

УДК 35.07

Исхаков Э.Р.
магистрант

Научный руководитель: Галимов Р.С., канд.соц.наук

**Башкирская академия государственной службы и управления
при Главе Республики Башкортостан**

**СОСТОЯНИЕ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН**

Аннотация: Строительство жилья является одним из важнейших составляющих социально-экономического развития региона. В данной научной статье рассматривается состояние развития индивидуального жилищного строительства в Республике Башкортостан. Освещены основные показатели, достигнутые в данном направлении по итогам 2022 года, а также пути развития данной сферы в республике.

Ключевые слова: рынок индивидуального жилищного строительства; динамика и развитие республики; регионы; районы; индивидуальное строительство; инвестиции; коммерческие отношения.

Ishakov E.R.

master's student

Scientific supervisor: R.S. Gallimov, Candidate of Sociological Sciences
Bashkir Academy of Public Service and Administration
under the head of the Republic of Bashkortostan

**STATE OF DEVELOPMENT OF INDIVIDUAL HOUSING
CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN**

Abstract: Housing construction is one of the most important components of the socio-economic development of the region. This scientific article examines the state of development of individual housing construction in the Republic of Bashkortostan. The main indicators achieved in this direction based on the

results of 2022 are highlighted, as well as the ways of development of the republic in this direction.

Keywords: market of individual housing construction; dynamics; development of the republic; regions; districts; individual construction; investments; commercial relations.

В текущий период времени улучшение качества жизни населения, проживающего во всех субъектах Российской Федерации, является приоритетной задачей федеральных целевых программ, касающихся решения основных проблем в социальной сфере. Проблема развития жилищного фонда является значимой и по настоящий момент, поскольку жилищное строительство играет немаловажную роль при формировании комфортной среды для проживания населения.

Статья посвящена вопросу развития индивидуального жилищного строительства в регионах Российской Федерации с учетом современных строительных реалий. Рассмотрены специфика рынка индивидуального жилищного строительства и основные его проблемы. Подчеркнуто, что индивидуальное жилищное строительство является одним из набирающих популярность видов разрешенного использования земли. Особое внимание уделено отсутствию единой региональной стратегии развития, подчеркнута неподготовленность инфраструктуры. Все это влияет на равномерное развитие этой отрасли строительства в нашей стране.

Региональное развитие рынка индивидуального жилищного строительства - это один из важнейших процессов, который может существенно повлиять на комфорт жизни населения и экономический рост региона страны в целом. В статье выделены перспективы и возможные пути решения проблем для развития рынка индивидуального жилищного строительства в отдаленных регионах. В заключении сформулирован вывод о необходимых мерах для создания комфортных условий для

развития индивидуального жилищного строительства во всех регионах страны.

Рынок индивидуального жилищного строительства в Республике Башкортостан (далее - ИЖС) - это частный сегмент рынка недвижимости, который имеет свои особенности и специфику.

Основным фактором, влияющим на спрос на республиканском рынке ИЖС, является наличие рабочих мест в республике. Как известно, расселение на территории Республики Башкортостан крайне неравномерно: мегаполисы (такие города, как Уфа, Стерлитамак, Октябрьский), где спрос на жилье превышает предложение, а также страдающие от высокой безработицы и оттока населения малые города и сельские районы (например, Ишимбай, Мелеуз, Кумертау, а также районы республики), где имеется свободный земельный фонд и привлекательные для строительства условия.

Федеральной службой государственной статистики в 2023 г. была опубликована статистика индивидуального жилищного строительства за 2022 г. [6]. Данные свидетельствуют о том, что в 2022 г. В Башкирии в 2022 году ввели рекордные 3,06 млн кв. м жилья, согласно отчета Росстата. Рост по сравнению с позапрошлым годом составил 5,4%. Отметку в 3 млн «квадратов» в регионе преодолели впервые, предыдущий максимум был достигнут в 2021 году — 2,9 млн кв. м.

Где, 1,9 млн кв. м из общего объема введенного в регионе жильяозведено индивидуальными застройщиками, показатель на 7,9% выше, чем годом ранее.

По вводу жилья республика занимает второе место в Приволжском федеральном округе. Отставание от лидера в округе — Татарстана — составило всего 31 тыс. кв. м. На третьем месте среди регионов ПФО — Пермский край, где в прошлом году ввели 1,98 млн кв. м жилья.

Наименьшие показатели зафиксировали в Мордовии (342 тыс.), Марий Эл (435,8 тыс.) и Ульяновской области (828,5 тыс. кв. м).

За 2022 г. в республике построено 33 тысячи квартир. В расчете на одну тысячу жителей введено 669 квадратных метров жилья. Что говорит о том, что республика продолжает занимать лидирующие позиции в стране по вводу жилья.

Среди городов республики лидером по вводу жилья является Уфа. В столице Башкортостана по итогам 2022 г. введено более 930 тыс. кв. метров жилых помещений. Это 88,2% по отношению к прошлогоднему уровню. Индивидуальная застройка в Уфе составила 273 тысячи кв. м. На втором месте среди городских округов — Стерлитамак, где за 2022 г. возведено 84,2 тысячи кв. метров жилья, из которых 30,5 тыс. кв. метров приходится на индивидуальное строительство. Тройку лидеров замыкает город Октябрьский, где сдано 76,5 тыс. кв. метров жилой недвижимости, в том числе 49,8 тыс. кв. метров — частными застройщиками.

Среди муниципальных округов самое большое количество жилья введено в Уфимском районе — за 2022 год здесь построено и сдано 278,7 тыс. кв. метров жилья. В тройке лидеров по объемам жилищного строительства также Иглинский и Абзелиловский районы, где введено 125,5 тыс. кв. м и 85,9 тыс. кв. м жилья соответственно.

Согласно данным Минстроя Башкирии, к 2030 году в регионе планируется уровень ввода жилья в 4 млн кв. м в год. Для реализации этой задачи стройкомплекс уже готовит инфраструктуру для будущих застройщиков, в частности, в уфимском Забелье, где в ближайшие 5–10 лет «вырастут» новые микрорайоны. Считается, что в ИЖС темпы роста также сохранятся.

В масштабах Российской Федерации, в рейтинге регионов по объемам ИЖС в 2022 году, Республика Башкортостан занимает четвертую

позицию, уступив Московской области, Ленинградской области и Республики Татарстан.

В 2022 году Правительство Республики Башкортостан концентрировалось на создании условий и необходимой инфраструктуры для строительства нового жилья и стимулирования его ввода, решении проблемы «обманутых дольщиков». Для этого наращивалось взаимодействие с федеральными институтами развития. В 2022 году введены рекордные 3 млн. кв. м жилья. Это существенно больше, чем строилось даже в самые продуктивные «советские» годы.

Развитие регионального рынка ИЖС как процесс имеет свою специфику, которую коротко можно выразить в следующих требованиях [2]:

1. Демографические и экономические тренды. Уровень рождаемости, миграция населения, экономический рост, инфляция, рост цен на жилье и другие сопутствующие факторы.

2. Городское планирование и зонирование. Различные ограничения и требования городских властей (например, в отношении размера участков и типов домов) могут также существенно повлиять на спрос и цены на ИЖС.

3. Инфраструктура и транспортная доступность. Наличие школ, больниц, магазинов, детских садов и другой инфраструктуры, а также качество дорог и общественного транспорта оказывают влияние на выбор места жительства.

Соответственно, без практически полного соответствия этим требованиям ни один отдаленный российский регион не сможет поддерживать развитие ИЖС в долгосрочной перспективе.

Таким образом, если поставлена цель развития ИЖС в отдаленных районах Республики Башкортостан, следует придерживаться следующих принципов [3]:

- 1) интеграция программ и проектов региона с учетом различных форм участия государственных органов в их реализации;
- 2) объединение различных источников финансирования, имеющихся в республике, в рамках единого регионального бюджета развития отдаленных районов;
- 3) формирование единых требований к программам и проектам развития отдаленных районов и процедурам их отбора;
- 4) формирование системы очередности программ и проектов развития отдаленных районов (разделение их на этапы);
- 5) анализ действующих программ и проектов с последующей их корректировкой для повышения эффективности;
- 6) включение в методику отбора и продвижения программ развития отдаленных районов принципа территориального и пространственного подхода к реализации с целью развития территорий и объектов инфраструктуры.

Также отметим, что при развитии ИЖС в регионах Республики Башкортостан необходимо внедрять новые и прогрессивные технологии для строительства индивидуальных домов и хозяйственных построек наравне с инновациями, применяемыми в мегаполисах и крупных городах России. Это поможет установить баланс по уровню развития ИЖС.

Развитие ИЖС в отдаленных районах Республики может дать на наш взгляд следующие положительные эффекты:

- 1) Рост численности населения в районах.

Развитие ИЖС привлечет людей к жизни в тех районах, где очевидно не хватает рабочей силы, которые считаются «вымирающими», а это может привести к развитию инфраструктуры и внутренней экономики республики.

- 2) Развитие республиканской экономики.

Создание новых рабочих мест при строительстве и организации обслуживающих предприятий благоприятно скажется на развитии местной экономики, поможет сократить уровень бедности и безработицы среди населения в районе;

Кроме того, важно учитывать, что развитие экономики внутри региона значительно влияет не только на республику, но и на состоянии экономики всей страны в целом, поэтому это весомый стимул для повышения внутренних экономических показателей России.

3) Снижение миграции населения в города республики.

Развитие ИЖС в отдаленных регионах может стать альтернативой проживания в больших городах, что снизит активную миграцию населения в крупные города и, как следствие, перегрузку городских инфраструктур [5].

Тем не менее, успешное развитие и решение препятствующих тому проблем в сфере ИЖС во всех регионах Российской Федерации будет возможным только при поддержке государства в виде финансирования, увеличения количества предоставляемых земельных участков и контроля качества производимых работ.

Следует заметить, что в основе всего должен лежать растущий спрос населения на индивидуальное жилье. На это может повлиять интерес людей к качественному жилищному строительству и его экологической безопасности. а также влияние следующих факторов:

1. Пандемия и самоизоляция повысили спрос на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) из-за роста потребности в комфортных домах для удалённой работы и учебы, стремления к безопасности и уединению, а также привлекательных финансовых условий для ипотеки. Люди стали искать просторные и удалённые от городской суеты жилья.

2. Санкции также способствуют открытию новых производств за счёт необходимости заместить импорт и развивать локальную экономику.

Это создание новых рабочих мест и рост доходов населения, что повышает спрос на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Люди, получая стабильные заработки, начинают инвестировать в жильё, что увеличивает интерес к построенным домам за пределами городов.

3. Дороговизна и недоступность квартир в многоквартирных домах (МКД), а также высокие расходы на услуги ЖКХ, побуждают людей искать альтернативы. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) становится более привлекательным за счёт большей свободы выбора, возможности создания собственного пространства и потенциально меньших эксплуатационных затрат. Это приводит к росту интереса к ИЖС как к более экономичному и доступному варианту жилья.

Таким образом, приходим к выводу, что многие районы республики возможно развить до конкурентного уровня для проживания, однако, для этого потребуются значительные усилия, немало времени и материальных ресурсов.

Использованные источники:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Консультант Плюс : справочная правовая система [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.04.2024).

2. Ахматов А.А., Таланкин А.А. Региональный рынок недвижимости: особенности развития и элементы стимулирования в экономике региона // Пространство и Время. 2019. № 1. С. 53-59.

3. Болдырева И.И. Специфика рынка жилья в регионах России // Региональная экономика: теория и практика. 2016. Т. 3. № 5 (396). С. 36-44.

4. Кучеренко О.В. Особенности развития рынка жилой недвижимости в регионе // Экономика и управление: сб. ст в 4 ч. СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2018. ч. 4. С. 69-75.
5. Павлов 1.4., Егорова Н.В. Инвестиции в жилье на региональном рынке недвижимости: проблемы и перспективы // Экономический анализ: теория и практика. 2019. № 8. С. 44-50.
6. Федеральная служба государственной статистики: офиц. сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 18.04.2024).
7. Федеральная служба государственной статистики по Республики Башкортостан: офиц. сайт. URL: <https://02.rosstat.gov.ru> (дата обращения: 18.04.2024).