

УДК 69.003.12

DOI 10.26118/2782-4586.2025.17.61.060

Филюшина Кристина Эдуардовна

Томский государственный архитектурно-строительный университет

Костов Сергей Александрович

Томский государственный архитектурно-строительный университет

Анализ процессов развития малоэтажного жилищного строительства на территории Российской Федерации

Аннотация. Реформирование жилищной сферы в Российской Федерации через развитие малоэтажного строительства представляет собой стратегически важный шаг к созданию устойчивой и доступной городской среды. В условиях растущего городского населения необходимо искать оптимальные решения для повышения качества жизни и доступности жилья, что в свою очередь способствует социальному благополучию.

Роль государства в этом процессе невозможно переоценить: меры поддержки, направленные на развитие жилищного кредитования и снижение себестоимости строительства, обеспечивают приток инвестиций и создание новых рабочих мест. Малоэтажное строительство становится не только экономически выгодным, но и социально значимым направлением, способствующим улучшению жилищных условий для различных слоев населения.

Развитие малоэтажного строительства также способствует децентрализации городской инфраструктуры, снижая нагрузку на перегруженные городские центры. Создание комфортных жилых зон с развитой социальной инфраструктурой, включающей школы, детские сады, медицинские учреждения и объекты культуры, позволяет формировать полноценные сообщества с высоким уровнем жизни. При этом, важно учитывать экологические аспекты строительства, внедряя энергоэффективные технологии и используя экологически чистые материалы.

Одним из ключевых аспектов реформирования жилищной сферы является совершенствование нормативно-правовой базы. Необходимо упростить процедуры получения разрешений на строительство, снизить административные барьеры и создать благоприятные условия для привлечения частных инвестиций в малоэтажное строительство. Это позволит ускорить процесс строительства и снизить стоимость жилья, сделав его более доступным для широкого круга граждан.

Ключевые слова: жилище, государство, экономика, развитие, минимизация

Filyushina Kristina Eduardovna

Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering

Kostov Sergey Alexandrovich

Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering

Analysis of the development processes of low-rise housing construction in the territory of the Russian Federation

Annotation. The reform of the housing sector in the Russian Federation through the development of low-rise construction is a strategically important step towards creating a sustainable and accessible urban environment. With a growing urban population, it is necessary to look for optimal solutions to improve the quality of life and housing affordability, which in turn contributes to social well-being.

The role of the state in this process cannot be overestimated: support measures aimed at developing housing loans and reducing construction costs ensure an influx of investment and the

creation of new jobs. Low-rise construction is becoming not only economically profitable, but also socially significant, contributing to the improvement of housing conditions for various segments of the population.

The development of low-rise construction also contributes to the decentralization of urban infrastructure, reducing the burden on overloaded city centers. The creation of comfortable residential areas with developed social infrastructure, including schools, kindergartens, medical institutions and cultural facilities, allows for the formation of full-fledged communities with a high standard of living. At the same time, it is important to take into account the environmental aspects of construction, introducing energy-efficient technologies and using environmentally friendly materials.

One of the key aspects of reforming the housing sector is improving the regulatory framework. It is necessary to simplify the procedures for obtaining construction permits, reduce administrative barriers and create favorable conditions for attracting private investment in low-rise construction. This will speed up the construction process and reduce the cost of housing, making it more accessible to a wider range of citizens.

Keywords: housing, government, economy, development, minimization.

Введение. В настоящее время преобразование жилищного сектора в России выступает приоритетным направлением государственной жилищной политики. Прогресс городского развития напрямую зависит от формирования комфортной жилищной инфраструктуры с рациональным использованием различных ресурсов – энергии, материалов и пространства. В целях повышения доступности жилья для различных слоев населения и ускорения темпов возведения новых объектов, российское правительство реализует всестороннее развитие как городских, так и отдаленных территорий, делая акцент на малоэтажном строительстве.

Ключевым аспектом развития малоэтажного строительства является активное использование государственных программ поддержки, направленных на привлечение бюджетных и внебюджетных средств, расширение возможностей ипотечного кредитования (включая использование земельных участков в качестве залога), снижение издержек строительства и стимулирование ввода в эксплуатацию новых производственных мощностей, ориентированных на малоэтажное строительство. Следовательно, малоэтажное строительство в России открывает путь к достижению максимальной экономической выгоды и созданию достойных условий проживания для социально уязвимых категорий граждан.

В существующем исследовании проводятся анализы многокритериальной экономико-математической модели удовлетворенности спроса населения на малоэтажное жилищное строительство в регионах Российской Федерации. Использовались труды следующих ученых: Р. И. Абдразаков, Е. Г. Кравченко, доцент кафедры «Экономика» Тюменского государственного архитектурно-строительного университета. [1, с. 99-100]

В исследовании представлена экономико-математическая модель, оценивающая удовлетворение потребностей населения в строительстве малоэтажного жилья. При разработке модели учитывается значимость достижения запланированного объема жилой площади, соблюдение установленных градостроительных стандартов по плотности застройки и соблюдение установленных норм затрат на эксплуатацию зданий.

С каждым годом наблюдается развитие малоэтажного строительства, что отражается разнообразием научных исследований в этой области. (рисунок 1)

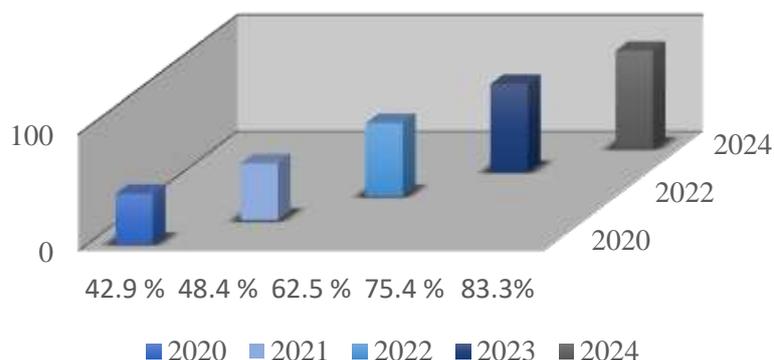


Рис.1. График увеличения строительства малоэтажных зданий на территории Российской Федерации

Источник: составлено автором на основе [5, с. 54-56]

Изучив литературу по данной теме, можно прийти к выводу, что сегодняшний день характеризуется высокой значимостью вопросов, связанных с прогрессом в сфере строительства через осуществление проектов по возведению домов с небольшим количеством этажей, используя механизмы государственно-частного сотрудничества. Кроме того, актуальными остаются задачи энергосбережения и усиления энергетической эффективности в рамках малоэтажного строительства.

В сфере строительства отмечаются несколько значимых аспектов, требующих тщательного анализа и создания эффективных подходов к их устранению, включая расширение доступности муниципальных коммунальных услуг, внедрение инновационных технологий и прочее. Эти задачи должны быть решены не только на стадии формирования региональных стратегий, но и в рамках более конкретных аспектов, таких как улучшение технологических процессов в строительстве малоэтажных объектов, использование энергосберегающих устройств, создание передовых энергосберегающих методик, а также анализ потенциальных рисков и прочее. [2, с. 12-15]. В данном исследовании будут затронуты вопросы решения проблем о доступности малоэтажного строения, за счет внедрения и раскрытия, определенных областей касаясь малоэтажного строительства.

В исследовании по теме «Научно-экономический анализ строительства малоэтажных домов с использованием современных материалов», авторами Филюшина К.Э., Костов С.А., рассматриваются достоинства и недостатки некоторых строительных материалов для строительства малоэтажных домов. При возведении жилища важно принимать во внимание свойства используемых материалов и реализовывать полный спектр интегрированных методов для обеспечения оптимальных исходов. Также малоэтажное строительство имеет ряд преимуществ такие как.

1. Экономические преимущества.
2. Экологические преимущества.
3. Социальные преимущества. [3, с. 152-158]

Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме увеличивается, например, на территории Российской Федерации в 2012 году малоэтажное строительство составило 49,5%, а в 2020 г. 50,3%. Один из типов малоэтажного строительства - это строительство индивидуального жилья, которое составляет немного более 40% от общего объема ввода жилья (см. таблицу 1). За последние пять лет наблюдается значительный рост как абсолютного числа, так и процентного соотношения вводимых индивидуальных жилых домов (ИЖС) относительно общего объема строительства. В среднем прирост ввода объектов ИЖС составляет 450 тыс. м² при увеличении доли на 1,23 %.

Таблица 1.

Показатели ввода объектов индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации в 2016-2025 гг.

| Показатель | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020. | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 прогноз |
|-----------------------------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-----------------|
| Введено, млн м ² | 31,8 | 32,7 | 32,5 | 35,9 | 33,6 | 36,1 | 36,4 | 36,9 | 41,2 | 45,3 |
| Доля ИЖС в объеме ввода, % | 39,6 | 41,6 | 43,1 | 45,2 | 44,5 | 44,5 | 45,7 | 46,3 | 47,1 | 48,5 |

Источник: составлено автором на основе [4]

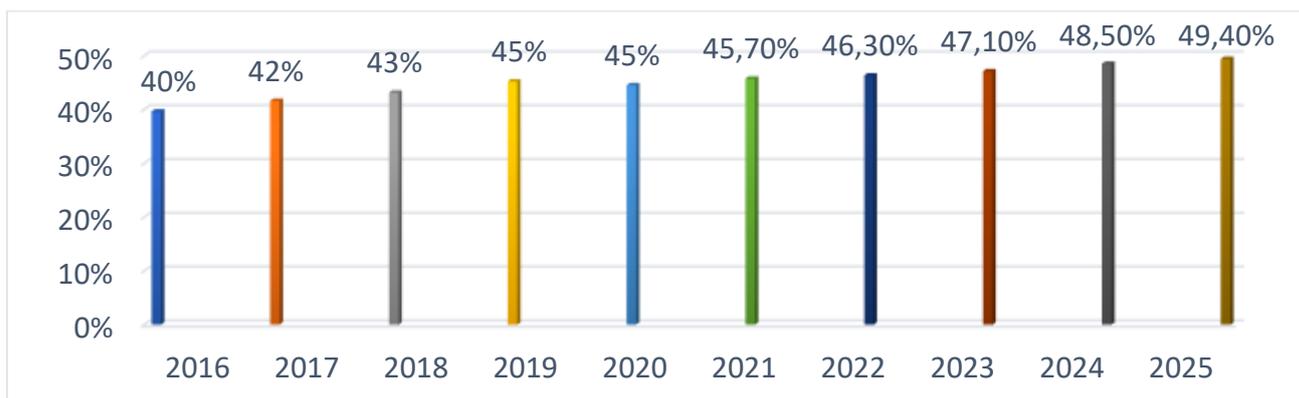


Рис.2. Показатели ввода объектов индивидуального жилищного строительства на территории Российской Федерации.

Источник: составлено автором на основе [4]

Увеличение спроса на загородные дома обусловлено изменением предпочтений потребителей и новыми возможностями получения ипотечного кредита на строительство, в том числе на выгодных условиях. «Россия – страна возможностей» и одна из самых значимых и важных целей является, государственная поддержка гражданам Российской Федерации.

В России с каждым годом возрастает количество новых семей, стремящихся к комфортному и удобному жилью, что, в свою очередь, стимулирует разработку государственных программ в сфере жилищного строительства. Создание государственных программ происходит на основе перечня государственных программ, утверждаемого Правительством России. [4]. За период с 2023 – 2024 гг. финансовая поддержка семей при рождении детей увеличилась на 699,19 млрд. р. под руководство Минтруд России.

Исследование финансирования и поддержки государственных программ показывает, что строительная отрасль проходит через процесс модернизации и улучшения качества жилищного строительства. Это достигается путем ограничения использования устаревших технологий, поощрения внедрения передовых технологий в проектировании и строительстве, а также улучшения механизмов государственной поддержки стандартного жилья. Размеры средств этих бюджетов и внебюджетных источников пересматриваются ежегодно с учетом целей Программы. [5, с. 54-56]

Закключение. На основе данного исследования можно сделать следующий вывод, что малоэтажное строительство становится все более популярным в России. В настоящее время развитие малоэтажного жилищного строительства в регионах приобретает все большее значение как способ решения проблемы жилья и улучшения условий проживания населения. Поэтому строительство таунхаусов в России становится все более востребованным и популярным с каждым годом, являясь одним из приоритетных

направлений. Со стороны государства имеется поддержка для семей имеющие детей в виде материнского капитала, который будет отличной основой для строительства малоэтажного дома и введения его в эксплуатацию. В ходе данного исследования был проанализирован процесс развития и выполнения государственных программ на территории России. Результаты показали, что объем жилищного строительства увеличивается с каждым годом, и к 2025 году запланированный показатель составит 91 миллион квадратных метров. Из проведенного исследования следует, что анализ государственных программ, реализуемых в России, показал, что было запущено значительное количество инициатив, направленных на улучшение жилищных условий всех жителей страны. Запущенные программы значительно способствовали развитию жилищно-коммунального хозяйства и других государственных программ, которые будут осуществляться в будущем. Кроме того, опыт реализации программ на территории России будет использован при разработке собственных программ. [6, с. 34-37]

Список источников

1. Абдразаков Р.И. Многокритериальная экономико-математическая модель удовлетворенности спроса населения на малоэтажное жилищное строительство в регионе / Р.И. Абдразаков, Е.Г. Кравченко // УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМИ СИСТЕМАМИ. - 2012. - № 4. - С. 94-100.
2. Виноградов А. П. Законы, направленные на увеличение жилищного строительства / А.П. Виноградов // Жилье. – 2008. – № 16. – С. 12 -15.
3. Филюшина К.Э., Костов С.А. Научно-экономический анализ строительства малоэтажных домов с использованием современных материалов // Сетевой научно-практический журнал. Прикладные экономические исследования - 2024, №6. - С. 152-158.
4. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Условия доступа: <https://www.economy.gov.ru>. (дата обращения: 10.02.2024).
5. Грушина О. В. Формирование механизма обеспечения доступности жилья в РФ в условиях социально-ориентированной рыночной экономики / О. В. Грушина, Г. В. Хомкалов. - EDN QAWWJF // Известия Иркутской государственной экономической академии. - 2013. – С. 54 - 56.
6. Шулекин А.Н. Анализ изменений законодательства в сфере жилищного строительства: переход от долевого строительства к проектному финансированию // Сибирская финансовая школа. 2018. № 4 (129). С. 34-37.

Сведения об авторе

Филюшина Кристина Эдуардовна, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики, организации, управления строительством жилищно-коммунальным комплексом, ФГБОУ ВО Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Россия

Костов Сергей Александрович, студент, молодой ученый ФГБОУ ВО Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Россия

Information about the authors

Filyushina Kristina Eduardovna, Doctor of Economics, Professor, Department of Economics, Organization, Construction Management of Housing and Communal Complex, Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russia

Kostov Sergey Alexandrovich, student, young scientist, Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russia