

УДК 69.003

**ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ (С  
ПРИВЯЗКОЙ С ОБЩЕРОССИЙСКИМИ ТЕНДЕНЦИЯМИ РАЗВИТИЯ  
СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ)**

**Тюкавкин А.А.**

*Студент,*

*ФГАОУ ВО Сибирский Федеральный Университет*

*Россия, г. Красноярск*

**Тюкавкина Е. А.**

*Студентка,*

*ФГАОУ ВО Сибирский Федеральный Университет*

*Россия, г. Красноярск*

**Старова О.В.**

*к.э.н., доцент,*

*ФГАОУ ВО Сибирский Федеральный Университет*

*Россия, г. Красноярск*

**Аннотация:** Целью данной статьи является рассмотрение вопроса и оценка развития жилищного строительства, тенденции развития. Авторами был проведен анализ текущего состояния жилищного строительства в Красноярском крае и России в целом.

**Ключевые слова:** Жилищное строительство, динамика, развитие, отрасль.

**ASSESSMENT OF THE CURRENT STATE AND DEVELOPMENT TRENDS  
OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE KRASNOYARSK (WITH  
REFERENCE TO THE ALL-RUSSIAN TRENDS IN THE DEVELOPMENT  
OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY)**

**Tyukavkin A.A.**

*Student,*

*FGAOU VO Siberian Federal University*

*Russia, Krasnoyarsk*

**Tyukavkina E. A.**

*Student,*

*FGAOU VO Siberian Federal University*

*Russia, Krasnoyarsk*

**Starova O.V.**

*PhD, Associate Professor,*

*FGAOU VO Siberian Federal University*

*Russia, Krasnoyarsk*

**Annotation:** The purpose of this article is to consider the issue and assess the development of housing, development trends. The authors analyzed the current state of housing construction in the Krasnoyarsk region and Russia as a whole.

**Keywords:** Housing construction, dynamics, development, industry.

Первоначально, стоит обратиться, непосредственно, к самому понятию жилищного строительства. Жилищное строительство – возведение жилых зданий (домов) и строений, предназначенных для проживания населения. Таким образом, можно сказать о том, что жилищное строительство реализует одну из главных потребностей человека, т.е. потребность в жилище.

Исходя из вышесказанного, напрашивается вывод о важности строительной сферы для страны и жилищного строительства в частности. Кроме того, сектор строительства является одним из важнейших отраслей экономики, на долю которого приходится 5 % ВВП страны. Жилищное строительство, в свою очередь, является одним из важных секторов строительства в России, особенно в таких густонаселённых динамично развивающихся субъектах страны как Красноярский край. Данные таблицы 1 и рисунок 1 подтверждают данный факт.

Таблица 1 - доля основных отраслей экономики в ВВП России

Доля отрасли в ВВП, %	Период, год			
	2013	2014	2015	2016
Госуправление	6,7	8,6	8,3	8,2
Добыча полезных ископаемых	10,4	9,1	10,1	9,6
Здравоохранение	4	3,9	4,1	4,2
Коммунальные услуги	1,7	1,6	1,6	1,7
Обрабатывающие производства	15,1	13,7	13,9	13,7
Оптовая и розничная торговля	17,4	16,1	15,9	15,8
Образование	3,1	2,8	2,7	2,6

Сельское хозяйство	3,8	4	4,3	4,4
Транспорт и связь	9	7,4	7,5	7,6
Производство электроэнергии, воды, газа	3,5	2,9	2,7	2,9
<b>Строительство</b>	<b>7</b>	<b>6,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,2</b>
Операции с недвижимостью и др. услуги	12,1	16,8	17,3	17,3

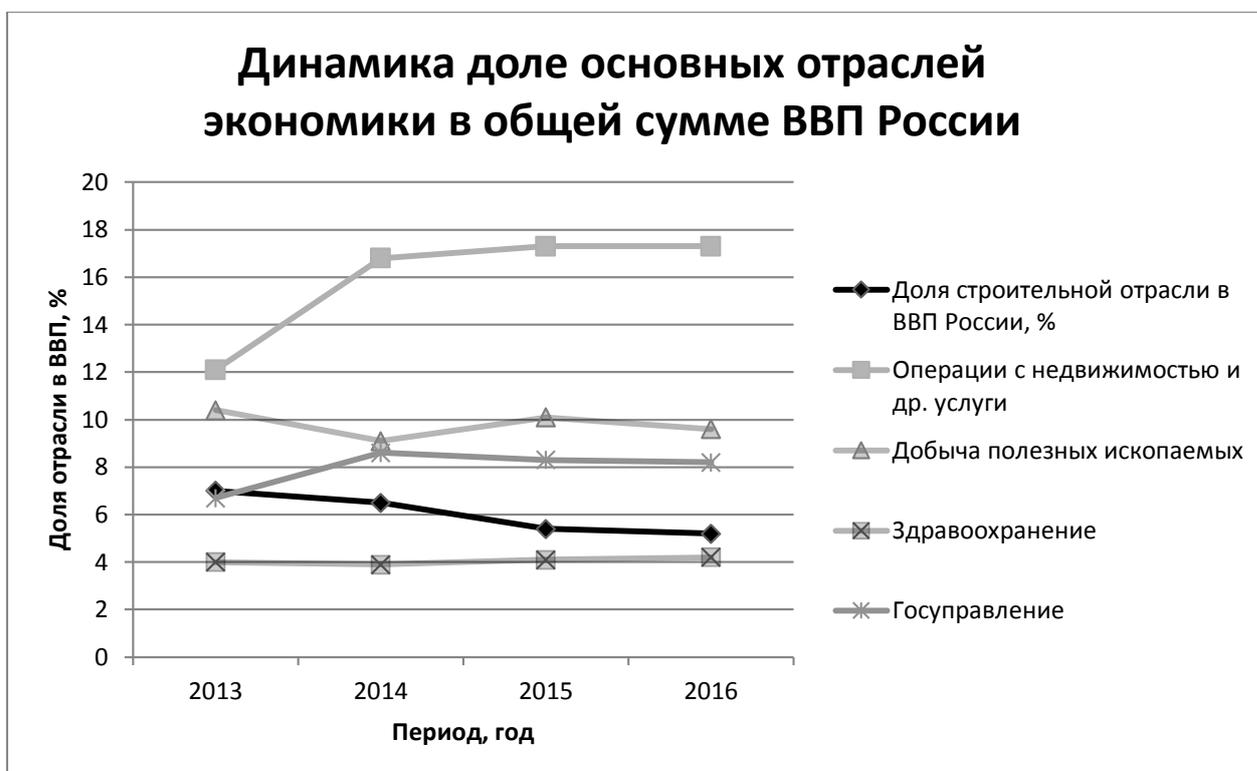


Рисунок 1 – динамика доли строительной отрасли в общей сумме ВВП Российской Федерации

Однако из рисунка 1 заметно, что начиная с 2014 года наметилась отрицательная динамика снижения данного показателя, что безусловно можно отнести к негативным факторам развития экономики страны, в целом, а также отдельных регионов, в частности.

За последние два десятилетия жилищное строительство в России претерпело существенные структурные изменения. В переходный период истории страны (1990-е годы) из-за резкого снижения госфинансирования

резко упали масштабы возведения крупных объектов, что в целом негативно отразилось на состоянии инфраструктуры страны. Возрождение крупнообъектного строительства началось лишь с середины 2000-х годов. Несмотря на это, появились новые, довольно прибыльные отрасли строительной промышленности, направленные на удовлетворение спроса частных компаний, благодаря чему начал развиваться сектор деловой и коммерческой недвижимости, а также частных лиц, которые стимулировали активное развитие жилищного строительства.

Также, не стоит забывать о том, влияние жилищного строительства, которое оно оказывает на занятость. Реализация строительных проектов способствует созданию новых рабочих мест, как следствие, снижению безработицы. Кроме того, занятость обеспечивается в смежных отраслях жилищного строительства. Таких как оказания жилищных услуг.

Развитие жилищной сферы является одним из важнейших направлений социально-экономических преобразований в Российской Федерации. За счет него обеспечивается воспроизводство жилищного фонда, а также создается тысячи рабочих мест как в строительной индустрии, так и в смежных отраслях. Так, 5,5 млн. рабочих мест было напрямую обеспечено строительным комплексом в 2015 году из 72,3 млн. рабочих мест в целом по России (7,6%). Жилищная сфера - сектор экономики, осуществляющий процесс создания, функционирования, эксплуатации и замены жилищного фонда. Данный сектор включает: часть сферы производства (проектирование, строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос) и часть сферы услуг, связанную с текущим функционированием жилищного фонда. В рамках жилищной сферы происходит взаимодействие двух основных элементов - рынка жилищного фонда и рынка жилищных услуг, образующих в совокупности рынок жилищной недвижимости.

В целях оценки динамики развития сектора жилищного строительства стоит провести анализ ввода в эксплуатацию жилых домов.

По итогам 2016 года в России было введено 79,8 млн м<sup>2</sup> жилья, или 1156,5 тыс. квартир. Этот показатель снизился на 6,5 % относительно цифр 2015 года (тогда ввели 85,3 млн м<sup>2</sup>).

Несмотря на наметившуюся стабилизацию экономики, в I полугодии 2017 года продолжался спад темпов жилья. Ввод жилья в России, достигнув пика в 2015 году (85,3 млн кв.м), начал снижение в 2016 году. Суммарный объем ввода жилья за I-е полугодие 2017 года составил 28 млн кв. м., или 88,7% от аналогичного значения 2016 года. С начала кризиса сокращаются абсолютные объемы ввода как многоквартирного жилья, так и жилья, построенного индивидуальными застройщиками. Однако темпы сокращения объемов ввода ИЖС выше, чем в многоквартирном домостроении. В I-м полугодии 2017 года объем ИЖС сократился относительно аналогичного периода 2016 года на 16,7%, а многоквартирного домостроения на 6,7%. На долю индивидуальных застройщиков пришлось 41% от общего объема ввода в I-м полугодии 2017 года, что соответствует 11,5 млн кв. м жилья. Соответственно удельный вес многоквартирного домостроения с I-го полугодия 2015 года по I-е полугодие 2017 года вырос на 6 %.: с 53% до 59%. По данным Министерства строительства РФ, в 2017 году в России введено 79,2 млн. м<sup>2</sup> жилой недвижимости, в 2018-м - 88 млн. м<sup>2</sup>, в 2019-м - 94 млн. м<sup>2</sup>. Как видно из статистических данных об объемах вводимого в эксплуатацию жилья и прогнозных значениях данного показателя, можно говорить о том, что хотя темпы роста показателя снизились и демонстрируют отрицательную динамику, в среднесрочной перспективе ожидается рост ввода жилья в эксплуатацию. Однако говорить о положительной динамике можно будет только в случае продолжения реализации проектов начатых в 2016-2018 гг., а также введением новых.

Далее рассмотрим сектор жилищного строительства в Красноярском крае, его текущее состояние, перспективы развития и негативные тенденции данной отрасли.

Отрасль жилищного строительства в крае, занимает одно из ведущих мест в формировании валового регионального продукта (далее – ВРП). Из данных таблицы 2 и рисунка 2 видно, что на протяжении 2013-2016 гг. общий объем ВРП Красноярского края рос, аналогично ему рост показывал и показатель в строительстве, кроме того доля строительства за рассматриваемый период практически оставалась стабильной в пределах 6-6,5 %, а в 2016 году достигла пика в 6,9 %, что было связано с достижением пиковых значений по вводу жилья за этот год.

Таблица 2 – динамика доли строительства в общем объеме ВРП Красноярского края

Наименование показателя	Период, год			
	2013	2014	2015	2016
Объем строительства, млн.руб.	78 410, 1705	94 321, 9939	111 465, 6184	121 340, 3584
Общий объем ВРП, млн.руб.	1 256 934, 0732	1 410 719, 8995	1 667 041, 0884	1 767 908, 2094
Доля сферы строительства в общем объеме ВРП, %	6,2	6,7	6,7	6,9

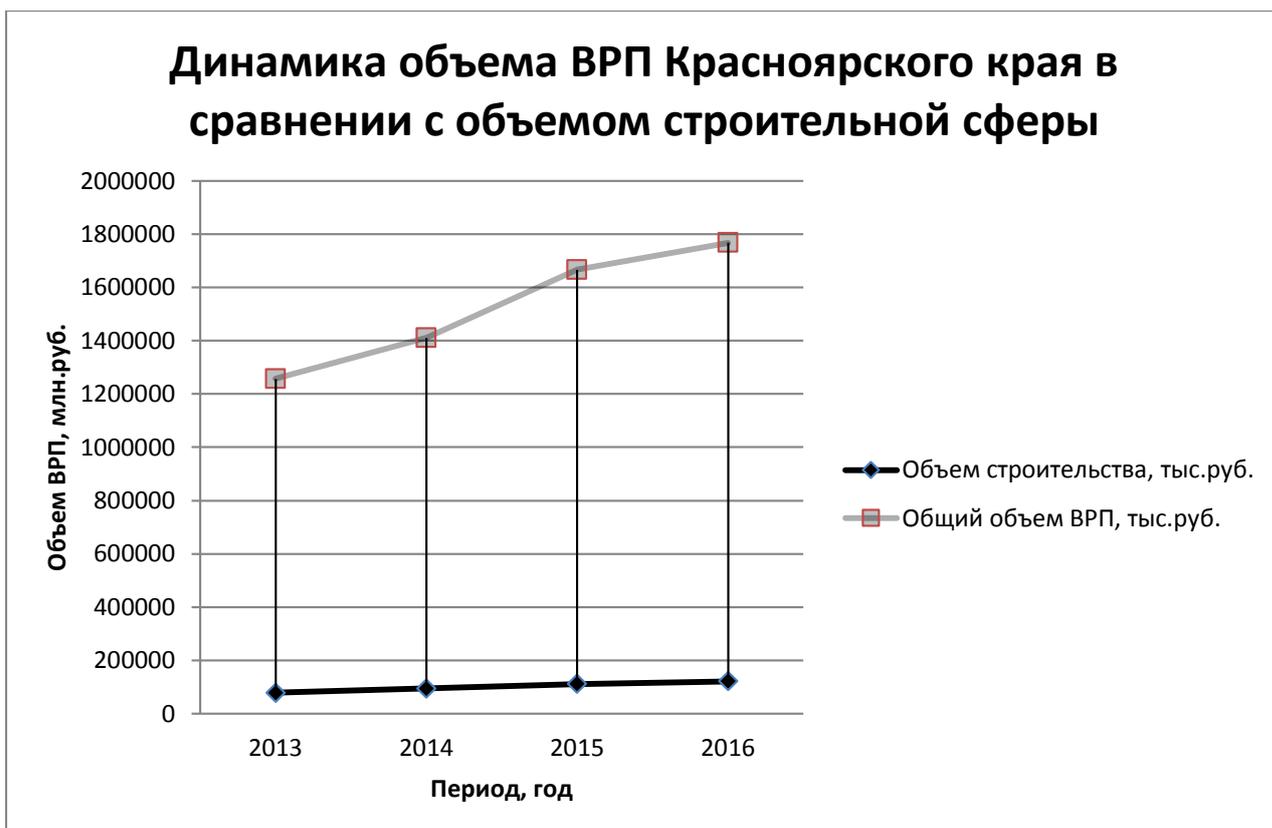


Рисунок 2 - Динамика объема ВРП Красноярского края в сравнении с объемом строительной сферы

Жилищное строительство в Красноярском крае на протяжении последних двух десятков лет развивалось аналогично общероссийскому и имело схожие тенденции в разрезе показателя ввода в эксплуатацию жилого фонда. Аналогично российской строительная отрасль Красноярского края претерпела некоторые изменения при вхождении в рыночную экономику. Так называемый процесс разгосударствления строительного комплекса привел за собой реорганизацию строительного комплекса, а именно, привел к появлению новых форм организации строительных процессов, расширилась сфера участия будущих жильцов в финансировании и осуществлении строительства (так называемое долевое строительство) жилья. Также стоит сказать о том, что на жилищное строительство в нашем регионе большое влияние оказывают климатические условия. Ввиду, достаточно, низких температур на протяжении большего периода года, возможные сроки

строительства сокращаются, в связи с невозможностью ведения различных работ.

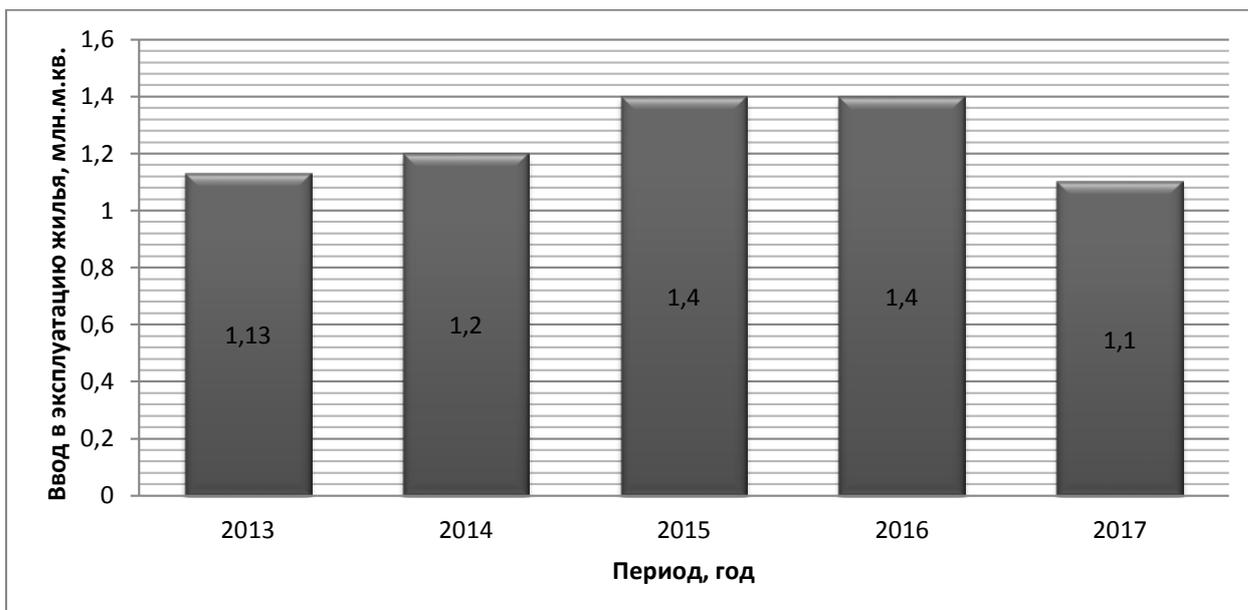


Рисунок 3 - динамика ввода в эксплуатацию жилых помещений в Красноярском крае

Как видно из данных рисунка 3, пиковые значения показателя ввода в эксплуатацию жилья наблюдались в 2015 и 2016 гг. соответственно, аналогично общероссийской тенденции. Также заметен и спад данного показателя в 2017 году на 20% в сравнении с 2016 годом. Всего же в 2017 году ввели в эксплуатацию 17,8 тыс. квартир общей площадью 1,05 млн.кв.м. Это седьмой результат среди всех регионов России и в второй в СФО по степени снижения темпов строительства. Меньше стали строить не только юридические лица, но и индивидуальные застройщики. Первые снизили объем строительства на 28,7 % от объемов 2016 года, а вторые — на 7,3 %. Данное снижение

Занятость в сфере жилищного строительства, также занимает весомое место в обеспечении занятости на территории края. В таблице 4 приведены данные о доле среднесписочной численности работников организаций строительной сферы всех форм собственности в общей численности работников всех организаций края.

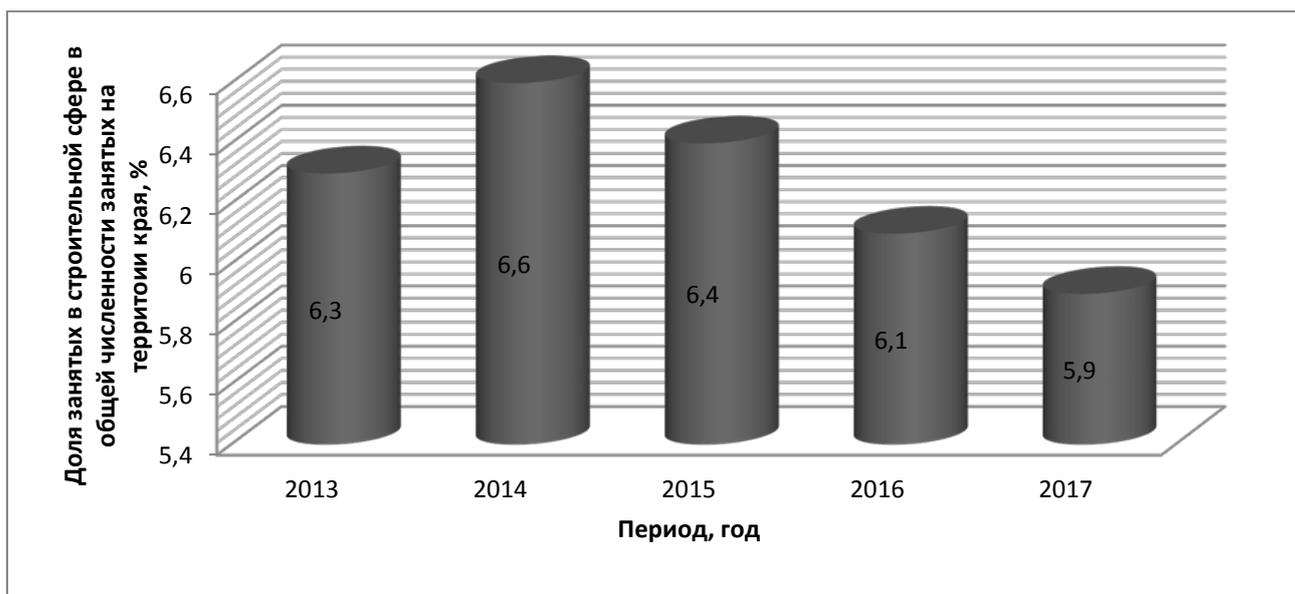


Рисунок 4 - динамика доле среднесписочной численности работников организаций строительной сферы в общей численности работников всех организаций

Данные рисунка 4 демонстрируют, что жилищное строительство обеспечивает в среднем 6% занятости Красноярского края. Кроме того, видно, что динамика данного показателя увязана с показателем ввода в эксплуатацию жилья (таблица 3). Как видно, спад вводимого жилья в 2017 году повлек за собой спад доли занятости в строительстве. В данном случае также можно говорить, о негативном влиянии такого спада на состояние краевой экономики. В следствии, падения занятости в сфере жилищного строительства и снижение темпов роста ввода в эксплуатацию жилья растет социальная напряженность, ввиду увеличивающейся безработицы, а также отсутствия жилья. Население вынуждено искать менее престижную работу, а также и менее высокооплачиваемую. Какая то часть сокращенных вообще, будет вынуждена занять себя неформально, что приведет к еще более весомому влиянию на экономику края, так как ввиду неформально занятые работники не обеспечат поступления в бюджет края, в виде налогов сборов и т.д.

Несмотря на негативные тенденции, сложившиеся в настоящее время в сфере жилищного строительства Красноярского края перспективы развития данной сферы, достаточно, обширны. Одним из главных инструментов для этого служит отраслевая программа Красноярского края, реализуемая Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края «Развитие строительной отрасли Красноярского края на 2017-2019 годы», в рамках реализации которой к 2019 году планируется произвести ввод в эксплуатацию общей площади жилых домов на 1,4 млн.кв.м., тем самым выйти на пиковое значение данного показателя аналогичное 2016 году. Кроме того, на территории края действует государственная программа Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан» утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 30.09.2013 №514-п, средства которой направлены, непосредственно на сферу жилищного строительства и его стимуляцию.

Такой комплексный подход поможет выйти из ниспадающей динамики основных показателей отрасли и при слаженной и грамотной работе бизнеса, а также при государственной поддержке не только преодолеть назревающий кризис в отрасли, но и выйти на новый уровень и показать положительную динамику, что в свою очередь, положительно скажется и на экономики всего региона в целом.

### **Библиографический список**

1. Онишина Е. А., Рыбалка М. В. К вопросу о понятии жилищного строительства // Молодой ученый. — 2015. — №14. — С. 367-370.
2. Строительство в России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL:  
[http://newsruss.ru/doc/index.php/Строительство\\_в\\_России#cite\\_note-0](http://newsruss.ru/doc/index.php/Строительство_в_России#cite_note-0)

3. Шерешевский, И.А. Жилые здания конструктивные системы и элементы для индустриального строительства, 2014 г.
4. Сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Тыва. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://krasstat.gks.ru>
5. Сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://www.gks.ru>
6. Сайт консультант Плюс – Жилищный кодекс РФ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057)

*Оригинальность 72%*