

3. Коноплева, А. Н. Управление безопасностью и безопасностью бизнеса [Текст] / А. Н. Коноплева. – М., 2018. – 328 с.
4. Микадзе, С. А. Приоритеты экономической безопасности Российской Федерации [Текст] / С. А. Микадзе. – М., 2018. – 264 с.
5. Позняковский, В. М. Экономическая безопасность хозяйствующего субъекта [Текст] / В. М. Позняковский. – Новосибирск, 2017. – 448 с.
6. Соловьев, И. В. Комплексное обеспечение экономической безопасности предприятия [Текст] / И. В. Соловьев. – Тула, 2018. – 252 с.
7. Тимофеева, В. А. Возможные угрозы безопасности экономических информационных систем и методы их устранения [Текст] / В. А. Тимофеева. – Ростов Н/Д, 2018. – 416 с.
8. Яскевич, Ф. И. Секьюрити. Организационные основы безопасности фирмы [Текст] / Ф. И. Яскевич. – М., 2018. – 714 с.

УДК 332.14

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНА

Е.Г. Ершов, Д.И. Королькова
г. Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

В статье проанализированы тенденции развития жилищного строительства, выявлены проблемы присущие жилищной сфере и определены направления развития жилищной стратегии

Ключевые слова: рынок жилья, жилищное строительство, система управления, стратегические направления развития.

STRATEGIC PRIORITIES OF DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION

E.G. Ershov, D.I. Korolkova
Belgorod, Russia

Belgorod state national research University

The article analyzes the trends in the development of housing construction, the problems inherent in the housing sector and the directions of development of housing strategy

Key words: housing market, housing, control system, strategic directions of development.

«Жилищная проблема – это вечная проблема России. Начиная с незапамятных времен, она всегда остро стояла и никогда не была решена. Построить нужное количество жилья точно возможно.

Мы можем эту проблему решить, у нас есть такой исторический шанс».

Президент Российской Федерации В. В. Путин

Жилье – базовая потребность человека. Приоритетной задачей Стратегии социально-экономического развития государства является обеспечение граждан доступным и комфортным жильем. От эффективного процесса формирования и развития локальных рынков жилья во многом зависит динамика социально-экономического роста в регионе, поскольку развитие жилищного строительства обеспечивает мультипликативный эффект для технологически связанных с ним отраслей национальной экономики и рост качества жизни населения.

В настоящее время, несмотря на устойчивое развитие строительной отрасли, в ней присутствует ряд проблем: снижение объема ввода жилья; высокая доля ветхого и аварийного жилья (на конец 2015 г. составлял около 93,3 млн. м²); низкая обеспеченность жильем 24,4 м² на человека, что в 1,5–2 раза ниже по сравнению с развитыми странами; высокая стоимость жилья влечет за собой невозможность решить жилищную проблему за счёт собственных и заёмных средств населения [5]. Таким образом, современное состояние жилого фонда требует увеличения объемов жилищного строительства, так, согласно Указу Президента России «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» основным индикатором развития жилищного строительства России должно стать увеличение целевого объема ввода нового жилья до 120 млн. кв. м в год, отвечающего современным требованиям, которое должно быть ориентировано на возведение в первую очередь доступного для граждан жилья, что невозможно без переосмысления стратегических разработок в области государственного регулирования рынка жилой недвижимости [4].

С учетом указанных выше проблем в качестве основной цели новой жилищной стратегии является создание жилищного сектора, действующего на рыночных принципах и удовлетворяющего современные жилищные потребности граждан с различным уровнем доходов и потребностями. В список значимых целей Стратегии входят:

1. Устойчивое и сбалансированное развитие городов и территорий;
2. Развитие институционального рынка арендного жилья;
3. Улучшение качества жилья и повышение комфорта городской среды;
4. Повышение доступности жилья за счет развития рынка ипотечного кредитования.

С учетом целевых установок долгосрочного развития страны, задаваемых Стратегией пространственного развития России 2030 и Стратегией инновационного развития строительной отрасли, в качестве основной цели следует определить формирование безопасной и комфортной среды жизнедеятельности, обеспеченной высокими стандартами проживания, эффективными финансово–экономическими, техническими, организационными и правовыми механизмами в рамках совершенствования программ социально–экономического развития, укрепления национальной безопасности и пространственного развития Российской Федерации.

При этом формирование комфортной городской среды является самым актуальным вопросом на сегодняшний день. В постиндустриальной экономике успешность города зависит от развития человеческого и социального капитала. Современная городская среда должна соответствовать требованиям новой экономики и создавать инфраструктуру для реализации человеческого потенциала. Недостаточно просто строить больше квадратных метров, нужно, чтобы у горожан была возможность и желание их купить. Необходимо уйти от строительства за пределами городских границ и формирования новых районов, не обеспеченных социальной, деловой и транспортной инфраструктурой. Выход из такой ситуации возможен за счет вовлечения под жилищное строительство неэффективно используемой и пустующей земли в городах, прежде всего – земли в федеральной собственности. При этом граждане должны иметь возможность улучшать свои жилищные условия с помощью различных способов. Для стимулирования спроса ипотека является основным инструментом для приобретения жилья в собственность, запускающий множество механизмов в экономической машине страны. Вторым инструментом решения жилищного вопроса, служащим альтернативой ипотеке, является арендное жилье. Формирование цивилизованного рынка аренды – одна из главных целей Стратегии. Эти два инструмента хорошо дополняют друг друга, покрывая все потребности современных городских жителей. Основной задачей государства должно стать обеспечение таких условий, при которых права всех граждан и участников рынка будут защищены, все действующие механизмы прозрачны, и обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон.

Достижение целевого объема ввода жилищного строительства во многом зависит от финансовой конъюнктуры. В настоящее время для финансирования любого строительного проекта используются три источника: средства дольщиков, банковское (проектное) финансирование и собственные средства девелоперов. При этом в объеме капитальных вложений собственные средства девелопера составляют от 20% до 40%, средства дольщиков – около 50%, остальное – это заемные средства от кредитных организаций (проектное финансирование), но не более 50% [1].

Таким образом, на сегодняшний день одной из наиболее распространенных форм привлечения денежных средств в строительство объектов недвижимого имущества является доленое строительство. На фоне изменений в законодательстве, связанных с переходом на проектное финансирование, ужесточающих требования к застройщику новый импульс, на наш взгляд, может получить малоэтажное строительство. По новой схеме для строительства многоквартирных домов банк будет финансировать только строительно-монтажные работы (СМР), которые в структуре себестоимости занимают от 40% до 60%, все остальное — финансируется за счет застройщика. В результате все это приведет одновременно и к повышению цен на недвижимость, и к уходу с рынка мелких и средних компаний. Конечно, в течение ближайших двух лет строительная отрасль продержится, т.к. будет продолжать работать на старых разрешениях на строительство, которых выдано достаточно много. Но далее изменения неизбежны. Новые требования к застройщику ограничивают выход на рынок новых компаний. Только через малоэтажное строительство новым компаниям будет проще получить разрешение на строительство. Соответственно, именно малоэтажка позволит наработать опыт строительства.

Кроме того, стратегия государства в области строительства жилья подразумевает комплексное освоение территории (КОТ). Застройщик обязан обеспечить объект застройки инфраструктурой, дворами, парковками, дорогами (все эти затраты повышали себестоимость строительства и конечную цену для покупателей). В новых экономических условиях и при новых правилах игры на рынке у нас не будет компаний, которые осият масштабные проекты КОТ. В ближайшем будущем все масштабные стройки будут вести несколько крупных компаний с государственным участием. В частном секторе останется как раз малоэтажное строительство, и оно будет развиваться активнее.

На сегодняшний день доля малоэтажного жилья по России в целом составляет около 60% от общего объема строительства. Для каждого субъекта России возможности обеспечения местного населения доступным и комфортным жильем имеют свои особенности, которые зависят от многих факторов, определяющих их социально-экономическое положение. Так, в Белгородской области доля индивидуального жилья в 2017 г. составила 82 %, это свыше 8 тыс. индивидуальных жилых домов площадью почти 1,1 млн. кв. м. ИЖС является «белгородской философией на годы вперед», «белгородской мечтой». В этой связи в регионе реализуется комплекс мер по поддержке застройщиков. Так, стимулировать рост ввода ИЖС в эксплуатацию должно увеличение сроков строительства на участках, выдаваемых Белгородской ипотечной корпорацией, срок строительства индивидуального дома по новым правилам продлен на два года до 7 лет. Кроме того, даже проект по строительству многоэтажек «Новая жизнь» глава региона позиционирует как ступень для молодых семей перед строительством своего дома. В то же время в Белгородской области прослеживается определенная диспропорция: объем ввода ИЖС в областном центре существенно превышает показатели в некоторых районах. Чтобы улучшить ситуацию, жителям сел при строительстве собственных домов планируется предоставлять больше экономических льгот.

Однако отличительная особенность России – доминирование строительства многоквартирных домов высокой этажности. Такая ситуация во многом определяется инертностью промышленной базы индустриального домостроения, созданной в советский период и ориентированной на строительство многоэтажных многоквартирных домов, низкой

эффективностью градостроительного регулирования и желанием застройщиков максимизировать прибыль от одного объекта строительства. В условиях дефицита предложения жилья данный сектор индустриального домостроения, производящий жилищный продукт низкого качества, пока не ощущает ограничений со стороны потребительского спроса.

Поставленная президентом цель может быть достигнута в случае принятия серьезных мер по развитию конкуренции на рынке жилищного строительства. Для этого потребуется не только пересмотр ряда законодательных требований, но в первую очередь создание новых, ранее не задействованных сегментов спроса на жилье. Кроме того, необходимо повысить координацию жилищной политики и градостроительного регулирования, а также заинтересованность органов местного самоуправления в создании условий для роста объемов жилищного строительства. Плюс разработать специальные меры, которые создадут равные условия доступа на рынок для крупных и небольших застройщиков.

Возведение жилья застройщикам на продажу в рамках освоения новых, ранее не застроенных территорий и индивидуальное жилищное строительство представляют собой старые модели. По нашим оценкам, к 2024 году жилищное строительство в рамках таких подходов можно удержать на уровне 2017 года. Тогда как дополнительный объем в размере 40 млн. кв. м жилья может быть получен только благодаря новым моделям жилищного строительства. К таковым относятся строительство жилья для переселения и продажи в рамках проектов реновации деградирующей застройки, а также строительство наемных домов как коммерческого, так и социального использования. Еще один подход – строительство жилья некоммерческими объединениями граждан. Например, ЖСК, кооперативами малоэтажного жилья, товариществами индивидуальных застройщиков.

ЛИТЕРАТУРА

1. Стратегия развития Единого института развития в жилищной сфере в период на 2016–2020 [Электронный ресурс]– Режим доступа:https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/07/АНМЛ_Strategy_2017.12.01.pdf
2. Василенко, Р.В. Современные тенденции и антикризисные стратегии в сфере развития рынка доступного жилья в регионах России (на примере Санкт–Петербурга) / Р.В. Василенко // Вестник Российской Академии естественных наук.– 2015. – №2. – С. 25–28.
3. Горшков, Н.Г. Основные направления развития системы управления рынком доступного жилья / Н.Г. Горшков// Транспортное дело России. – 2011. – № 9.– С.39–41.
4. Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов, Е.Г. Ясин Новая жилищная стратегия [Электронный ресурс]– Режим доступа:<http://docplayer.ru/27603388-Novaya-zhilishchnaya-strategiya-n-b-kosareva-t-d-polidi-a-s-puzanov-e-g-vasin.html>
5. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]– Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

УДК 332.02

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ И БИЗНЕС-СТРУКТУР ПРИ РЕШЕНИИ КЛЮЧЕВЫХ ВОПРОСОВ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ

А.Ю. Желябовский, К.Э. Кутько
г. Белгород, Россия
Белгородский государственный
аграрный университет имени В.Я. Горина

В статье рассмотрены механизмы взаимодействия региональных органов власти и бизнес-структур при решении ключевых вопросов социально-экономического развития регионов.