

АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕРИОД ЭКОНОМИЧЕСКОГО СПАДА В РФ**Владимир Александрович ТЁТУШКИН**кандидат технических наук, доцент кафедры экономического анализа и качества,
Тамбовский государственный технический университет, Тамбов, Российская Федерация
volodtetus@yandex.ru**История статьи:**Принята 16.11.2016
Принята в доработанном виде
12.01.2017
Одобрена 25.01.2017
Доступна онлайн 15.03.2017

УДК 338.12

JEL: B26, C82, E21, F65, G01

Аннотация**Предмет.** Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Статья посвящена анализу региональных особенностей ИЖС в период экономического кризиса в РФ.**Цели.** Объединить разрозненные фрагменты с данными, содержащимися в открытых источниках информации, для получения объема информации, позволяющего лучше понять взаимозависимости между игроками рынка ИЖС и спрогнозировать дальнейшее развитие и возможные последствия для бизнеса и населения в сфере жилищного строительства.**Методология.** В работе с помощью системного и статистического методов проанализированы аспекты влияния экономического кризиса на ИЖС в РФ.**Результаты.** Представлены аналитические данные, отражающие показатели рынка ИЖС, а также выявлены возможные тенденции в этой сфере.**Область применения.** Область применения результатов охватывает научные исследования студентам и преподавателям. Результаты могут использоваться в качестве рекомендаций для строительных предприятий и организаций, девелоперских компаний.**Выводы.** Рынок загородной недвижимости в РФ развивался в докризисные годы гораздо более низкими темпами, чем многоэтажное строительство. Однако этот сегмент рынка пережил экономический кризис практически без потерь. Напротив, спрос на земельные участки под жилищное строительство возрос. Одна из наиболее важных тенденций – появление на рынке комплексных проектов освоения территории, когда девелопер не просто продает земельные участки с коммуникациями, а осуществляет строительство жилых домов, инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Повышение спроса на загородное жилье продолжалось в течение последних нескольких лет, в кризисные годы произошло лишь некоторое замедление. Этот сегмент рынка недвижимости менее всего пострадал от влияния кризиса, спад здесь был не столь существенным, как спад на рынке коммерческой недвижимости или многоквартирного жилья.**Ключевые слова:** регион,
финансы, недвижимость,
анализ, кризис, строительство

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2016

Введение

Жилищное строительство — важный сектор народного хозяйства, динамика которого сильно влияет на рост любой экономики мира. В России, как и в других странах с исторической нехваткой современного жилья, темпы роста жилищного строительства должны еще не одно десятилетие сохранять устойчивый положительный тренд, на который будут накладываться общие колебания в экономике и воздействие экономической политики. Но в стимулировании сектора необходимо проявлять осторожность — неудачная политика банков по жилищным закладным в начале 2000-х гг. стала одной из важнейших причин финансового кризиса 2008 г. в США. Поддержание устойчивого процесса обновления и расширения жилого фонда в России во многом влияет и на динамику покупок домашними хозяйствами товаров длительного пользования: мебели, бытовой и информационной техники. Для выхода

из текущей рецессии, как в сфере строительства, так и всей экономики страны в целом, необходимо стимулирование не только строительства многоквартирных домов, но и сектора индивидуального жилищного строительства, более чувствительного к колебаниям реальных доходов семей.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) представляет собой форму обеспечения граждан жильем посредством отдельно строящегося жилого объекта за счет средств граждан и при их участии. Объектом ИЖС является жилой отдельно стоящий дом, в котором может проживать одна семья, с возможностью регистрации по месту проживания. Количество этажей в таком доме по разрешенной планировке не должно превышать трех, земля, разрешенная для использования под индивидуальное строительство, как правило, принадлежит городам, рабочим поселкам или расположена в сельской местности

(ст. 48 Градостроительного кодекса РФ). Также следует отметить, что к объектам ИЖС могут относиться мансарды, хозблоки, гаражи, приусадебные жилые дома, различные пристройки на участке домовладения. Специального разрешения на возведение и эксплуатацию названных объектов вспомогательного использования не требуется. При этом закон допускает возможность реконструкции и перепланировки ранее возведенных сооружений, однако эти изменения не должны влиять на конструктивные характеристики объекта и допустимые параметры разрешенного строительства, а также не должны нарушать интересы третьих лиц.

Российское законодательство предусматривает несколько категорий земель, каждая из которых имеет определенный вид разрешенного использования. Для тех, кто решил на возведение отдельно стоящего жилого загородного дома, наиболее подходит категория «земли населенных пунктов», не имеющая ограничений в области градостроительства. Поэтому, выбирая земельные участки под ИЖС, в первую очередь необходимо выяснить категорию и назначение использования земли, в частности наличие возможности возведения жилого дома для временного или постоянного проживания с получением почтового адреса и официальной регистрацией либо отсутствие такой возможности.

Проведем анализ источников по исследуемой тематике.

Авторы А.А. Княжнев, Т.В. Черницова, Т.В. Учицина считают, что неустойчивые и нестатичные геополитические условия России на внешнем экономическом рынке могут привести к значительному уменьшению объемов жилищного строительства и сокращению производства на рынке недвижимости. Сравнивая малоэтажное и многоэтажное строительство, можно выделить следующую особенность: более высокому риску подвержены инвесторы, вкладывающие средства в малоэтажную застройку ввиду более низкой доходности. С точки зрения потребителя, среди ключевых факторов находится стоимость жилья, поэтому одним из катализаторов роста объемов индивидуального жилищного строительства может являться снижение себестоимости строительства [1].

В своей статье Р.Г. Абакумов и В.В. Криволапова [2] рассматривают ранжирование подходов к оценке экономической и социальной эффективности проектов освоения новых территорий в аспекте региональной конъюнктуры рынка недвижимости, строительных материалов и технологий.

В статье А.Е. Ионова [3] рассматриваются вопросы, связанные с выработкой определения понятия объекта индивидуального жилищного строительства и его правовых признаков.

Статья Е.В. Сияковой [4] посвящена выявлению возможных сценариев развития рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на территории России с целью определения наиболее перспективного вектора движения. В процессе рассмотрения данного вопроса определено четыре сценария: инерционный, пессимистический, оптимистический и инновационный. Следует отметить, что первостепенную роль в реализации сценариев играет государство посредством не только формирования благоприятного фона для развития данного рынка, но и своего активного участия в сфере законодательства, обеспечения инфраструктуры и формирования государственной политики.

В работе Т.А. Белика [5] рассматриваются вопросы выбора технологии и материалов строительства, анализируются достоинства и недостатки.

В статье Ю.А. Медведевой и Р.Г. Абакумова [6] рассматриваются ключевые проблемы развития ИЖС в сельской местности, анализируется зависимость интенсивности строительства, развития инфраструктуры от состояния местного агропромышленного комплекса, предлагается подход для определения условных коэффициентов вариации и устойчивости развития социально-значимых сфер (в частности, ИЖС).

Статья Е.В. Сияковой [7] посвящена вопросу доступности объектов рынка индивидуального жилищного строительства для населения территории исследования; рассмотрены основные методы расчета коэффициента доступности индивидуального жилья, приобретаемого домохозяйством как за счет только собственных средств, так и с использованием ипотечного займа;

проведены расчеты коэффициентов на примере данных населения юга Тюменской области.

Статья Е.В. Синяковой [8] посвящена вопросу развития рынка индивидуального жилищного строительства на территории РФ. По мнению автора, в целях адекватного прогнозирования состояния данного рынка на средне- и долгосрочную перспективу, в первую очередь необходимо выделить возможные сценарии развития. В результате определения сценариев установлено, что на развитие рынка исключительное влияние оказывает государство, как ключевой участник всех стадий жизненного цикла объекта строительства: от законодательного сопровождения до обеспечения безопасности при строительстве и эксплуатации, а также создании инфраструктуры, необходимой для комфортной реализации конечного продукта.

В статье В.Г. Кутырева, А.М. Стеклова [9] ставится проблема жилья как первостепенная проблема обеспечения жизнедеятельности населения, проблема будущего страны. Выявляются исторические, идеологические закономерности в двух подходах к строительству жилья – в России и на Западе; сравнивается отечественный и зарубежный опыт проектирования и строительства индивидуальных жилых домов; анализируется каркасная технология строительства как наиболее успешная и перспективная по экономичности и функционально-эстетическому потенциалу; сравниваются результаты каркасного строительства в ведущих странах Европы и Америки.

Статья Е.В. Синяковой [10] посвящена земельному вопросу в системе рынка индивидуального жилищного строительства. Немаловажное значение, по мнению автора, для развития указанного рынка имеет степень проработанности системы управления земельными ресурсами на государственном уровне в силу наличия исключительных свойств земли как объекта рыночных отношений, а также взаимосвязи земли и объекта строительства. Данное суждение обусловлено существующими дефектами в законодательстве в виде пробелов, противоречий, недостаточной четкости и некорректной правоприменительной практики.

В статье В.Г. Кутырева, А.М. Стеклова [11] рассматривается современный опыт проектирования и строительства индивидуальных жилых домов в провинциальных городах России; выявляется закономерность трансформаций заимствованных архитектурных прототипов как следствие национальной ментальности и целенаправленной градостроительной политики; авторы рассматривают особенности и перспективы строительства отечественных таунхаусов и коттеджей.

В статье С.А. Бесклубова, О.А. Коробовой, Г.И. Швецова [12] рассмотрены такие статистические данные рынка жилищного строительства Алтайского края, как ввод в действие жилых площадей, государственная поддержка региона: программно-целевой подход, стоимостные показатели индивидуального жилищного строительства, а также подведены итоги развития рынка жилищного строительства края.

В статье С.А. Бесклубовой, М.А. Осиповой [13] рассмотрена материально-сырьевая база строительной отрасли Алтайского края, выявлены наиболее экономически выгодные технологии индивидуального жилищного строительства для каждого района края с учетом распределения ресурсов; выдвинуты предложения по оптимизации использования ресурсной базы для получения экономической эффективности при развитии малоэтажной застройки Алтайского края.

Статья Е.В. Синяковой [14] посвящена вопросу экономического понимания термина «объект индивидуального жилищного строительства». Основное внимание сосредоточено на несогласованности существующих в российском законодательстве нормативных документов, регламентирующих деятельность на рынке индивидуального жилищного строительства. Рассматриваются два подхода к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства – юридический и строительный, предлагается выделить экономический подход.

Статья Е.В. Синяковой [15] посвящена вопросу определения доминирующего фактора потребительского спроса на рынке индивидуального жилищного строительства.

Основное внимание сосредоточено на многофакторной природе потребительского спроса на объекты индивидуального жилищного строительства и необходимости выявления фактора, имеющего наибольший вес, в целях использования такого знания в процессе дальнейшего развития рынка. По мнению автора статьи, одним из основополагающих факторов потребительского спроса на этом рынке является земля или земельный участок, на котором располагается объект строительства.

Целью работы П.Н. Тарасюка, П.А. Трубаева, В.В. Сухорословой [16] являлась технико-экономическая оценка мероприятий по снижению теплопотерь и энергопотребления для отопления индивидуальных жилых домов в Белгородской области. В работе предлагается снижать суммарные затраты на сооружение дома и отопление; по полученной максимальной отопительной нагрузке определялся график отопительной мощности и годовые затраты на отопление; рассматривались строительные и теплоизоляционные материалы, имеющиеся в Белгородской области.

Работа Г.А. Животова, Л.И. Поповой [17] посвящена вопросу рассмотрения факторов, влияющих на стоимость строительства индивидуальных жилых домов в городе Хабаровске, анализу рынка жилой недвижимости Хабаровского края и его столицы. В статье Л.И. Поповой, С.А. Лукашевич [18] проанализированы некоторые вопросы современного состояния получения земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

В работе Я.Ю. Михайлюковой, А.Е. Наумова, А.Г. Козлюка [19] рассмотрены проблемы индивидуального жилищного строительства Белгородской области, достоинства мультиформатных поселков, предложен метод определения его оптимального состава и приведен наиболее эффективный состав мультиформатного поселка по форматам применительно к Белгородской области.

1. Анализ индивидуального жилищного строительства в РФ в период спада

На индивидуальные жилые дома, построенные населением, приходится более 40% общей

вводимой в России площади жилья. Строительство малоэтажного жилья, в первую очередь индивидуальных домов (для проживания одной семьи), является равноправным сектором жилищного строительства наравне с многоквартирными домами (МКД). По данным Росстата, на индивидуальные жилые дома (ИЖД), построенные населением (за счет собственных и заемных средств), в 2010–2014 гг. стабильно приходилось 43–44% общей вводимой площади жилья в России (рис. 1), хотя в 2015 г. его доля упала до 41%. По оценкам экспертов, в реальности этот показатель может превышать 50–55%. Так, по данным Росстата, на малоэтажное (1–3 этажа) жилье, куда входят ИЖД, построенные населением, приходится половина вводимой в стране жилой площади. При этом доля трехэтажного жилья во вводимой площади растет (с 6,2 до 11,2% в 2010–2015 гг.), а одноэтажного – сокращается (с 24,2 до 16,7%)¹.

Средний размер вводимых в России индивидуальных домов уже в 2,4 раза превышает средний размер квартир в многоквартирных домах.

В России растет неравенство в размерах индивидуальных жилых домов и квартир в МКД (табл. 1). Средний размер квартир в новых МКД на протяжении последних 10 лет снижается, по итогам 2015 г. составив лишь 54 м². Средний размер ИЖД в 2012–2014 гг. составлял 135 м², но в 2015 г. снизился до 130 м².

Из введенных в 2015 г. 85,3 млн м² жилой площади 62 млн приходится на города и поселки городского типа (73%), и 23,4 млн – на сельскую местность (27%). Это почти точно соответствует соотношению городского и сельского населения в России и поддерживает примерно равную обеспеченность населения жильем в городе и в селе. Жители сельских территорий в большинстве случаев проживают в частных домах. Действительно, из введенных индивидуальных домов (35,2 млн м² в 2015 г.) больше половины (18,9 млн м²) приходится на сельскую местность. В селе индивидуальные дома обеспечивают 81% вводимой площади, а в городах – лишь 26%. При этом в России статистически не учитываются как «жилье» 17 млн единиц дачных владений

¹ Григорьев Л. Индивидуальное жилищное строительство // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. М.: Аналитический центр при Правительстве РФ, 2016.

(в т.ч. садоводов и огородников): от дорогих коттеджей до «6 соток».

Спад жилищного строительства в России в 2015–2016 гг. почти полностью сконцентрирован в индивидуальном домостроении. В общем случае реакция строительного сектора на кризисные тенденции в экономике – это ускорение ввода жилья и снижение объемов стартов строительства (закладок новых домов). К сожалению, например, в отличие от США в России прямое статистическое наблюдение за числом закладок новых жилых домов не ведется. Таким образом, кризисные тенденции можно отследить только по объему ввода жилой площади, но этот показатель во многом отражает решения, принятые застройщиками раньше. В случае с ИЖД такое «отставание» в среднем можно оценить в 1–1,5 лет. В ходе текущего спада динамика ввода жилой площади в России была отрицательной, в годовом выражении ровно 12 месяцев: с июня 2015 г. по май 2016 г. (в первую очередь за счет эффекта высокой базы – ускоренного ввода жилья в первый год кризиса). Квартальные данные по структуре ввода показывают, что это падение почти полностью пришлось на сектор индивидуального домостроения: за год со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. ввод площади индивидуального жилья упал на 20%, в то время как ввод площади МКД остался на прежнем уровне (рис. 2).

Пик ввода ИЖД в I квартале 2015 г. аналогичен потребительскому буму декабря 2014 г., поскольку объясняется резко возросшими инфляционными ожиданиями населения. Со II квартала 2015 г. индивидуальное жилищное строительство на год вошло в зону отрицательных приростов, в I квартале 2016 г. достигших рекордного падения в 33%. Рост во II квартале 2016 г. связан с низкой базой предшествующего года и не компенсирует его падение полностью. Положительные приросты за счет низкой базы, видимо, сохранятся в ближайшие три квартала, но о восстановлении спроса в отрасли говорить пока рано, а для его корректной оценки показатели ближайших кварталов необходимо будет сравнивать с уровнем не годовой, а двухгодичной давности (пока они ниже нуля). В то же время можно утверждать, что первый кризисный шок, связанный с резким ростом цен на стройматериалы и падением

реальных доходов населения, для сектора ИЖД уже пройден, тогда как в секторе многоквартирного жилья, до сих пор сохраняющем высокий (избыточный сейчас для рынка) уровень вводов, основной спад еще впереди.

Важным механизмом текущего спада ИЖС стало уменьшение средних размеров новых индивидуальных домов при слабом росте числа вводов. В 2015 г. прирост числа введенных в эксплуатацию ИЖД остался положительным по сравнению с предыдущим годом, хотя и составил всего 1,2% после рекордных 18,4% в 2014 г. (табл. 2). При этом общая площадь введенных ИЖД за 2015 г. сократилась на 2,9% (всплеск ускоренных вводов в I квартале привел к сильному спаду во II–IV кварталах, но также компенсировал его). Таким образом, средняя площадь нового дома снизилась за год на 4% – до 130 м² (со 136 м² в 2012–2014 гг.)².

По преобладающим материалам стен основными видами вводимых индивидуальных домов являются деревянные, кирпичные и блочные. Деревянные дома принципиально отличаются от всех остальных видов по средней площади – 90–95 м² против 150–160 м² у кирпичных, каменных и блочных домов. Это, видимо, связано с тем, что деревянные дома являются более дешевым вариантом: по оценкам Росстата, цены на 1 м² деревянных домов по регионам России от 5 до 50% ниже, чем кирпичных. В ходе кризиса деревянные дома оказались наиболее устойчивой категорией: их средняя площадь за 2015 г. снизилась всего на 1,5%, а общее число даже выросло на 1,2%.

2. Региональные особенности индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в РФ

Доля площадей индивидуальных застроек зависит от доли сельского населения в регионе и особенно высока на юге европейской части России. Традиционно доля индивидуального строительства высока на юге европейской части России: в Белгородской, Астраханской, Тамбовской, Липецкой и Ростовской областях, а также республиках Северного Кавказа и юга Сибири. Доля ИЖД во вводе жилья в регионах России

² Григорьев Л. Индивидуальное жилищное строительство // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. М.: Аналитический центр при Правительстве РФ, 2016.

ощутимо зависит от доли сельского населения – корреляция этих двух показателей в каждом из 2010–2015 гг. превышает 60%. Лидерами по абсолютному числу построенных индивидуальных домов, равно как и по общей введенной площади ИЖД, являются наиболее населенные среди регионов России (не считая Москвы) Московская область и Краснодарский край, за которыми следуют Республика Башкортостан и Ростовская область.

В каждом из этих регионов в 2015 г. было введено более 10 тыс. домов общей площадью более 1,5 млн м². По среднему показателю введенной площади ИЖД в последние годы (кроме 2014 г.) лидирует Белгородская область, где властями успешно реализуется масштабная программа ИЖС, которая может стать примером для всей страны. Менее 100 ИЖД в год вводится в Магаданской и Мурманской областях и Ненецком автономном округе (АО), а в Чукотском АО строительство ИЖД в последние годы не ведется. Спад индивидуального домостроения в 2015–2016 гг. охватил большую часть регионов России. При этом в Московской области в 2015 г. ввод ИЖД значительно вырос (+1,5 млн м² и +11,5 тыс. домов за год).

В 2015 г. спад ввода жилой площади ИЖД был зафиксирован в 53 регионах России, в одном регионе (Чукотском АО) строительство не ведется, а в 31 регионе показатель вырос. При этом по динамике числа введенных домов в 2015 г. по сравнению с 2014 г. (слабо положительной по стране в целом) регионы разделились примерно поровну: в 44 регионах показатель сократился, в 40 регионах – вырос. Наибольшее падение продемонстрировали Республика Крым (–52%), Тверская (–35%) и Волгоградская (–34%) области, Чеченская республика (–33%), Забайкальский край (–32%), Саратовская область (–31%). В то же время в 2,2 раза выросло количество введенных индивидуальных домов в Московской области – с 9,5 до 21 тыс. ед. Значительный рост отмечен также в Хабаровском крае (76%) и Ульяновской области (67%). Текущий спад индивидуального жилищного строительства в России лучше виден на квартальном уровне. За период со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. площадь индивидуального жилья оказалась на 7,8 млн м² (или 20%) ниже аналогичного показателя

предшествующих четырех кварталов (II квартал 2014 г. – I квартал 2015 г.).

За четыре квартала общестранового падения введенная площадь ИЖД снизилась сразу в 70 из 82 субъектов Российской Федерации (по Крыму и Севастополю отсутствуют данные для сравнения, в Чукотском АО строительство не ведется). Лидерами по абсолютному объему падения показателя стали Краснодарский край и Свердловская область (табл. 3), по относительному – Забайкальский край. Тем не менее в 12 регионах объемы ввода индивидуального жилья за рассматриваемый период выросли, причем почти половина положительного прироста пришлась на Московскую область³.

Средняя площадь индивидуальных построек снизилась в 2015 г. в большинстве регионов России. Важной характеристикой, отличающей регионы друг от друга, является средняя площадь дома при индивидуальном строительстве. В среднем по России этот показатель составлял 135–136 м² в 2010–2014 гг. и снизился до 130 м² в 2015 г. Как уже было упомянуто, кризис индивидуального строительства выразился прежде всего в снижении размеров домов, а не их количества. Таким образом, кризисные тенденции передаются на рынок строительных материалов и услуг, но жилищный вопрос населения решается, хотя и с меньшим комфортом. Средняя площадь новых домов в России варьируется от 69 м² в Забайкальском крае до 213 м² в Липецкой области в 2015 г. Средняя площадь дома также высока в городах федерального значения – Москве (199 м²) и Санкт-Петербурге (185 м²) – и в Саратовской области (198 м²). Наименьшая средняя площадь дома отмечается в Вологодской (71 м²), Кемеровской (79 м²), Курганской (82 м²) областях и республиках Тыва и Бурятия (по 81 м²). По сравнению с 2010 г. разброс этого показателя сократился, и средняя площадь ИЖД большинства регионов стала попадать в диапазон 100–140 м² (рис. 3). Помимо Липецкой области, большие дома традиционно строятся в Саратовской, Ивановской и Тамбовской областях. Наименьшие по площади дома строятся в республиках Бурятия и Тыва, Вологодской области, а также других регионах северной и восточной части России, что может

³ Григорьев Л. Индивидуальное жилищное строительство // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. М.: Аналитический центр при Правительстве РФ, 2016.

объясняться большей сложностью строительства на этих территориях в силу их климатических и географических особенностей.

По данным Росстата, двумя основными категориями жилья в России являются индивидуальные жилые дома (ИЖД), построенные населением (за счет собственных и заемных средств), и многоквартирные дома (МКД) от застройщиков – юридических лиц. Согласно Градостроительному кодексу РФ, индивидуальные жилые дома – это отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи и построенные на территории для индивидуального жилищного строительства. Отметим, что, согласно пояснениям Минэкономразвития России, этажность в ИЖД, определяемая в кодексе, условная и относится к этапу проектирования и утверждения проекта. То есть при строительстве количество этажей дома может быть больше трех, как указано в кодексе. По состоянию на 2016 г. Росстат учитывает ИЖД до пяти этажей (с учетом подземных и наземных этажей). В число ИЖД также включаются состоящие из автономных жилых блоков многоквартирные блокированные жилые дома, отвечающие следующим требованиям: отсутствие помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков, отсутствие общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций, наличие самостоятельных систем отопления и вентиляции, а также индивидуальных вводов и подключений к внешним сетям централизованных инженерных систем. В число ИЖД не включаются здания, пригодные только для сезонного или временного проживания (дачи, летние садовые домики, охотничьи домики, юрты, чумы, вагоны и другие приспособленные для временного проживания помещения), жилые здания, переоборудованные из нежилых, здания, построенные юридическими лицами, и т.д. Таким образом, данные по ИЖД занижены ввиду строгих критериев для данной категории домов. Например, дома, построенные физическими лицами на территории, которой не присвоен статус территории для индивидуального жилищного строительства, не учитываются в данном разделе статистики, так же как и дома для одной семьи в коттеджных поселках, построенных юридическими лицами. Кроме того, на

сегодняшний день отсутствует нормативный правовой акт, который устанавливал бы порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его государственного технического учета (включая техническую инвентаризацию), соответственно, официальная статистическая информация за последние годы сформирована не по полному кругу собственников жилищного фонда. По данным Росстата, только 48% территорий представили полные данные о жилищном фонде. Согласно этим данным, в 2014 г. в России было зарегистрировано около 3,4 млрд м² жилой площади (с учетом Крыма, но жилищный фонд Севастополя учтен по данным за 2013 г.)⁴.

Заключение

Рынок ИЖС будет расти, будут появляться новые проекты коттеджных поселков, поскольку спрос в данном сегменте рынка жилой недвижимости не удовлетворен. Сейчас явно намечается тенденция, когда девелоперы переходят от продажи земельных участков с коммуникациями к реализации комплексных проектов, предусматривающих строительство поселков, обеспеченных необходимой инфраструктурой, и это позитивная тенденция. Однако без активного участия в этом процессе государства, в частности, без оказания господдержки подобным проектам и строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, быстрое и активное развитие рынка в этом направлении невозможно, поскольку девелоперы будут не в состоянии нести эти затраты самостоятельно.

Таким образом, в июле 2016 г. темпы спада объема работ по виду деятельности «Строительство» замедлились до –3,5% в годовом выражении (после –8,3% за II квартал), что во многом связано с низкой базой июля 2015 г. (когда спад был на максимуме –11,8% в годовом выражении). Ввод в действие площади жилых домов в июле второй месяц оказался выше нуля (+4,1% в годовом выражении), но пока все еще ниже уровня 2014 г.

По данным Росстата, на индивидуальные жилые дома, построенные населением (за счет собственных и заемных средств), в 2010–2014 гг. стабильно приходилось 43–44% общей вводимой

⁴ Григорьев Л. Индивидуальное жилищное строительство // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. М.: Аналитический центр при Правительстве РФ, 2016.

площади жилья в России, хотя в 2015 г. его доля упала до 41%. По оценкам экспертов, в реальности этот показатель может превышать 50–55%.

Средний размер квартир в новых многоквартирных домах (МКД) на протяжении последних 10 лет снижается, по итогам 2015 г. составив лишь 54 м². Средний размер индивидуальных жилых домов (ИЖД) в 2015 г. снизился до 130 м².

Динамика ввода жилой площади в России была отрицательной в годовом выражении ровно 12 месяцев: с июня 2015 г. по май 2016 г. (в первую очередь за счет эффекта высокой базы – ускоренного ввода жилья в первый год кризиса). Квартальные данные по структуре ввода показывают, что снижение объемов вводимой жилой площади почти полностью пришлось на сектор индивидуального домостроения: за год со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. ввод площади индивидуального жилья упал на 20%, в то время как ввод площади МКД остался на прежнем уровне.

Важным механизмом данного спада индивидуального жилищного строительства стало уменьшение средних размеров новых индивидуальных домов при слабом росте числа

вводов. В 2015 г. прирост числа введенных в эксплуатацию ИЖД остался положительным по сравнению с предыдущим годом, хотя и составил всего 1,2% после рекордных 18,4% в 2014 г. При этом общая площадь введенных ИЖД за 2015 г. сократилась на 2,9%. Всплеск ускоренных вводов в I квартале привел к сильному спаду во II–IV кварталах, но также компенсировал его. Таким образом, средняя площадь нового дома снизилась за 2015 г. на 4% — со 136 до 130 м².

Основными видами вводимых индивидуальных домов по преобладающим материалам стен являются деревянные, кирпичные и блочные. Деревянные дома принципиально отличаются от всех остальных видов по средней площади – 90–95 м² против 150–160 м² у кирпичных, каменных и блочных домов. В ходе кризиса деревянные дома оказались наиболее устойчивой категорией: их средняя площадь за 2015 г. снизилась всего на 1,5%, а общее число даже выросло на 1,2%. Спад индивидуального домостроения в 2015–2016 гг. охватил большую часть регионов России. Главным исключением стала Московская область, где в 2015 г. ввод домов значительно вырос (+1,5 млн кв. м и +11,5 тыс. индивидуальных домов за год); в первом полугодии 2016 г., по оперативным данным, показатели стали снижаться.

Таблица 1
Построенные квартиры и дома, 1995–2015 гг.

Table 1
Apartments and houses built, 1995–2015

Показатель	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Введено всего, в том числе</i>									
Общий метраж, млн м ²	41	30	44	58	62	66	70	84	85
Число квартир, тыс. шт.	602	373	515	717	786	838	929	1124	1195
Средний размер, м ²	68	81	85	82	79	78	76	75	71
<i>Построено населением (индивидуальные дома)</i>									
Общий метраж, млн м ²	9	13	18	25	27	28	31	36	35
Число квартир (домов), тыс. шт.	90	106	127	192	201	211	228	268	272
Средний размер, м ²	100	119	138	133	133	134	134	135	130
<i>Построено юридическими лицами (многоквартирные дома)</i>									
Общий метраж, млн м ²	32	18	26	33	36	37	40	48	50
Число квартир, тыс. шт.	512	267	388	525	585	627	701	856	923
Средний размер, м ²	62	66	67	63	61	60	57	56	54

Источник: Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Source: Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Таблица 2

Динамика площади, числа и средних размеров вводимых ИЖД, 2013–2015 гг.

Table 2

Trends in area, number and average size of individual houses built, 2013–2015

Показатель	Площадь, млн м ²				Число домов, тыс. шт.				Средняя площадь, м ²			
	2013	2014	2015	15/14, %	2013	2014	2015	15/14, %	2013	2014	2015	15/14, %
Каменные	1	1,3	1,4	8	7	7	8	21	155	183	164	-10
Кирпичные	11,8	13,1	11,8	-10	72	83	77	-7	165	158	153	-3
Панельные	0,3	0,3	0,2	-26	2	2	2	-20	145	151	140	-7
Блочные	6,4	7	6,4	-9	41	46	44	-4	159	153	145	-5
Деревянные	7,4	8,1	8	-0,4	80	87	88	1,2	93	93	91	-1,5
Монолитные	0,5	0,6	0,6	-4	3	4	4	4	162	155	142	-8
Прочие	3,2	5,9	6,8	16	21	38	47	24	150	156	146	-6
Всего	30,7	36,2	35,2	-2,9	225	266	270	1,2	136	136	130	-4

Источник: Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/Source: Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Таблица 3

Регионы с максимальным спадом и максимальным приростом введенной площади индивидуальных домов за период с II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. по сравнению с предшествующими четырьмя кварталами, тыс. кв. м и %

Table 3

Regions with the highest drop and increment in area of individual houses built, Q2 2015 through Q1 2016, as compared with the previous four quarters, thousand sq.m and percentage points

Регион	Ввод площади, тыс. м ²		Прирост	
	II кв. 2014 – I кв. 2015	II кв. 2015 – I кв. 2016	%	тыс. м ²
Московская область	2 280	2 879	26	598
Белгородская область	1 065	1 261	18	197
Ростовская область	1 380	1 509	9	129
Ульяновская область	350	479	37	129
Калининградская область	649	322	-50	-327
Тюменская область	898	567	-37	-331
Ставропольский край	803	468	-42	-334
Волгоградская область	768	400	-48	-368
Новосибирская область	966	597	-38	-369
Самарская область	972	595	-39	-377
Челябинская область	932	539	-42	-392
Свердловская область	1 416	771	-46	-645
Краснодарский край	2 544	1 835	-28	-709
Российская Федерация	39 333	31 567	-20	-7 766

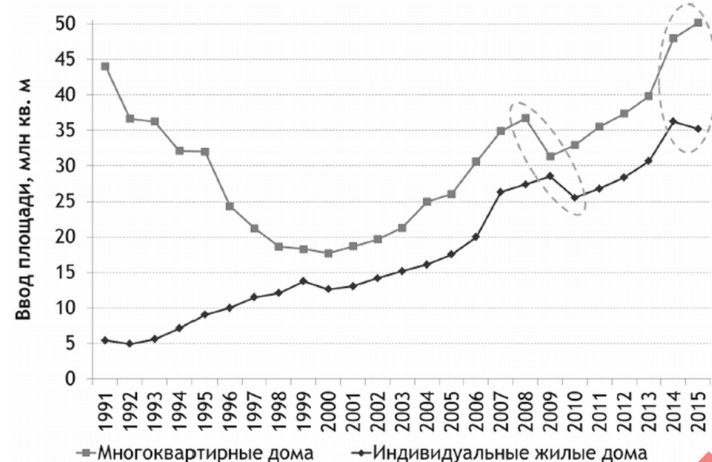
Источник: Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/Source: Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Рисунок 1

Ввод многоквартирных и индивидуальных жилых домов, 1991–2015, млн м²

Figure 1

Commissioning of multi-apartment residential buildings and individual houses, million sq. m, 1991–2015



Источник: Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

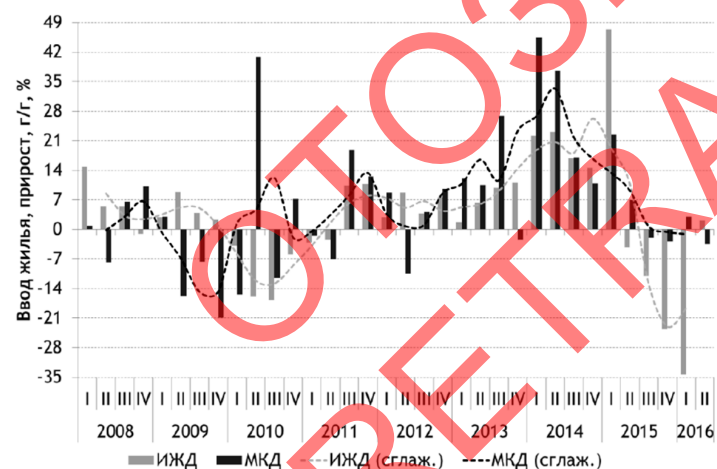
Source: Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Рисунок 2

Квартальная динамика ввода площади жилья в годовом выражении, 2008–2016 гг.

Figure 2

Quarterly trends in commissioning of residential area per annum, 2008–2016



Источник: Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

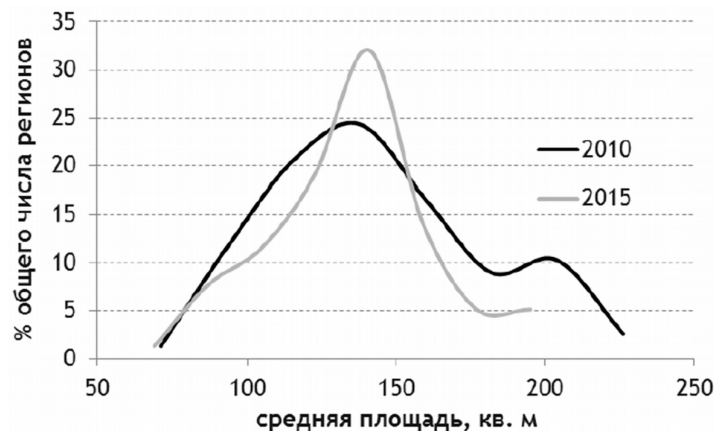
Source: Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Рисунок 3

Распределение российских регионов по средней площади индивидуальных построек в 2010 и 2015 гг., %

Figure 3

Breakdown of the Russian regions by average area of individuals facilities, 2010 and 2015, percentage



Источник: Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Source: Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Список литературы

1. Княжнев А.А., Черницова Т.В., Учинина Т.В. Анализ ситуации в сфере индивидуального жилищного строительства в сельской местности (на примере районов Пензенской области) // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 776. URL: <https://science-education.ru/pdf/2015/1/1765.pdf>.
2. Абакумов Р.Г., Криволапова В.В. Обоснование эффективности государственного участия в решении вопросов эффективного развития индивидуального жилищного строительства // Инновационная наука. 2016. № 2-1(14). С. 7–9.
3. Ионов А.Е. Признаки индивидуального жилищного строительства // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 11(18). С. 75–77.
4. Синякова Е.В. Инновационный сценарий развития рынка индивидуального жилищного строительства // Вестник Кемеровского государственного университета. 2015. Т. 2. № 1. С. 229–233. doi: <http://dx.doi.org/10.21603/2078-8975-2015-1-229-233>
5. Белик Т.А. Основные технологии, применяемые в индивидуальном жилищном строительстве, их достоинства и недостатки // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2015. № 26. С. 168–171.
6. Медведева Ю.А., Абакумов Р.Г. Ключевые проблемы развития индивидуального жилищного строительства в сельской местности // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2015. № 1(6). С. 120–125.
7. Синякова Е.В. Оценка доступности объектов рынка индивидуального жилищного строительства для населения юга Тюменской области // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. 2015. № 19. С. 53–58.
8. Синякова Е.В. Сценарии развития рынка индивидуального жилищного строительства и роль государства в их реализации // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2014. № 29. С. 190–194.

9. *Кутырев В.Г., Стеклов А.М.* Перспективы индивидуального жилищного строительства в России // *Современные проблемы науки и образования*. 2014. № 3. С. 821.
URL: <https://science-education.ru/pdf/2014/3/146.pdf>.
10. *Синякова Е.В.* Исключительные свойства земли как объекта рыночных отношений в сфере индивидуального жилищного строительства // *Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук*. 2014. № 11-2. С. 95–97.
11. *Кутырев В.Г., Стеклов А.М.* К проблеме индивидуального жилищного строительства в России // *Теория и практика общественного развития*. 2013. № 12. С. 90.
12. *Бесклубова С.А., Коробова О.А., Швецов Г.И.* Анализ рынка индивидуального жилищного строительства Алтайского края // *Ползуновский вестник*. 2013. № 4-1. С. 5–9.
13. *Бесклубова С.А., Осипова М.А.* Рациональное распределение альтернативных вариантов индивидуального жилищного строительства с учетом ресурсного потенциала Алтайского края // *Ползуновский вестник*. 2013. № 4-1. С. 10–13.
14. *Синякова Е.В.* Подходы к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства // *Статистика и экономика*. 2013. № 3. С. 87–90. doi: <http://dx.doi.org/10.21686/2500-3925-2013-3-81-83>
15. *Синякова Е.В.* Земля как основной фактор потребительского спроса на объекты индивидуального жилищного строительства // *Журнал экономической теории*. 2013. № 3. С. 281–283.
16. *Тарасюк П.Н., Трубаев П.А., Сухорослова В.В.* Повышение энергоэффективности в индивидуальном жилищном строительстве в условиях Белгородской области // *Научное обозрение*. 2013. № 9. С. 410–415.
17. *Животова Г.А., Попова Л.И.* Основные факторы, влияющие на стоимость строительства жилых домов на примере города Хабаровск // *Ученые заметки ТОГУ*. 2015. Т. 6. № 4. С. 465–480.
URL: http://pnu.edu.ru/media/ejournal/articles-2015/TGU_6_248.pdf.
18. *Попова Л.И., Лукашевич С.А.* Формирование рынка земельных участков как одно из условий развития жилищного строительства // *Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса*. 2013. № 1. С. 036–041.
19. *Михайлюкова Я.Ю., Наумов А.Е., Козлюк А.Г.* Принципы формирования состава недвижимости мультиформатных жилых поселков // *Научные труды SWorld*. 2014. Т. 24. № 2. С. 72–74.

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

**ANALYZING REGIONAL SPECIFICS OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION
DURING THE ECONOMIC RECESSION IN THE RUSSIAN FEDERATION****Vladimir A. TETUSHKIN**Tambov State Technical University, Tambov, Russian Federation
volodtetus@yandex.ru**Article history:**Received 16 November 2016
Received in revised form
12 January 2017
Accepted 25 January 2017
Available online
15 March 2017**JEL classification:** B26, C82,
E21, F65, G01**Keywords:** region, finance, real
estate, analysis, crisis,
construction**Abstract****Importance** The article focuses on individual housing construction and analyzes its regional specifics during the economic recession in the Russian Federation.**Objectives** The research combines fragmented data in publicly available sources to collect information for better understanding of relationships among actors of the individual housing construction market and forecasting of further development and possible implications for business and the public in housing construction.**Methods** Using systems and statistical approaches, I analyzed how the economic crisis influenced the individual housing construction in the Russian Federation.**Results** The article presents analytical data on indicators of the individual housing construction market and outlines possible trends in the segment.**Conclusions and Relevance** The suburban real estate market in Russia had been developing more slowly than multi-storey construction. However, the segment survived the economic crisis without significant losses. The market is seeing the emergence of comprehensive developer projects. Demand for suburban housing has been growing for several years with a slight slowdown during the crisis. The findings can be used as recommendation for construction companies and developers.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2016

References

1. Knyazhnev A.A., Chernitsova T.V., Uchinina T.V. [Analyzing the situation in individual housing construction in rural areas: evidence from districts of the Penza oblast]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya*, 2015, no. 1-1, p. 776. (In Russ.) Available at: <https://science-education.ru/pdf/2015/1/1765.pdf>.
2. Abakumov R.G., Krivolapova V.V. [Feasibility study of the State involvement in resolving issues of individual housing construction development]. *Innovatsionnaya nauka = Innovative Science*, 2016, no. 2-1, pp. 7–9. (In Russ.)
3. Ionov A.E. [Qualities of individual housing construction]. *Nauka i obrazovanie: khozyaistvo i ekonomika, predprinimatel'stvo, pravo i upravlenie = Science and Education: Economy and Economics, Entrepreneurship, Law and Management*, 2012, no. 11, pp. 75–77. (In Russ.)
4. Sinyakova E.V. [Innovative scenario of the individual housing construction development]. *Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Kemerovo State University*, 2015, vol. 2, no. 1, pp. 229–233. (In Russ.) doi: <http://dx.doi.org/10.21603/2078-8975-2015-1-229-233>
5. Belik T.A. [Principal technologies applied to individual housing construction, their strengths and weaknesses]. *Strategiya ustoichivogo razvitiya regionov Rossii = Strategy for Sustainable Development of Russian regions*, 2015, no. 26, pp. 168–171. (In Russ.)
6. Medvedeva Yu.A., Abakumov R.G. [Key issues of individual housing construction development in rural areas]. *Innovatsionnaya ekonomika: perspektivy razvitiya i sovershenstvovaniya = Innovative Economy: Prospects of Development and Improvement*, 2015, no. 1, pp. 120–125. (In Russ.)
7. Sinyakova E.V. [Evaluating affordability of individual housing construction sites for the population of the southern areas of the Tyumen oblast]. *Ekonomika i upravlenie: analiz tendentsii i perspektiv razvitiya = Economy and Management: Analyzing Development Trends and Prospects*, 2015, no. 19, pp. 53–58. (In Russ.)

8. Sinyakova E.V. [Scenarios of the individual housing construction development and the role of the State in their fulfillment]. *Sovremennye tendentsii v ekonomike i upravlenii: novyi vzglyad = Contemporary Trends in Economy and Management: A New View*, 2014, no. 29, pp. 190–194. (In Russ.)
9. Kutuyev V.G., Steklov A.M. [Prospects of individual housing construction in Russia]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya*, 2014, no. 3, p. 821. (In Russ.) Available at: <https://science-education.ru/pdf/2014/3/146.pdf>.
10. Sinyakova E.V. [Exceptional qualities of land as a subject matter of market relations in individual housing construction]. *Aktual'nye problemy gumanitarnykh i estestvennykh nauk = Current Issues of Humanities and Natural Sciences*, 2014, no. 11-2, pp. 95–97. (In Russ.)
11. Kutuyev V.G., Steklov A.M. [The issue of individual housing construction in Russia]. *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya = Theory and Practice of Social Development*, 2013, no. 12, p. 90. (In Russ.)
12. Besklubova S.A., Korobova O.A., Shvetsov G.I. [Analyzing the market of individual housing construction in the Altai Krai]. *Polzunovskiy vestnik*, 2013, no. 4-1, pp. 5–9. (In Russ.)
13. Besklubova S.A., Osipova M.A. [Reasonable distribution of alternative options for individual housing construction in line with available resources of the Altai Krai]. *Polzunovskiy vestnik*, 2013, no. 4-1, pp. 10–13. (In Russ.)
14. Sinyakova E.V. [Approaches to determining the target of the individual housing construction market]. *Statistika i ekonomika = Statistics and Economics*, 2013, no. 3, pp. 87–90. (In Russ.) doi: <http://dx.doi.org/10.21686/2500-3925-2013-3-81-83>
15. Sinyakova E.V. [Land as a key factor of consumer demand for items of individual housing construction]. *Zhurnal ekonomicheskoi teorii = Russian Journal of Economic Theory*, 2013, no. 3, pp. 281–283. (In Russ.)
16. Tarasyuk P.N., Trubaev P.A., Sukhoroslova V.V. [Increase in energy efficiency in individual housing construction in the Belgorod oblast]. *Nauchnoe obozrenie = Science Review*, 2013, no. 9, pp. 410–415. (In Russ.)
17. Zhivotova G.A., Popova L.I. [Key factors influencing the cost of housing construction: evidence from Khabarovsk]. *Uchenye zapiski TOGU*, 2015, vol. 6, no. 4, pp. 465–480. (In Russ.) Available at: http://pnu.edu.ru/media/ejournal/articles-2015/TGU_6_248.pdf.
18. Popova L.I., Lukashevich S.A. [Origination of the land plot market as one of the conditions for development of housing construction]. *Dal'nii Vostok: problemy razvitiya arkhitekturno-stroitel'nogo kompleksa = Far East: Issues of Developing the Sector of Architecture and Construction*, 2013, no. 1, pp. 036–041. (In Russ.)
19. Mikhailyukova Ya.Yu., Naumov A.E., Kozlyuk A.G. [Principles of forming the real estate composition of multi-format residential communities]. *Nauchnye trudy SWorld = Scientific Proceedings SWorld*, 2014, vol. 24, no. 2, pp. 72–74. (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.