

УДК 351.778.53

EDN [OOWWDE](#)



Формирование основных положений жилищной стратегии Красноярской агломерации

Е.Э. Посредникова*, К.В. Чепелева

Сибирский федеральный университет, Красноярск, Россия

*E-mail: lena.posrednikova.00@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются основные проблемы жилищной сферы Красноярской агломерации, а также основные направления по дальнейшему формированию стратегических программ по развитию жилищного строительства с учетом влияния заинтересованных сторон (стейкхолдеров). По результатам исследования сформирована дорожная карта, включающая в себя реализацию основных мероприятий по развитию жилищной сферы Красноярской агломерации. Отмечается ее высокая эффективность для развития жилищной сферы при условии совместного ее осуществления с национальными государственными программами и проектами.

Ключевые слова: Красноярская агломерация, жилищное строительство; строительство; аварийный фонд; дорожная карта, стратегическое развитие.

Formation of the main provisions of the housing strategy of the Krasnoyarsk agglomeration

E.E. Posrednikova*, K.V. Chepeleva

Siberian Federal University, Krasnoyarsk, Russia

*E-mail: lena.posrednikova.00@mail.ru

Abstract. The article discusses the main problems of the housing sector of the Krasnoyarsk agglomeration, as well as the main directions for the further formation of strategic programs for the development of housing construction, taking into account the influence of stakeholders. Based on the results of the study, a roadmap has been formed, which includes the implementation of the main measures for the development of the housing sector of the Krasnoyarsk agglomeration. It is noted that it is highly effective for the development of the housing sector, provided that it is jointly implemented with national state programs and projects.

Keywords: Krasnoyarsk agglomeration, housing construction; construction; emergency fund; road map, strategic development.

1. Введение

В сложившихся условиях современного территориального развития особую актуальность приобретает городская агломерация, как ведущая форма расселения, и территориальной организации. Красноярская городская агломерация – одна из крупнейших агломераций в Сибири и в России. На 2023 г. численность населения агломерации-миллионера в настоящее время составляет более 1,389 млн жителей. Помимо Красноярска (1,092 млн чел.), агломерация включает в себя ряд крупных городов и городских поселений – Железногорск (92,3 тыс. чел.), Дивногорск (33,4 тыс. чел.), Сосновоборск (40,6 тыс. чел.) [1].

Жилищная сфера является одной из ключевых областей развития любого города или городской агломерации. Благоприятные жилищные условия играют важную роль в обеспечении качества жизни населения, поэтому разработка эффективной жилищной стратегии является необходимым условием успешного развития городской агломерации.

2. Результаты исследования

Развитие жилищного строительства в Красноярской агломерации сталкивается с рядом проблем. Одной из основных является недостаток доступного жилья [2]. В городе строится много новых домов, но цены на жилье остаются высокими, что делает его недоступным для большинства жителей [3]. Еще одной проблемой является низкое качество жилья. Многие новые дома строятся с использованием некачественных материалов и имеют не функциональную планировку. Это приводит к тому, что жильцы сталкиваются с проблемами в процессе эксплуатации жилья. Также стоит отметить проблему износа жилого фонда. Многие здания в городе были построены в прошлом веке и нуждаются в капитальном ремонте или даже сносе. На сегодняшний день, по данным Министерства строительства Красноярского края на конец 2022 года 36,8 % жилищного фонда изношено менее, чем на 30 %, износ от 31 до 65 % отмечен у 49 % жилищного фонда, от 66 до 70 % – у 8,6 %, более 70 % – у 3,2 %. Площадь жилых помещений, приходящаяся на ветхие и аварийные здания, превышает среднероссийский показатель, составивший 3,2% в 2022 г. [4, 5]. И, наконец, важной проблемой является высокий уровень процентных ставок по ипотечным программам у банков, как на первичном, так и на вторичном рынках жилой недвижимости [6].

Для того чтобы разработать основные положения жилищной стратегии Красноярской агломерации был проведен SWOT-анализ, предназначенный для выбора стратегий на основе комплексного анализа факторов внешней и внутренней среды. Основные результаты SWOT-анализа представлены в виде результирующей матрицы, отображенной в таблице 1.

Таблица 1. Результирующая матрица SWOT-анализа жилищной сферы Красноярской агломерации (сочетание сильных сторон и факторов внешней среды).

Сильные стороны (S) – Возможности (O)	Сильные стороны (S) – Угрозы (T)
<ul style="list-style-type: none">– расширение жилой застройки городов за счет наличия незаселенных земель вокруг городов, благодаря высокому спросу на жилую недвижимость;– обеспечение комфортным и доступным жильем граждан за счет разнообразия предложений рынка жилья, а также предоставления выгодных условий на покупку жилья;– совершенствование и развитие государственных программ, обеспечивающих комфортное проживание населения;– комплексное развитие центральной группы городов и районов Красноярской агломерации за счет наличия городов спутников, обладающих значительным производственным, технологическим, инновационным и кадровым потенциалом, установившихся агломерационных взаимосвязей.	<ul style="list-style-type: none">– развитие Красноярской агломерации с помощью наличия городов-спутников, обладающих значительным производственным, технологическим, инновационным и кадровым потенциалом, установившихся агломерационных взаимосвязей;– поддержание и увеличение объемов строительства за счет активного сбыта и выгодных программ кредитования
Слабые стороны (W) – Возможности (O)	Слабые стороны (W) – Угрозы (T)
<ul style="list-style-type: none">– создание новых федеральных программ для регулирования жилищного строительства, для создания комфортной среды проживания;– четкое определение комфортности жилой среды и изучение данного вопроса квалифицированными специалистами и экспертами [7-8];– комплексное развитие центральной группы городов и районов Красноярской агломерации в том числе развитие инфраструктуры придомовых территорий.	<ul style="list-style-type: none">– усиление работы по регулированию сферы жилищного строительства, а именно по обеспечению комфортной среды проживания и разработке единой методологии для оценки комфортности объектов жилой недвижимости

Анализируя вышеизложенные данные, следует выделить несколько ключевых направлений, определяющих дальнейшее стратегическое развитие жилищного строительства городских территорий Красноярской агломерации:

1. Совершенствование и развитие государственных программ, обеспечивающих комфортное проживание населения.
2. Развитие программ кредитования на выгодных условиях, чтобы компенсировать высокую стоимость жилья.
3. Решение проблем высокого износа основных фондов в сфере материального производства и жилищно-коммунального хозяйства путем расширения жилой застройки городов за счет наличия незаселенных земель вокруг городов.
4. Далее был проведен анализ заинтересованных сторон, определяющих развитие сферы жилищного строительства городской агломерации. Для начала был определен список заинтересованных сторон в развитии жилищной сферы городской агломерации и для каждой из них определен уровень возможностей и угроз (таблица 2).

Таблица 2. Матрица заинтересованных сторон (стратегии взаимодействия со стейкхолдерами в зависимости от их типов).

высокий уровень возможностей	Поддерживающие стейкхолдеры - научно-исследовательские центры;ё - генеральные подрядчики; - учебные центры; - проектные институты и бюро	Стейкхолдеры больших возможностей и угроз - органы власти; - инвестор; - банк; - ресурсоснабжающие организации
низкий уровень возможностей	Стейкхолдеры второго уровня - строительно-монтажные организации (субподрядчики); - риэлторы	Угрожающие стейкхолдеры - транспортные компании; - производители материалов; - операторы управления недвижимостью
	низкий уровень угроз	высокий уровень угроз

Анализируя представленные данные, следует сделать вывод, что основной акцент среди рассматриваемых заинтересованных сторон нужно сделать на «поддерживающих» и «стейкхолдерах больших возможностей и угроз», так как именно стейкхолдеры с высоким уровнем возможностей и минимальными угрозами обладают наибольшим

потенциалом сотрудничества, который необходимо максимально использовать при решении стратегических задач развития жилищной сферы городской агломерации.

Детально разобрав особенности жилищной сферы Красноярской агломерации включая участников рынка, был сформирован план действий (дорожная карта) для решения обозначенных проблем жилищной сферы. Структура плана, изложенная на рисунке 1, описывает алгоритм необходимых действий, являющийся одновременно и основными положениями стратегии развития жилищной сферы городской агломерации.

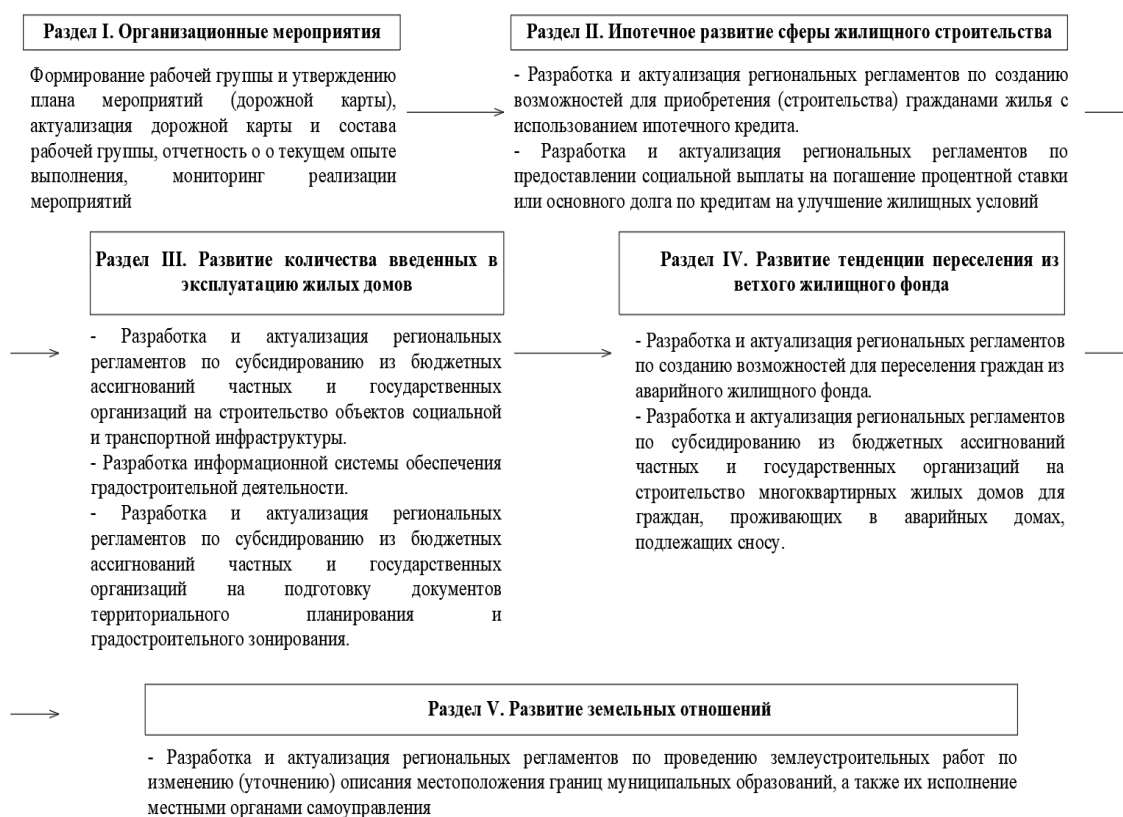


Рисунок 1. Дорожная карта по развитию жилищной сферы Красноярской агломерации (фрагмент).

3. Заключение

Исполнение этапов представленной дорожной карты может осуществляться «параллельно». Это подразумевает одновременное выполнение двух и более этапов. Разработанная «дорожная карта» поможет развить, как рынок жилой недвижимости в Красноярской агломерации, так и всю жилищную сферу [9]. Более того, стоит отметить наибольшую ее пользу при совокупном исполнении представленных этапов с

реализацией и интеграцией национальных государственных проектов, направленных на развитие жилищной сферы.

Список литературы

1. Делару: Названа численность населения городов Красноярского края: [сайт]. – URL: <https://dela.ru/news/276185/> (дата обращения: 08.11.23). – Текст: электронный.
2. Chepeleva K. Socio-economic aspects of the formation of the affordability of residential real estate / K. Chepeleva, V. Pukhova, E. Kashina // MATEC Web of Conferences: electronic edition, Irkutsk. – 2018. – Vol. 212. – P. 03003. – <https://www.doi.org/10.1051/mateconf/201821203003>
3. Росстат: Жилищные условия: [сайт]. – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya (дата обращения: 08.11.23). – Текст: электронный.
4. Дом.Минжкх: Аварийные дома в Железногорске: [сайт]. – URL: <https://dom.mingkh.ru/avarijnye/krasnoyarskiy-kray/zheleznogorsk> (дата обращения: 08.11.23). – Текст: электронный.
5. Безформата: Состояние жилищного фонда на конец 2022 года: [сайт]. – URL: <https://krasnoyarsk.bezformata.com/listnews/zhilishnogo-fonda-na-konetc-2022/116708469/> (дата обращения: 08.11.23). – Текст: электронный.
6. Ведомости: ЦБ связал снижение доступности жилья с льготной ипотекой на новостройки Ведомости: [сайт]. – URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/03/29/968523-tsb-svyazal-snizhenie-dostupnosti-zhilya-s-lgotnoi-ipoteko> (дата обращения: 08.11.23). – Текст : электронный.
7. Чепелева К.В. Системный подход к исследованию жилищной потребности и формах ее удовлетворения / К.В. Чепелева, И.А. Саенко // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 10-1(63). – С. 737-744.
8. Саенко И.А. Обоснование необходимости разработки методики оценки комфортности и классификации жилья / И.А. Саенко, К.В. Чепелева // Тренды и управление. – 2016. – № 4. – С. 452-463.
9. Любезнова Н.А. Стратегические направления развития рынка жилой недвижимости г. Красноярска / Н.А. Любезнова, К.В. Чепелева // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 12-2(77). – С. 296-304.