согласно результатам опроса платежеспособной части населения) и жилья эконом-класса. Малоэтажное жилье, отличаясь простотой возведения и быстротой внедрения передовых технологий, позволяет создавать комфортные условия проживания и развивать экономику домашнего хозяйства. Разрешение дилеммы по увеличению предложения жилья эконом-класса требует разработки адекватных организационно-правовых механизмов, которые отличались бы привлекательностью как для застройщиков, так и для большей части населения.

Поддержка молодых семей при решении жилищных проблем должна являться одним из приоритетных направлений жилищной политики муниципалитета, поскольку именно молодые семьи являются наиболее активной частью населения, определяющей экономический, трудовой, демографический и геополитический потенциал города.

Можно рекомендовать развитие сберегательных программ, аренды жилья, поддержки строительства коммерческого (для сдачи в наем) жилья.

2. Очевидно, что в целях стимулирования спроса на рынке жилья важно повысить уровень доходов населения. Улучшить свои жилищные условия при существующем соотношении уровня доходов населения города и цен на жилье

могут не более 10%. Таким образом, основой жилищной политики должна стать ориентированность на создание условий, позволяющих удовлетворять потребность в жилье экономически активной части населения страны, а также оказание эффективных мер государственной и муниципальной поддержки тем категориям граждан, которые в силу объективных причин не могут решить жилищную проблему самостоятельно.

Для решения финансовой проблемы инвестирования гражданами денежных средств под объект недвижимого имущества муниципалитету следует:

- объявлять сделки по строительству жилого объекта напрямую с подрядчиками; муниципалитет должен являться гарантом данной сделки;
- строительная кампания, в сжатые сроки выполняя обязательства перед вкладчиками и муниципалитетом, во избежание махинаций, должна предоставлять в муниципалитет детальный отчет о проделанной работе.

Данный способ является наиболее привлекательным как для граждан, так и для муниципалитета, подрядчиков. Граждан привлечет идея приобретать жилье «напрямую» без посредников у муниципалитета. Строительная кампания получит профинансированный заказ, тем самым ускорит работу, застройщик не вынужден ожидать финансирования для закупки строительных материалов. Муниципальная власть обретет квадратные метры, которые сможет реализовать под различные программы. Оценивая рентабельность, важно брать в расчет эффективность с точки зрения всех этих субъектов и оценивать как социальную, так и коммерческую и бюджетную рентабельность.

3. Потенциал промышленности строительных материалов, к сожалению, в значительной степени базируется на зарубежных научно-технических разработках и закупках импортного технологического оборудования. Качественные отечественные разработки в области технологий производства эффективных видов строительных материалов, в том числе в городе, отсутствуют.

Отечественное развитие функционирования промышленности строительных материалов определяет решение проблем обновления основных фондов, модернизации предприятий, занятости, и, естественно, снижение себестоимости жилья и удовлетворения спроса населения в жилье.

4. В настоящее время в России традиционно расходы по созданию и развитию инфраструктуры жилых объектов осуществляются муниципальными образованиями с использованием бюджетных средств. В качестве перспективного финансового инструмента создания инфраструктурных объектов может быть предложен выпуск муниципальных ценных бумаг, что позволит привлечь средства для реализации инфраструктурных проектов. Муниципальные ценные бумаги пользуются большим доверием у инвесторов, по сравнению с корпоративными долговыми инструментами.

Авторы статьи считают целесообразным внесение изменения в концепцию генерального плана по сжатию границ города, сделав его более компактным.

5. Ветхое и аварийное жилье во многих регионах остается нерешенным вопросом, Киселевский городской округ не стал исключением. Ликвидация таких объектов и переселение из них людей считается одной из основных задач реформы ЖКХ, аварийное и ветхое жилье не только в целом портит вид города, оно несет серьезную угрозу для населения.

Необходимо отметить, что в городском округе программно-целевой подход не решил в полной мере проблемы в области аварийного и ветхого жилья, так как он направлен лишь на вопросы расселения граждан. Следует разработать программу комплексного регулирования и решения проблем в области аварийного и ветхого жилья, которая будет включать меры совершенствования нормативно-правового регулирования реконструкции домов, мониторинга аварийных и ветхих домов, контроля и ответственности субъектов и эффективного механизма финансирования.

6. Решение проблемы неграмотности населения в жилищных аспектах предполагает необходимость создания администрацией Киселевского городского округа раздела на открытом интернет портале, где любой житель может получить нужную ему информацию по волнующему его вопросу. На интернет портал обязательно нужно внести информацию по каждому дому, который находится в Киселевском городском округе:

- год постройки здания, процент износа;
- признан дом ветхим или аварийным (на какой год планируется данная процедура);
- на какой год запланирован капитальный ремонт (если капитальный ремонт был проведен, то дату его проведения);
- вся данная информация о доме (замена теплоснабжения, перекрытие крыш, вывоз мусора, уборка территории);
- информацию по сбору документов по разным видам программ.

Данный интернет портал облегчит работу муниципальным служащим, решит проблему постановки на учет аварийного и ветхого жилья.

Добавим, что необходимо устранить административные барьеры, в том числе коррупцию, на всех этапах, начиная с предоставления земельных участков. Главный способ борьбы в такой ситуации – разработка регламентов оказания услуг. Существенно улучшит ситуацию в данной сфере введение системы единой экспертизы проектной документации и единый строительный надзор. Необходимо также разработать порядок установления и изменения черты населенных пунктов, упростить порядок оформления документов в области землеустройства, кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость, а также процедуру предоставления земельных участков для строительства. Важно также дополнить существующие показатели реализации жилищных программ оценкой удовлетворенности населения жилищной политикой, проводимой органами муниципальной власти, и своими жилищными условиями.

В итоге, необходимо сделать акцент на инструменты повышения качества жизни и комфортности жилищных условий граждан, что будет способствовать капитализации человеческих ресурсов и увеличению инвестиционной привлекательности города.

Авторы считают, что в данной работе новыми являются следующие результаты:

- выявлен комплекс ключевых проблем, влияющих на снижение спроса и предложения на рынке жилищного строительства Киселевского городского округа
- с учетом выявленных проблем сформулированы предложения по совершенствованию рынка жилищного строительства в городе.

#### **Список использованных источников**

1. Решение Киселевского городского Совета народных депутатов от 26 марта 2015 г. №21 «Об актуализации комплексной программы социально-экономического развития муниципального образования «Киселевский городской округ»
2. Решение Киселевского городского Совета народных депутатов от 28 января 2010 г. №4-н «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Городской округ «Город Киселевск»
3. Постановление администрации Киселевского городского округа от 17.12.2013 № 501-н «Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищного строительства и социальной инфраструктуры Киселевского городского округа» на 2016-2019 годы»
4. Калашников, С. Ю. Социально-экономические проблемы развития строительной отрасли / С. Ю. Калашников, А. Н. Богомолов, М. К. Беляев и др. // Материалы XXIII внутривузовской научно-практической конференции. - ВолгГАСУ. – 2011
5. Малышев, Д. П. Формирование и реализация жилищной политики на региональном уровне : монография / Псковский государственный

университет. — Псков : Издательство ПсковГУ. – 2016

6. Чугунова, Ю. В. Этапы развития инвестиционной политики в жилищной сфере / Ю.В. Чугунова // Российское предпринимательство. - Санкт-Петербург. – 2014. – № 15 (261)