

УДК 332.83(470.51)(045)

*Е.А. Касаткина, Д.А. Коновалов***ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ
В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Статья посвящена изучению состояния и выявлению проблем управления жилищным строительством в Удмуртской Республике. Являясь одной из базовых потребностей, необходимость и обеспеченность жильем существенно влияет на уровень жизни населения региона. Отмечено, что строительная отрасль вовлекает в процессы строительства целый комплекс организаций и предприятий, способствуя развитию других отраслей и сфер. На основании анализа текущего состояния жилищного строительства в Удмуртской Республике сформулированы выводы о стабильном росте ввода жилья в эксплуатацию и об эффективности национального и регионального проектов в области жилищного строительства. Авторами выявлены наиболее значимые проблемы управления жилищным строительством в Удмуртской Республике. Исследование показало, что за анализируемый период невыполнен показатель планового ввода жилья в многоквартирных домах; значимой проблемой является вопрос реализации первичного жилья. Крайне острой проблемой Удмуртской Республики являются слабые темпы модернизации коммунального хозяйства на фоне высоких темпов застройки (особенно в городе Ижевске). Сформулирован вывод о том, что текущая ситуация с жилищным строительством в Удмуртской Республике является в целом благоприятной, большинство показателей выполняются. Однако с ростом темпов строительства растет закредитованность жителей субъекта, кроме того цена за квадратный метр жилья показывает высокие значения, что отрицательно сказывается на покупательском спросе и доступности жилой недвижимости.

Ключевые слова: управление, жилищное строительство, национальные проекты, региональные проекты, градостроительное зонирование, ввод жилья в эксплуатацию, стоимость жилья, модернизация коммунального хозяйства, эффективность исполнительной власти.

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-2-248-254

Введение

В последние годы развитие жилищного строительства в Российской Федерации получило наиболее широкие масштабы. За счет утверждения и реализации федеральных и региональных проектов, существенной финансовой государственной поддержки, готовности граждан страны к улучшению жизнедеятельности данная отрасль позволяет развиваться всем взаимосвязанным сферам, в том числе в условиях кризиса.

Строительная отрасль занимает значительную долю валового внутреннего продукта любой страны. Так, глобальные расходы на отрасль в 2012 году составляли 4 триллиона долларов, а к 2022 году – уже 11 триллионов долларов (прирост на 175 % за 10 лет). Данный показатель занимает 13 % от глобального ВВП. Учитывая глобальные изменения, к 2030 году ожидается рост расходов на строительство до 14,8 триллиона долларов [1].

Валовая добавленная стоимость строительства составляет 6 % добавленной стоимости всех отраслей. В Российской Федерации ведут деятельность 280 тыс. строительных организаций, из них 94 % – субъекты малого предпринимательства, которые производят чуть более половины всех строительных работ в России [2].

Необходимо выделить, что по данным Росстата, вовлеченность населения в строительство (в целом) по итогам 2021 года составила 5,1 % [2].

Строительная отрасль вовлекает в процессы строительства целый комплекс организаций и предприятий, результатом взаимосвязи которых является готовый (в определенных случаях неготовый) строительный продукт. Строительная отрасль в Российской Федерации использует 50 % продукции промышленности и строительных материалов, примерно 18 % металлопроката, 10 % и более продуктов машиностроения, 40 % пиломатериалов [3].

Одной из базовых составляющих строительства является жилищное строительство. Доля ввода объектов жилого назначения в структуре строительства в целом в 2019 году составила 93,6 % [4].

Жилищное строительство осуществляется в жилых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования. В состав жилых зон могут включаться: зоны застройки индивидуальными жи-

лыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов [5].

Основополагающим документом в сфере жилищного строительства является Национальный проект «Жилье и городская среда» [6], сроки реализации которого намечены на 2018–2024 гг. Целью проекта является обеспечение доступным жильем как можно большего количества домохозяйств, граждан при помощи ипотечного кредитования, увеличение объемов жилищного строительства и т.д. Помимо этого, стоит выделить такие нормативно-правовые акты, как Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [7] и Указ Президента Российской Федерации от 04.02.2021 № 68 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации» [8].

Анализ текущего состояния жилищного строительства в Удмуртской Республике

С целью выявления проблем жилищного строительства в Удмуртской Республике и выработки управленческих решений на устранение данных проблем необходимо проанализировать текущее состояние жилищного строительства и жилищного фонда в Удмуртской Республике (для анализа использованы данные Единой информационной системы жилищного строительства [2]).

По состоянию на 2021 год в Удмуртской Республике преобладает жилье в городской местности (63,2), соответственно жилье в сельской местности занимает 36,77 %. Согласно статистическим данным, средняя стоимость жилья формируется в зависимости от его уровня. Типовое жилье на первичном и вторичном рынке в среднем оценивается в 62282 и 60774 рубля соответственно. Элитное жилье на первичном рынке на 2022 год оценивается дешевле, чем улучшенные квартиры (71571 и 83187 рублей соответственно).

Какими темпами рос показатель общего ввода жилья на территории Удмуртской Республики, учитывая построенное жилье и застройщиком, и населением? За десять лет годовой объем вырос с 516,1 тысяч кв. м до 841,4 тысяч кв. м или на 63,03 %. С 2014 по 2017 годы заметна тенденция стабилизации показателя на одном уровне, однако с 2018 года объем ввода жилья стабильно растет.

За последние десять лет (с 2012 по 2021 гг.) доля ввода жилья застройщиком от общего ввода составила 52,14 % – чуть более половины. В 2019 г. был достигнут шестилетний минимум, а затем в 2020 и 2021 годах показатели стали повышаться и достигли пикового значения. Рост показателей 2020 к 2019 году составил 15,73 %, а 2021 к 2020 году 5,35 %. Как видно, темпы роста в 2021 году замедлились, однако это можно объяснить резким скачком показателя и успешного для жилищной застройки застройщиком 2020 года и крайне низкой базы в 2019 году.

Отраженные показатели являются частью проектной деятельности государства и региона. Привязка к национальным и региональным проектам придает показателям более наглядный вид. Национальный проект «Жилье и городская среда» разработан Министерством строительства Российской Федерации в рамках Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». Сроки реализации проекта заявлены с 1 октября 2018 года по 31 декабря 2024 года.

Национальной целью, согласно проекту, является создание комфортной и безопасной среды для жизни. Из цели вытекают два основных целевых показателя программы:

- 1) улучшение жилищных условий для не менее чем 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год;
- 2) улучшение качества городской среды в полтора раза.

Естественным ответвлением от данного национального проекта является региональный проект «Жилье», который декларирует те же цели, пропорциональные возможностям субъекта. Сроки реализации программы отличаются от основного проекта (с 1 января 2019 года по 31 декабря 2024 года).

Согласно официальным данным, 2019 и 2021 годы показали перевыполнение плана на 3,81 % и на 7,73 % соответственно. 2020 год недобрал 1,52 %, однако факт невыполнения плана объясняется начавшейся в начале года пандемией COVID-19. Стоит отметить, что на 2020 год показатель обеспеченности жильем на душу населения в Удмуртской Республике был выполнен на 97,86 %. В 2020 году на душу населения приходилось 22,9 кв. м.

Официальные данные свидетельствуют, насколько ситуация на рынке жилья (в первую очередь первичном) в Удмуртской Республике является нестандартной (табл. 1).

Таблица 1

Данные по динамике предложения жилья на первичном рынке Удмуртской Республики

Год	2019	2020	2021
Цена за м ² , руб.	55144	60520	71455
Предложение, шт.	2401	3421	9536
Прирост предложения год к году, %	–	42,482	178,75

Потребность в жилье является одной из базовых потребностей человека. При этом задача органов региональной власти – способствовать эффективному использованию объектов недвижимости всех форм собственности [9]. Основа закона спроса и предложения заключается в зависимости цены от предложения: цена растет – предложение падает, цена падает – предложение растет. Однако с ростом цены за квадратный метр жилья растет и количество квартир на рынке первичного жилья. Коэффициент корреляции между показателями цены и предложения равен 0,98, что свидетельствует о высокой степени зависимости одного ряда данных от другого. По стандартам закона спроса и предложения корреляция должна быть отрицательной и приближаться к показателю – 1.

В 2021 году прирост предложения год к году на конец периода составил 178,75 %. Отсюда можно сделать вывод, что проекты дали очевидные и неоспоримые результаты через два года после начала реализации. Кроме того, вероятно, в связи с бурным ростом предложения на рынке первичного жилья стоит ожидать падения цены за квадратный метр жилой площади.

На основе данных по вводу жилья в Удмуртской Республике были спрогнозированы дальнейшие темпы роста показателя. Табл. 2 показывает на основе пяти различных видов регрессий, как будут меняться показатели объема ввода жилья в Удмуртской Республике при прочих равных условиях. Согласно показателю коэффициента детерминации R^2 , наиболее приближенными прогнозными моделями являются модели, основанные на полиномиальной и линейной регрессиях.

Таблица 2

Прогноз общего объема ввода жилья в Удмуртской Республике

Уравнение	Зависимость	Надежность R^2	Прогноз					
			2022	2023	2024	2025	2026	2027
$y = 25,76x + 228,28$	Линейная	0,969	820,76	846,5	872,28	898	923,8	949,6
$y = 275,46e^{0,0514x}$	Экспоненциальная	0,962	898,42	945,8	995,7	1048	1103,5	1162
$y = 185,78\ln(x) + 115,2$	Логарифмическая	0,808	697,71	705,6	713,2	720,5	727,5	734,3
$y = 0,3783x^2 + 17,059x + 263,08$	Полиномиальная, 2ой степени	0,975	855,56	890,4	925,99	962,3	999,45	1037
$y = 208,81x^{0,3939}$	Степенная	0,906	718,02	730,2	741,99	753,5	764,83	775,9

Данные табл. 2 показывают, что при прочих равных условиях объем ввода жилья в Удмуртской Республике через пять лет, согласно полиномиальной регрессии, составит 1 037 тыс. кв. м, а по прогнозу, сделанному на основе линейной регрессии, объем будет равен 949,6 тыс. кв. м. Помимо прочего, каждая регрессия показывает рост год к году.

Согласно региональному проекту, к 2024 году Удмуртская Республика должна ввести в эксплуатацию жилые здания общей площадью 998 тысяч кв. м. Видно, что данные табл. 2 свидетельствуют, что ни одна регрессия не прогнозирует достижение данного показателя, только экспоненциальная зависимость без малого прогнозирует достижение показателя с точностью до 99,77 %. При определенном стечении обстоятельств целевой показатель достижим к 2024 году, однако, исходя из прогнозных данных, подобный исход маловероятен.

Выявление проблем управления жилищным строительством в Удмуртской Республике

Основным показателем эффективности исполнительной власти, ответственной за строительство жилья в Удмуртии, является результат, который на данный момент соответствует целям, а в некоторых случаях превосходит плановые отметки.

По региональному проекту «Жилье» плановый показатель «Ввод жилья в многоквартирных домах на 2020 год в квадратных метрах» составляет 0,46 млн квадратных метров. Однако по итогам года было выявлено существенное отклонение от целевого показателя: объем ввода такого жилья составил 0,3847 млн. кв. м, что соответствует выполнению плана на 83,63 %. В 2021 году показатель достиг отметки 405,3 тыс. кв. м. При этом, согласно проекту «Жилье», ввод жилья в многоквартирных домах должен составлять 443 тыс. кв. м, что в процентном отношении равно 91,49 %. Рис. 1 показывает плановые показатели ввода жилья, согласно проекту «Жилье».

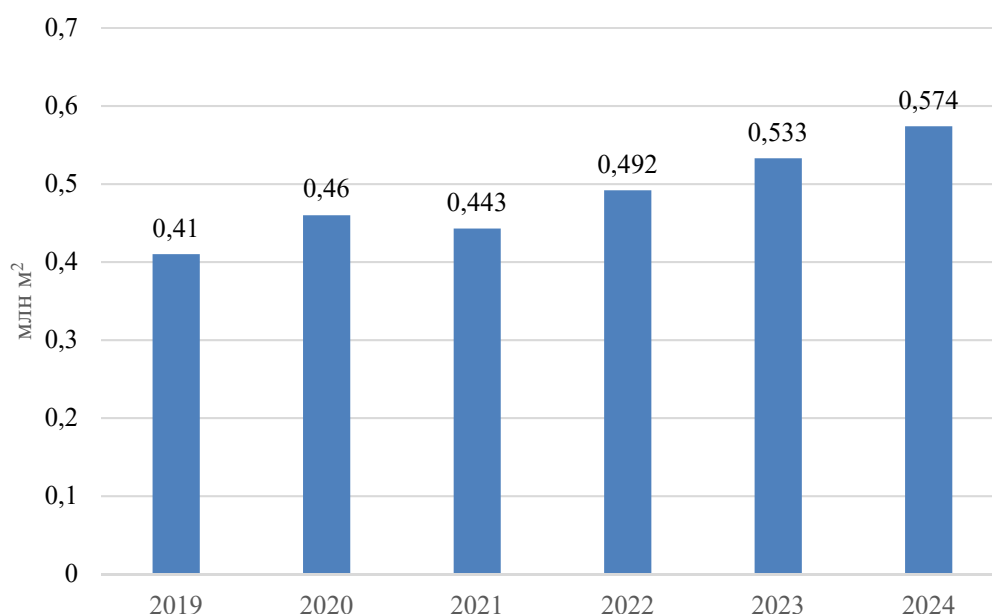


Рис. 1. Плановый ввод жилья в многоквартирных домах, млн. кв. м.

Исходя из того, что доступное жилье в многоквартирных домах Удмуртской Республики является приоритетом для исполнительной власти, невыполнение плана на 16,37 % и 8,51 % соответственно можно считать критичным.

Значимой проблемой Удмуртской Республики в сфере жилищного строительства является вопрос реализации первичного жилья (табл. 3).

Таблица 3

Нереализованная жилая площадь первичного жилья в Удмуртской Республике и субъектах ПФО

Субъект/показатель	тыс. кв. м	%	кв. м на 1000 чел.
Удмуртия	639	49	439,81
Татарстан	1016	45	253,69
Башкортостан	995	33	243,19
Пермский край	546	33	215,61
Кировская область	162	59	140,42

По состоянию на октябрь 2022 года нереализованная площадь находится на уровне 639 тысяч квадратных метров или 49 % всего первичного жилья (сданного и запланированного). С точки зрения доли Удмуртия находится примерно на уровне Татарстана, а Башкортостан и Пермский край лидируют с третьей частью свободного жилья; Кировская область отстает. Однако, при пересчете на 1000 жителей субъекта Удмуртия существенно отстает от показателей субъектов-соседей – 439,81 квадратный

метр на 1000 человек. Подобные темпы реализации могут повлиять на ряд процессов, протекающих в республике, поэтому данной проблеме необходимо присвоить высокий приоритет решения.

Крайне острой проблемой Удмуртской Республики являются слабые темпы модернизации коммунального хозяйства на фоне высоких темпов застройки (особенно в городе Ижевске). За пять лет водопроводная сеть приросла всего на 3,8 %, производственная мощность на 3,85 %. Темпы замены аварийного водопровода также низкие и составляют сокращение на 4,36 % за пять лет. Застройка без модернизации водопроводных сетей привела к тому, что в 2021 году показатель количества аварий вырос на 90 % по сравнению с предыдущим годом, а за пять лет прирост составил на 75,63 %. Удмуртская Республика нуждается в срочной и качественной модернизации водоснабжения.

С теплоснабжением ситуация чуть лучше, так как количество аварий на теплосетях с каждым годом медленно сокращается либо не показывает прироста. Однако протяженность теплосетей в двухтрубном исчислении уменьшилась за пять лет на 9,51 %; тепла произведено на 3,1 % меньше (что может быть показателем теплых зим). Процент потерь тепла по сравнению с 2017 годом уменьшился на 3,13 %, однако, к 2020 году значительно прирост – на 29,17 %, что косвенным образом свидетельствует о нужде в модернизации на перспективу.

С канализацией у Удмуртской Республики проблем меньше всего. Использование мощности за пять лет упало на 11,73 %. На данный момент капитальных и срочных вложений не требуется. Но в целом объекты собственности в сфере коммунальной инфраструктуры нуждаются в более эффективном использовании и управлении [10].

Отчасти успешное исполнение регионального проекта «Жилье», а также Национального проекта «Жилье и городская среда» явились следствием повышения цен на рынке жилья. Данные свидетельствуют о стабильности цен за квадратный метр первичного жилья до 2018 года, однако уже в 2019 году, когда стартовали проекты, первичное жилье стало резко дорожать (табл. 4).

Таблица 4

Динамика изменения цен на квартиры (за 1 кв.м) на первичном рынке в Удмуртской Республике

Год	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Показатель, руб.	47411	46613	50028	55144	60520	71455
Прирост, %	-	-1,68315	7,326282	10,22627	9,749021	18,06841

Данные табл. 4 отражают динамику цен на первичном рынке жилья в Удмуртской Республике в цифровом формате. Очевидным становится тот факт, что проекты способствовали резкому росту за квадратный метр жилья на первичном рынке. За пять лет прирост в цене составил 50,7 %. Почти в полтора раза вырос в цене квадратный метр первичного жилья, что противоречит основной цели Национального и регионального проектов.

Проблема чрезвычайного роста цен на квартиры стоит не так остро на вторичном рынке, как на первичном (табл. 5).

Таблица 5

Динамика изменения цен на жилье (за 1 кв.м) на вторичном рынке в Удмуртской Республике

Год	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Показатель, руб.	43149	42724	43883	45885	47845	51300	60888
Прирост, %	-	-0,98	2,71	4,56	4,27	7,22	18,69

По данным табл. 5 видно, что за семь лет прирост в цене квадратного метра на вторичном рынке составил 41,11 %. Годовой прирост значительно вырос только в 2022 году, когда первичный рынок стал непосильным для населения Удмуртской Республики. Таким образом, что цена на жилье очень высока и недоступна все большей доле населения.

Выводы

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что текущая ситуация с жилищным строительством в Удмуртской Республике является в целом благоприятной, большинство показате-

лей выполняются. Однако с ростом темпов строительства растет закредитованность жителей субъекта, кроме того цена за квадратный метр жилья показывает высокие значения, что отрицательно сказывается на покупательском спросе и доступности жилой недвижимости. Кроме того, коммунальная инфраструктура перегружена, что хранит в себе риски столкнуться с коммунальным кризисом в будущем. Таким образом, на общем благоприятном фоне в строительстве жилья остаются проблемы, которые важно решать немедленно.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Data based analysis: официальный сайт ресурса, публикующего мировую статистику. URL: <https://www.databasedanalysis.com/>.
2. Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru/>.
3. Гумба Х.М. Экономика строительства. М., 2018.
4. Митрофанов Н.Г., Конева А.Н. Проблемы градостроительной политики жилищного строительства // Инновации и инвестиции. 2021. № 5.
5. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм. и доп.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
6. Национальный проект «Жилье и городская среда»: официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/>
7. Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». URL: <https://base.garant.ru/71937200/>
8. Указ Президента Российской Федерации от 04.02.2021 № 68 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/400281504/>.
9. Касаткина Е.А., Склифус А.Д. Направления повышения эффективности управления государственным и муниципальным имуществом // Наука Удмуртии. 2021. № 1 (93). С. 127–137.
10. Касаткина Е.А. Характеристика использования региональной собственности в современных условиях // Вестник Удмуртского университета. Сер. Экономика и право. 2021. Т. 31, вып. 1. С. 12–20.
11. Единая информационная система жилищного строительства: официальный сайт. URL: <https://наш.дом.рф>.

Поступила в редакцию 30.01.2023

Касаткина Елена Анатольевна, кандидат экономических наук, доцент

E-mail: kora-tay@yandex.ru

Коновалов Дмитрий Алексеевич, студент магистратуры

E-mail: konovalll@mail.ru

ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»

426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1

E.A. Kasatkina, D.A. Konovalov

PROBLEMS OF HOUSING CONSTRUCTION MANAGEMENT IN THE UDMURT REPUBLIC

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-2-248-254

The article is devoted to the study of the state and problems of housing construction management in the Udmurt Republic. Being one of the basic needs, the need and provision of housing significantly affects the standard of living of the region's population. It is noted that the construction industry involves a whole range of organizations and enterprises in the construction process, contributing to the development of other industries and spheres. Based on the analysis of the current state of housing construction in the Udmurt Republic, conclusions are formulated about the stable growth of housing commissioning and the effectiveness of national and regional projects in the field of housing construction. The authors have identified the most significant problems of housing construction management in the Udmurt Republic. The study showed that during the analyzed period, the indicator of planned housing commissioning in apartment buildings was not fulfilled; a significant problem is the issue of the sale of primary housing. An extremely acute problem of the Udmurt Republic is the weak rate of modernization of public utilities against the background of high rates of development (especially in the city of Izhevsk). The conclusion is formulated that the current situation with housing construction in the Udmurt Republic is generally favorable, most indicators are met. However, with the growth of construction

rates, the creditworthiness of the residents of the subject is growing, in addition, the price per square meter of housing shows high values, which negatively affects consumer demand and the availability of residential real estate.

Keywords: management, housing construction, national projects, regional projects, urban planning zoning, housing commissioning, housing cost, modernization of public utilities, efficiency of executive power.

Received 30.01.2023

Kasatkina E.A., Candidate of Economics, Associate Professor

E-mail: kora-tay@yandex.ru

Konovalev D.A., Master's student

E-mail: konovalll@mail.ru

Udmurt State University

Universitetskaya st., 1, Izhevsk, Russia, 426034