УДК 332.8

**СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ**

Мяликова М.А.

*Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Омский государственный технический университет»,*

*г. Омск, Россия*

***Аннотация – в статье исследуются современные проблемы жилищного строительства и связанные с ними тенденции его развития. Анализируются особенности жилищного рынка. Рассматриваются факторы, влияющие на спрос и предложение на данном рынке и перспективы его развития. Так же в статье произведен анализ ввода в действие жилых домов в Российской Федерации. Выявлены противоречия, существующие в современной практике ЖСК. Предложены направления дальнейшего развития жилищного строительства.***

***Ключевые слова – жилищное строительство, перспективы, недвижимость, жилье, квартирный вопрос.***

I. Введение

В настоящий период жилищное строительство считается одним из общественно важных сегментов рынка недвижимого имущества. Важной остается проблема доступности жилья для абсолютно всех кругов населения. Непосредственно общедоступность и снабженность людей квартирами оказывают прямое воздействие на демографическую обстановку, финансовую ситуацию и на уровень проживания в государстве.

II. Постановка задачи

С целью решения общественных трудностей, а кроме того с целью формирования экономики следует повышать размеры квартирного строительства. Значительную роль в этом представляет формирование и введение новейших стройматериалов, которые содействовали бы уменьшению себестоимости объектов постройки и, в соответствии с этим, росту числа стройплощадок.

III. Теория

Одной из основных общественно-финансовых трудностей Российской Федерации считается проблематичность формирования квартирного строительства в населенных пунктах. Потребность в жилье каждый год возрастает, в особенности видна данная направленность в больших населенных пунктах. Предложение никак не успевает за скорорастущим спросом, это приводит к росту стоимости на жилищном рынке и невысокому качеству квартир, что никак не удовлетворяет желания граждан.

Увеличение стагнации экономики проводит к смещению в худшую сторону инвестиционного направления в государстве и росту процентов по залоговым кредитам [4]. А имеющаяся прибыль граждан в обстоятельствах сегодняшнего кризиса стала существенно меньше. Имеющиеся характеристики существенно влияют на степень стоимости недвижимости и вероятности ее покупки. Вследствие этого, появляется проблема доступного жилья. Одним из главных аспектов рынка жилья считается большая степень монополизации квартирного строительства в больших населенных пунктах, в особенности, в Столице РФ и Санкт-Петербурге. Данные обстоятельства обусловлены следующими причинами. Внушительна доля аграрных зон, подходящих для квартирного строительства, является социальным имуществом, вследствие чего, монополистом выступает продавец, несмотря на то, что в соответствии с законодательным условием, аграрные зоны, являющиеся социальным имуществом, следует выставлять для квартирного строительства на открытых аукционах.

Вторая причина – отсутствует необходимое мотивирование для организаций регионального самоуправления для формирования рынка недвижимого имущества. В цивилизованных государствах такое мотивирование – это важность регионального налога на недвижимое имущество, выступающего как источник прибыли районных бюджетов [1, 41].

В Российской Федерации кроме этого негативно влияет недостаток местных бюджетов, валютные ресурсы которых предусмотрены для целей подготовки аграрных зон для квартирного строительства. Национальное регулирование рынка недвижимого имущества, в настоящий период, никак не предусматривает личные отличительные черты отдельно взятого региона страны, со свойственными только лишь ему данными – ценой недвижимости, размером квартирного строительства, уровнем квартирного фонда, доступности жилых объектов для людей.

Существенно обостряет квартирный вопрос крупных населенных пунктов проблема пространственного формирования – новейшие жилые районы имеют невысокий уровень инфраструктурной обеспеченности, не достаточно земельных зон, имеющих коммунальную инфраструктуру, значительным износом имеющихся технических сетей. Невзирая на то, что диапазон проектов довольно широк, в больших размерах ни один из них не приобрел обширного распространения по причине невысокой платежеспособности жителей и недостающих бюджетных денег для целей субсидирования более обширного сегмента граждан. Обстановка усугубляется с каждым годом растущим числом участников проектов – с каждым годом увеличивается количество «очередников», а период их ожидания усовершенствования жилищных условий абсолютно сравним с годами ожидания социального жилья.

Существующие способы предоставления гражданам квартир смогут помочь только ограниченному кругу людей, а ожидание усовершенствования жилищных обстоятельств способен достичь для малоимущих людей от десяти до двадцати и более лет. Проблема возведения концепции элементов, стабилизирующих предоставление обширному кругу людей легкодоступных квартир, недостаточно продумана. Кроме того, не имеется общего решения в вопросе труднодоступности социального жилья для малоимущих людей. Исходя из этого, возможно озвучить главную проблему сегодняшнего периода формирования жилищной политики в Российской Федерации – удовлетворенность существующего спроса граждан в жилье, в первую очередь дифференцированного от степени прибыли домохозяйств. Поэтому, причиной реальной государственной катастрофы смогут послужить две ключевые проблемы в сегодняшнем мире: во-первых, неурегулированный вплоть до этого времени вопрос социального жилья, а, во-вторых, недостаток предложения легкодоступного жилья для большей доли жителей, и это, в свою очередь, обозначает недостаток в Российский Федерации недвижимости эконом-класса.

Ещё одним направлением в жилищном рынке Российской Федерации считается преимущество возведения высокоэтажных многоквартирных зданий. Часть ввода этого типа строительства составляет 23%. В том случае как часть многоквартирных зданий вплоть до 8 этажей, которые обеспечивают наилучшее соответствие с территорией города, составляет 8,8% . Данное явление обусловлено жаждой застройщика максимизировать доход от строящихся зданий, неэффективным градостроительным управлением и доминированием спроса над предложением.

IV. Результаты экспериментов

Для урегулирования вопросов увеличения доступности фонда жилья и повышения размеров жилищного строительства Министерством регионального развития Российской Федерации и Федеральным агентством по возведению и жилищно-коммунальному хозяйству (Рострой) разработан и внедрен федеральный целевой проект «Жилище» на период с 2015 по 2020 годы [2]. Ключевыми её тенденциями считаются: поощрение формирования жилищного строительства; поддержка спроса на недвижимое имущество, в том числе залогового жилищного кредитования; осуществление муниципальных обязанностей в области обеспечения жилищем категорий людей, определенных федеральным законодательством; увеличение качества коммунальной инфраструктуры; осуществление научно-исследовательских проектов.

Для постановления большого количества различных вопросов использование только лишь управленческих рычагов недостаточно: следует совершенствовать правовое регулирование, использовать налоговые и финансово-кредитные связи.

У областей и муниципалитетов существуют свои задачи. В частности, им необходимо сформировать собственную правовую базу в соответствии с новыми условиями земельного, жилищного и градостроительного законодательства, существенно повысить число аукционов по выделению территорий под возведение жилищ, ускорить разработку проектов формирования населенных пунктов.

V. Обсуждение результатов

Большая доля недвижимости в Российской Федерации реализуется в периоде постройки верхних этажей, ранее официального ввода здания согласно документам. Максимальный ввод жилых помещений в 2015 г. (85,3 миллионов кв. м, + 1,4% г/г) определен тем, что на протяжении целого годы, прежде всего в первом квартале, рынок осваивал поступившие прежде денежные ресурсы. С июня 2015 года стартовал спад. Наихудшие показатели строительство продемонстрировало в феврале 2016 года (-23% г/г), после чего в марте и апреле снижение замедлилось, составив -14% и -6%, соответственно. В целом в 1 квартале 2016 года создано 15,6 миллионов кв. м жилых построек, что составило -16,1% г/г (рис. 1) [3].



Рис. 1. Динамика жилищного строительства в России в январе 2015 – апреле 2016 гг, % г/г

Общий размер вводимой жилой недвижимости к 2020 г. должен повыситься вплоть до 142 миллионов кв. м.

Вместе с этим, на данном этапе еще отсутствует абсолютно четкий механизм выхода государства из нынешнего положения, при котором произошла остановка роста.

VI. Выводы и заключение

Таким образом, рассмотрение главных направлений и проблем жилищного строительства в Российской Федерации приводит к следующему заключению: рынок строительства жилого фонда стоит в условиях сильной зависимости от управленческих организаций, характеризуется значительной монополизацией, внушительными рисками и сохранением устарелых технологий и проектных решений.

Список литературы

1. Международный научный журнал «Символ науки». 2016. №5 С. 41-42

2. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]/Режим доступа: http://base.garant.ru/12182235/

3. Федеральная служба государственной статистики/Строительство [Электронный ресурс]/Режим доступа: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/>

4. Храпова Е. В. Влияние стратегии развития предприятия на эффективное управление капиталом / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, Н. А. Кулик // Экономика сферы сервиса: проблемы и перспективы Материалы III Межвузовской научно-практической конференции. Под общей редакцией А. С. Полынского. - Омск: Изд-во ОмГТУ, 2017. - С. 11-14.