

Интернет-журнал «Науковедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-2>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/15EVN216.pdf>

DOI: 10.15862/15EVN216 (<http://dx.doi.org/10.15862/15EVN216>)

Статья опубликована 04.04.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Баулина О.А., Ключин В.В. Проблемы и перспективы жилищного строительства современной России // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/15EVN216.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/15EVN216

УДК 728.1 (47+57)

Баулина Оксана Александровна

ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, Волгоград¹
Доцент кафедры «Экономика и управление проектами в строительстве»
Кандидат экономических наук
E-mail: Baulina-Oksana@yandex.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=270406

Ключин Владислав Владимирович

ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, Волгоград
Доцент кафедры «Управление и развитие городского хозяйства и строительства»
Кандидат экономических наук
E-mail: vladislav-klushin@yandex.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=344494

Проблемы и перспективы жилищного строительства современной России

Аннотация. Строительство представляет собой отдельную самостоятельную область экономики страны, которая предназначена для ввода в действие новых, а также расширение, реконструкцию и техническое переоснащение действующих объектов производственного и непромышленного назначения. Определяющая роль отрасли заключается в создании условий для динамичного развития экономики страны. Отдельного внимания заслуживает отрасль жилищного строительства, как основа для создания комфортных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

По мнению авторов, строительная отрасль характеризуется, с одной стороны, нерешенными проблемами, приобретающими особую остроту в сложившейся ситуации усиления экономического кризиса в стране и с другой – хорошими перспективами развития. В работе выявлены основные проблемы строительной отрасли, носящие как систематический характер, так и обусловленные изменениям внешней среды, прежде всего вызванные напряжением внешней геополитической обстановки, приводящее к серьезным экономическим последствиям. В качестве эмпирической базы исследования приведен статистический материал, иллюстрирующий проблемы жилищного строительства современной России. К ним относятся: снижение покупательной способности населения (которая, к сожалению, не решается с помощью инструментов ипотечного кредитования); рост себестоимости строительных работ (в том числе за счет высокой стоимости технологического присоединения

¹ 400074, г. Волгоград, ул. Академическая, 1

к инженерным сетям); наличие административных барьеров (в том числе не отлаженный механизм государственно-частного партнерства); необеспеченность отрасли квалифицированными кадрами. В рамках работы авторами предложены пути решения по каждой из указанной проблем.

Ключевые слова: жилищное строительство; точечное строительство; малоэтажное строительство; ипотечное кредитование; государственно-частное партнерство; комплексный инфраструктурный проект

Текущая экономическая ситуация в стране многими аналитика характеризуется как кризисная, обусловлено это многими факторами, среди которых основное место занимает обострение геополитической обстановке в мире с последующим введением экономических санкций в отношении Российской Федерации (РФ). В сложившихся условиях, когда хозяйствующие субъекты столкнулись с проблемой отсутствия «дешевого кредитования», поставок необходимо импортного сырья и оборудования, поставленные Правительством РФ цели наращивания темпов жилищного строительства, по мнению авторов окажутся невыполнимыми. Необходимо отметить, что с 2010 года строительная отрасль оправившись от кризиса 2008 года демонстрировала положительную динамику, в полной мере это касается и жилищного строительства, статистические данные, представленный на рисунке 1 подтверждают данный факт.

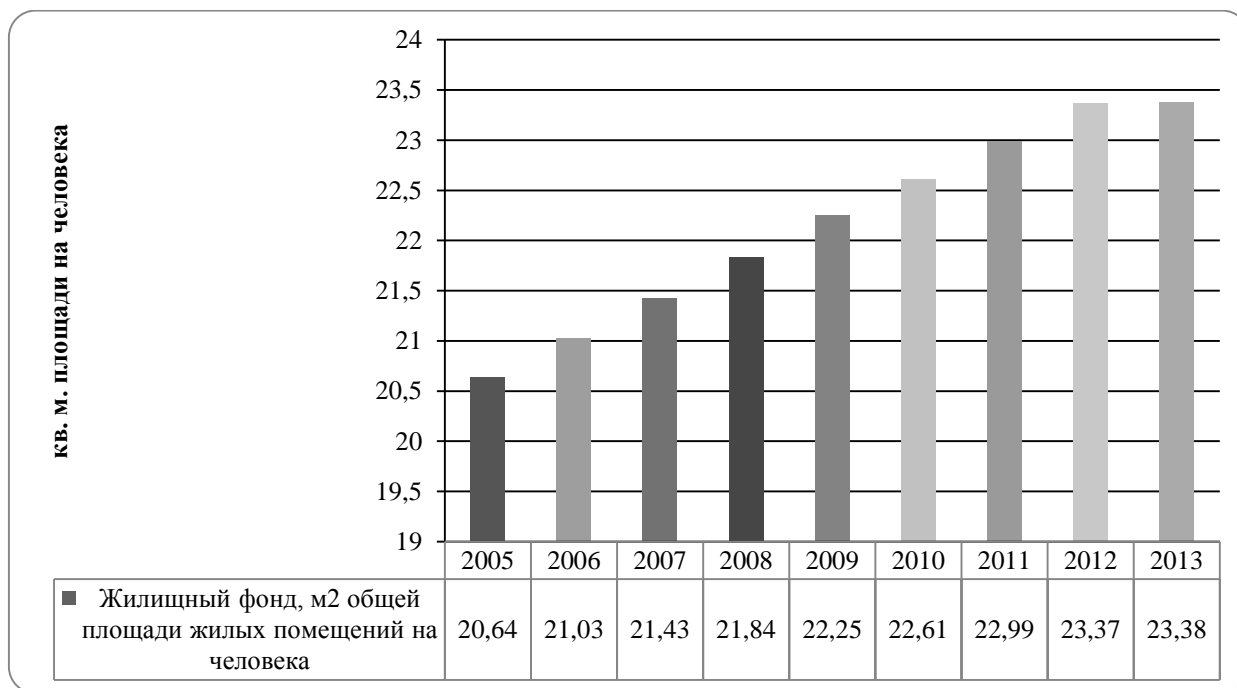


Рисунок 1. Динамика общей площади жилых помещений на одного человека (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

Положительная динамика развития строительной отрасли, характеризующаяся стабильными темпами роста ввода в действие жилищного фонда на уровне 2% ежегодно была обусловлена ростом доходов населения в совокупности с низкими ставками ипотечного кредитования (динамика сделок по ипотечному кредитованию представлена на рисунках 2 и 3).

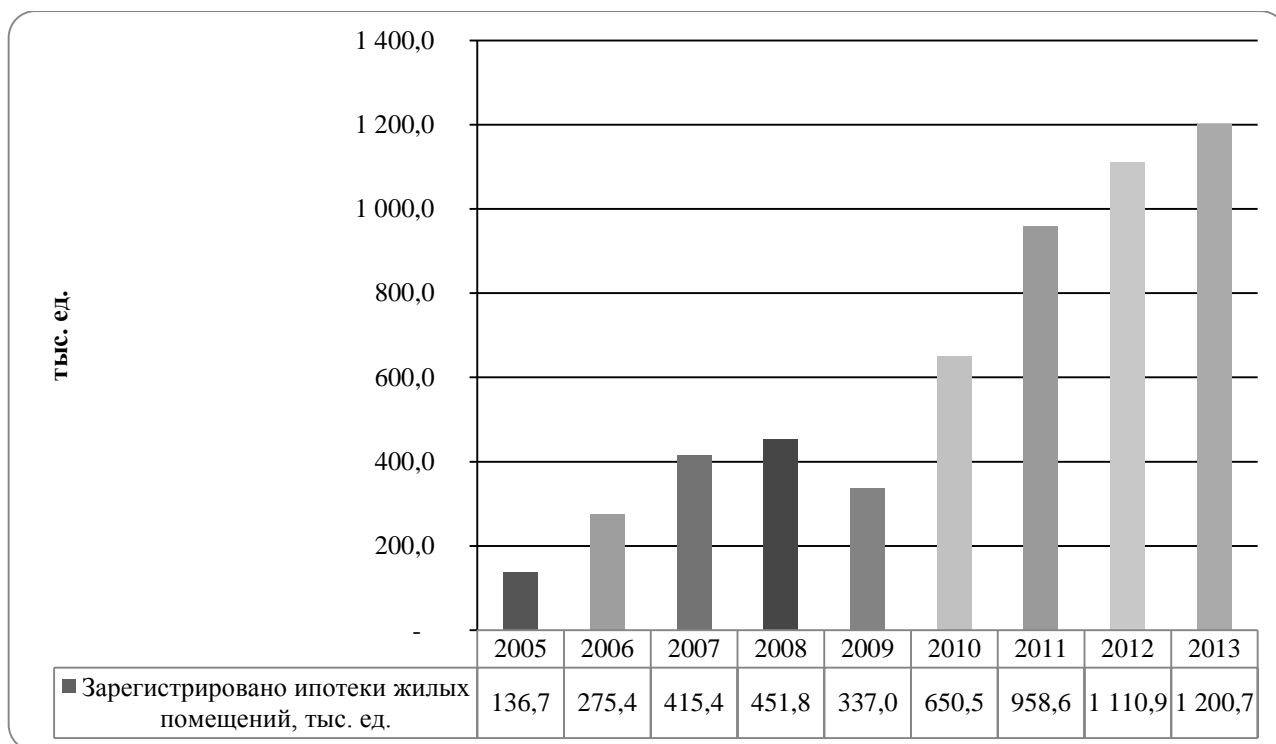


Рисунок 2. Динамика зарегистрированных сделок с привлечением средств ипотечного кредитования (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

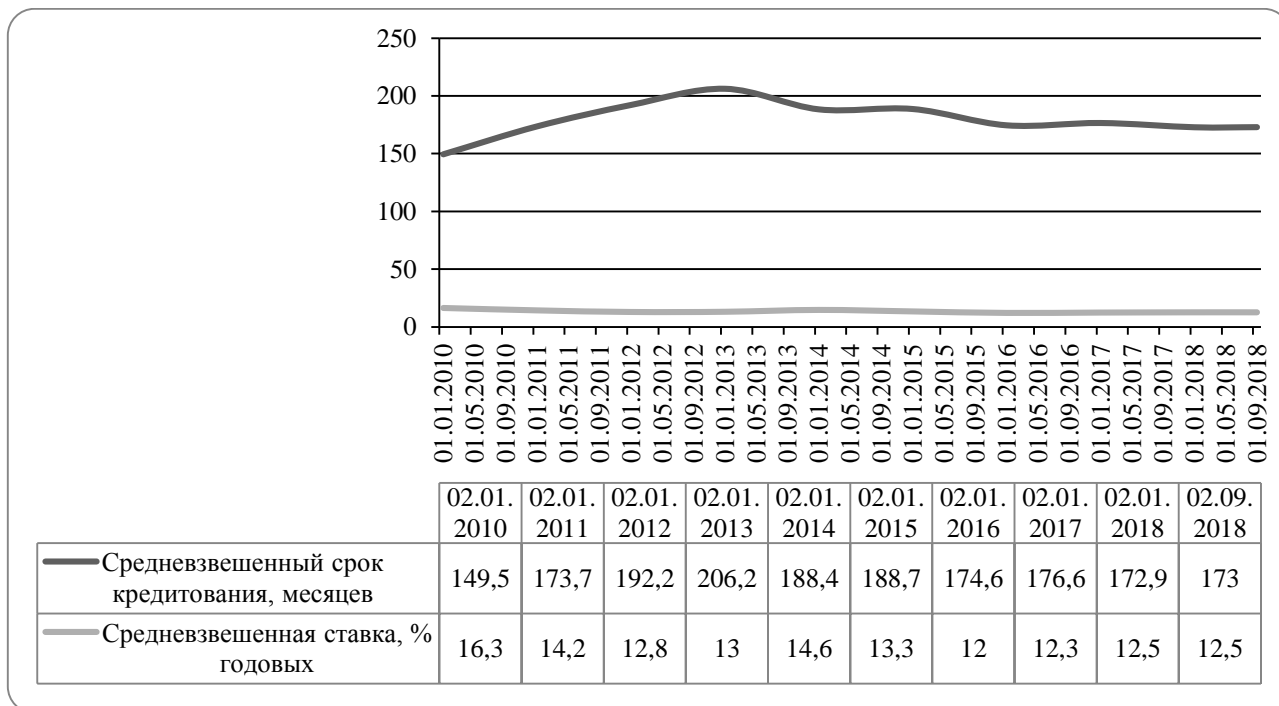


Рисунок 3. Динамика основных показателей ипотечного кредитования (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

Данные статистики наглядно демонстрируют рост ипотечного кредитования, так если на 01.01.2009 было выдано всего 489 032 ипотечных кредита на общую сумму 653 673 млн. руб., то на 01.01.2014 количество выданных кредитов уже составило 878 495 единиц на общую сумму 1 385 357 млн. руб., таким образом рост составил 80% в натуральном

выражении и 112% в денежном выражении, при стабильности ставки на уровне 12,5%. 2015 год начался резким ростом ставок по ипотечному кредитованию, минимальную ставку в размере 14% годовых предлагал Сбербанк РФ, Альфа-Банк кредитовал потребителей по ставке 18% годовых. На текущий момент, ситуация начала стабилизироваться, Альфа-Банк снизил ставки до 11,5% для кредитов на покупку квартиры в новостройке, стабилизация наступила благодаря правительственной программе субсидирования, в тоже время наблюдается тенденция сокращения кредитных организаций предоставляющих ипотечное кредитование и увеличивается число банков у которых отозвана лицензия, так по итогам 2015 года 92 банка лишились лицензии на осуществление своей деятельности. Подобное развитие ситуации будет ухудшать и без того низкий показатель отношения кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и займам, который на 01.01.2014 составлял всего 7,4%, для сравнения данный показатель в Канаде равен - 40% и в Германии – 18,3%. (данные рисунка 4).

Таким образом, в условиях резкого роста ставок по ипотечному кредитованию и сокращению реальных доходов населения строительный сектор страны испытывал и продолжает испытывать проблемы с софинансированием деятельности со стороны населения.

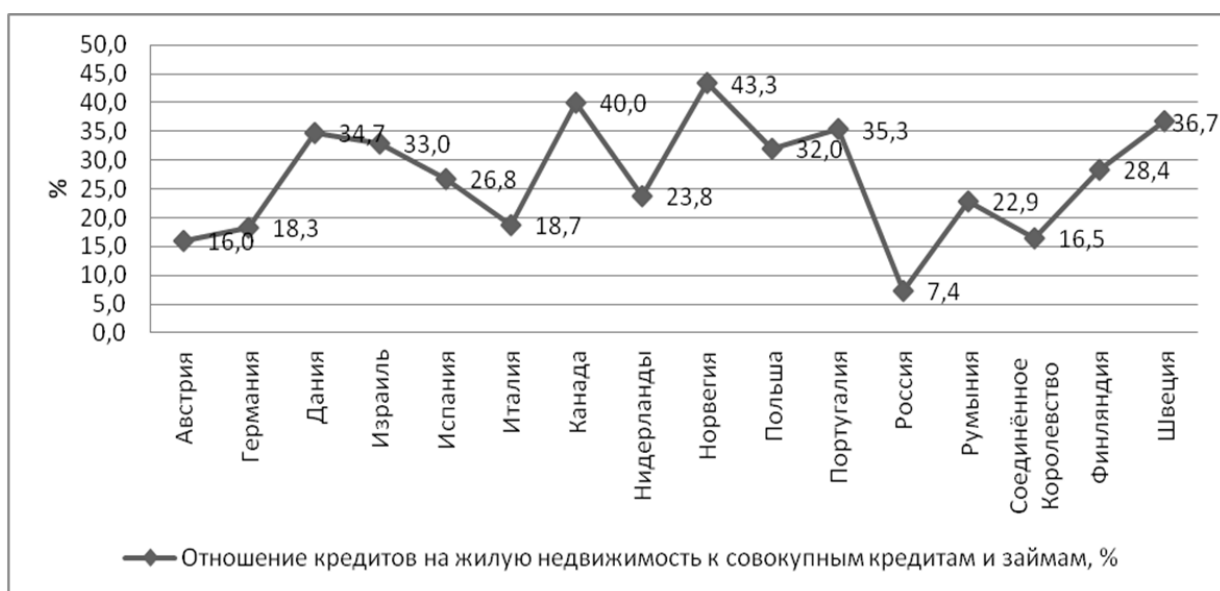


Рисунок 4. Отношение кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и займам на 01.01.2014 (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

Еще одним ударом по застройщикам явилось принятие в октябре 2015 года поправок к ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которым застройщик не имеет права привлекать средства дольщиков, если его гражданская ответственность не застрахована в одной из 20 компаний, которые рекомендованы ЦБ [4]. Как следствие ужесточения требований к страховым компаниям, которые должны иметь 1 млрд. собственных средств вместо 400 млн. руб. по закону 2013 года, произошел скачок цен на подобные договора и соответственно выросли расходы строительных компаний. При этом у 102 страховых компаний Банк России отозвал в 2015 году лицензии, из них 76 - непосредственно страховые организации, 24 - страховые брокеры и две лицензии — общества взаимного страхования.

В тоже время наблюдается резкий рост себестоимости строительных работ, в связи с ростом ставок на энергоносители, железнодорожные и автоперевозки, ростом стоимости строительных материалов [3].

Так, по данным Федеральной службы государственной статистики, если в 1 кв. 2014 г. 24% опрошенных отмечали среди факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций – высокую стоимость строительных материалов, то в 1 кв. 2015 г. уже 32%.

Рост стоимости строительных материалов обусловлен колебаниями валютных курсов, поскольку при их производстве применяются импортных компоненты, в первую очередь это касается производства сухих строительных смесей, алюминиевых конструкций, кабельно-проводниковой продукции и кровельных материалов [9].

В данных экономических условиях ситуация в области обеспеченности населения комфортным и доступным жильем выглядит удручающе. Так, состояние ветхого и аварийного жилья в г. Волгограде, как и в России в целом, является одной из актуальных проблем, требующей скорейшего разрешения. По РФ доля ветхого жилищного фонда (ЖФ) составляет 2,3% от совокупной величины жилого фонда, доля аварийного жилого фонда - 0,7%; показатели Волгоградской области выглядят более оптимистично – 1,2%-ветхого ЖФ и 0,4% - аварийного ЖФ (данные рисунка 5). Однако, если переводить данные цифры в натуральные показатели, картина не такая уж радостная: на текущий момент в Волгоградской области 668,3 тыс. кв. м. ветхого и 220,5 тыс. кв. м. аварийного ЖФ, из них в Волгограде 12,6 тыс. кв. м. аварийного и 361 тыс. кв. м. — ветхого жилья, из которого до 2017 года должны быть переселены 5 тыс. жителей по программе взаимодействия правительства с Фондом содействия реформированию ЖКХ.

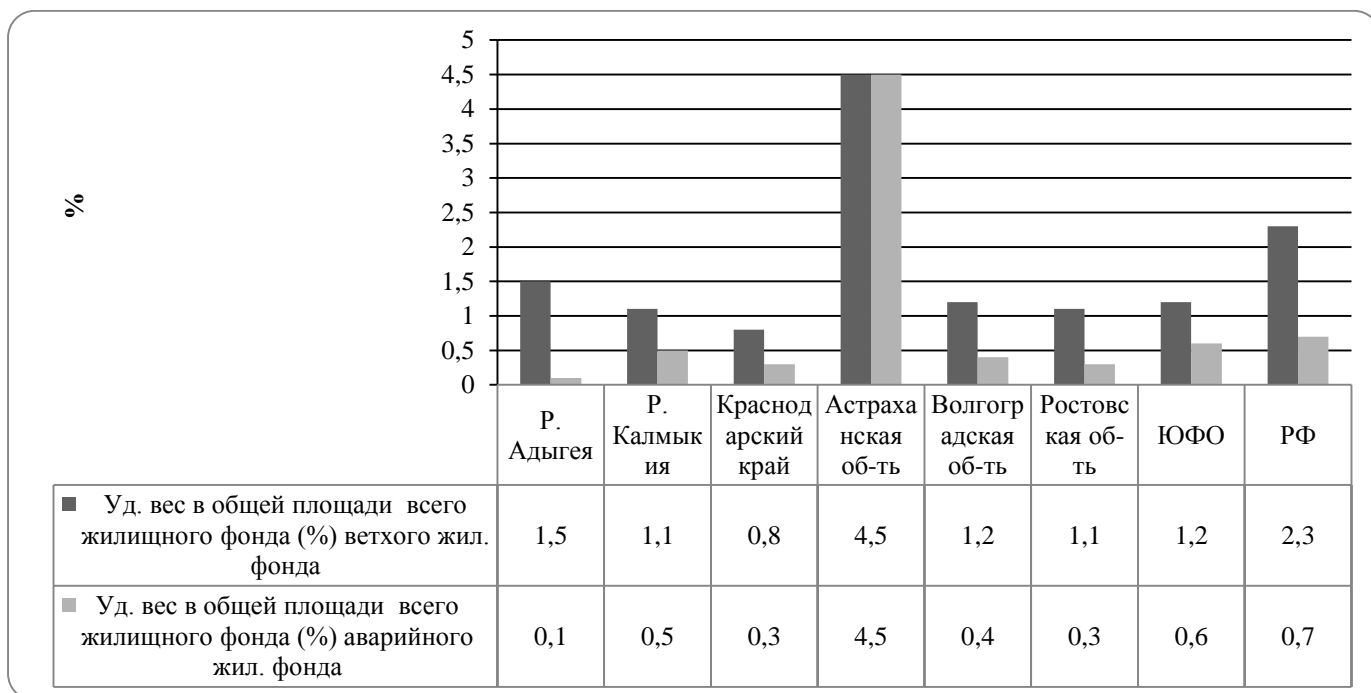


Рисунок 5. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда (%) по субъектам ЮФО на конец 2014 г. (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

В целом данная картина обусловлена рядом факторов, среди которых замедление темпов жилищного строительства в регионе, снижение инвестиционной активности [6]. Так, 2% жилого фонда Волгоградской области было построено до 1920 года, 4%-в период с 1921

по 1945 год, и 34% в послевоенные годы с 1946 по 1970 гг. То есть 42% жилого фонда региона имеют возраст более 45-50 лет, соответственно, говорить о комфортности данного жилого фонда не приходится (данные рисунка 6).

Так, за период с 2011 по 2013 годы падение объемов ввода жилья составило 16%. В 2013 году в Волгоградской области за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 834 тыс. кв. м жилья, что на 5,7% меньше чем в 2012 году. Если анализировать удельный вес Волгоградской области в совокупном объеме введенных в действие жилых домов по ЮФО, то в 2013 году регион не достиг докризисного уровня 2005 года, равный 12%. Необходимо отметить, что наибольшее количество кв. м. жилой недвижимости по ЮФО вводится на территории Краснодарского края (55%) и Ростовской области (25%).

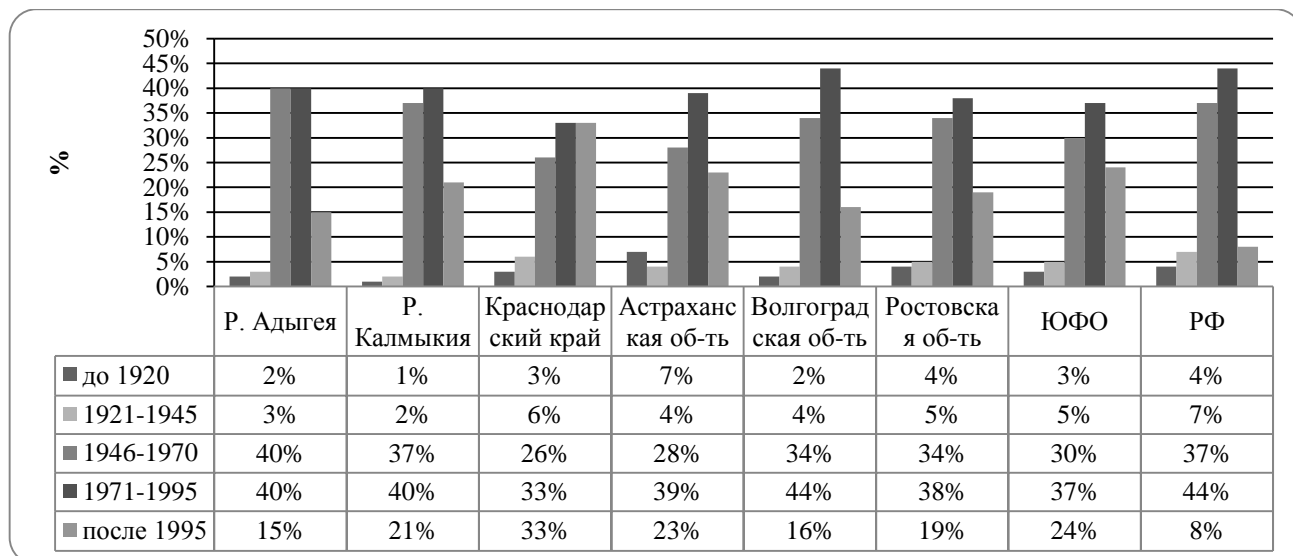


Рисунок 6. Распределение многоквартирных домов ЮФО по годам постройки (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

Многие застройщики испытывают проблемы связанные с недостатком оборотных средств, показательна ситуация связанная с банкротством одного из крупных игроков регионального строительного рынка – ОАО «ВЗ ЖБИ-1», работавшего по технологии «замкнутого цикла». В условиях длительных сроков строительства и не стабильности экономической ситуации в стране, застройщики не обеспечивают своевременный ввод в эксплуатацию домов высокой степени готовности, в том числе за счет отсутствия средств на технологическое присоединение к инженерным коммуникациям, стоимость которого по тарифам, утвержденным муниципальными инвестиционными программами, не была ранее включена в сметы расходов на строительство объектов. Данные проблемы связаны в основном с подключениям к инженерным коммуникациям МУП «Городской водоканал г. Волгограда», ОАО «МРСК Юга», МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» (тепловые сети).

Для решения проблемы софинансирования Министерство строительства РФ предлагает наряду с субсидированием процентной ставки по ипотечным кредитам разработать предложения по введению плавающей или комбинированной ставки, когда проценты по кредиту фиксируются на определенный период, составляющий 3,5 или 7 лет, прорабатываются предложения об увеличении доли средств банков в финансировании жилищного строительства, а также увеличении доли собственных средств застройщика.

Также активно обсуждается вопрос импортозамещения, в то же время, необходимо отметить, застройщики неблагоприятно отзываются о качестве отечественных существующих

аналогов, по многим же позициям отечественные аналоги оборудования и сырья отсутствуют (по данным исследования лаборатории конъюнктурных опросов ИЭП им. Е. Гайдара) [9].

Следует выделить еще одну важную проблему отрасли жилищного строительства - развитие инженерной инфраструктуры. Инженерные сети города Волгограда долгое время не реконструировались, процент износа основных фондов предприятий жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) по сбору, очистке и распределению воды составляет для Волгоградской области 72,1%, по удалению сточных вод и отходов – 43,4%, по распределению газообразного топлива – 42,1%, что значительно хуже показателей по Российской Федерации в целом (данные рисунка 7).

Необходимо отметить, что обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой, составляет существенную долю в затратах застройщика, который для оптимизации расходов и снижению стоимости квадратного метра прибегает, в том числе, к точечной застройке (данные таблицы 1).

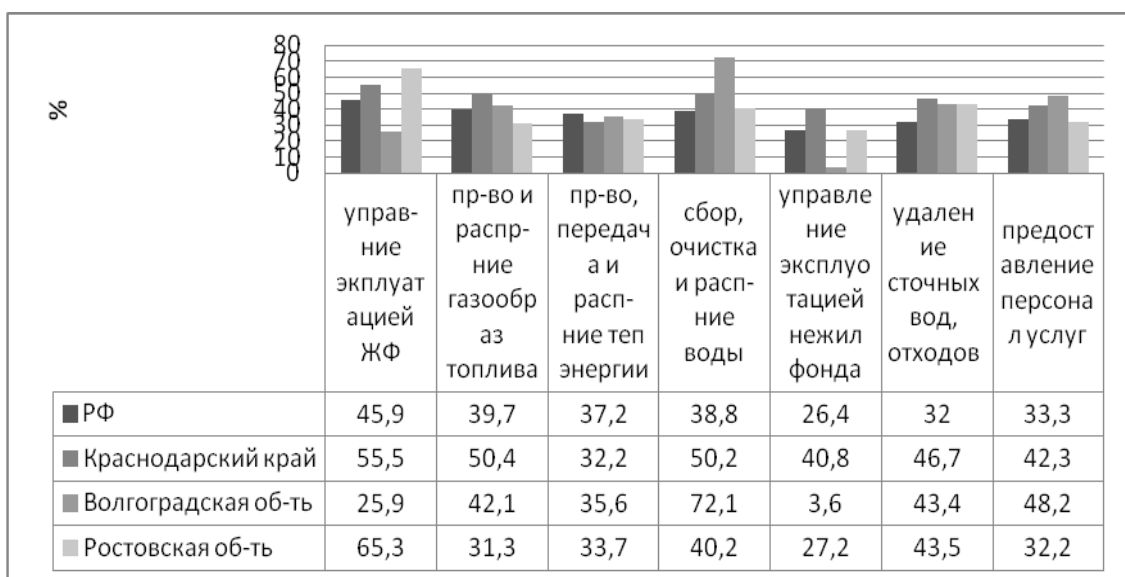


Рисунок 7. Степень износа основных фондов предприятий ЖКХ на конец 2014 года (источник: составлено авторами по данным материалов федеральной службы статистики)

Таблица 1

Структура работ, выполненных организациями собственными силами по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к итогу)

Года	2005	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6
Строительство - всего	100	100	100	100	100
в том числе:					
подготовка строительного участка	5,2	5,1	5,5	6,2	5,8
строительство зданий и сооружений	84,2	84	83,9	84,1	84,8
из него:					
работы по возведению зданий	31,9	33	30,9	31,6	35,1
работы по стр-ву мостов, надземных автомобильных дорог, тоннелей и подземных дорог	12,8	11,3	11,7	11,7	10,2

Года	2005	2010	2011	2012	2013
работы по прокладке магистральных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи	10,5	11,5	12,7	12,5	10,7
работы по прокладке местных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи, включая взаимосвязанные вспомогательные работы	4,5	4,1	4,1	3,8	3,2
монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений	8,1	9,2	8,7	8,2	8,2
производство отделочных работ	1,6	1,1	1,1	0,8	0,7
прочие работы	0,9	0,6	0,8	0,7	0,5

Точечная застройка представляет собой возведение объектов на территории уже существующей застройки, в исторически сложившемся жилом микрорайоне, зачастую на территории зеленой зоны. Необходимо отметить, что на текущий момент нет единого, закрепленного законодательно, определения понятию «точечная застройка». Несмотря на то что существуют нормы, определяющие на каком расстоянии от красных линий и от уже стоящих жилых домов возможно размещать объект, но тем не менее, это не решает проблему «точечного строительства», в связи с отсутствием нормативно-правовой базы, которая бы регламентировала размещение новых объектов на уже застроенной территории.

Основной причиной вынуждающей застройщиков прибегать к точечному строительству является желание сократить свои расходы путем экономии на создании инженерной инфраструктуры. С точки зрения комфортности проживания населения точечное строительство может иметь место в случаях острой необходимости в социально-культурных объектах: школах, детских садах, оздоровительных комплексах. На деле практика показывает, что точечная застройка в городе предусматривает возведение не социальных объектов, в которых город испытывает нехватку, а жилой недвижимости. Для борьбы с подобными явлениями в Волгограде создана общественная организация «Народный стройконтроль». В частности, указанная организация выделяет нарушения при строительстве объектов по следующим адресам г. Волгограда: ул. Калинина, 9; ул. Пугачевская, 1; ул. Ким, 9; ул. Огарева, 1А; ул. Н. Отрады, 36 Б; ул. Лавочкина, 4; ул. Краснознаменская, 6; ул. Огарева, 29.

Поскольку точечная застройка имеет тенденцию к повышенной этажности это приводит к различным негативным последствиям для комфортности проживания населения в уже существующем жилом фонде, среди которых: повышенная нагрузка на локальную инфраструктуру, повышение температуры в летний период в связи с экранированием воздушных потоков; просадка грунта от неучтенных нагрузок; ликвидация зеленых зон.

На сегодняшний день территория Волгограда в основном застраивается за счет земель Центрального, Ворошиловского, Дзержинского и Краснооктябрьского районов. Жилые районы массивно уплотняются, а окраины города остаются территориями мало застраиваемыми. Появление точечных строений наблюдается в первую очередь в Центральном районе города. Для бизнеса – это повышение деловой активности, покупательского трафика; для покупателя в первую очередь – престиж и возможность легкой мобильности (из-за близости к различным объектам), поэтому каждый незастроенный участок земли в центральной зоне города занимается коммерчески выгодным объектом, а не рекреационным.

Проблема могла бы решиться за счет комплексного строительства новых жилых кварталов в районах города, как это делается, к примеру, в соседних городах по Южному Федеральному округу, таких как Ростов и Краснодар, где за счет комплексной застройки города значительно прибавляют в территории [2].

На сегодняшний день и в Волгограде есть похожая практика комплексной застройки. В качестве примера, можно привести жилой район «Родниковая долина». На территории 72,5 га в рамках приоритетного национального проекта «Доступное жилье - гражданам России» запланировано возведение более 100 домов, разного типа и этажности (примерно 370 000 кв. м. жилой площади). Запроектированы 1, 2, 3, 4-х комнатные квартиры, площадью от 28 до 94 кв. м. В конце 2014 г. застройщик ООО «Диалог» сдал в эксплуатацию детский сад на 260 мест, с июля 2014 г. приступил к реализации 5 этапа строительства – возводится квартал «Приозерный».

В качестве еще одного комплексного проекта развития территории можно привести пример жилого комплекса в Дзержинском районе «Бейкер-стрит» от застройщика ООО «Волгострой», который включает комплексы: «Шерлок», «Биг-Бен», «Ватсон».

Однако приведенные примеры скорее исключения, подтверждающие тот факт, что город не справляется с поставленными темпами и задачами по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье» по объемам строительства. Таким образом, решить проблему только за счет средств частного инвестора или государства не получается, в данном случае, по мнению авторов необходимо активно внедрять механизмы государственно-частного партнерства.

Таблица 2

Нормативная база для реализации крупных инфраструктурных проектов (источник: составлено авторами)

Нормативно-законодательный акт	Содержание документа	Цель документа
1	2	3
Региональные законодательные акты		
Закон Волгоградской области N 1778-ОД «О стратегии социально экономического развития Волгоградской области до 2025 года».	Основные направления долгосрочного социально-экономического развития региона по направлениям: демографическая и социальная политика, экономический потенциал, экологическая обстановка.	Создание условий для динамичного и устойчивого экономического роста; увеличение экономического потенциала области, развитие промышленного производства, повышение его эффективности и конкурентоспособности.
Закон Волгоградской области от 02 марта 2010 г. N 2010-ОД "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Волгоградской области" с изменениями Закон Волгоградской области от 1.12.11 г. N 2261-ОД.	Права и обязанности субъектов инвестиционной деятельности, формы и порядок поддержки инвесторов на территории Волгоградской области.	Повышение инвестиционной активности в Волгоградской области, создание благоприятных условий для обеспечения защиты прав интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности.

Нормативно-законодательный акт	Содержание документа	Цель документа
1	2	3
Закон Волгоградской области от 29.11.2011 № 2257-ОД "Об участии Волгоградской области в государственно-частном партнерстве".	Определяет принципы, формы и порядок участия Волгоградской области в государственно-частном партнерстве, целью которого является привлечение частных инвестиций для решения вопросов, отнесенных к полномочиям органов государственной власти Волгоградской области.	Достижение максимальной эффективности использования средств областного бюджета и имущества, находящегося в государственной собственности области, при участии в государственно-частном партнерстве, повышение уровня инвестиционной активности в регионе.
Закон Волгоградской области от 22.06.2004 г. N 925-ОД "Об инновационной деятельности в Волгоградской области".	Основные определения и понятия инновации и инновационной деятельности, условия признания деятельности инновационной, порядок налогообложения при реализации инновационных проектов, ответственность субъектов инновационной деятельности.	Создание правовой базы для реализации инновационной деятельности на территории области, повышение надежности отношений между юридическими лицами и государством при реализации инновационных проектов. Создание условий для инновационного производства на территории области.
Закон Волгоградской области от 4.12.02 г. N 762-ОД "О международных связях и внешнеэкономической деятельности Волгоградской области".	Основные направления и стратегии развития международных отношений и внешнеэкономической деятельности Волгоградской области.	Привлечение зарубежных инвесторов, создание благоприятного правового климата на территории региона с целью повышения инвестиционной привлекательности.
Постановление правительства Волгоградской области от 23 апреля 2013 г. N 188-п О долгосрочной областной целевой программе «Развитие внутреннего и въездного туризма в волгоградской области» на 2013-2017 годы.	Определяет сроки, этапы, направления реализации программы, участников и методы контроля за эффективностью реализации.	Формирование на территории области конкурентоспособной туристской индустрии, обеспечивающей стабильный возрастающий поток туристов, способствующей социально-экономическому развитию Волгоградской области.
Муниципальные законодательные акты		
Положение от 15.07.09 г. N 22/622 «О муниципальной поддержке инвестиционной деятельности в Волгограде».	Содержит перечень основных форм предоставления поддержки, условия и порядок предоставления такой поддержки, описание прав муниципальной собственности, возникающих впоследствии.	Расширение перечня форм муниципальной поддержки предприятий, реализующих инвестиционные проекты. Усиление доступности поддержки муниципалитета в отношении юридических лиц занимающихся инновационной деятельностью.

Необходимо отметить, что в Волгоградском регионе создана нормативная база для реализации подобных проектов (см. таблица 2), так в 2011 году были приняты законы Волгоградской области: «Об участии Волгоградской области в государственно – частном партнерстве» (№ 2257-ОД), "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Волгоградской области» (N 2261-ОД). Во многом благодаря этому в рейтинге «развития ГЧП в субъектах РФ в 2014 г.», составленным Центром развития государственно-частного партнерства Волгоградская область занимала 30 место и относилась к регионам со средним потенциалом для реализации проектов ГЧП. В данном сегменте рейтинга находятся регионы, в которых государственно-частное партнерство характеризуется стадией

формирования первичного опыта, но при этом создаются условия для гармоничного развития механизмов ГЧП [5].

По мнению авторов, именно комплексный инфраструктурный проект развития городской территории мог бы консолидировать финансовые ресурсы частного и государственного сектора экономики. Для реализации подобного проекта необходимо обеспечить взаимодействие муниципалитета и частных партнеров, так органы власти могли бы выступить инвесторами в части возведения социальной инфраструктуры, а частные партнеры обеспечить возведение непосредственно жилых зданий.

Проекты комплексной застройки имеют несомненные преимущества перед отдельными объектами, основное - при проектировании комплексной застройки сразу проектирует создание инфраструктуры: инженерной, социальной; другой важный момент — создание дорог и парковочных зон, кроме того, такие проекты предполагают единую концепцию и архитектурный стиль всех возводимых зданий.

Следующим направлением, позволяющим повысить уровень активности в жилищном строительстве, по мнению авторов, является освоение городских территорий с возведением малоэтажного строительства. Среди различных преимуществ таких проектов специалисты отмечают более низкую себестоимость строительства относительно многоэтажных зданий, при более высокой скорости возведения объекта.

На сегодняшний день в Волгоградской области малоэтажная недвижимость представлена большей частью жилыми массивами коттеджного типа, а также объектами индивидуального жилищного строительства [8]. Среди реализуемых на текущий момент проектов малоэтажного строительства на территории региона необходимо выделить следующие проекты «эконом-класса»:

1. строительство шести 3-х этажных 18-ти квартирных жилых домов в р.п. Ерзовка Городищенского района Волгоградской области (строительство осуществляет ООО "Волгоградская строительная компания" при поддержке ОАО "Сбербанк России" и Волгоградского Агентства ипотечного жилищного кредитования);
2. возведение жилого комплекса «Букатин луг» расположенного (строительство осуществляет ООО «Ком-Билдинг» входящий в состав компании «Синара-Девелопмент»), сроки реализации проекта 2014-2017 гг.

Среди уже построенных коттеджных поселков: «Солнечная поляна», «Новоград», «Лебяжья Поляна», «Ахтуба-Таун», «Дворянская Усадьба», «Лапшин сад», «Бакатино», «Green Garden», «Лукоморье», «Антоновка», «Белая дача», «Царицынская усадьба», «Дубрава», «Владимирская слобода», это в основном поселки «бизнес-класса» или «элит-класса».

В настоящее время существует несколько основных методов малоэтажного строительства, каждый из которых имеет преимущества и недостатки. Первый метод строительства – объемно-модульная технология, при которой здания монтируются из укрупненных сборочных единиц, которые производятся конвейерным способом [7]. В каждом модуле обустроен фрагмент жилого помещения, установлены окна, двери, проложены инженерные сети, установлены автономный котел и радиаторы отопления, выполнена кровля. Данный метод строительства активно применяется в Китае. Видео на котором строители из солнечной поднебесной за 46,5 часов возвели 15-ти этажную гостиницу «Ark Hotel» облетело интернет. Возможно такое стало благодаря применению модульного строительства, не даром такой вид строительства в вольном переводе звучит как «строительство в условиях жесткой экономики».

Технология "СОВБИ", совмещает технологию каркасно-щитового строительства и технологии получения на стройплощадке монолитного, неавтоклавного, теплоизоляционного, звукоизоляционного и конструкционного пенобетона, используемого во всех элементах и узлах дома, от фундамента до кровли. При использовании данной технологии на площадке изготавливается деревянный или металлический каркас из легких стальных строительных конструкций, далее осуществляется внутренняя и наружная облицовка каркаса плитами ГВЛ, гипсокартонном или штучными материалами, такими как кирпич, блоки или плиты из ячеистого бетона, с заливкой внутрь монолитного неавтоклавного сверхлегкого теплоизоляционного пенобетона.

Технология строительства "СТАЛДОМ" включает следующие виды работ: возведение несущих стен с каркасом из легких стальных тонкостенных конструкций и теплоизоляцией из минераловатных плит; осуществление наружной облицовки по принципу вентилируемого фасада. Конструкция стены позволяет использовать для внешней отделки любые материалы: кирпич, сайдинг, деревянные панели, стекло, стальные кассеты.

Следующая технология - технология возведения монолитных железобетонных стен в опалубке из пенополистирола. Стеновые блоки в шахматном порядке устанавливаются на подготовленный фундамент с последующим армированием и заливкой бетоном. Таким образом образуется мощная монолитная железобетонная конструкция, не требующая затрат на дополнительное утепление. Каждая из указанных технологий применяется в зависимости от климатической зоны строительства, а также пожеланий заказчика и наличия финансовых ресурсов.

К плюсам малоэтажного жилья, особенно расположенного за городом, мы относим: удаленность от городской суеты, благоприятную экологическую обстановку, психологический комфорт, возможность ощутить себя собственником путем приватизации земельного участка, а также экологичность строительства и возможность самостоятельно выбирать конструктивные и технологические решения.

На текущий момент доля благоустроенных коттеджных поселков «бизнес-класса» преобладает в регионе, однако по прогнозам экспертов, с которыми авторы разделяют своё мнение будет происходить пересмотр приоритетов строительства малоэтажного жилья в пользу «эконом-класса», в том числе в связи с кризисными явлениями в экономике страны.

Отдельной проблемой строительной отрасли можно назвать транспортную составляющую, для Волгограда этот вопрос стоит особенно остро в связи с внушительной протяженностью города. Решение данной проблемы, по нашему мнению возможно только в рамках государственно-частного партнерства, позволяющего распределить финансовую нагрузку, а так же риски между инвесторами и органами власти [1]. В качестве положительного примера можно привести реализацию проекта по строительству автодороги «г. Краснослободск (ул. Московская), в соответствии с утвержденной государственной программой «Развитие транспортной системы Волгоградской области» на 2014-2016 годы». Проектная документация была разработана компанией «Синара-Девелопмент» в рамках заключенного в сентябре 2013 года соглашения о сотрудничестве между Правительством Волгоградской области и «Группой Синара». Но это скорее исключение, чем правило, на текущий момент застройщикам приходится подстраиваться под существующие реалии, в связи с чем, первостепенное значение при выборе участка под застройку имеет доступность к коммуникациям и транспортная доступность.

Следующая остро стоящая проблема строительной отрасли – административные барьеры на разных уровнях. Не смотря на то что в рамках снятия административных барьеров в строительной отрасли были внесены поправки в Градостроительный кодекс в части

упрощения требований к документам территориального планирования, документов, необходимых для развития уже застроенных территорий, процедура отвода земельного участка, согласования и утверждения проектной документации остается очень затратной и длительной.

Помимо вышесказанного, актуально решение вопросов по нехватке кадров в строительной отрасли региона, которая решается путем привлечения дешевой рабочей силы из стран ближнего зарубежья. Это, во-первых, сказывается на качестве работ, во-вторых, уменьшает количество вакантных рабочих мест для местного населения. Для решения проблемы подготовки квалифицированных кадров, как для строительной отрасли в частности, так и для экономики в целом, необходимо возрождать сотрудничество между учебными заведениями и предприятиями реального сектора. Для этого необходимо создание системы, при которой ВУЗы будут иметь «полигон», на котором в процессе обучения смогут «опробовать» качество и степень подготовки своих студентов, а предприятия оценить качество будущих специалистов и при необходимости «дать советы» по внесению изменений в рабочие программы по отдельным дисциплинам [10]. Такое взаимодействие позволит выявить перспективные направления деятельности ВУЗов и создать на предприятиях интеллектуальный капитал, способный разработать, а затем и реализовать стратегическое направление его развития. Очевидно, что обе стороны заинтересованы в установлении тесных контактов. Они дают возможность ВУЗу отслеживать меняющиеся требования предприятий различных отраслей к специалистам и оперативно корректировать образовательные программы, что, в свою очередь, способствует повышению конкурентоспособности учебного заведения. При этом у предприятий появляется возможность, влияя на процесс обучения, получить специалистов, подготовленных по «специальному заказу», и даже принять непосредственное участие в подготовке, направляя своих топ-менеджеров и других высококлассных специалистов.

Подводя итог вышесказанному, необходимо констатировать, что решение проблем строительной отрасли, с одной стороны и улучшения качества жизни населения путем повышения качества и комфортности жилой недвижимости, с другой, возможно и должно решаться путем комплексной застройки городских территорий, в том числе в рамках государственно-частного партнерства, когда инициатором комплексного инфраструктурного проекта является государство, а частными инициаторами выступают представители строительного бизнеса и финансовые институты. Реализация подобных проектов предполагает две стадии – подготовка площадки для строительства с подведением всех необходимых коммунальных сетей, и непосредственно застройка участка зданиями жилого и социального назначения (возможно малоэтажного).

Успешная реализация подобных проектов позволит обеспечить доступным жильем население региона, а в целом проекты будут обеспечивать достижение следующих целей: 1. снижение уровня общего износа основных фондов коммунального сектора; 2. повышение качества и надежности инженерных сетей; 3. улучшение экологической ситуации в городе Волгограде; 4. создание устойчивой институциональной основы для участия частного сектора в финансировании инвестиционных проектов и последующего управлении построенными объектами коммунальной инфраструктуры.

Реализация указанных комплексных проектов будет способствовать разработке и принятию в Волгоградской области не только программ по поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий, но и функционированию региональных программ по развитию ипотечного жилищного кредитования. Также при реализации такого рода проектов происходит создание условий для развития массового строительства жилья «эконом-класса», что влечет за собой повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения

объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья и, как следствие, происходит обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями.

ЛИТЕРАТУРА

1. Баулина, О.А., Ключин, В.В. Концептуальные основы кластерного развития региона [Электронный ресурс] / О.А. Баулина, В.В. Ключин; М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. — Электронные текстовые и графические данные (4,3 Мбайт). — Волгоград: ВолГАСУ, 2015. — Научное электронное издание. — Систем. требования: PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. — Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/> — Загл. с титул. экрана.
2. Беляев, М.К., Максимчук, О.В., Лысенко, А.В. Инновационный путь развития строительной отрасли / М.К. Беляев, О.В. Максимчук, А.В. Лысенко // Инновационная деятельность. — 2013. — № 4. — С. 9-14.
3. Борисова, Н.И., Борисов, А.В., Выприцкая, Е.Ю. К вопросу о разработке и использовании альтернативных источников энергии в России и ее регионах в современных условиях / Н.И. Борисова, А.В. Борисов, Е.Ю. Выприцкая // Экономика и предпринимательство. — 2015. — № 12-3 (65-3). — С. 412-420.
4. Глауберман, А. Долевое строительство жилья: вопросов больше, чем ответов / А. Глауберман // Строительство. — №11. — 2015. — С. 21-25.
5. Егорова, Л.В. Роль государственно-частного партнерства в развитии регионального инвестиционно-строительного комплекса / Л.В. Егорова // Экономика строительства. — 2015. — № 5. — С. 22-29.
6. Ключин, В.В., Баулина, О.А. Модель оптимизации движения инвестиционных ресурсов в условиях нестабильности внешней среды [Электронный ресурс] / В.В. Ключин, О.А. Баулина; М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. - Электронные текстовые и графические данные (2,4 Мбайт). - Волгоград: ВолГАСУ, 2015. - Электронное издание сетевого распространения. - Систем. требования: PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. - Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/> - Загл. с титул. экрана.
7. Ломовцев, М.С., Рябов, А.В. Проблемы формирования и реализации инновационного потенциала малых и средних предприятий / М.С. Ломовцев, А.В. Рябов // Экономика и предпринимательство. — 2015. — № 5-2 (58-2). — С. 816-818.
8. Лысенко, А.В., Соколова, С.А. Оценка инвестиционной привлекательности инновационных проектов в малоэтажном жилищном строительстве / А.В. Лысенко, С.А. Соколова // Экономика и предпринимательство. — 2015. — № 6-1 (59-1). — С. 808-812.
9. Цухло, С. Как победить засилье импорта / С. Цухло // Эксперт — 16-22 марта 2015. — № 12 (938). — С. 40-42.
10. Шаталов, М.А., Мычка, С.Ю. Внедрение инновационных методов обучения при реализации программ подготовки специалистов среднего звена / М.А. Шаталов, С.Ю. Мычка // Перспективы науки и образования. — 2015. — № 5 (17). — С. 47-52.

Baulina Oksana Aleksandrovna

Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Volgograd
E-mail: Baulina-Oksana@yandex.ru

Klyushin Vladislav Vladimirovich

Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Volgograd
E-mail: vladislav-klushin@yandex.ru

Problems and prospects of housing construction of modern Russia

Abstract. Construction represents separate independent area of national economy which is intended for commissioning new, and also expansion, reconstruction and technical re-equipment of the operating objects of production and non-productive appointment. The defining role of branch consists in creation of conditions for dynamic development of national economy. The separate attention is deserved by branch of housing construction as a basis for creation of comfortable and safe conditions of activity of the person.

According to authors, the construction branch is characterized, on the one hand, by the unresolved problems gaining special sharpness in the circumstances of strengthening of an economic crisis in the country and with another – good prospects of development. In work the main problems of construction branch carrying both systematic character, and caused to changes of environment, first of all caused by tension of an external geopolitical situation, leading to serious economic consequences are revealed. The statistical material illustrating problems of housing construction of modern Russia is given as empirical base of research. Treat them: decrease in purchasing power of the population (which, unfortunately, does not decide by means of instruments of mortgage lending); growth of cost of construction works (including at the expense of the high cost of technological accession to engineering networks); existence of administrative barriers (including not debugged public-private partnership mechanism); neediness of branch of qualified personnel. Within work as authors solutions on each of specified problems are offered.

Keywords: housing construction; pointed construction; low construction; mortgage lending; public-private partnership; complex infrastructure project

REFERENCES

1. Baulina, O.A., Klyushin, V.V. Kontseptual'nye osnovy klasternogo razvitiya regiona [Elektronnyy resurs] / O.A. Baulina, V.V. Klyushin; M-vo obrazovaniya i nauki Ros. Federatsii, Volgogr. gos. arkhitekt.-stroitel. un-t. — Elektronnyye tekstovyye i graficheskiye dannyye (4,3 Mbayt). — Volgograd: VolgGASU, 2015. — Nauchnoye elektronnoye izdaniye. — Sistem. trebovaniya: RS 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. — Ofitsial'nyy sayt Volgogradskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Rezhim dostupa: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/> — Zagl. s titul. ekrana.
2. Belyaev, M.K., Maksimchuk, O.V., Lysenko, A.V. Innovatsionnyy put' razvitiya stroitel'noy otrasli / M.K. Belyaev, O.V. Maksimchuk, A.V. Lysenko // Innovatsionnaya deyatel'nost'. — 2013. — № 4. — S. 9-14.
3. Borisova, N.I., Borisov, A.V., Vypritskaya, E.Yu. K voprosu o razrabotke i ispol'zovanii al'ternativnykh istochnikov energii v Rossii i ee regionakh v sovremennykh usloviyakh / N.I. Borisova, A.V. Borisov, E.Yu. Vypritskaya // Ekonomika i predprinimatel'stvo. — 2015. — № 12-3 (65-3). — S. 412-420.
4. Glauberman, A. Dolevoe stroitel'stvo zhil'ya: voprosy bol'she, chem otvetov / A. Glauberman // Stroitel'stvo. — № 11. — 2015. — S. 21-25.
5. Egorova, L.V. Rol' gosudarstvenno-chastnogo partnerstva v razvitii regional'nogo investitsionno-stroitel'nogo kompleksa / L.V. Egorova // Ekonomika stroitel'stva. — 2015. — № 5. — S. 22-29.
6. Klyushin, V.V., Baulina, O.A. Model' optimizatsii dvizheniya investitsionnykh resursov v usloviyakh nestabil'nosti vneshney sredy [Elektronnyy resurs] / V.V. Klyushin, O.A. Baulina; M-vo obrazovaniya i nauki Ros. Federatsii, Volgogr. gos. arkhitekt.-stroitel. un-t. - Elektronnyye tekstovyye i graficheskiye dannyye (2,4 Mbayt). - Volgograd: VolgGASU, 2015. - Elektronnoye izdaniye setevogo rasprostraneniya. - Sistem. trebovaniya: RS 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. - Ofitsial'nyy sayt Volgogradskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Rezhim dostupa: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/> - Zagl. s titul. ekrana.
7. Lomovtsev, M.S., Ryabov, A.V. Problemy formirovaniya i realizatsii innovatsionnogo potentsiala malyykh i srednykh predpriyatiy / M.S. Lomovtsev, A.V. Ryabov // Ekonomika i predprinimatel'stvo. — 2015. — № 5-2 (58-2). — S. 816-818.
8. Lysenko, A.V., Sokolova, S.A. Otsenka investitsionnoy privlekatel'nosti innovatsionnykh proyektov v maloetazhnom zhilishchnom stroitel'stve / A.V. Lysenko, S.A. Sokolova // Ekonomika i predprinimatel'stvo. — 2015. — № 6-1 (59-1). — S. 808-812.
9. Tsukhlo, S. Kak pobedit' zasil'e importa / S. Tsukhlo // Ekspert — 16-22 marta 2015. — № 12 (938). — S. 40-42.
10. Shatalov, M.A., Mychka, S.Yu. Vnedrenie innovatsionnykh metodov obucheniya pri realizatsii programm podgotovki spetsialistov srednego zvena / M.A. Shatalov, S.Yu. Mychka // Perspektivy nauki i obrazovaniya. — 2015. — № 5 (17). — S. 47-52.