

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Б.И. Бабенко¹⁾, Т. Модестин²⁾, К.С. Чикаева³⁾

1) студент ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», г. Краснодар, Россия, trofimoff.nl@gmail.com

2) студентка ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», страна Гаити, Tathianamodestin94@gmail.com

3) д. ист. н., профессор кафедры социологии и культурологии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», г. Краснодар, Россия, chikaevakarina@mail.ru

Аннотация: В статье рассмотрены актуальные проблемы и тенденции развития российского жилищного строительства, перспективы решения жилищной проблемы и факторы, определяющие вектор развития данной отрасли в России.

Ключевые слова: градостроительство, жилищное строительство, жилищная проблема, жилая недвижимость, застройщик, строительная отрасль.

Abstract: The article discusses current problems and trends in the development of Russian housing construction, prospects for solving the housing problem and factors that determine the vector of development of this industry in Russia.

Key words: urban planning, housing construction, housing problem, residential real estate, developer, construction industry.

Решение жилищной проблемы и обеспечение каждого гражданина РФ комфортным жильем является сегодня первостепенной экономической и политической задачей. Наличие у человека жилья в собственности либо в необременительной аренде – залог социальной стабильности.

Среди основных направлений социально-экономического развития России формирование жилищного рынка с доступными предложениями является приоритетным. Достичь высоких показателей в обеспечении россиян жильем возможно через увеличение количества предложений в соответствующем сегменте рынка, а также через стимулирование спроса посредством доступных кредитов и программ государственной поддержки.

Согласно данным Госкомстата, потребность населения страны в жилье составляет сегодня около 1,5 млрд кв.м., это свыше 45% от нынешнего жилищного фонда [3]. При существующих темпах

строительства для удовлетворения этой потребности понадобится почти четверть века.

Причины наблюдаемого дефицита жилья можно объяснить следующими факторами:

- снижением темпов строительства – с конца 80-х годов XX века более чем в 2 раза;
- обветшанием существующего фонда и необходимостью вывода определенных площадей из эксплуатации;
- неравномерностью доходов граждан, при котором возможны ситуации, когда некоторые лица скупают жилую недвижимость в качестве инвестиций, при этом дома и квартиры простаивают, не используясь как жилье.

Необходимость развития жилищного строительства в России не подлежит сомнению, эта отрасль далека от насыщения. Другой вопрос – как вести строительство так, чтобы застраиваемые площади были комфортными для проживания и обеспечивались всей необходимой инженерной и социальной инфраструктурой. Ещё в 1996 году в России были приняты документы, регулирующие устойчивое развитие страны, в том числе и в сфере градостроительства. Однако по прошествии стольких лет принципы устойчивого развития в полной мере соблюдаются лишь в нескольких крупных городах.

Основной документ, на который должны опираться администрация и застройщики как при закладке новых районов, так и при точечной застройке – Генеральный план, в котором определяется картина развития города с учётом долгосрочной перспективы. В нём отражено деление на зоны и территории, которые могут быть отданы под застройку того или иного типа.

Корректировать Генплан могут администрации субъектов РФ, однако роль в этом вопросе органов местного управления юридически обозначена не достаточно прозрачно.

При этом в современной России все еще нет актуальных нормативов, соблюдение которых в градостроительстве было бы обязательным. Планировщики до сих пор руководствуются устаревшими ГОСТами и СНиПами.

В планировании градостроительного развития территорий задействовано большое количество министерств и ведомств, интересы которых зачастую сталкиваются и выливаются в труднорешаемые вопросы на фоне отсутствия единой методики планирования. Эффективное использование территорий зачастую затрудняется тяжбами с владельцами участков, а иногда складываются ситуации, когда из-за отсутствия четкой плановокартографической основы сложно определить, кому принадлежит тот или иной участок.

Комплексное развитие городов тормозится проблемами, возникающими в правовом поле между различными субъектами при решении вопросов, связанных с планированием и застройкой территорий.

В России на сегодняшний день действует ряд законов, регламентирующих процессы строительства и функционирования городов: ФЗ № 3295-1 «Об основах градостроительства в Российской Федерации» (1992 г.), Градостроительный кодекс РФ (1998 г.), ФЗ № 89 «Об отходах производства и потребления» (1998 г.), ФЗ № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» (2009 г.) [2]. Однако далеко не все вопросы, возникающие при планировании в градостроительстве, удастся решить, опираясь на данные документы.

Необходима детальная проработка правовой базы в вопросах планирования территорий при градостроительстве, где бы четко прописывалась роль органов местного самоуправления и их полномочия в решении ключевых вопросов; требования к застройщикам в области комплексной застройки с четким определением границ участков под социальные объекты; обеспечение юридической защиты всех участников процесса строительства, а также конечного потребителя – приобретателя жилья.

Необходимость при формировании генпланов учета развития инфраструктуры, коммуникаций, дорог приведет к наиболее благоприятному сценарию развития территорий (там, где это позволяет рельеф и природные условия) – разрастанию городов не только ввысь, но и – в большей мере – вширь [4]. С точки зрения комфортности проживания, в особенности семей с детьми, приоритетным является малоэтажное жилье, но центр города, как правило, уже плотно застроен, и использование в нем высвобождаемых при сносе старых и ветхих строений участков для такого строительства нецелесообразно. Что касается свободных окраин, при должном обеспечении инфраструктурой они станут привлекательны для приобретателя жилья, а строительство здесь – перспективным для инвесторов.

Современные тенденции градообразования характеризуются принципом экономии территорий, отдавая приоритет многоэтажной застройке, ведь чем выше дом, тем больше людей можно поместить на одном квадратном метре. В этой ситуации малоэтажное жилье в условиях городской застройки, а особенно индивидуальные дома воспринимаются как престижное жилье.

Ранее малоэтажное жилье квалифицировалось как жилье для села и ПГТ, но на сегодняшний день возникает необходимость проектирования и строительства малоэтажного, с высоким уровнем комфорта, жилья в городской среде [1].

Важнейшим фактором, обеспечивающим высокие темпы жилищного строительства, является покупательская способность населения. В последние годы и даже месяцы отмечается быстрое удорожание недвижимости, цены растут повсеместно, но особенно быстро в крупных и в курортных городах. Причин много: существенное повышение цен на стройматериалы и их транспортировку, развитие программ льготной ипотеки и государственного субсидирования, рост зарплат в строительной

сфере, удорожание земельных участков, изменения в сфере законодательства о долевом строительстве и др. Продолжается миграция в наиболее привлекательные для жизни города, такие как Сочи, Москва, Санкт-Петербург, Краснодар, Калининград, в которых даже при интенсивном строительстве рынок не насыщается. В то же время граждане продолжают рассматривать жилую недвижимость как выгодное вложение свободных средств, приобретая дома и квартиры с целью сдачи в аренду и/или для дальнейшей перепродажи.

Вместе с тем для большинства граждан России соотношение зарплат и цен на рынке недвижимости, не позволяет приобрести квартиру или дом за накопленные средства. Платежи по ипотеке также являются обременительными для большинства семей, по этой причине одним из самых популярных видов жилой недвижимости сегодня являются квартиры-студии малой площади.

Однако в ближайшие годы расстановка сил в сфере жилой недвижимости в России может измениться и к этому есть несколько предпосылок. Перенасыщенность больших городов, высокие цены на жилье, высокая стоимость проживания (плата за поезд, услуги), делают жизнь в них некомфортной. Многих в городах держит только возможность получать более высокую зарплату по сравнению с сельской местностью. Однако развитие фриланса, возможности работать дистанционно, развитие дистанционных услуг, возможности обучения детей и студентов в онлайн формате делают возможным для людей некоторых профессий переезд в более комфортную для проживания местность без потери доходов.

Если такая социально-экономическая тенденция сохранится, то она даст толчок к развитию территорий в пределах двух-трех часов езды от крупных городов. В приоритете будет малоэтажное комфортабельное жилье со всеми удобствами и небольшой придомовой территорией с гаражом на несколько машин и зоной отдыха. Будет расти спрос на жилье подобного класса и формата при наличии соответствующей инфраструктуры. Для усиления этой тенденции необходимо развитие промышленности не только в крупных городах, но и в районных центрах.

Подводя итог вышесказанному, можно утверждать, что на сегодняшний день для решения вопроса обеспечения граждан страны жильем необходимы четкие градостроительные планы с учетом загруженности дорог на перспективу, строительства школ и детских садов, поликлиник и социальных центров и проч., и планы развития территорий субъектов федерации. На уровне администраций необходимо решить вопросы не только застройки, но и обеспечения населения инфраструктурой, работой, обеспечения бесперебойной связью. От концентрации высоток с тесными квартирами малой площади необходимо переходить к расширению городов и городских агломераций, а также развитию сельской местности. В этом случае будет обеспечена более равномерная плотность населения и комфортность проживания для всех слоев населения.

Список использованных источников:

1. Бенаи Х.А., Чукова О.В. Комфортное малоэтажное жилье в современной городской среде /Современное промышленное и гражданское строительство. 2017. Т. 13. № 1. С. 17-22.

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. Мустафина Л.Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях /Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2014. № 1 (27). С. 215-222.

4. Горовенко А.Д., Седеньо Ш.Й.Р., Горовенко Л.А. Градостроительная реконструкция прибрежных территорий реки Кубань в городе Армавире // Прикладные вопросы точных наук Материалы IV Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов, преподавателей. - Армавир: РИО АГПУ, 2020. С. 24-30.