

УДК 332.832.22

А.А. Смирнов

ФГБОУ ВО «Марийский государственный университет», Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, email: an2saa@bk.ru

РЕШЕНИЕ ВОПРОСА КРИЗИСА ЖИЛЬЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ключевые слова: индивидуальное строительство жилья, государственная поддержка, льготные кредиты, ипотечное кредитование, перспектива.

В настоящее время огромное количество людей имеют проблемы с собственным жильем. Отсутствие жилья или его непригодное состояние оказывает сильное влияние на качество жизни, как отдельного человека, так и общества в целом. А развитие жилищного строительства, являясь одним из главных факторов качества жизни, позволяет решить социально-экономические проблемы, такие как качество жилья и его доступность, а также способствует увеличению роста населения. Одним из перспективных направлений обеспечения населения жилищной площадью является индивидуальное строительство жилья как в городах, так и в сельской местности. При этом важное значение имеет привлечение собственного финансового капитала застройщиков, что бесспорно является большим подспорьем в решении вопроса – кризиса жилья.

A.A. Smirnov

Mari State University, Republic of Mari El, Yoshkar-Ola, email: an2saa@bk.ru

SOLVING THE HOUSING CRISIS USING INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

Keywords: individual housing construction, government support, soft loans, mortgage lending, perspective.

Currently, a huge number of people have problems with their own housing. The lack of housing or its unsuitable condition has a strong impact on the quality of life of both an individual and society as a whole. And the development of housing construction, being one of the main factors of quality of life, makes it possible to solve socio-economic problems, such as the quality of housing and its accessibility, and also contributes to an increase in population growth. One of the promising areas of providing the population with housing space is individual housing construction both in cities and in rural areas. At the same time, it is important to attract developers' own financial capital, which is undoubtedly a great help in solving the housing crisis.

Рынок индивидуального жилищного строительства является важной частью экономики как региона, так и страны в целом. Состояние рынка жилой недвижимости оказывает значимое влияние на уровень жизни населения страны, играет значительную социальную роль в росте экономической активности населения, повышении интенсивности труда граждан, заинтересованных в улучшении жилищных условий. Жилищное строительство является мощным инструментом инновационного развития, позволяющим обеспечить системный приток инвестиций в экономику.

Потребность в собственном жилье является базовой человека. Поэтому жилищные вопросы всегда остаются актуальными для большинства населения, так как каждый гражданин хочет жить

в своей собственной квартире с качественной планировкой и современной инфраструктурой [2].

Повышение комфортности проживания населения в жилищном фонде и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию, и покупку жилья – это одна из целей государственной политики в области недвижимости. Усовершенствование жилищного фонда невозможно представить, не принимая во внимание объективную оценку рынка жилищной отрасли, отслеживания появляющихся негативных и позитивных тенденций. Решение вопроса индивидуального жилищного строительства особое внимание необходимо выделить эффективному размещению свободных финансовых ресурсов граждан в эту отрасль с целью снижения себестоимости одного квадратного метра жилья и обеспече-

ния участников этой работы собственным жильем. Также немаловажное значение имеет ипотечное кредитование населения банковской сферой для индивидуального жилищного строительства. Поэтому выявление использования новых подходов в строительстве жилья будут способствовать удовлетворению потребностей населения страны собственным жильем.

Цель исследования является рассмотрение основных перспектив развития рынка жилищного строительства в регионе, прогнозирование объемов вводимого в действие индивидуального жилья в регионе.

Материал и методы исследования способствуют изучению динамики жилищного строительства и определению основных мероприятий по совершенствованию индивидуального жилищного строительства.

Развитие сектора индивидуального жилищного строительства (ИЖС) является одним из перспективных направлений государственной политики по обеспечению граждан России доступным и комфортным жильем. Привлекательность данного типа жилья для населения обусловлена факторами экологичности и социально-психологического комфорта, наличием собственного приусадебного участка, короткими сроками строительства, невысокими эксплуатационными расходами.

Задача развития отрасли строительства индивидуального жилья нашла отражение в нормативных правовых и стратегических документах РФ [1]. Национальный проект «Жилье и городская среда» рассматривает совершенствование ИЖС как один из инструментов по достижению национальной цели развития страны – по повышению качества условий жилья более пяти миллионов семей ежегодно.

Количество желающих, жить в своем доме ежегодно растет, что говорит о перспективности развития ИЖС, но при этом существуют препятствия. К препятствиям можно отнести: отдаленность от города, низкое качество дорог, отсутствие в шаговой доступности объектов социальной инфраструктуры.

Эксперты отмечают, что индивидуальное жилищное строительство в перспективе может стать драйвером для строительной отрасли.

В настоящее время в России ежегодно вводится порядка 85 млн. квадратных ме-

тров жилья [5]. К 2030 году согласно национальному проекту этот показатель должен быть на уровне не менее 120 млн. кв. метров в год, а доля ИЖС в общем объеме – 50 млн. кв. м. [4]. Цели соответствуют запросу россиян: сегодня около двух третей жителей страны хотели бы жить в собственном доме, а не в квартире. Но, чтобы достичь существенных результатов в развитии строительного сектора, необходима большая работа по совершенствованию законодательства в масштабах страны. В нем необходимо учесть как вопросы ипотечного кредитования, так и представление банковской сферой соответствующих льгот на долгосрочной основе индивидуальным застройщиком.

Основу рынка жилья составляет жилищный фонд, представляющий собой совокупность жилых квартир и комнат со вспомогательными помещениями, находящихся как в жилых домах, так и в нежилых строениях, имеющих жилые помещения.

В таблице 1 представлена динамика жилищного фонда в республике Марий Эл в период с 2017 по 2021 годы.

За последние пять лет жилищный фонд в целом увеличился на 1358,2 тыс. кв. м. В том числе в городской местности – на 912,9 тыс. кв. м, в сельской местности – на 445,2 тыс. кв. м. Доля жилищного фонда городской местности в общем объеме к 2021 году по сравнению с 2017 годом увеличилась на 0,04%, доля в сельской местности соответственно сократилась на это же значение.

Объемы ипотечного жилищного кредитования зависят от некоторых факторов. К данным факторам относятся: состав населения региона, природно-климатическая характеристика региона, доступность строительных материалов, экономическое развитие региона.

Многие граждане России самостоятельно пытаются решить проблему обеспеченности жильем с помощью индивидуального жилищного строительства – строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии самих граждан или за их счет. Получается, что часто граждане сами формируют для себя качественные условия жизнедеятельности с помощью строительства малоэтажного индивидуального жилья.

Таблица 1

Жилищный фонд республики Марий Эл в 2017-2021 годах

	2017	2018	2019	2020	2021
Жилищный фонд, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	17998,0	18331,5	18851,7	19172,6	19356,2
в том числе					
в городской местности	11995,9	12229,3	12610,1	12860,9	12908,8
в % к итогу	66,65	66,71	66,89	67,08	66,69
в сельской местности	6002,1	6102,2	6241,7	6311,7	6447,3
в % к итогу	33,35	33,29	33,11	32,92	33,31

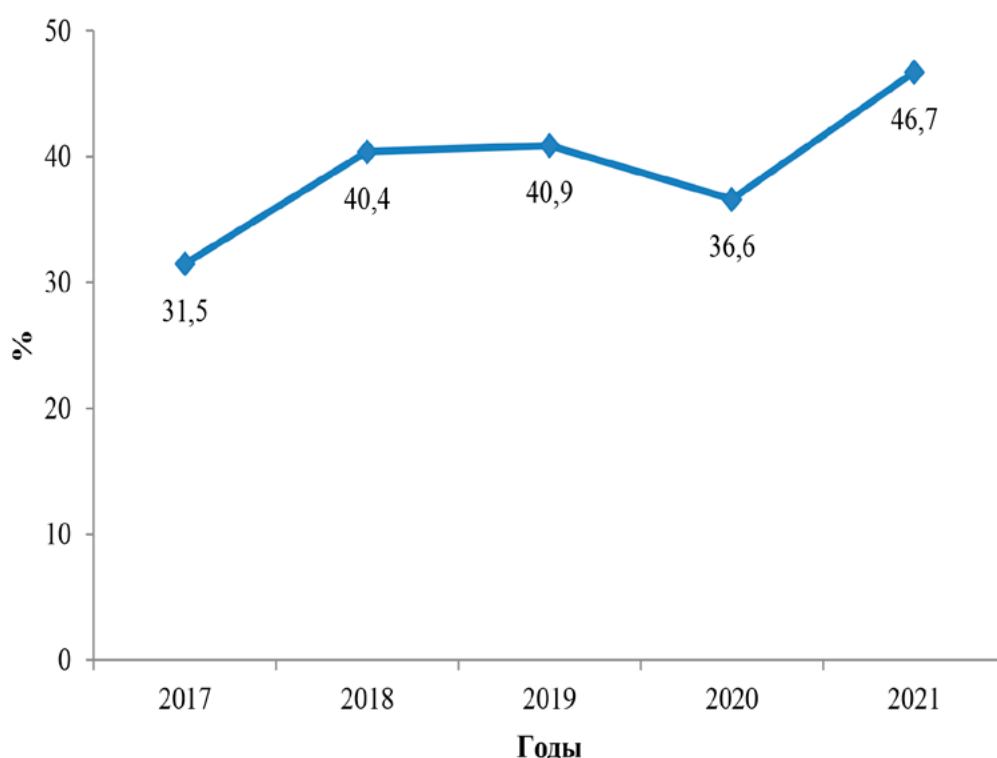


Рис. 1. Доля ввода в действие объектов индивидуального жилищного строительства в Республике Марий Эл в 2017-2021 годы

У индивидуального жилищного строительства есть свои преимущества и недостатки. К преимуществам ИЖС можно отнести:

1. Удобство проживания – имение участка земли, которое находится в частной собственности. Данный участок земли можно благоустраивать по личному усмотрению, имеется возможность реконструировать и расширять дом и т.п.

2. Эксплуатационные затраты и стоимость строительства 1 кв. м в индивиду-

альном доме значительно ниже себестоимости в многоквартирных домах.

3. Обычно строительство индивидуальных домов происходит в экологически безопасных территориях пригорода.

4. Возможность применения ресурсосберегающих технологий и т.п.

Несмотря на все преимущества, направление индивидуального жилищного строительства имеет ряд значительных проблем:

1. Для ИЖС подходят не все земельные участки, а только те, которые имеют разрешение для индивидуально-строительства.

2. Серьезной проблемой является отсутствие территории с развитой инфраструктурой. С другой стороны, наличие инфраструктуры зачастую увеличивает стоимость земельного участка.

3. Объекты, возведенные «собственными силами» часто не отвечают требованиям строительного регламента. Это касается как процесса возведения строительного объекта, так и качества его выполнения. В связи с этим возникают дальнейшие трудности при эксплуатации (дороговизна содержания и обслуживания жилого строения), а иногда и аварийные ситуации.

Доля ввода в действие объектов индивидуального жилищного строительства в Республике Марий Эл имеет тенденцию к росту и в 2021 году составила 46,7%, что выше на 10,1% от уровня предыдущего года (рисунок 1) [3].

Также из рисунка видно, что в 2020 году наблюдается снижение рассматриваемого показателя, что вполне объясняется возникшей пандемией, а также снижением уровня доходов населения.

Далее был рассмотрен ввод в действие жилых домов, построенных населением по городским округам и муниципальным районам в республике Марий Эл (Рисунок 2).

Государственная поддержка граждан при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства обеспечивается, прежде всего, расширением программ льготного ипотечного кредитования, которое является ключевым фактором поддержания платежеспособного спроса населения на строительство и приобретение жилья. Действующие возможности кредитования индивидуального жилищного строительства предусмотрены в государственных льготных ипотечных программах «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Сельская ипотека».

Основными показателями, характеризующими состояние рынка жилья, являются объем вводимых в действие жилых домов (рис. 2) и общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя.

Из рисунка видно, что ввод в действие жилых домов в республике Марий Эл значительно сократился к 2021 году по сравнению с 2017. Так в 2017 году данный показатель составлял 470,3 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, а в 2021 – лишь 372 тыс. кв. м. В рассматриваемый промежуток времени 2018 год был самым неудачным. Всего было введено в действие 336,7 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, что на 28,4% ниже 2017 года. Также рисунок позволяет сделать вывод, более чем 1/3 жилых домов строится населением за счет собственных и привлеченных средств. Данный показатель имеет непостоянную динамику, то увеличиваясь, то сокращаясь. Однако в 2021 году наблюдается значительное увеличение показателя до 173,8 тыс. кв. м в сравнении с 2017 годом (148,1 тыс. кв. м.). Данные результаты могут говорить о положительной динамике развития индивидуального жилищного строительства, что впоследствии может стать одним из драйверов развития отрасли жилья.

Наибольший прирост темпов введенного в действие жилья от уровня предыдущего года за последние пять лет был отмечен в 2019 году – на 18,3%. В 2020 году темпы по строительству снизились на 7,2%, в 2021 году хоть и произошло увеличение показателя, однако лишь на незначительные 0,6%.

Не все городские округа и муниципальные районы показали рост объемов индивидуального жилищного строительства в 2021 году. Так, в городе Козьмодемьянск, Горномарийском, Килемарском и Параньгинском районах наблюдалось снижение показателя. В остальных муниципальных районах и городских округах объемы индивидуального жилищного строительства увеличились. Наибольшее увеличение объемов в 2021 году произошло в Куженерском муниципальном районе – на 258% от уровня предыдущего года.

Несмотря на уже принятые мероприятия, последующее развитие отрасли индивидуального жилищного строительства может реализовываться с учетом определенных перспективных направлений развития, а именно:



Рис. 2. Ввод в действие жилых домов в республике Марий Эл в период 2017-2021 годах

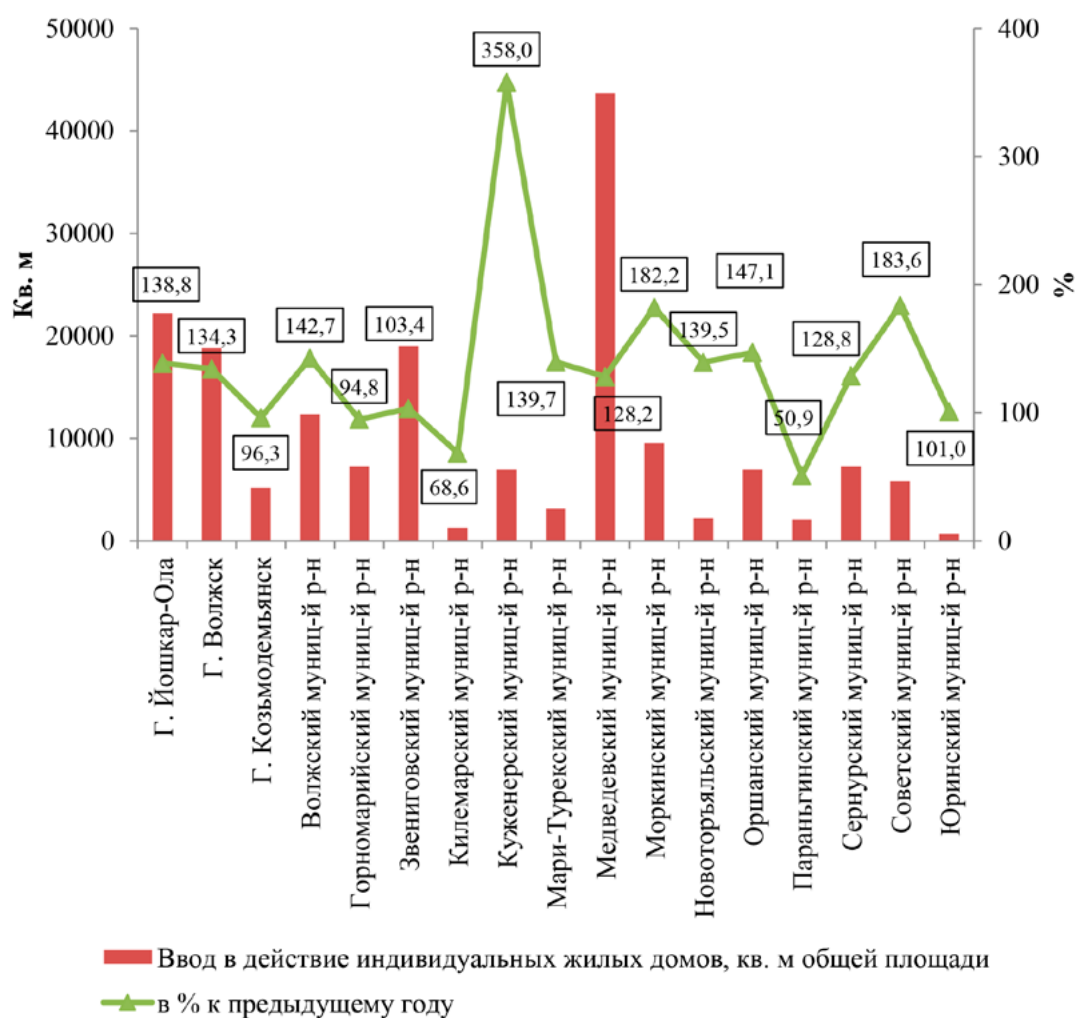


Рис. 3. Ввод в действие жилых домов, построенных населением по городским округам и муниципальным районам в республике Марий Эл в 2021 году

– Увеличение программ льготного ипотечного кредитования по строительству индивидуальных жилищных домов, что в большем объеме предоставит возможность обеспечить потребности населения.

– Обеспечение транспортной и инженерной инфраструктурами земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

– Совершенствование системы правового регулирования в области индивидуального строительства жилья, что способствует формированию правовой базы данной отрасли.

Индивидуальное жилищное строительство в последние годы, как в России, так и республике Марий Эл набирает обороты и является одним из перспективных направлений в развитии отрасли жилищного строительства.

Результаты исследования и их обсуждение

Жилищный фонд в регионе увеличивался на протяжении последних пяти лет, как в городской, так и в сельской местности. Площадь жилых помещений в расчете на одного жителя увеличивается; ведется строительство жилых домов; количество семей, улучшивших свои жилищные условия, также растет. Но все это происходит медленно и в недостаточных количествах особенно в вопросах индивидуального строительства жилья, поэтому проблема жилищного обеспечения по-прежнему является

одной из главных социальных проблем в Республике Марий Эл.

Выводы

Анализ ипотечного жилищного кредитования позволил сделать вывод, что, не смотря на сложную экономическую ситуацию в регионе, данная отрасль имеет положительную динамику: происходит рост количественных и объемных показателей. Однако, несмотря на это, как в целом в России, так и в Республике Марий Эл, в самой системе ипотечного кредитования до сих пор присутствуют определенные недостатки.

На данный момент, рынок жилой недвижимости переживает парадоксальное состояние, при котором явные признаки экономического кризиса не влекут за собой снижения цен на недвижимость, а даже, наоборот, наблюдается их небольшое повышение. Прогнозы развития рынка недвижимости абсолютно разнятся. Считаем, что эти события совсем скоро прекратятся и определяют затяжной характер процессов, происходящих на рынке недвижимости. Неоднозначность прогнозов развития рынка недвижимости после пандемии коронавируса позволяет определять векторы его дальнейшего развития. С учетом сегодняшней экономической ситуацией, складывающейся в регионе. Имеются все обоснования значительно большее внимание уделять ИЖС гражданами, что бесспорно будет способствовать повышению жизненного уровня и закреплению, особенно молодежи, в регионе.

Библиографический список

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022). [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 25.09.2022).
2. Постановление от 19 декабря 2019 года N 398 Об утверждении государственной программы Республики Марий Эл «Комплексное развитие сельских территорий на 2020 – 2030 годы» (с изменениями на 28 февраля 2022 года). [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/561696681> (дата обращения: 01.10.2022).
3. Бурков А.В. Сравнительная характеристика рынка ипотечного жилищного кредитования в России и Марий Эл // Вестник Поволжского государственного технологического университета. Серия: Экономика и управление. 2020. № 3 (47). С. 89-99.
4. Лаптева И.П. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья на региональном уровне // Вестник ЧелГУ. 2022. № 4 (462). С. 30-38.
5. Смирнов А.А., Григорян А.М. Формирование инвестиционной привлекательности в системе комплексного социально-экономического развития региона: монография. Йошкар-Ола, 2019. 280 с.