

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**Гурьева В.А., д-р техн. наук, доцент,
Борисов Г.А., Гулевских А.И.
Оренбургский государственный университет**

Строительная отрасль Оренбуржья относится к числу ключевых отраслей экономики, обеспечивающих устойчивое социально-экономическое развитие области. Деятельность строительных организаций направлена на создание комфортной и безопасной среды проживания человека.

Строительный комплекс Оренбургской области объединяет около 3 тысяч подрядных строительных, монтажных, ремонтно-строительных организаций и предприятий стройиндустрии, индивидуальных предпринимателей, занимающихся ремонтно-строительными услугами, на которых трудится более 46 тыс. человек [1]. На протяжении последних 5 лет численность работающих в отрасли по области остается практически неизменной.

На сегодняшний день жилищное строительство является наиболее социально значимым сегментом рынка недвижимости. Актуальной остается проблема доступности жилья для всех слоев населения. Именно доступность и обеспеченность граждан жильем имеют непосредственное влияние на демографическую ситуацию, экономическую обстановку и на уровень жизни в стране. Для решения социальных проблем, а также для развития экономики в целом необходимо увеличивать объемы жилищного строительства. Большую роль в этом играет создание и внедрение новых строительных материалов, местных предприятий по их производству, что в целом способствует снижению себестоимости объектов строительства и, соответственно, увеличению количества строительных площадок.

Для решения задач повышения доступности жилья и увеличения объемов жилищного строительства Министерством регионального развития России совместно с Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Рострой) была разработана федеральная целевая программа «Жилище»

К основным задачам данной программы относятся:

- создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства;
- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями (33 кв. метра общей площади жилого помещения - для одиноких граждан, 42 кв. метра – на семью из 2-х человек, по 18 кв. метров – на каждого члена семьи при семье из 3-х человек и более).

Анализ тенденций развития жилищного строительства Оренбургской области показывает, что основная часть жилищного фонда была возведена в 50-80-х годах прошлого века. Задача тотального обеспечения жильем решалась на основе массового строительства однотипных многоквартирных домов. Однако со временем данная концепция показала свои отрицательные стороны: высокий уровень износа жилья, инженерно-коммунальных сетей, мощностей предприятий ЖКХ, низкое качество жилья, неудовлетворением современным требованиям строительства.

Переход к рыночным принципам хозяйствования сопровождался разрушением сложившихся экономических связей, высокой инфляцией, сокращением ВВП, снижением доходов населения и, как следствие, резким сокращением жилищного строительства. В 1992 году объемы ввода жилья по сравнению с 1990-м сократились более чем на треть. До конца 90-х основным препятствием оставался дефицит финансовых ресурсов – как у государства, так и у большинства населения. Только с улучшением макроэкономической конъюнктуры в 2000-х годах спрос на жилье начал расти в реальном выражении. Однако строительная отрасль еще заметно отстает от уровня дореформенного периода.

Положительные тенденции развития процесса жилищного строительства связаны с увеличением доли вводимого жилья экономкласса и, в первую очередь, малоэтажного. В Оренбурге, как и в большинстве регионов РФ, сложилась градостроительная система с высокой плотностью многоэтажной застройки, которая определяет высокую доходность и окупаемость земельных участков. Неизменно высокий спрос приводит к уплотнению застройки центра города, что обуславливает дополнительную нагрузку на инженерные сети. А высокая стоимость земельных участков в центральной части города способствует удорожанию стоимости многоэтажного жилья и соответственно становится причиной его низкой ликвидности.

2016 год выдался для отрасли не простым - она продолжала адаптироваться к новой экономической реальности в стране. Важным фактором в этот период стала ответная реакция государства, которое предприняло целый ряд мер, в том числе законодательных, с целью стабилизации рынка и повышения защищенности потребителей.

В отличие от индустриального домостроения, которое осталось практически на том же уровне, сбавило обороты индивидуальное жилищное строительство. Если в 2010 – 2014 годах на долю индивидуальных домов, построенных населением, стабильно приходилось 55 – 60 % общей площади вводимого в области жилья, то в 2016 году – 39 % (373 тысячи кв. метров). Это ниже уровня 2015 года на 162 тыс. кв. метров (или на 30 %).

За последние пять лет в отрасли наблюдается положительная динамика, что подтверждается местоположением Оренбуржья в окружных и всероссийских рейтингах. Рост объемов ввода жилья в области значительно превышает показатели по России. По итогам 2016 года в индустриальном секторе введено 593 тыс. кв. метров. Второй год подряд площадь жилья в секторе индустриаль-

ного домостроения превышает площадь индивидуального жилищного строительства.

Более семидесяти процентов от общего объема введенного в регионе жилья построено в областном центре и Оренбургском районе.

По объемам ввода жилья в 2016 году Оренбургская область заняла 27 место в рейтинге субъектов России и 8 - по Приволжскому федеральному округу.

Что касается строительства жилья стандартной категории, то в 2016 году доля ввода такого жилья увеличилась на 5 % по отношению к предыдущему году и составила 86 % (828 тыс. кв. метров) в общем объеме построенного жилищного фонда.

Прогноз по вводу жилья в 2017 году – 970 тыс. кв. метров (101 % к уровню 2016 года). Он составлен на основании планов муниципальных образований, застройщиков и подтверждается количеством выданных разрешений на строительство и объемами строящегося жилья [2].

Цены на рынке жилья в области ниже общероссийских и окружных значений. В рейтинге регионов с минимальными ценами 1 кв. метра в новостройках Оренбургская область по итогам прошлого года заняла 1 место по ПФО (из 14 субъектов).

При больших объемах ввода жилья особое значение приобретают вопросы инфраструктуры новых массовых малоэтажных и многоквартирных жилых застроек. Для его решения муниципальные образования области получают финансовую поддержку в рамках подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства».

В 2016 году за счет средств областного и местных бюджетов в размере более ста тридцати восьми (138,3 млн) миллионов рублей построено почти сотня (39,4 км) километров инженерных сетей электро- и водоснабжения, а также водоотведения в новых жилых застройках двенадцати территорий области.

С 2013 года муниципалитеты имеют возможность получения субсидий на проектирование объектов, включая затраты на инженерные изыскания и проведение государственной экспертизы.

В 2016 году была продолжена реализация мер государственной поддержки жилищного строительства в рамках областной государственной программы. Одно из важных направлений работы – участие области в федеральной программе «Жилье для российской семьи». Программа предполагает ввод в эксплуатацию до конца 2017 года на территории области 70 тыс. кв. метров жилья экономического класса или, иначе говоря, порядка 1200 квартир, готовых к заселению, по цене 35 тыс. рублей за кв. метр с чистовой отделкой.

Для участия в программе отобраны 3 проекта. На сегодняшний день застройщиками введено в эксплуатацию 29,6 тыс. кв. метров жилья (486 квартир и таунхаусов). В 2017 году планируется ввести 40,4 тыс. кв. метров жилья.

Решение проблемы обеспечения населения жильем во многом зависит от платежеспособности потребителей, которая в свою очередь определяется динамикой соотношения уровня доходов и цен на жилье. На рынок жилья оказывает влияние большое количество факторов – факторы государственного регулиро-

вания рынка недвижимости, общеэкономическая ситуация, микроэкономическая ситуация, социальное положение в регионе, экологическое положение в регионе. Основные составляющие рыночной цены жилья – это затраты на строительно-монтажные работы (СМР), подключение к инженерным сетям, получение разрешительной документации, аренду или покупку земельного участка, прибыль застройщиков [3]. В связи с этим основные способы активизации жилищного строительства в Оренбуржье как в целом для России будут основаны на разработке эффективных механизмов их решения – снижении стоимости жилья в процессе строительства и активизации рынка жилищной незавершенки.

Таким образом, жилищное строительство в Оренбургской области, несмотря на оказанное на него отрицательное воздействие финансово-экономического кризиса, продолжает развиваться достаточно хорошими темпами.

Список литературы

1 Режим доступа : <http://www.orenburg-gov.ru> Портал Правительства Оренбургской области: Строительство (дата обращения: 16.12.2017).

2 Режим доступа: <http://www.minstroyoren.orb.ru> Портал министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области. Жилищное строительство (дата обращения: 16.12.2017).

3 Мухаев, А.И. Анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в российской федерации [Электронный ресурс] / А.И. Мухаев, И.В. Попова, Ю.В. Дедичкина // Современные проблемы науки и образования. – Электрон. журн.- М.:2014. – № 3. - Режим доступа : <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=13109>.