

# СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

*К.С. Чикаева*

д.ист.н., профессор кафедры социологии и культурологии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет», г. Краснодар, Россия, [chikaevakarina@mail.ru](mailto:chikaevakarina@mail.ru)

**Аннотация:** В статье рассмотрены основные социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в современной России. Отмечено, что эффективное функционирование жилищного строительства определяет развитие экономики и создает благоприятные условия в решении государственной задачи устойчивого развития территорий.

**Ключевые слова:** градостроительство, жилье, застройщик, социально-экономические проблемы, социальная инфраструктура, строительная отрасль, устойчивое развитие территорий.

## SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS OF HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT IN MODERN RUSSIA

*K.S. Chikaeva*

Doctor of Historical Sciences, Professor of the Department of Sociology and Culturology of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Kuban State Agrarian University", Krasnodar, Russia, [chikaevakarina@mail.ru](mailto:chikaevakarina@mail.ru)

**Abstract:** The article considers the main socio-economic problems of the development of housing construction in modern Russia. It is noted that the effective functioning of housing construction determines the development of the economy and creates favorable conditions for solving the state problem of sustainable development of territories.

**Key words:** urban planning, housing, developer, socio-economic problems, social infrastructure, construction industry, sustainable development of territories.

Строительство, обладающее огромным производственным потенциалом, определяет эколого-экономическое развитие России и создает благоприятные условия для безопасности и жизнедеятельности человека. На современном этапе активизировалось строительство зданий производственного и непромышленного назначения, выделяются средства из федеральных и местных бюджетов на реконструкцию

архитектурного наследия в регионах, а также на техническое переоснащение действующих объектов.

Актуализируется стратегическая деятельность государственного управления, направленная на дальнейшее обеспечение устойчивого развития социальной инфраструктуры и развитие массового жилищного строительства в стране.

Одной из проблем в строительной отрасли является отсутствия эффективного взаимодействия среди большого количества различных ответственных ведомств и структурных подразделений городских администраций (Федеральная служба земельного кадастра, Роскартография, Мингосимущество, Минэкономразвития, Минкультуры и др.), что вызывает определённые осложнения и споры в вопросах градостроительного развития территорий. Возникла потребность разработать индикатор результативности развития городов с учетом принципов устойчивого развития градостроительства. [2]

В строительной отрасли существует ряд социально-экономических проблем, решение которых с учетом покупательной способности граждан на рынке жилья обеспечит эффективное развитие жилищного строительства в России. В некоторых регионах продолжает существовать проблема, связанная с недостаточностью опыта и низкой квалификации кадров в системе местной власти, определяющей технологические и экологические принципы развития территорий.

В 2020-2021 гг. стала выстраиваться более эффективная модель финансирования строительства и приобретения жилья с учетом быстро меняющейся в мире экономической ситуации, связанной пандемией, и как следствием ростом цен на стройматериалы. Важно отметить, что с 2017 г. в стране стала развиваться система проектного финансирования, стратегически направлена на улучшение показателей социально-экономической ситуации в стране.

Проектное финансирование исключает механизм долевого участие, что определяет существование у застройщика только двух источников финансирования: собственные средства и банковские кредиты. Данная система должна позитивно повлиять на развитие рынка жилищного строительства. Проектное финансирование – это целевое инвестирование, при котором возврат финансовых средств осуществляется только после того, как проект даст доход.

В 2020 г. в связи снижения процентных ставок по ипотечным кредитам резко вырос спрос на жилье со стороны населения в России, что позитивно отразилось на темпах строительства многоквартирных домов. Этому способствовали рост доходов граждан в предшествующее время, который позвал сделать накопление денежных средств и желание вложить их в недвижимость.

Социальный спрос на жилье изменился, в приоритете стали более дешевые квартиры, что привело к изменению количества комнат в квартирах в сторону смещения предпочтения однокомнатных и

двухкомнатных квартир. Так в 2017 г. в общем количестве новых квартир 46 % приходилось на однокомнатные. Такие структурные изменения на рынке жилья вызваны, во-первых, ростом процентной ставки по жилищным кредитам, во-вторых, экономическим кризисом, начавшимся с 2014 г.

Одной из проблем является разорение застройщика, что было вызвано в основном по следующим причинами: непредвиденные обстоятельства, ошибки в планирование строительства, мошенничество, нарушение законодательства. Статистика неумолимо показывает ежегодный рост количества застройщиков банкротов. Так, на начало 2018 г. в РФ зарегистрировано 250 застройщиков банкротов из общего числа трех тысяч застройщиков. В 2016 г. разорилось 149 застройщиков, сравнивая эти показатели, можно обосновать, что темпы разорения строительных компаний резко выросли. В 2018 г. общий объём недостроенного жилья составил 7 миллионов кв. м. Как показывает динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства на разорение, что причиной таких результатов стало указание президента РФ о начале плавного перехода к от долевого строительства к проектному финансированию. [3]

Необходимо отметить, что на существование социально-экономических проблем в жилищном строительстве влияют внутренние и внешние факторы. Произошел стремительный рост за 2020-2021 гг. стоимости одного квадратного метра жилой площади. Средняя зарплата в регионах в несколько раз меньше стоимости 1 квадратного метра. По мнению независимых экспертов качество вводимого жилья заслуживает только оценки удовлетворительно.

В большей части вводимых жилых домов в эксплуатации нет отделки, что вынуждает хозяина тратить на это средства, что приводит к возрастанию стоимости жилья на 35%. Из-за нехватки свободного земельного фонда застройка ведется в основном на периферии городов, где отсутствует должная социальная инфраструктура и возникают проблемы с городским транспортом, с наличием поликлиник, школ и садилов. Г.Д. Дроздов выделяет основные причины возникновения проблем в системе городского жилищного строительства. По его мнению, местная власть в регионах не заинтересована вкладывать бюджетные средства в строительства социальной инфраструктуры. [1]

Стоит добавить, что денежных средств, необходимых для строительства школ, садилов, больниц, поликлиник и других важных объектов социальной инфраструктуры просто нет в бюджетах регионов.

Важной проблемой остаётся экономическая доступность жилья для граждан России. Различные факторы влияют на существование этого вопроса, в первую очередь социально-экономические процесс в стране и во-вторых, вызовы глобализации. Правительство не раз заостряло внимание на необходимости снижения стоимости жилых квадратных

метров. Обеспечение граждан доступным жильём является основополагающим в социально-экономической политике государства.

В крупных городах интенсивно развивается массовое жилищное строительство, что особенно актуализирует проблему создания необходимой социальной инфраструктуры, включающую в первую очередь дошкольные и школьные образовательные учреждения, амбулаторно-поликлинические учреждения.

Одной из важнейших задач государственной политики является создание условий для обеспечения устойчивого развития территорий, что обуславливает значимость строительства объектов социальной инфраструктуры. Растут темпы возводимого жилья в крупных городах страны обостряется проблема территориальной доступности социально важных объектов: школ, садилов, поликлиник.

Субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям довольно затруднительно самостоятельно обеспечить новые жилые микрорайоны необходимой социальной инфраструктурой в условиях ограниченных бюджетных средств. [4]

Государство прорабатывает меры по возложению на застройщиков возведение школ, садилов за счет средств строительной компании. Данные меры имеют негативный аспект и приведут к росту стоимости квадратного метра жилья, что обострит социальную проблему, так как жилье экономически станет малодоступным для граждан. Покупая дорогое жилье, граждане вынуждены косвенно оплачивать строительства школ, больниц.

Возникло ряд проблем, требующих своего быстрого решения. Реализация комплексного жилищного строительства должно осуществляться условиях государственно-частного партнерства и бюджетного финансирования, в частности, инфраструктурных инвестиций и строительства жилья по социальным и жилым программам с привлечением средств из федеральных, местных, региональных бюджетов.

Правительство разрабатывает программы по снижению кредитной нагрузки для населения при покупке жилья. Однако, это проблема требует развитие и включение новых финансовых механизмов, посредством новых способов ипотечного кредитования важно повысить доступность банковских кредитов для населения с целью приобретения жилья.

Актуальной остается проблема модернизация объектов коммунальной инфраструктуры, коммунальные сети во многих регионах устарели, несмотря на инвестиции в этот сектор экономики, темпы обновления отстают от развернувшегося массового жилищного строительства. Недостаток мощностей коммунальных сооружений на территориях, где возникли новые микрорайоны, сдерживает развитие жилищно-строительной кооперации населения. Требуется разработка инвестиционной программы, чтобы обеспечить введенные в эксплуатацию

объекты бесперебойным обеспечением энергетическими и водными ресурсами.

Одним из факторов повышения эффективности строительной отрасли становится модернизация предприятий по производству строительных материалов, внедрение новых технологий, влияющих на снижение себестоимости продукции для строительного комплекса. На снижение себестоимости жилья является применение технологий по ресурсосбережению и энергосбережению при возведении и эксплуатации различных зданий и сооружений.

Эффективное функционирование жилищного строительства определяет развитие экономики, влияет на создание объектов социальной инфраструктуры, формирует рынок доступного жилья, что создает благоприятные условия в решении государственной задачи устойчивого развития территорий.

#### **Список использованных источников:**

1. Дроздов Г.Д. Проблемы городского жилищного строительства в современных социально-экономических условиях /В сборнике: Россия и Санкт-Петербург: экономика и образование в XXI веке. научная сессия профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников и аспирантов по итогам НИР за 2015 год: сборник лучших докладов. 2016. С. 214-215.

2. Золоторева М.В., Васильева Ю.В. Проблемы и тенденции управления городским строительством в условиях социально-ориентированного развития / В сборнике: Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития. Материалы Пятой Международной научно-практической онлайн-конференции. Под научной редакцией И.П. Нужиной, С.А. Астафьева, Л.А. Каверзиной, Ю.Б. Скуридиной. 2018. С. 169-173.

3. Чугунова Ю.В. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства / Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2019. № 8 (126). С. 17.

4. Шишелова С.А. Строительство объектов социальной инфраструктуры в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности. Проблемы и пути решения/ Вестник гражданских инженеров. 2017. № 1 (60). С. 312-319.

5. Еремеев Ю.Р., Горовенко Л.А. Актуальные проблемы адаптации архитектуры городской среды к потребностям людей с ограниченными возможностями по здоровью // Прикладные вопросы точных наук: Материалы I Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов, преподавателей.- Армавир: ООО «Типография имени Г. Скорины», 2017. – С.152-155.