

Гареев И.Ф.¹, Матвеева Е.С.¹, Киямова А.А.¹

¹ Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Социальное жилье: перечень вопросов и мнения исследователей

АННОТАЦИЯ:

Решение жилищного вопроса в развитых странах сопровождается наличием разнообразного жилищного фонда, среди которого важнейшее место занимает социальное жилье. В России четко организованного фонда социального жилья нет. Разные регионы страны запускают пилотные проекты, но в основной своей массе это малогабаритные квартиры с льготными условиями оплаты. Благодаря анализу статей, представленных в научной электронной библиотеке, нам удалось сформировать картину научных предпочтений и акцентов при изучении проблематики социального жилья. Авторы интересуются механизмы создания социального жилищного фонда, повышения качества и снижения стоимости жилья и архитектурно-планировочные особенности социального жилья. Полученные выводы будут полезны исследователям и практикам, занимающимся вопросами внедрения социального жилья в отечественную практику жилищного строительства.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *социальное жилье, социальное жилище, доступное жилье, жилье эконом-класса, комфортное жилье, жилищная проблема*

JEL: H53, R21, R31

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Гареев И.Ф., Матвеева Е.С., Киямова А.А. Социальное жилье: перечень вопросов и мнения исследователей // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 21. — С. 3061–3082. — doi: [10.18334/rp.17.21.36975](https://doi.org/10.18334/rp.17.21.36975)

Гареев Ильнур Фаилович, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», Казанский государственный архитектурно-строительный университет (igareev@kgasu.ru)

Матвеева Елена Сергеевна, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры «Экономика и предпринимательство в строительстве», Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Киямова Алия Азатовна, Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 17.10.2016 / ОПУБЛИКОВАНО: 20.11.2016

ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП: <http://dx.doi.org/10.18334/rp.17.21.36975>

(с) Гареев И.Ф., Матвеева Е.С., Киямова А.А. / Публикация:
ООО Издательство "Креативная экономика"

Статья распространяется по лицензии Creative Commons CC BY-NC-ND
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/>)

ЯЗЫК ПУБЛИКАЦИИ: русский



Введение

Социальное жилье – направление жилищной политики, не имеющее глубокой проработки и широкого распространения в нашей стране. Одним из наиболее часто употребляемых явлений является «жилье по социальному найму», которое и воспринимается социальным жильем. Вместе с этим ориентация на владение собственным жильем привела к появлению в Российской Федерации такого сегмента, как жилье эконом-класса. Анализ практики реализации жилищных программ, в рамках которых строится жилье для отдельных категорий граждан, показывает, что именно его операторы программ называют социальным жильем. А результатом являются малогабаритные квартиры, реализуемые по низким ценам и на льготных условиях оплаты.

Таким образом, *содержание понятия «социальное жилье» в российской практике до конца не сформировано, что не дает динамичного и эффективного хода решению всех вопросов, связанных с ним.*

Необходимость развития структуры и разработки правильной концепции социального жилья на данный момент имеет немаловажную роль.

Во-первых, в нашей стране большая часть населения желает улучшить свои жилищные условия, однако ввиду низких доходов не в состоянии это сделать.

Во-вторых, имеется категория граждан, нуждающихся в содействии по приобретению жилья, а без помощи государства это сделать невозможно.

Беглый обзор зарубежных исследований отражает высокое внимание исследователей к проблематике социального жилья. Результатом детальной проработки является разнообразная социальная жилищная политика.

А что же содержит наша научная полемика о сути социального жилья? Именно этот интерес и предопределил цель нашего исследования, которая состоит в анализе научных публикаций по проблематике социального жилья, представленных в научной электронной библиотеке elibrary.ru.

Методология исследования

Исследование научных статей осуществлялось по следующим принципам:

1. анализ названий публикаций и аннотаций, ключевых слов, выводов, списка источников;
2. изучение основной части исследований, выявление области исследований;
3. хронология развития исследований социального жилья;
4. анализ наукометрических показателей статей.

Результаты

Нами проанализировано 104 статьи, в которых авторами среди ключевых слов указано «социальное жилье».

Структура авторов следующая:

1. 19% авторов (20 статей) – представители гуманитарных наук;
2. 39% авторов (40 статей) – кандидаты экономических наук;
3. 42% авторов (44 статьи) кандидаты технических наук и архитектуры.

Анализ хронологии изучения авторами научных статей вопроса социального жилья показал, что проблематика практически остается прежней: обеспечение доступного и комфортного жилья для отдельных групп населения, механизмы ипотечной политики в решении жилищных проблем, совершенствование законодательства, повышение качества и снижение дороговизны жилья, особенности архитектурно-планировочной структуры социального жилья.

Материалы круглого стола «Социальное жилище»

Проблемы, связанные с социальным жильем, пытаются решить различными способами. Кто-то рассматривает проблематику с законодательной точки зрения, некоторые предлагают изменение архитектурно-планировочных решений, третьи же в свою очередь рассматривают финансовые инструменты в обеспечении социального жилья.

Обзор научных работ мы бы хотели начать с рассмотрения работ архитекторов, опубликованных во втором выпуске за 2016 год журнала «Архитектура и строительство России». В номере опубликовано 8 статей, которые стали результатом проведенного круглого стола на тему «Социальное жилище». Отметим, что мы используем термин «жилье», тогда как архитекторы – «жилище».

По мнению профессора архитектуры Вологодского государственного университета Кияненко К.В., модератора круглого

стола, состояние жилищных исследований обуславливается тем, что *интерес к социальному жилищи сохраняется среди российских архитекторов в основном за счет внутренних этических ресурсов профессии, модернисткой озабоченности общественной пользой и ответственностью*. «Социальное жилище у нас почти не строят, на государственном уровне не обсуждают, не изучают и уж, тем более, не позиционируют как важную тему науки, культуры и профессиональной практики», – такие он делает выводы [9].

Кияненко К.В. рассматривает проблему социального жилища между политикой и архитектурой. «Корни социального жилища уходят в политику, а крона возвышается в архитектуре, в городе, в жилой среде», – считает он. Архитектор акцентирует внимание на том, что покупка жилищ все еще осуществляется в собственность или в ипотеку, к тому же жилищные программы выполняются плохо.

Решением проблем социального жилища является поиск новых концепций во всех сферах: пересмотр политики и программ, совершенствование жилищной статистики и нормирования, отстаивание перспективных постиндустриальных проектно-строительных технологий, активная поддержка архитектурной и жилищной науки, требования организации творческих конкурсов. В этом процессе, по мнению автора, архитектура сыграет важную роль.

Кандидаты архитектуры СамГАСУ (г. Самара) Виктор Павлович Генералов и Елена Михайловна Генералова в своей статье «К вопросу о перспективах развития доступного жилья эконом-класса в России» рассматривают проблему в первую очередь с точки зрения доминирующих в этой сфере форм собственности и приходят к выводу, что наличествующая здесь свобода частного застройщика несовместима с условиями «чудовищного жилищного кризиса» в стране [6].

Опираясь на опыт Сингапура и Гонконга, авторы акцентируют внимание на необходимости возвращения государства в сферу доступного жилища, создания четких стандартов комфортности, использования рациональных форм проектирования и строительства, повышения плотности и этажности застройки.

Марина Юрьевна Забрускова (Казань, КазГАСУ) в статье «К современному видению городского жилища» описывает основные подходы к формированию социального жилища, какими они предстают в современной продвинутой зарубежной практике и какими могли бы быть в России [8].

По ее мнению, социальное жилище – это элемент системы «жилища города», который не должен отличаться от остальных элементов негативными свойствами, такими как дешевизна, плохое качество и архитектура. Отличительной особенностью социального жилья должна являться лишь определенная финансово-правовая схема предоставления.

Нина Петровна Крайняя (Москва, НИИТИАГ) обращает внимание на тенденцию членения крупных межмагистральных территорий 1960–1970-х гг. застройки внутренними проездами на более мелкие фрагменты и рекомендует использовать эти транзиты для размещения социальных жилищ.

Социальное жилище, по ее мнению, является тем объектом, для которого требуется не просто выбор его местоположения в архитектурно-градостроительной системе застройки, освоенной в данный момент строительной практикой, но которому нужна специальная подготовка среды его существования, и, соответственно, дополнительные целенаправленные затраты и управленческие усилия [10].

Борис Леонидович Крундышев (Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский горный университет) в своей статье теоретически обосновывает необходимость создания и описывает содержание новой научной дисциплины. Автор знакомит с принципами популярного за рубежом «универсального проектирования», полагая эту концепцию составной частью «архитектурной геронтологии», объемлющей всю проблематику приспособления среды жизнедеятельности к изменяющимся с возрастом нуждам людей. Также в статье рассматривается содержание государственной жилищной политики по формированию жилой среды с учетом потребностей маломобильных групп населения (МГН), декларируется необходимость возрождения центров архитектурной науки. Автор называет нерешенные задачи, требующие внимания архитектурной теории и практики: разработка новых типов специализированных жилищ для включения в обычную селитебную ткань; реконструкция существующих домов-интернатов для престарелых; разработка экспериментальных реабилитационных комплексов [11].

Алексей Васильевич Меренков и Юлия Сергеевна Янковская (Екатеринбург, УралГАХУ) в статье «Социальное жилище: перспективы совершенствования» отмечают как причину многих неудач архаичную

отечественную трактовку социального жилища и необходимость поиска новых концептуальных подходов к его формированию, соответствующих самому передовому мировому опыту. В том числе авторы называют: необходимость широкого социального адресования недорогого жилища, что препятствует образованию гетто; использование современных конструкций, технологий, инженерного оборудования; высокое композиционное качество; трансформируемость и гибкость функционально-планировочных решений; проектирование комфортабельных балконов, террасирование объемов; особое решение нижних этажей с приквартирными участками и верхних этажей с эксплуатируемыми озелененными кровлями; проектирование буферных пространств, отделяющих внутреннюю среду комплексов от неблагоприятной внешней среды. В архитектуре социального жилища необходим постоянный поиск нового, проектные и строительные эксперименты [13].

Виктор Михайлович Молчанов (Ростов-на-Дону, ЮФУ), хотя и озаглавил свой материал «Социальное жилище в Ростовской области», сначала обращается к вопросам, выходящим за региональные рамки, фундаментальным, общетеоретическим. «Миссия архитектора, – видится автору, – в поиске для общества ресурсов повышения массовости социального жилищного строительства». Опираясь на собственные научные разработки, автор описывает и демонстрирует примеры рациональных проектных решений, адресованных социальному и экономически доступному жилищу в Ростовской области [14].

Вера Константиновна Смирнова (Блэксбург, Политехнический институт и университет штата Вирджиния – Virginia Tech, США) представила исследование о роли социального и экономически доступного жилища в обеспечении такого популярного сегодня качества города как «упругость» или «эластичность» (англ. – *resilience*). Автор критически рассматривает стратегии действия капитала в жилищной сфере, которые всегда диктуются исключительно соображениями прибыли. В статье рассматривается политика «коммодификации» (превращения в товар) социального и доступного жилища, политика «обновления городов» (англ. *urban renewal*), продиктованная не столько заботой о качестве городской среды, сколько стремлением оживить экономику деградированных районов ценой принудительного выселения их постоянных жителей на вновь осваиваемую периферию. Городская среда играет стратегическую роль в нескончаемом обращении

капитала, ее обновление может иметь спекулятивную природу и не обязательно совпадает с интересами жителей. Автором объясняется, как и почему именно социальное и доступное жилище, его обитатели становятся частой жертвой, приносимой на алтарь экономического оздоровления города в условиях капитализма [22].

Таким образом, по мнению участников круглого стола, необходимо:

1. совершенствование жилищной статистики и нормирования;
2. пересмотр политики и программ;
3. отстаивание перспективных постиндустриальных проектно-строительных технологий;
4. активная поддержка архитектурной и жилищной науки;
5. непосредственное участие государства в сфере доступного жилища;
6. создание четких стандартов комфортности;
7. использование рациональных форм проектирования и строительства;
8. повышение плотности и этажности застройки.
9. конкретизация и обоснование финансово-правовой схемы предоставления социального жилья;
10. специальная подготовка среды существования социального жилья;
11. содержание государственной жилищной политики по формированию жилой среды с учетом потребностей маломобильных групп населения;
12. проектные и строительные эксперименты в строительстве социального жилья;

Исследование проблемы социального жилья представителями технических наук

Временной период исследования – с 2009 по 2016 годы. Хронология исследования проблемы социального жилья показывает следующее: до 2014 года наблюдается стабильная публикация статей, затем в 2014 году (также как и с представителями гуманитарных наук) резкий рост (9 публикаций) заинтересованности в данной проблематике. Однако наибольшее количество статей на текущую дату оценки научной библиотеки составляет 10 статей. По сравнению с количеством статей, опубликованных в 2016 году представителями гуманитарных и

экономических наук, архитекторы проявляют большую инициативу в изучении тематики социального жилья (*рис. 1*).

Немаловажным фактором решения проблемы социального жилья является технический взгляд исследователей. В связи с этим первый заместитель главного архитектора г. Москвы Григорьев Ю.П. ставит вопрос о перспективах массового строительства индустриальными методами и приводит решение проблемы созданием безбарьерной среды для инвалидов.

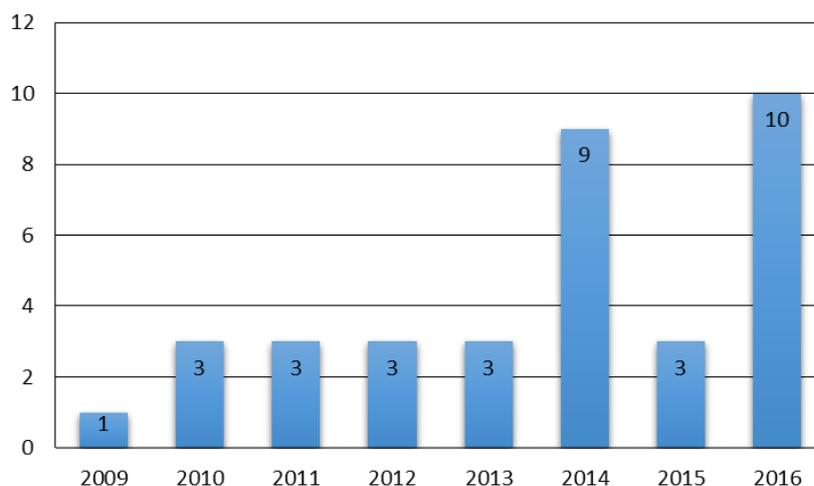


Рисунок 1. Хронология исследования проблемы социального жилья представителями технических наук (количество статей)

Источник: составлено авторами

В 2010 году наиболее цитируемой является статья Николаева С.В., представителя технических наук. К решению жилищной проблемы он подходит с уникальной, до этого никем не предложенной точки зрения. По мнению автора, отечественный и большой зарубежный опыт безальтернативно подтверждает, что интенсивно увеличивать объемы жилищного строительства возможно: на индустриальной основе с использованием крупнопанельного домостроения. Благодаря чему возможно обеспечить Россию необходимым на тот момент социальным жильем [15].

Статья архитекторов Сафоновой Д.Е. и Диваковой М.Н., опубликованная в 2012 году, раскрывает несколько другую тему. Она посвящена рефункционализации территорий промышленных сооружений в жилые пространства на примере зарубежных стран и России. Рассматривается участок в г. Екатеринбург, как вариант

преобразования промышленной территории в жилой экокомплекс, для научной молодежи. Он включает в себя общественную зону, зоны рекреации и спортивно-оздоровительный комплекс [20].

Гареев И.Ф., кандидат экономических наук, и Орлов В.Я., кандидат технических наук, рассматривают инвестиционную привлекательность наемного жилья в современных условиях. Их статья является наиболее цитируемой (9 цитирований) на 2012 год. Исследователи акцентируют внимание на развитии социального найма [16].

Максимальной цитируемостью за все года анализа обладают две статьи архитекторов Генераловой Елены Михайловны и Генералова Виктора Павловича. Первая статья «Современные тенденции в архитектуре. Высотные жилые комплексы как форма массового доступного жилья (на примере Гонконга)» цитировалась 38 раз, что говорит о высокой востребованности технического взгляда на решение проблем данной тематики. В статье рассматриваются проблемы, которые возникают при проектировании и строительстве массового доступного жилья в России. Приводится опыт Гонконга в решении острейшего жилищного вопроса путем строительства высотных комплексов с обслуживанием для людей с низким уровнем доходов [5].

Вторая статья – «Проблемы формирования массового доступного жилья в России» (31 цитирование) – направлена на разработку новых стандартов доступного жилья. В ней приводится опыт Гонконга в обеспечении государственным жильем массового потребителя [4].

В 2016 году опубликована статья, в которой представлен интересный подход к решению проблем социального жилья. Архитекторы Хохлатьева А.А. и Грубов В.А. исследуют объемно-планировочные и социально-функциональные особенности формирования многофункциональных жилых комплексов в условиях неудобных городских территорий путем рациональной комбинаторики жилых и нежилых помещений [26].

Бузырев В.В. и Плахтий А.Ю. подходят к проблеме с другой стороны и предлагают варианты модернизации заводов крупнопанельного домостроения (КПД). Ключевым элементом в формировании доступного и комфортного жилья в России, по их мнению, является индустриальное домостроение. В связи с этим предлагается переход на гибкую технологическую систему и панельно-каркасное домостроение (ПКД) [2].

Подводя итог, можно сказать, что *авторов* статей все больше интересуют вопросы, связанные со строительством, модернизацией, рациональным и эффективным проектированием и планировкой жилых помещений; комфортной и качественной средой проживания; социализацией подрастающего поколения и интеграцией новых жителей города в сообщество; формированием условий для здорового и активного образа жизни; приучением к экологическому мышлению, возможностями контролировать среду своего обитания и оптимизировать эксплуатационные расходы; созданием комфортной городской среды, органично включающей комплексы социального жилища, имеющего достойный облик; благоустройством и развитием инфраструктуры; созданием новых зеленых стандартов; планированием объемов и месторасположения объектов строительства доступного жилья.

Исследование проблемы социального жилья представителями гуманитарных наук

Временной период исследования – с 2006 по 2016 годы. Анализ статей в научной библиотеке показал, что наибольший интерес представители гуманитарных наук проявили в 2014 году (6 опубликованных статей). В 2007 и 2015 гг. публикации отсутствуют (рис. 2).

В 2006 году была написана статья Щербаковой М.В., доктором политических наук Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена, по вопросу социального жилья в зеркале американской истории за государственную поддержку в решении жилищных проблем в США. По мнению автора, проживание в социальном жилье представляется своего рода недостойным для активного гражданина, а достойные для предоставления социального жилья отбираются на основе заслуг перед обществом. Подобная идеологическая основа социально ориентированной жилищной политики затрудняет выработку новой системы представлений о распределении политических ролей в жилищной сфере между актерами (в том числе гражданами) в новых условиях либерализации политических и экономических отношений [27].

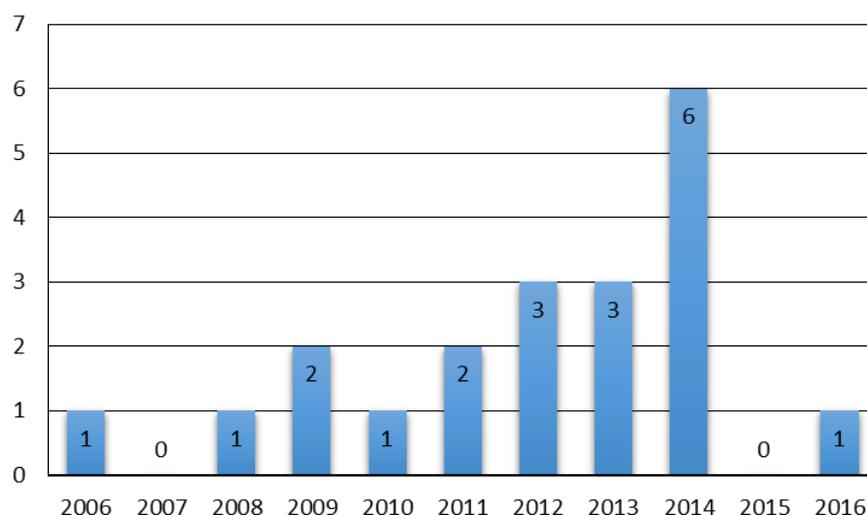


Рисунок 2. Хронология исследования проблемы социального жилья представителями гуманитарных наук (количество статей)

Источник: составлено авторами

В 2008 г. Франтовская Е.В., в свою очередь, анализирует рынок доступного жилья в России, и, по ее мнению, решением проблемы обеспечения доступного и комфортного жилья является организация масштабного малоэтажного строительства в населенных пунктах [25].

Разнообразие целей исследования следующая:

– эффективность реализации планов развития жилищной сферы регионов страны;

– проблемы совершенствования правовой основы деятельности органов местного самоуправления по реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

– важность ипотеки в решении жилищной проблемы молодежи, формирование механизма ипотечной политики, придающего ей социальную направленность;

– социальный найм жилого помещения в России и за рубежом, сравнительный анализ;

– зарубежный опыт (жилищные программы США) финансирования строительства доходных домов как одного из эффективных механизмов улучшения жилищных условий, среди которых ключевую роль занимает программа налогового кредитования строительства жилья для семей с низкими доходами, а также система субсидий и льгот;

– проблемы получения социального жилья инвалидами;

- программные подходы к обеспечению граждан жильем социального назначения в России и за рубежом;
- понятия и основания возникновения договорного жилищного правоотношения;
- способы обеспечения населения жильем в зарубежных странах, в которых подчеркивается роль государства в жилищной политике;
- проблемы взаимосвязи демографической ситуации и состояния жилищной сферы региона;
- современные домовладельцы в России и за рубежом; детально анализируются выступающие в этом качестве социальные институты, а также предприятия, возобновившие строительство жилья для своих работников;
- современные тенденции в финансировании социального жилья и строительства апартаментов в России (у Старовойтова А.С.).

Исследование проблемы социального жилья представителями экономических наук

Временной период исследования – с 2006 по 2016 годы.

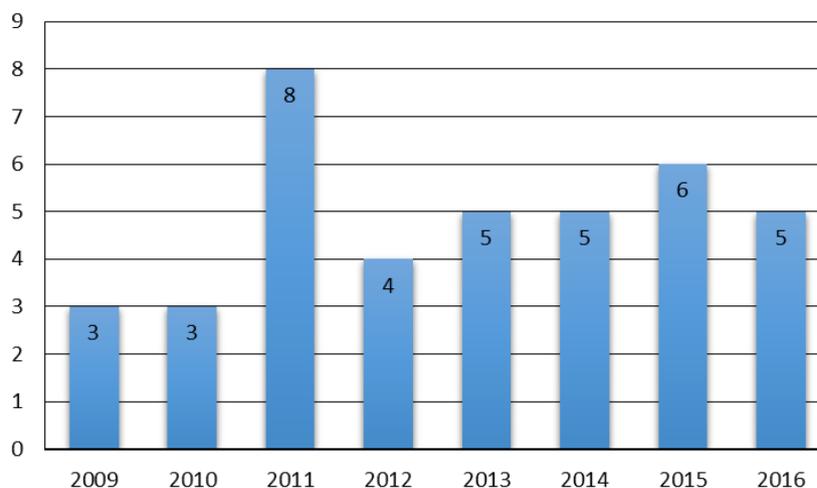


Рисунок 3. Хронология исследования проблемы социального жилья представителями экономических наук (количество статей)

Источник: составлено авторами

Кандидаты экономических наук наиболее заинтересованы в изучении проблем социального жилья. Наибольший интерес к данной проблеме они проявили в 2011 году (8 опубликованных статей) (рис. 3).

Наиболее цитируемой (6 цитирований в РИНЦ) в 2009 году является научная статья Соколовской Елены, ассистента кафедры финансов, кредита и бухгалтерского учета Ухтинского государственного технического университета. Автор приводит весомые аргументы в пользу развития жилищного фонда некоммерческого использования как способа обеспечения жильем населения [23].

Исследователь Рудская Е.Н. в своей статье изучает национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который базируется на федеральной целевой программе «Жилище». Автором рассматривается проблема доступности жилья для отдельных категорий населения, а также роль государства в ее решении [18].

В 2010 году опубликованы 3 статьи кандидатов экономических наук, две из которых направлены на изучение правильной реализации жилищных программ. Третья же статья представляет собой подход к решению проблем социального сектора путем инвестиционного развития некоммерческих жилищных организаций.

В 2011 году наиболее цитируемой является статья Ушановой Н.А., Киселевой Л.Т. (10 цитирований в РИНЦ). В статье рассматриваются особенности механизма предоставления субсидий на приобретение жилья и решения жилищной проблемы в крупном городе. Выработаны критерии для стандартизированного подхода к определению стоимости социального жилья. Также Ушановой Н.А. опубликована статья по вопросам финансового участия граждан в решении жилищной политики [24].

В данный период исследователи не прекращают изучать вопрос жилищной политики и предлагают наиболее выгодные и лучшие решения. Таковыми являются: Гареев И.Ф., анализирующий различные этапы развития жилищной политики в Республике Татарстан; Сарваров Р.И., предлагающий создание некоммерческих объединений граждан – жилищно-строительных кооперативов.

Также в 2011 году рассматриваются такие вопросы, как:

- национальная и региональная система управления рисками на рынке жилья России в условиях кризиса его доступности;
- эволюция инструментов финансирования доступного жилья в России;
- распределение жилищного фонда республики Коми по среднедушевым доходам населения;

–организация социального жилья (на примере европейского опыта);

Опубликованная в 2012 году статья Матвеевой Е.С. имеет 5 цитирований. В статье исследованы вопросы оптимальной структуры жилищного фонда, выстраивание которой позволяет дифференцировать мероприятия государственной жилищной политики в зависимости от категории граждан. Акцент делается на разделении жилищного фонда на наемный сегмент и сектор частной собственности.

В данный период наблюдаются различные подходы к тематике социального жилья. Также как и в предыдущие года *исследователи пытаются найти наиболее правильное решение в формировании объектов социального жилья, рассматривают структуру жилищного фонда в системе государственных услуг на рынке жилья, программные подходы к обеспечению граждан жильем социального назначения в России и за рубежом*, анализируют зарубежный опыт финансирования строительства доходных домов.

Не рассмотренной ранее проблемой неперспективных и монопрофильных населенных пунктов в России занялись исследователи Грабовый Петр Григорьевич, Старовойтов Андрей Станиславович. Проблема закрытия неперспективных населенных пунктов в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях является частной, хотя самой сложной и затратной частью общей проблемы закрытия неперспективных населенных пунктов в России вообще [7].

Такие вопросы тематики социального жилья, как: особенности формирования фонда квартир социального и доступного жилья (в Украине); анализ системы ипотечного кредитования (на опыте Краснодарского края); стратегическое планирование государственной жилищной политики; механизм регулирования рынка социального жилья (в Австрии); способы обеспечения населения жильем в зарубежных странах; понятие и основания возникновения договорного жилищного правоотношения; причины возникновения различий в правовом регулировании порядка удовлетворения жилищных потребностей в Российской Федерации и странах Западной Европы – остаются актуальными и в 2013 году. Отсюда можно сделать вывод, что большинство исследователей изучают зарубежный опыт в плане управления, регулирования рынка социального жилья.

Например, исследователь Маркарьян Седа Багдасаровна приводит пример решения вопроса жилья в Японии. В стране проблема

постепенно решалась на путях льготного кредитования, предоставления субсидий, государственного и корпоративного строительства. Основное направление государственной жилищной политики, равно как и предпочтений населения – создание общества частного домовладения, что и было достигнуто [12].

В 2014 г. опубликовано 5 статей, как и в 2013 году.

Наиболее цитируемыми являются две статьи (2 цитирования в РИНЦ). Одна из них – статья исследователя Пырковой О.М. «Приоритетные направления развития системы социального жилья в России». В статье рассматриваются проблемы российского рынка жилой недвижимости, обосновывается объективная необходимость участия государства в обеспечении жильем низкодоходных групп населения [17].

Вторая же статья Балтиной А.М. и Кириленко Л.С. направлена на изучение моделей финансирования строительства социального жилья в странах Европы в зависимости от применяемых финансовых инструментов; в статье обоснован переход от государственной модели к некоммерческой и частной моделям, а также предложены подходы к финансированию социального жилья в России [1].

В своей статье (1 цитирование) исследователи Гареев И.Ф. и Хабибулина А.Г. установили, что в настоящее время происходит смещение акцентов на поддержку фонда строительства арендного жилья. Вместе с этим недостаточным является строительство социального жилья. Кроме того, для становления оптимальной структуры рынка жилой недвижимости должно осуществляться развитие некоммерческих жилищных организаций и сельских территорий [3].

В 2015 году кандидатами экономических наук опубликовано 6 статей. Наиболее популярной (11 цитирований) является статья исследователей Селютиной Л.Г., Евсеева Е.И., Мартыновой А.В., Нектовова В.В., Николук Е.С. Они считают, что для дальнейшего развития социального жилищного строительства необходимо развитие некоммерческого найма жилья, построенного с использованием различных способов привлечения инвесторов в его строительство [21].

Сайфуллина Ф.М., Бадрутдинова А.Р. в своей статье (2 цитирования) рассматривают современные инновационные технологии в малоэтажном жилищном строительстве. Авторами сделан вывод, что для социального строительства в целях достижения доступных для

малоимущих граждан цен необходимы дополнительные мероприятия, которые гарантированно повысят ценовую доступность жилья. Представленные положения будут интересны профессиональным участникам рынка малоэтажного жилищного строительства [19].

Остальные статьи раскрывают такие проблемы, как развитие первичного рынка жилой недвижимости г. Ростова-На-Дону, предпосылки создания сегмента арендного жилья, государственное регулирование и государственно-частное партнерство. В статьях рассматривается теоретический подход к анализу эффективности воздействия на мезосистемы (на примере рынка жилой недвижимости как составляющей социальной инфраструктуры региона).

В 2016 году опубликовано 5 статей, две из которых направлены на исследование важности обеспечения населения не только доступным жильем, но и созданием комфортной и качественной среды проживания. Также в статьях дается оценка потребности социального жилья в России.

В статье Березина А.Э., Городновой Н. В. и Оганян Д.Р. раскрывается опыт стран Европейского союза на примере Великобритании, Германии и Италии, полученный при возведении жилых зданий и социального жилья при участии государства, приводится сопоставительный анализ требований к стандартам энергосбережения обозначенных стран ЕС и российской практики.

В этот период также рассматривается вопрос ипотечного кредитования в России. В статье приводится зарубежный опыт в сравнении с российским.

Статья Пехтеревой Е.А., «Центральный фонд сбережений Сингапура», не раскрывает нужной нам тематики социального жилья.

Заключение

По состоянию на октябрь 2016 г. опубликовано 16 статей, из которых 10 – написаны кандидатами технических наук и архитекторами, что говорит о высокой заинтересованности архитекторов в изучении проблем социального жилища.

По результатам проведенного анализа, можно сделать такой вывод: у Масяновой Н.Н., Гареева И.Ф., Селютиной Л.Г. опубликовано наибольшее количество статей – по 3 статьи, касающихся данной тематики. При этом из 104 статей по социальному жилью у 33% авторов (34 статьи) опубликовано по 2 статьи. У большинства авторов по

вопросам социального жилья по 1 статье (55% авторов), что говорит о невысокой заинтересованности исследователей в данной тематике.

Изучая публикации Масыановой Н.Н., делаем вывод, что понятие «социальное жилье» в ее статьях, опубликованных в журнале «Транспорт и сервис» несет иной смысл, поскольку автор исследует проблемы управления жилищным фондом, выбора управляющей компании и эффективного управления многоквартирных домов.

Из анализа журналов, в которых были опубликованы статьи по проблемам социального жилья, можно сделать вывод, что чаще всего такие статьи можно встретить в журнале «Архитектура и строительство России» (13 статей), где также можно увидеть глубоко изученные вопросы по строительству, архитектуре и градостроительству (*табл.*). На втором месте находится журнал «Жилищное строительство». Он имеет 7 публикаций по данной тематике.

Таблица

Анализ публикаций статей в научных журналах

Наименование издания	Количество публикаций
Архитектура и строительство России	13
Жилищное строительство	7
Российское предпринимательство	3
Экономика, предпринимательство и право	3
Architecture and modern information technologies	3
Транспорт и сервис	3
Научное обозрение	3
Научные издания, опубликовавшие 2 статьи (количество журналов)	18
Научные издания, опубликовавшие 1 статью (количество журналов)	51

Источник: расчет авторов

Из всей массы научных журналов половина – 49% (51 журнал) – не специализируются на вопросах развития жилой недвижимости, а потому содержат лишь по одной статье о социальном жилье.

Основными направлениями в изучении тематики являются: архитектурно-планировочные решения (20% статей), зарубежный опыт в изучении социального жилья (18%) и проблематика жилищной политики (14%). Стоит отметить, что всего 3% статей посвящены вопросам ипотечного кредитования в сфере социального жилья. Анализ тематики статей приведен на *рисунке 4*.



Рисунок 4. Анализ тематики статей о социальном жилье

Источник: расчет авторов

Представленный анализ отражает разнообразие подходов к решению вопросов социального жилья. Вместе с этим его доля на отечественном рынке жилой недвижимости остается недостаточной и несоразмерна тому спросу, который демонстрируется гражданами страны. Социальное жилье сегодня – это в основном малогабаритные квартиры, а в рамках жилищных программ добавляются льготные условия оплаты. В основной своей массе социальное жилье строится для реализации в собственность, что приводит к вынужденной необходимости проживать там достаточно протяженное время. При этом в мировой практике социальное жилье дифференцировано, а часть его предназначена для временного проживания. Таким образом, задачами для следующих исследований мы видим разработку классификации социального жилья и формирование предложений по насыщению жилищного фонда страны новыми сегментами жилья.

ИСТОЧНИКИ:

1. Балтина А.М., Кириленко Л.С. Модели финансирования строительства социального жилья в странах Европы // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – № 4. – С. 143-148.
2. Бузырев В.В., Плахтий А.Ю. Ускорение решения жилищной проблемы на основе возрождения индустриального домостроения в регионах России // Проблемы современной экономики. – 2016. – № 1. – С. 128-130.

3. *Гареев И.Ф., Хабибулина А.Г.* Основные тенденции в жилищном строительстве РФ // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. — 2014. — № 4. — С. 341-347.
4. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Проблемы формирования массового доступного жилья в России // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. — 2014. — № 4. — С.10-18.
5. *Генералова Е.М., Генералов В.П.* Современные тенденции в архитектуре. Высотные жилые комплексы как форма массового доступного жилья (на примере Гонконга) // Известия Самарского научного центра Российской академии наук. Социальные, гуманитарные, медико-биологические науки. — 2014. — Т. 16. — № 2-2. — С. 458-463.
6. *Генералова Е.М., Генералов В.П.* К вопросу о перспективах развития доступного жилья эконом-класса в России // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 24-31.
7. *Грабовый П.Г., Старовойтов А.С.* Проблема неперспективных и монопрофильных населенных пунктов в России и пути ее решения // Недвижимость: экономика, управление. — 2012. — № 1. — С. 88-93.
8. *Забрускова М.Ю.* К современному видению городского жилища // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 6-23.
9. *Кияненко К.В.* Социальное жилище капиталистической России: между политикой и архитектурой // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 6-23.
10. *Крайняя Н.П.* Социальное жилище в пространстве города // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 38-43.
11. *Крундышев Б.Л.* Архитектурно-геронтологический аспект социального жилища // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 44-57.
12. *Маркарьян С.Б.* Японская жилищная система как катализатор и индикатор социально-экономических изменений // Япония. Ежегодник. — 2013. — № 42. — С. 101-119.
13. *Меренков А.В., Янковская Ю.С.* Социальное жилище: перспективы совершенствования // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 58-67.
14. *Молчанов В.М.* Социальное жилище в Ростовской области // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 68-77.
15. *Николаев С.В.* Решение жилищной проблемы в РФ на базе реконструкции и технического перевооружения индустриальной базы // Жилищное строительство. — 2010. — № 2. — С. 2-5.
16. *Орлов В.Я., Гареев И.Ф.* Инвестиционная привлекательность наемного жилья в современных условиях // Российское предпринимательство. — 2012. — №5. — С. 148-154.
17. *Пыркова О.М.* Приоритетные направления развития системы социального жилья в России // Региональное развитие. — 2014. — № 3-4. — С. 108-113.
18. *Рудская Е.Н.* Жилищный национальный проект: социальная направленность // Вестник Донского государственного технического университета. — 2009. — Т. 9. — №4. — С.776-781.

19. Сайфуллина Ф.М., Бадрутдинова А.Р. Современные инновационные технологии в малоэтажном жилищном строительстве // Российское предпринимательство. — 2015. — Т. 16. — № 19. — С. 3167-3174.
20. Сафонова Д.Е., Дивакова М.Н. Модель архитектурно-ландшафтной организации жилого комплекса для научной молодежи // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. — 2012. — Т. 1. — С. 578-583.
21. Социальное жилищное строительство в России: реалии и перспективы развития / Л.Г. Селютина, Е.И. Евсеева, А.В. Мартынова [и др.] // Научное обозрение. — 2015. — № 21. — С. 218-220.
22. Смирнова В.К. Упругость капиталистического урбанизма: трансформация американских городов за счет социальной справедливости // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 78-85.
23. Соколовская Е. Развитие рынка социального жилья: экономико-правовые аспекты // Проблемы теории и практики управления. — 2009. — № 7. — С. 54-60.
24. Ушанова Н.А., Киселева Л.Т. Повышение эффективности реализации механизма создания социального жилья в крупном городе // Проблемы современной экономики. — 2011. — № 3. — С. 244-247.
25. Франтовская Е.В. Обеспечение населения доступным и комфортным жильем путем массового малоэтажного строительства // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. — 2008. — № 6. — С. 76-77.
26. Хохлатьева А.А., Грубов В.А. Комбинаторика жилых и нежилых помещений в условиях неудобных городских территорий // Научная дискуссия: инновации в современном мире. — 2016. — № 4-2. — С. 132-137.
27. Щербакова М.В. Социальное жилье в зеркале американской истории // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. — 2006. — № 22. — С. 162-170.

Ilnur F. Gareev, Candidate of Science, Economics, Associate professor of the Chair of Expertise and Property Management, Kazan State University of Architecture and Engineering

Elena S. Matveeva, Candidate of Science, Economics, Senior Lecturer of the Chair of Economics and Entrepreneurship in the Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

Aliya A. Kiyamova, Kazan State University of Architecture and Engineering

Social housing: a list of issues and researchers' opinions

ABSTRACT

The solution of the housing problem in mature economies is accompanied by the presence of various housing facilities most important of which is social housing. In Russia there is no well-organized social housing stock. Different regions of the country launch pilot projects, but these are mostly small apartments with favourable payment terms. Based on the analysis of article available in the scientific electronic library we have managed to develop a picture of the scientific preferences and emphases as for the problems of social housing. The authors are interested in the mechanisms of creation of social housing stock, improvement of quality and reduction of prices of housing facilities, as well as architectural and planning peculiarities of social housing. The obtained conclusions will be useful to the researchers and professionals interested in the issues of introduction of social housing in the domestic practice of residential construction.

KEYWORDS: social housing, social accommodation, affordable housing, economy class housing, comfortable housing, housing problem
