

СОЦИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

УДК 332.83(470.12)

© А.И. Поварова

© О.Н. Гордина

© Т.В. Ускова

© А.М. Черевко

Жилищное строительство в регионе: проблемы и пути их решения

В статье на основе данных анкетного опроса руководителей строительных организаций и населения представлены основные проблемы, препятствующие развитию жилищного строительства в регионе, выявлены ключевые направления увеличения объемов жилищного строительства, предложены механизмы их реализации.

Жилищная проблема, жилищное строительство, проблемы развития.



**Анна Ивановна
ПОВАРОВА**

младший научный сотрудник отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах Вологодского НКЦ ЦЭМИ РАН



**Ольга Николаевна
ГОРДИНА**

заместитель начальника Департамента финансов Вологодской области



**Тамара Витальевна
УСКОВА**

кандидат экономических наук, доцент, зам. директора — зав. отделом проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах Вологодского НКЦ ЦЭМИ РАН



**Анна Михайловна
ЧЕРЕВКО**

младший научный сотрудник отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах Вологодского НКЦ ЦЭМИ РАН

Для каждого человека жилище является одной из фундаментальных жизненных потребностей. Обеспеченность жильем выступает показателем не только материального благополучия нации, но и эффек-

тивности социальной политики, проводимой государством. Вот почему в Концепции долгосрочного социально-экономического развития России на период до 2020 года обеспечение населения доступным и

качественным жильем рассматривается как ключевой фактор развития человеческого потенциала.

Для решения жилищного вопроса в Вологодской области реализуются приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и ряд долгосрочных целевых программ. Однако складывающееся в данной сфере положение сложно оценить как благоприятное. По состоянию на 01.01.2008 г. как нуждающиеся в жилье зарегистрированы 33,4 тыс. семей, из них 14,5 тысячи состоят на учете более 10 лет; по обеспечению жильем 2,3 тыс. граждан (дети-сироты, ветераны, инвалиды и другие категории) область имеет государственные обязательства. Результаты опроса населения Вологодской области, проведенного ВНКЦ в 2008 г., показали, что 55% семей в той или иной степени не удовлетворены жилищными условиями.

Проблемы жилищной сферы сводятся к двум основным. Во-первых, это ухудшающееся состояние наличного жилищного фонда, 6% которого на начало 2008 г. перешло в разряд ветхого и аварийного; во-вторых, низкие темпы жилищного строительства.

Удельный вес ветхого и аварийного жилья (с износом более 70%) в общем жилом фонде области является одним из самых высоких среди аналогичных показателей в Северо-Западном федеральном округе (рис. 1). Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда за период 2000 – 2007 гг. увеличилась в Вологодской области в три раза, составив на конец 2007 г. 1,8 млн. кв. м, что почти в четыре раза превысило объем годового ввода жилья.

Происшедший на первом этапе рыночных реформ в России обвальное падение жилищного строительства преодолевается крайне медленно. В 2007 г. строительными предприятиями Вологодской области было построено жилья только 69% от уровня 1990 г. (рис. 2).

Основной причиной резкого спада объемов жилищного строительства в период реформ явилось уменьшение капитальных вложений в жилищное строительство на фоне общего снижения инвестиций в основной капитал. При этом не были сформированы механизмы, обеспечивавшие приток средств из внебюджетных источников. В итоге за 1990 – 2007 гг. доля капитальных вложений в жилищное строительство в общем объеме инвестиций области уменьшилась более чем в 4 раза (рис. 3).

Рисунок 1. Удельный вес ветхого и аварийного жилья в общем жилом фонде в субъектах Северо-Западного федерального округа, %

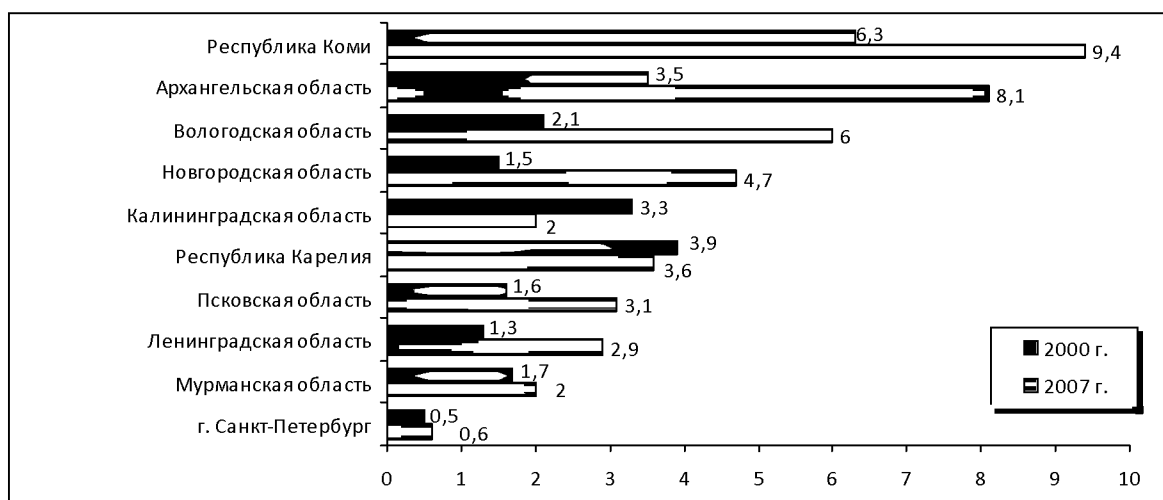


Рисунок 2. Ввод в действие жилья в Вологодской области

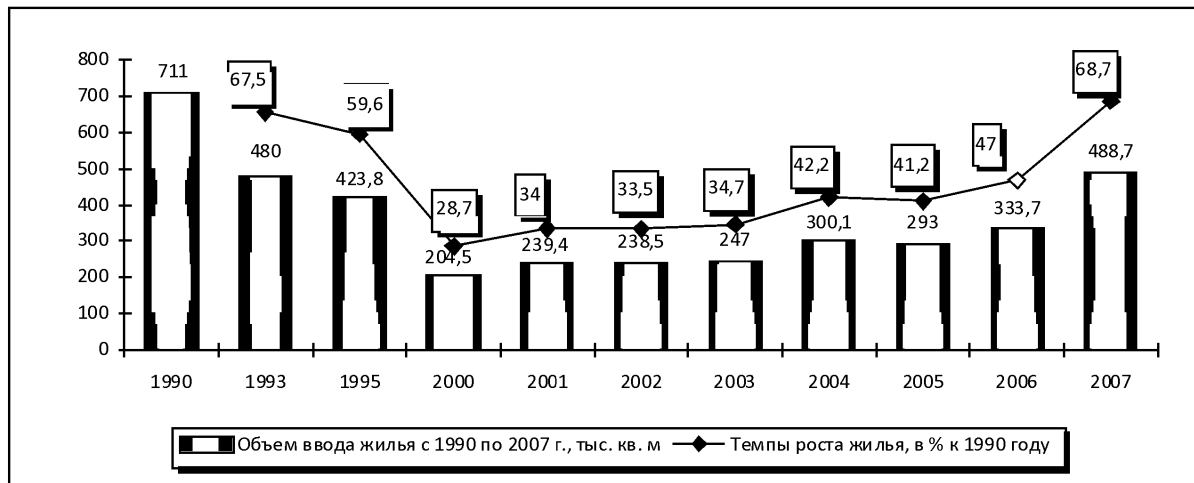
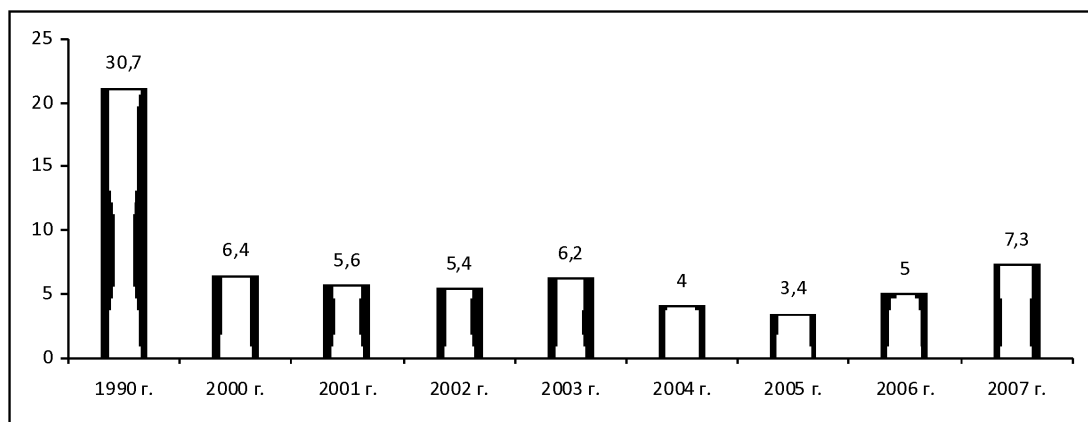


Рисунок 3. Инвестиции в жилищное строительство Вологодской области, в % к общему объему инвестиций в основной капитал



Что касается строительной активности, характеризующейся объемом ввода жилых домов на душу населения, то в 2007 г. она составила 0,39 кв. м на человека против 0,52 кв. м в 1990 г. (табл. 1). По данному показателю Вологодская область устойчиво занимает 4-е рейтинговое место среди субъектов Северо-Западного федерального округа, и это свидетельствует о том, что в области созданы более благоприятные условия для строительства по сравнению с многими соседними регионами.

Вместе с тем, чтобы соответствовать европейским стандартам, согласно которым строительная активность составляет 1 кв. м на душу населения, жилищная обеспеченность, с учетом замены ветхого

и аварийного фонда, должна прирастать ежегодно на 1,2-1,3 кв. м жилья на человека. Следовательно, в области необходимо строить ежегодно около 1,5 млн. кв. м жилья. Существовавшие в 2000 – 2007 гг. возможности строительного комплекса региона обеспечивали прирост жилищной обеспеченности в среднем на 0,5 кв. м на душу населения, что абсолютно недостаточно для воспроизводства жилищного фонда. Хотя достигнутые в 2007 г. объемы жилищного строительства (489 тыс. кв. м) и являлись самыми значительными за последние 15 лет, но в пересчете на социальные нормы они позволили улучшить жилищные условия всего 2,2% домохозяйств.

В чем же причины такого положения в секторе жилищного строительства, какие факторы негативно отражаются на его развитии?

Анализ реальной ситуации, базирующийся на результатах опроса руководителей строительных предприятий, позволил сформулировать основные причины, тормозящие развитие жилищного строительства.

Во-первых, низкий платежеспособный спрос населения при существующем соотношении уровня доходов и цен на жилье (60% опрошенных руководителей).

Судя по итогам опроса населения, лишь 7,5% семей в 2008 г. были способны улучшить жилищные условия за счет собственных средств; 17% могли бы приобрести жилье, получив ипотечный кредит в размере недостающих средств, а остальные семьи оказались неплатежеспособными на

рынке жилья без государственной поддержки. Таким образом, примерно только 25% домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, потенциально могут приобрести жилье за счет собственных и кредитных средств.

Результаты расчета коэффициента доступности жилья, проведенного на основании заявленного участниками опроса среднемесячного душевого дохода и фактических средних цен на рынке жилья, свидетельствуют о невозможности приобретения населением даже вторичного жилья низкого качества. Диапазон периода накопления денежных средств для покупки типовых квартир составляет от 7 – 10 лет в двух крупнейших городах области и до 12 лет в муниципальных районах (табл. 2).

Реальные цены на рынке жилья области за последние два года превысили в 4 раза средние инфляционные показатели в дру-

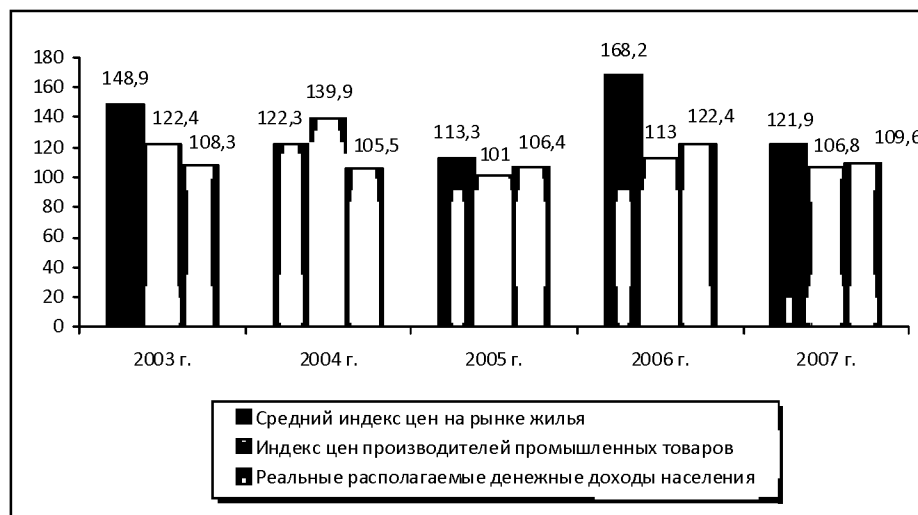
Таблица 1. Ввод в действие жилых домов на душу населения в субъектах Северо-Западного федерального округа, кв. м общей площади

Регион	1990 г.	2000 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2007 г.	
								к 1990 г., %	к 2006 г., %
Калининградская область	0,40	0,18	0,24	0,26	0,28	0,54	0,80	200,0	148,1
г. Санкт-Петербург	0,21	0,23	0,38	0,44	0,50	0,52	0,58	276,2	111,5
Ленинградская область	0,48	0,23	0,27	0,31	0,32	0,41	0,52	108,3	126,8
Вологодская область	0,52	0,16	0,20	0,24	0,24	0,27	0,39	75,0	144,4
Новгородская область	0,43	0,12	0,16	0,22	0,21	0,25	0,31	72,1	124,0
Республика Коми	0,54	0,25	0,16	0,14	0,16	0,18	0,20	37,0	111,1
Республика Карелия	0,45	0,09	0,12	0,13	0,13	0,16	0,20	44,4	125,0
Псковская область	0,40	0,10	0,15	0,18	0,14	0,18	0,19	47,5	105,5
Архангельская область	0,42	0,06	0,07	0,08	0,09	0,15	0,18	42,9	120,0
Мурманская область	0,49	0,03	0,01	0,01	0,01	0,02	0,016	3,3	80,0
СЗФО	0,38	0,17	0,23	0,27	0,29	0,34	0,42	110,5	123,5
Россия	0,42	0,21	0,25	0,28	0,30	0,36	0,42	100,0	116,7

Таблица 2. Коэффициент доступности жилья различного класса для населения Вологодской области в территориальном разрезе (по результатам опроса населения)

Территория	Среднемесячный душевой доход, руб.	Коэффициент доступности по классу жилья, лет						
		Типовое		Улучшенной планировки		Элитное		Низкого качества
		первич. рынок	вторич. рынок	первич. рынок	вторич. рынок	первич. рынок	вторич. рынок	
г. Вологда	6 728	10,6	8,9	11,6	9,5	16,6	12,4	8,0
г. Череповец	10 552	6,7	5,7	7,4	6,0	10,6	8,0	5,0
Районы	5 794	12,3	10,4	13,5	11	19,3	14,4	9,3

Рисунок 4. Динамика средних индексов цен на рынке жилья, индексов цен производителей промышленных товаров и реальных располагаемых денежных доходов населения Вологодской области за 2003 – 2007 гг.



гих отраслях экономики и в 3 раза темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения. При этом рыночная цена нового жилья превышает среднюю фактическую стоимость строительства 1 кв. м более чем в два раза (рис. 4).

Во-вторых, наличие административных барьеров, обуславливающих трудности в получении необходимых согласований и разрешений на осуществление строительства и влекущих значительные финансовые расходы застройщиков (50% руководителей). Во многом это связано с отсутствием продуманной и целостной структуры законодательства в сфере строительства — принимаемые законы содержат не только внутренние противоречия, но и противоречия по отношению друг к другу, что делает их трудноисполнимыми. В то время как Градостроительный кодекс РФ нацелен на упрощение административных процедур и сокращение до 5 – 7 задействованных в них ведомств, фактически застройщики вынуждены взаимодействовать с 50 – 60 структурами. Затраты на получение земельного участка занимают в среднем 18% в структуре затрат на строитель-

ство жилого дома, а у некоторых предприятий они достигают 30%. Некомплексный характер управления землепользованием привел к тому, что рынок земельных участков, отводимых под строительство, в значительной мере монополизирован. Интересы участников рынка концентрируются на присвоении ренты без учета эффективности использования земельных ресурсов и согласования позиций сторон. В целях устранения подобной практики, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, с 1 октября 2005 г. доступ застройщиков к земельным участкам реализуется только на открытых аукционах, но эта норма сегодня выполняется далеко не всегда. В условиях постоянного роста цен на жилье земельные участки перепродаются по более высоким ценам, что вызывает ажиотаж на рынке жилья и, как следствие, рост цен. Кроме того, чтобы сформировать земельные участки для выставления их на аукционы, муниципалитетам необходимо иметь градостроительную документацию, подготовка которой, как показывает практика, осложняется отсутствием в местных бюджетах финансовых ресурсов на эти цели.

В-третьих, дефицит сформированных и обеспеченных инфраструктурой земельных участков под жилищную застройку (47% руководителей). Площадь резервных земельных участков под жилищное строительство составляет в регионе 7213 га, из них только 10% обеспечены коммунальной инфраструктурой. Данная проблема связана с отсутствием механизмов финансирования проектов инженерного оборудования территорий. В развитых странах строительство инженерных коммуникаций осуществляется за счет государственных средств, в России же — за счет застройщиков, поскольку местные бюджеты, являясь дотационными, не обладают достаточным залоговым обеспечением для привлечения кредитных ресурсов на инженерную подготовку земельных участков под застройку. Как следствие, затраты на создание или реконструкцию объектов инфраструктуры, составляющие 30 — 50% стоимости жилья, строительные компании закладывают в цену жилищного проекта.

В-четвертых, низкий уровень доступности кредитных ресурсов (40% ответивших), обусловленный высокой процентной ставкой кредитов, несовершенством залогового законодательства и нежеланием кредитных организаций взаимодействовать со строительными предприятиями в условиях непрозрачности строительного бизнеса и высокого уровня рисков. В си-

туации превышения спроса над предложением на рынке жилья до 40% возводимых многоквартирных домов на начальной стадии строительства и до 80% — на завершающих этапах финансируется за счет средств населения. Судя по итогам опроса, в 2007 г. только 55% строительных организаций пользовались услугами банковского кредитования, причем половина из них получили кредиты в объеме 15% от потребности.

В-пятых, рост цен на строительные материалы, составляющих до 50% в структуре затрат строительных предприятий (12% руководителей). Так, за 2007 г. цены на основные материалы, детали и конструкции увеличились в среднем по области на 30%, а на цемент — почти в два раза (табл. 3).

К главным факторам повышения цен на строительные материалы руководители строительных организаций относят следующие:

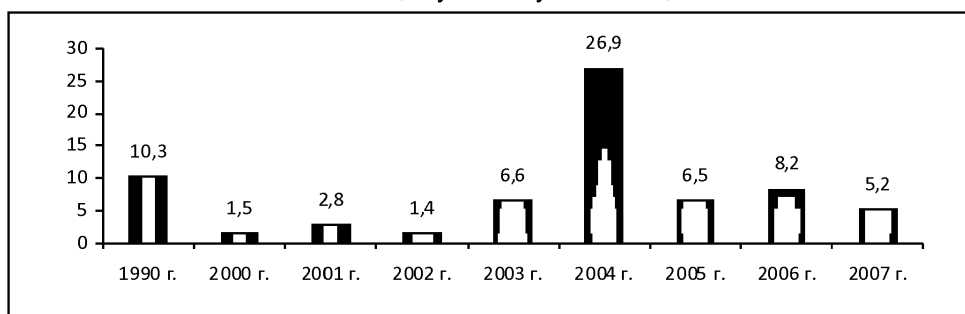
- увеличение цен на энергоносители, топливо и транспортные перевозки (согласно статистическим данным, в 2007 г. цены на бензин увеличились на 12%, электроэнергию — 6%, теплоэнергию — 7%, газ — 17%, грузовые перевозки — 5%);

- высокий уровень монополизации промышленности стройматериалов (например, крупнейший монополист в данной отрасли — компания «Евроцемент»,

Таблица 3. Индексы цен на основные виды материалов, приобретенных строительными организациями Вологодской области (декабрь к декабрю предыдущего года, в %)

Показатели	2000 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Сводный индекс цен на стройматериалы	129,8	116,3	125,1	116,2	109,2	129,7
В том числе:						
цемент	135,1	126,8	110,0	158,0	127,3	193,6
товарный раствор	121,2	134,3	114,9	125,9	121,0	143,0
блоки из тяжелого бетона	101,9	115,2	133,4	106,7	108,8	158,8
товарный бетон	142,6	125,3	120,9	117,7	115,0	136,9
щебень	149,3	99,5	113,0	103,0	109,3	122,9
силикатный кирпич	140,3	105,7	122,6	119,3	117,3	120,1
пиломатериалы	117,2	102,0	112,9	104,5	122,5	125,7
железобетонные конструкции	125,9	129,6	123,4	118,2	126,1	138,8
асфальто-бетонная смесь	181,0	112,3	115,2	108,3	110,0	122,7

Рисунок 5. Инвестиции в основной капитал строительных организаций Вологодской области, в % к общему объему инвестиций



контролирующая 45% всех мощностей страны по производству цемента; отпускная цена на цемент в конце 2007 г. составляла 5 296 рублей за тонну – почти втрое выше затрат на его производство);

- дефицит строительных материалов, во многом обусловленный увеличением спроса на строительную продукцию в связи с реализацией национального проекта по жилью.

В-шестых, ресурсные ограничения строительного комплекса (18% ответивших). Более половины опрошенных руководителей оценивают степень обеспеченности своих предприятий производственными и финансовыми ресурсами как удовлетворительную. В то же время отмечаемую 38% респондентов их недостаточность следует увязывать со снижением масштабов инвестирования в строительную отрасль (рис. 5).

Принципиально новым моментом характера инвестиционной деятельности в 2005 – 2007 гг. стало увеличение в структуре инвестиций привлеченных источников, в частности банковских кредитов и средств дольщиков. И хотя в последние годы, в связи с реализацией национального проекта и целевых жилищных программ, наметилась тенденция к повышению доли бюджетных ресурсов в источниках инвестиций в строительство, она не достигает 8%, что, конечно же, несопоставимо с существующими в этой отрасли проблемами (табл. 4). Так, к примеру, в США уровень государственной поддержки жилищного строительства в расчете на душу населения превосходит российский более чем в тысячу раз¹.

Следствием снижения масштабов инвестирования в строительный комплекс является неудовлетворительное состояние

Таблица 4. Структура привлечения средств в строительную отрасль Вологодской области, %

Источники	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2007 г. к 2000 г., п.п.
Собственные средства	98,4	57,0	95,0	95,1	95,1	55,5	40,5	42,1	-56,3
Банковские кредиты	0	5,3	4,2	3,2	3,2	31,4	10,3	31,6	+31,6
Бюджетные средства	1,0	21,3	0,3	0,3	0,3	2,4	5,5	7,6	+6,6
из них средства консолидированного бюджета области	1,0	19,1	0,3	0,3	0,3	2,4	1,2	2,5	+1,5
Средства долевого участия	0,6	16,4	0,5	1,4	1,4	10,7	33,2	18,6	+18,0

¹ Глазьев С.Ю. Национальные проекты и бюджетная политика [Эл. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.glazev.ru/press/2117>

Таблица 5. Состояние парка основных строительных машин в строительных организациях Вологодской области за 2006 – 2007 гг.

Наименование машин	2006 г.		2007 г.		
	Наличие, единиц	Удельный вес машин с истекшим сроком службы, %	Наличие, единиц	2007 г. к 2006 г., %	Удельный вес машин с истекшим сроком службы, %
Всего	1 398	46	1 235	88,3	50
Экскаваторы	274	43,4	243	88,7	46,5
Краны на гусеничном ходу	46	76,1	46	100	80,4
Краны на пневмоколесном ходу	8	37,5	9	112,5	55,6
Башенные краны	54	44,4	52	96,3	50,0
Краны-трубоукладчики	2	50,0	1	50,0	100,0
Бульдозеры	303	65,3	267	88,1	57,3
Автогрейдеры	101	58,4	98	97,0	45,9
Тракторы	306	58,5	206	67,3	55,8

его материально-технической базы. На строительных предприятиях области продолжается сокращение парка машин. Так, только за 2006 – 2007 гг. численность парка основных машин сократилась в 1,1 раза, доля отдельных видов машин с истекшим сроком службы возросла до 45 – 100% (табл. 5).

Из-за недостатка финансовых ресурсов для обновления и укрепления производственной базы строительного сектора области общая степень износа его основных фондов на конец 2007 г. достигла 35%. В связи с отсутствием возможности для своевременной замены элементов основного капитала продлеваются сроки использования неэффективных машин и оборудования. Степень износа ликвидированных машин и транспортных средств составляет 98%, то есть они ликвидируются только при полной невозможности их дальнейшей эксплуатации.

Финансовое положение строительных предприятий по итогам 2007 г., по мнению 67% опрошенных руководителей, можно

оценить как удовлетворительное. Вместе с тем сложным остается состояние взаиморасчетов в строительном комплексе, что снижает конкурентоспособность его предприятий на подрядных торгах, а также усугубляет и без того напряженную ситуацию с кредитованием. С одной стороны, для наращивания объемов работ строительные организации нуждаются в долгосрочных кредитах, с другой – в течение 2000 – 2007 гг. кредиторская и дебиторская задолженность выросла в 5 раз и 3,4 раза соответственно. Отношение кредиторской задолженности к дебиторской устойчиво держится выше единицы, что свидетельствует о недостаточности источников собственных оборотных средств (табл. 6).

Важнейшим фактором эффективной деятельности строительных предприятий является уровень трудового потенциала. Между тем обстановка в этой сфере сложилась непростая. Развал системы подготовки рабочих кадров, существовавшей в советское время, вызвал дефицит высококвалифицированных рабочих, что подтвер-

Таблица 6. Состояние взаиморасчетов в строительных предприятиях Вологодской области в 2003 – 2007 гг.

Показатель	2000 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2007 г. к 2000 г.
Кредиторская задолженность, млн. руб.	1 463	1 599	4 078	3 738	4 561	7 518	5,1 р.
Дебиторская задолженность, млн. руб.	1 155	1 315	1 929	2 561	2 964	3 918	3,4 р.
Превышение кредиторской задолженности над дебиторской, раз	1,3	1,2	2,1	1,5	1,5	1,9	1,5 р.

дили 76% руководителей строительных организаций. Кроме того, 40% из них заявили о нехватке специалистов и каждый третий — о дефиците руководителей среднего звена.

Таким образом, современное состояние производственных и финансовых ресурсов большинства предприятий строительной отрасли можно охарактеризовать как не соответствующее задачам строительного комплекса. Следовательно, на первый план выходят вопросы, связанные как с сохранением имеющегося производственного потенциала, так и с созданием возможностей для его наращивания.

Увеличение объемов жилищного строительства напрямую зависит от уровня обеспечения строительными материалами. Однако, как показал анализ текущего состояния промышленности строительных материалов региона, в этой отрасли имеет место комплекс проблем, которые в будущем могут сдерживать все возрастающие потребности жилищного строительства. Прежде всего, это проблемы, связанные с техническим отставанием строительной индустрии.

Одна из главных причин такого положения — недостаток инвестиций. Если в 2000 — 2005 гг. капитальные вложения в предприятия по производству стройматериалов увеличились более чем в четыре раза, то в 2006 г., с началом реализации национального проекта и ростом объемов жилищного строительства, ситуация изменилась: в течение последних двух лет объем инвестиций за счет всех источников финансирования сократился в 3 раза к уровню 2005 г. (табл. 7). Во многом это объясняется капиталоемкостью строительной индустрии, характеризующейся дорогосто-

ящими проектами и высокой стоимостью промышленного оборудования, что делает эту отрасль не очень привлекательной для инвесторов.

Основными источниками инвестиций в основной капитал предприятий стройиндустрии являются собственные средства — 85,2%, доля банковских кредитов составляет около 15%. Государство фактически ушло из сферы регулирования стройиндустрии, о чем свидетельствует отсутствие бюджетной поддержки отрасли на протяжении 2002 — 2007 гг.

Сокращение объемов инвестиций в промышленность строительных материалов привело к изменению качественных и количественных характеристик ее основного капитала. Вследствие этого большинство предприятий не в состоянии обеспечить не только расширенное, но и простое воспроизводство основных фондов, износ которых на конец 2007 г. достигал 40%, а степень обновления составила всего 3,1% против 31,4% в 2006 г.

В условиях отчетливо наметившейся тенденции роста спроса на продукцию стройиндустрии такая низкая норма обновления основного капитала создает опасность возникновения дефицита строительных материалов, как уже заметили респонденты. Недостаточные темпы модернизации производства строительных материалов во многом связаны с отставанием реформ в сфере технического регулирования, в частности с медленной разработкой технических регламентов и стандартов, способствующих развитию производства современных высокоэффективных материалов. Планируемое Правительством Вологодской области удвоение объемов жилищного строительства к 2012 г. потребует двукратного

Таблица 7. Инвестиции в промышленность строительных материалов Вологодской области

Инвестиции	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Всего, млн. руб.	321	391,6	451,6	551,1	779,1	1 375	948,7	459,9
в % к предыдущему году	в 2 р.	122,0	115,3	122,0	141,4	176,5	69,0	48,5
в % к общему объему инвестиций	3,7	3,8	3,7	3,5	2,0	2,5	1,7	0,7

увеличения производственной базы строительной промышленности путем реализации мероприятий по вводу новых и модернизации действующих мощностей при существенной государственной поддержке.

В рамках опроса руководителям строительных предприятий было предложено оценить (по десятибалльной шкале) результативность работы различных уровней государственной власти в решении проблем строительного комплекса. Данные респондентами средние оценки действий государственных органов (Правительства РФ – 5,3 балла, Правительства области – 5,1 муниципальных администраций – 4,25 балла) свидетельствуют об отсутствии комплексного подхода в управлении развитием и функционированием строительной отрасли и указывают на необходимость усиления внимания к решению проблем строительного бизнеса.

Итак, имеющийся сегодня в отрасли жилищного строительства комплекс проблем свидетельствует о еще недостаточной согласованности возможностей этого сектора с поставленными перед ним задачами увеличения ежегодного объема ввода жилья к 2012 г. до 650 тыс. кв. м против 489 кв. м в 2007 г. и обеспеченности населения жильем до 28 кв. м против 24,6 кв. м соответственно². Конечно, эти проблемы носят общенациональный характер. Поэтому главным условием их решения является разработка, принятие и реализация Правительством Российской Федерации долгосрочной стратегии развития жилищного строительства, призванной стать для регионов базовым документом, в соответствии с которым будут совершенствоваться механизмы развития строительного рынка и формироваться нормативно-правовая база по его регулированию.

Обсуждая пути увеличения объемов жилищного строительства в области, руководители стройпредприятий самую значитель-

ную роль отвели устранению коррупции и бюрократизма в административной системе предоставления земельных участков, получения разрешений на строительство и обеспечению прозрачности процедур согласования застройки и землепользования (табл. 8).

Принимая во внимание предложения руководителей строительных предприятий области по увеличению объемов жилищного строительства, считаем возможным сформулировать основные направления его развития и дать ряд рекомендаций по их реализации, которые, на наш взгляд, было бы полезно осуществить на региональном уровне.

Первое основное направление – это формирование градостроительной политики области как основы развития строительного комплекса. Реализация этого направления включает разработку градостроительной документации и документов территориального планирования во всех муниципалитетах, с учетом новой градостроительной политики; выработку стандартов жилой среды и запрещение застройки, ее ухудшающей; поддержку и изучение новых типов поселений, которые уже появились в России, в частности экопоселений. Оптимальной схемой развития новых территорий могут стать корпорации территориального развития. Такие компании (государственные или муниципальные) вырабатывают стратегию, делают мастер-план территории будущего поселения, подводят коммуникации и только для освоения отдельных участков приглашают частных девелоперов. Эта схема успешно работает в Европе, Китае и на Ближнем Востоке.

Второе основное направление – устранение административных барьеров в процессе выделения участков под жилищную застройку, что позволит, по оценкам экспертов, снизить цены на жилье в три раза. Для решения этой задачи необходимо:

² О мероприятиях по реализации плана Губернатора области на 2007 – 2012 гг.: Постановление Правительства Вологодской области от 30.10.2007 г. № 1452.

Таблица 8. Направления увеличения объемов жилищного строительства в Вологодской области (в % от числа ответивших руководителей)

Направления	%
1. Устранение коррупции и бюрократизма в административной системе предоставления земельных участков, получения разрешений на строительство, обеспечение прозрачности процедур согласования застройки и землепользования	76,5
2. Повышение уровня государственной поддержки жилищного строительства, софинансирования обустройства земельных участков коммунальной инфраструктурой	60,0
3. Снижение затрат на аренду и покупку земли под строительство, платы за услуги естественных монополий по подключению к инженерным сетям	60,0
4. Составление генеральных планов территориального развития, в рамках которых разрабатывался бы порядок отвода земель под строительство жилых объектов	41,0
5. Развитие местной базы строительных материалов	41,0
6. Совершенствование градостроительного законодательства	23,0
7. Создание системы единых органов государственной экспертизы проектной документации	23,0
8. Усиление борьбы со спекуляцией жильем, введение дифференцированного налогообложения второго и последующего жилья, изъятие прогрессивного налога на прибыль от перепродажи квартир и прав на них	23,0
9. Модернизация строительного производства	23,0
10. Формирование открытых конкурсов застройщиков	18,0
11. Развитие конкуренции на рынке строительных услуг	18,0
12. Предоставление застройщикам госгарантий по кредитам, полученным на финансирование строительства объектов коммунальной инфраструктуры, и субсидирование процентов по таким кредитам	18,0
13. Кардинальное усиление антимонопольного контроля над строительной индустрией	12,0
14. Государственное регулирование мер по восстановлению старых мощностей и введению новых	6,0

введение обязательной процедуры – земельных аукционов; аудит городских земель, уже выделенных под застройку; аудит сельскохозяйственных земель с целью возвращения государству неиспользуемых земель; интенсификация работы по использованию федеральных земель через Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

Третье основное направление – устранение дефицита земельных участков, их дороговизны, обеспеченность инженерной инфраструктурой как еще одно решающее условие снижения цен на жилье. В этих целях могут использоваться следующие механизмы: внедрение земельной ипотеки (практикуется в Свердловской и Тюменской областях) для освоения земель под социально значимые проекты; применение схемы исключения затрат на инфраструктуру из себестоимости жилья: застройщик получает кредит на обустройство земельного участка инфраструктурой, при этом муниципалитет выкупает у застройщика эту инфраструктуру в рассрочку, с усло-

вием продажи жилья застройщиком по фиксированным ценам – данная схема позволит снизить себестоимость жилья на 20 – 30%; разработка программы кредитования индивидуального строительства жилья (в Башкирии ею предусматривается предоставление через Фонд жилищного строительства 300 тыс. руб. на 10 лет под 8% годовых); установление дифференцированной платы за землю (используется в Пермском крае).

Четвертое основное направление – ускоренное развитие массового жилищного строительства с целью повышения обеспеченности жильем разных слоев населения. Одним из эффективных вариантов реализации данного направления является *комплексная застройка территорий*. Для быстрого снятия напряженности на рынке жилья представляется целесообразным в массовом порядке строить одно- и двухкомнатные квартиры, не придавая слишком большого значения элитарному и индивидуальному жилью. В районах комплексной застройки, возможно, следует

возводить дома невысокой степени благоустройства, что существенно снизит цену жилья. Такие квартиры станут оптимальным вариантом для молодых семей, относящихся в основном к категории наиболее нуждающихся в жилье. Вторым основным механизмом ускоренного строительства жилья рассматривается *малоэтажное строительство* в таких двух перспективных направлениях, как малоэтажная высокоплотная застройка и строительство одноквартирных жилых домов. Учитывая, что стоимость малоэтажного строительства выше многоэтажного, для развития малоэтажного строительства необходимо на уровне Правительства области решить проблемы предоставления и оформления земельных участков, подведения инфраструктурных сетей. Кроме того, требуется дифференцированный подход к малоэтажному строительству в зависимости от окружающей территории — возводить дома экономкласса в сельских поселениях, а в черте больших городов строить элитные коттеджные поселки. Инструментами поддержки малоэтажного строительства могут быть прямые инвестиции в строительство социальной, коммунальной и дорожной инфраструктуры, заложенные в региональной программе, а также выкуп инфраструктуры у застройщика, позволяющий привлекать инвесторов и заключать договоры о фиксации цены продажи квадратного метра жилья. Наконец, третьим механизмом роста количества жилья может стать *разработка и реализация комплексной программы реконструкции жилых зданий, возведенных в 50-60-х гг. XX века* по проектам первых массовых серий, охватывающей отдельные объекты, кварталы застройки, микрорайоны, города и населенные пункты в целом, с ранжированием жилищного фонда «реконструкция — снос» и обязательным учетом кадастровой ценности земельного участка. Реконструированный жилищный фонд

может использоваться для решения проблемы социального, в том числе бесплатного, жилья.

Пятое основное направление — диверсификация системы финансирования жилищного строительства, в первую очередь значительное увеличение бюджетной поддержки строительного комплекса в целях выполнения законодательно закрепленных функций по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан (строительство жилья социального пользования) и развития жилищно-коммунальной инфраструктуры земельных участков, отведенных под жилищное строительство. Не менее важной задачей является расширение роли кредитных механизмов, создание условий для повышения надежности и привлекательности кредитования строительного бизнеса, переход на систему долгосрочного финансирования жилищного строительства путем выделения из федерального бюджета целевых компенсаций процентной ставки коммерческим банкам и субсидирования первого взноса застройщиков по кредитам. В качестве перспективных источников финансирования жилищного строительства рассматриваются средства институциональных инвесторов: негосударственных пенсионных фондов, страховых компаний, фондов коллективных частных инвесторов (подобная практика успешно апробирована в Ханты-Мансийском автономном округе).

Шестое основное направление — повышение конкуренции на строительном рынке как результат проведения институциональных преобразований предприятий, поддержки малого предпринимательства, развития интегрированных структур. Конкуренция в строительстве появится тогда, когда региональная власть будет гарантировать прозрачность системы ценообразования, легитимность застройщиков с контролем их деятельности от начала до конца. Меры государственной поддержки,

направленные на повышение конкурентоспособности строительной продукции, могут включать: содействие внедрению стандартов качества продукции; формирование институциональных и законодательных условий для масштабного освоения прогрессивных технологий и производства наукоемких видов продукции; создание благоприятных условий (например, налоговая амнистия, система льгот и преференций) для развития высокотехнологичных направлений, освоения новых поколений конкурентоспособной техники; активизацию инновационной деятельности, для чего предлагается формировать вертикально-интегрированные строительные корпорации, осуществляющие как единый процесс проведение проектных работ, производство строительных материалов, выполнение инвестиционных операций, строительство и продажу объектов недвижимости. Создание подобной структуры, кроме вышеперечисленного, позволит снизить себестоимость строительства, эффективно использовать рабочую силу и средства производства, сократить транзакционные издержки, повысить конкурентоспособность производства.

Седьмое основное направление – содействие Правительства Вологодской области развитию промышленности строительных материалов. Перспективное развитие региональных баз строительной индустрии увязывается с рациональным использованием местного сырья и замещением на 20 – 30% природного минерального сырья производственными и бытовыми отходами при производстве некоторых видов строительных материалов с существенным снижением их стоимости. С учетом этого представляется целесообразным разработать областную инвестиционную программу развития производственной базы строительного комплекса Вологодской области на среднесрочную перспективу с подпрограммами «Развитие минерально-сырьевой базы стройиндустрии» и «Использование

отходов промышленности в производстве строительных материалов»; содействовать предприятиям промышленности строительных материалов во внедрении энергоэффективных и импортозамещающих технологий производства строительных материалов и продвижении их продукции на рынки сбыта, а также проводить государственный конкурсный отбор перспективных технологий и поддерживать их через систему грантов, причем особого внимания должны заслуживать технологии с применением местных и возобновляемых материалов; привлекать инвестиции на реализацию крупных инвестиционных проектов, модернизацию морально устаревших производств (стеновые материалы), перепрофилирование незагруженных мощностей.

Конечно, при решении жилищной проблемы по-своему значим каждый индикатор. Однако рост объемов жилищного строительства является самым важным среди них, определяющим общий успех. Будут в избытке квартиры – исчезнут все производные проблемы с ценами, с очередью на жилье и его доступностью. Вот почему в «Основных направлениях деятельности Правительства РФ на период до 2012 г.» центральной задачей жилищной политики поставлено увеличение объемов строительства качественного и доступного жилья с 61 млн. кв. м в 2007 г. до 100 млн. кв. м в 2012 г.

В свою очередь, в Вологодской области в 2007 – 2008 гг. для реализации целей жилищной политики принят комплекс взаимосвязанных жилищных программ, самым приоритетным направлением которых является стабильное развитие массового строительства жилья и удвоение его объемов к 2012 г. Достижение этих рубежей потребует консолидации усилий всех участников жилищных отношений (властвующие структуры, бизнес, население), приведения жилищной политики в соответствие с целями социально-экономического развития региона.

Кризис, разразившийся в 2008 г. на международных финансовых рынках, вызвал весьма непростую и противоречивую ситуацию в сфере жилищного строительства, характеризующуюся падением ликвидности банковской системы, затруднением доступа населения и застройщиков к банковским кредитам, снижением финансовой устойчивости строительных компаний и заметным сокращением темпов роста объемов вводимого в строй жилья. Так, по итогам 2008 г. темпы прироста жилищного строительства в области составили 8% против 46% за 2007 г.

Безусловно, кризисная ситуация в строительном комплексе обусловит необходимость корректировки прогнозных показателей объемов ввода жилья, поскольку попытки достигнуть заявленных объемов жилищного строительства при существующем состоянии ресурсной базы будут наталкиваться на жесткие ограничения. Поэтому требуется принятие соответствующих взвешенных решений и мер, которые помогут снизить влияние кризисных

явлений в отрасли. Дальнейшие перспективы развития рынка жилищного строительства во многом зависят от своевременной переориентации жилищной политики на вложение государственных финансовых ресурсов в строительную отрасль, как основу экономики региона, и эффективности превентивных мер по стабилизации ситуации в жилищном секторе. Первоочередными, как считают в Ассоциации строителей России, должны стать меры по поддержке ликвидности жилищного рынка путем выделения бюджетного финансирования на выкуп государством квартир в новостройках, введение льгот по налогам, земельным платежам, снижение платы за подключение к коммуникациям, замораживание на период кризиса тарифов естественных монополий, оформление государственных заказов на строительство социального жилья, привлечение долгосрочных ресурсов пенсионных фондов в систему финансирования жилищного строительства.

Литература

1. Национальные проекты и бюджетная политика // Официальный сервер Сергея Глазьева [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.glazev.ru
2. Об областной целевой программе «Доступное жилье в Вологодской области на 2008-2010 гг.» [Электронный ресурс]: постановление Законодательного Собрания Вологодской области от 14.11.2008 г. № 918 // КонсультантПлюс.
3. О мероприятиях по реализации плана Губернатора области на 2007 – 2012 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Вологодской области от 30.10.2007 г. № 1452 // КонсультантПлюс.
4. Состояние российского жилищно-строительного рынка в условиях мирового финансового кризиса: аналитическая записка // Официальный сайт Ассоциации строителей России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.a-s-r.ru>
5. Строительная деятельность: стат. сб. / Вологдастат, 2008. – 64 с.
6. Строительство жилья: стат. сб. / Вологдастат, 2008. – 93 с.