



СОВРЕМЕННАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДАХ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

А.К. ГУЩИН¹⁾
А.Б. СОЛОВЬЕВ²⁾

*¹⁾Белгородский
государственный
университет
e-mail: Gushin@bsu.edu.ru*

*²⁾Белгородский
государственный
университет
e-mail:
Solovev@bsu.edu.ru*

Вскрыты современные экономические аспекты стратегии развития жилищного строительства в городах Белгородской области. Определены основные проблемы развития жилищного строительства в регионе, выявлены особенности территориальной дифференциации жилищного строительства в городах Белгородской области. Рассчитаны усредненные показатели обеспеченности населения жильем в разрезе всей системы городов области. Установлено, что в городах региона в настоящий момент наметились позитивные тенденции развития строительной индустрии. Однако, как показало проведенное исследование, центрами современного жилищного строительства в регионе остаются две агломерации: Белгородская и Старооскольско-Губкинская. Показано, что стратегическими направлениями развития жилищного строительства в городах области должна стать компактная малоэтажная застройка в границах существующих субурбанизированных зон городов Белгородской области.

Ключевые слова: жилищное строительство, жилищная политика, рынок жилья, национальный проект, агломерация, субурбанизация, себестоимость строительства, ипотека, жилищные кредиты.

В настоящее время регион продолжает испытывать ряд весьма серьезных социально-экономических проблем, важнейшей из которых является жилищная. Обеспеченность человека жильем - один из важнейших показателей, определяющий качество и уровень жизни населения любого российского региона. Независимо от суммы получаемой зарплаты, уровня обеспеченности продуктами питания, товарами и услугами и даже правовыми свободами, отсутствие благоустроенного жилья делает жизнь любого человека ущербной, зависимой и неуверенной¹.

Жилье - важнейшая потребность человека, имеющая свойство возрастать и усложняться по мере развития общества. Жилье во многом определяет жизненный уровень, семейные отношения, быт, условия для социального и духовного развития людей.

В этой связи назрела необходимость радикального изменения структуры и системы жилищного строительства на территории области. В области была разработана и утверждена новая стратегия развития жилищного строительства на период до 2010 г. Она является продолжением жилищной политики, направленной на дальнейшее улучшение качества жизни населения, и одновременно, призвана реализовать задачи, поставленные Президентом России В.В.Путиным в национальном проекте «Доступное жилье».

За период реформ в России в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения: созданы и оформлены основные принципы государственной жилищной политики, где приоритетная роль отдана рыночным механизмам в решении жилищной проблемы. Произошел коренной поворот от планово-административных методов регулирования жилищной сферы к рыночным механизмам при соблюдении принципов социальных гарантий в области жилищных прав и малоимущих граждан, и иных установленных законодательством категорий населения. Право собственности на жилье и рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в данной сфере.

Жилье служит важным фактором стабилизации и устойчивого развития общества, поэтому данный вопрос всегда являлся предметом пристального внимания со стороны государственных органов. В концепции программы повышения качества жизни населения Белгородской области прямо говорится, что одной из ряда базисных потребностей, удовлетворение которых определяет качество жизни, является обеспечение человека необходимым жильем.

¹ Рынок жилья в переходной экономике/ Под ред.Е.В.Орешкович.-Киров: ГИПП «Вятка», 2002. – 896 с.



В настоящее время в городах Белгородской области показатели обеспечения населения как общей, так и жилой площадью относительно высоки. По темпам жилищного строительства (в расчете на душу населения) регион занимает ведущие позиции в России.

Белгородская область прочно занимает передовые позиции в Российской Федерации по темпам жилищного строительства. За последние годы в Белгородской области вводится около 800 тысяч квадратных метров жилья в год. Это больше, чем в самые благополучные годы. В расчете на одного жителя этот показатель превышает уровень столицы в 1,5 раза, Центрально-Черноземного региона – в 3 раза.

Обеспеченность населения общей и жилой площадью неодинакова по административным районам и городам области по причине разных факторов. Основные из них: численность населения, уровень развития строительной базы района, наличие финансовых ресурсов для строительства жилья. В целом, исследование показывает, что обеспеченность населения общей и жилой площадью напрямую зависит от уровня социально-экономического развития территории.

По уровню обеспеченности населения городов Белгородской области общей площадью в лучшую сторону можно выделить следующие города: Грайворон, Губкин и Старый Оскол (табл.1.). Причем наибольшая степень обеспеченности населения общей площадью была выявлена в г. Грайвороне - 21,3 квадратных метра на человека².

Хуже всего обеспечены общей площадью такие города Белгородской области, как Алексеевка, Белгород, Валуйки.

Важнейшим условием развития жилищного рынка любого российского региона является жилищное строительство. С учетом относительно небольшого предложения на рынке вторичного жилья, жилищное строительство становится практически единственным источником жилых помещений на соответствующем сегменте рынка жилья.

Таблица 1

Обеспеченность населения городов Белгородской области общей и жилой площадью (по состоянию на 01.01. 2006 г.) в кв. м. на 1 чел.

Города	Общая площадь (м ²)	Жилая площадь (м ²)
Алексеевка	16,8	10,9
Белгород	16,6	10,6
Валуйки	16,7	10,9
Губкин	20,4	19,4
Грайворон	21,3	14,3
Короча	18,0	13,6
Н.Оскол	17,3	11,4
Ст. Оскол	19,7	10,0
Строитель	18,2	13,4
Шебекино	19,1	12,8

Жилищное строительство в Белгородской области является одной из самых прибыльных отраслей экономики. Учитывая наличие собственной материально-технической и ресурсной базы, можно сделать вывод о достаточно низкой себестоимости жилищного строительства. В связи с тем, что информация о себестоимости строительства жилья считается коммерческой тайной, исследование этого показателя производилось по соответствующим литературным источникам, а также исходя из мнения экспертов Департамента строительства и транспорта администрации Белгородской области.

Среднеобластной показатель себестоимости строительства 1 кв. м. жилой площади в 2002 году составлял в кирпичных домах 3,5-4,2 тысячи рублей, а крупнопанельных и монолитных зданиях – 2,8-3,3 тысячи рублей за 1 кв. м. Сопоставив данные выше показатели

² http://www.oblstat.belnet.ru/SMI/public_izdan.htm



с рыночной стоимостью жилья (в 2002 году она составляла по кирпичным домам 8 тысяч рублей, а по крупнопанельным и монолитным домам – 7,3 тысячи рублей за 1 кв. м.), можно сделать вывод о высокой рентабельности жилищного строительства в Белгородской области³.

В 2005 году рыночные цены на жилье выросли и достигли в среднем по городам области 18 - 25 тысяч рублей за квадратный метр, что усилило жилищную проблему. Себестоимость же одного квадратного метра в этот период составляла 7,4 - 9,5 тысяч рублей за один квадратный метр.

В 2006 году себестоимость строительства одного квадратного метра составляла в среднем 11-12 тыс. руб., а рыночная стоимость этого же метра перевалила отметку в 30 тыс.руб.

Как показало исследование, основное строительство жилья сосредоточено в гг. Белгороде и Старом Осколе. На долю Белгорода в 2005 г. приходилось 23,6 % всего построенного в области жилья, а на долю Старого Оскола – 17,9 %. Для сравнения, аналогичные показатели в 1990 году составляли: 20,5 % и 22, 1 % соответственно, т.е. в Старом Осколе в тот период строилось больше жилья, нежели в областном центре.

Можно предположить, что в ближайшее время темпы строительства жилья в Белгороде и Старом Осколе будут нарастать. Это предопределяется: повышенным спросом на жилье в этих городах, развитием целевых программ по улучшению жилищных условий населения, мощным миграционным прессингом.

Сегодня все энергичнее развивается жилищный рынок и требуется дать новый импульс улучшению качества жизни, сделать жилье более разнообразным, комфортным и доступным для разных слоев населения. Фактически речь идет о смене основных парадигм и обновлении многих представлений о методах и формах решения проблем жилья. В такой момент становится ясно, что найти разумные решения, создающие основы новой системы в жилищной сфере, можно только опираясь на фундаментальные знания, переосмысление прежних основ. Сегодня тот редкий момент, когда практики нуждаются в тех самых фундаментальных знаниях, а фундаментальные знания активно обновляются с учетом новой практики.

Одновременно, как никогда остро проявляется необходимость интеграции специальных знаний и опыта, комплексного взгляда на проблему развития жилищного рынка с учетом не только накопленного задела, но и будущих тенденций и условий.

Чрезвычайно важную роль в развитии жилищного рынка на сегодняшнем этапе приобретает государственное управление данным процессом.

Сегодня можно уверенно сказать, что позитивные результаты развития рынка жилья в Белгородской области как одном из субъектов Российской Федерации являются, в первую очередь, следствием правильной, последовательной политики государственных органов региона.

Однако наряду с позитивными тенденциями в настоящий период жилищный рынок региона переживает весьма большой спектр проблем различного плана. Сложившуюся на нем ситуацию, также как и в других регионах, можно рассматривать как переходную. К соответствующим проблемам можно отнести следующее:

- несовершенство нормативно-правовой базы для рыночных отношений в сфере жилищной недвижимости;
- рассматриваемый сегмент рынка как потенциальный объект инвестиций по большей части все еще остается вне интересов финансовых институтов;
- по сей день важнейшим фактором, формирующим спрос на жилье, выступают потребительские мотивации;
- на жилищном рынке преобладают перераспределительные тенденции между различными по уровню доходов слоями населения;
- корреляционную зависимость между различными аспектами жилищного строительства и миграционными процессами (среди субъектов РФ по уровню

³ Соловьев А. Б. Рынок жилья Белгородской области как элемент качества жизни. Материалы международной научно-практической конференции «Рациональные энергосберегающие конструкции, здания и сооружения в строительстве и коммунальном хозяйстве». – Белгород: Изд-во БелГТАСМ, 2002. – С 246-253.



миграционной нагрузки область занимает второе место, после Краснодарского края);

- диспропорции в темпах и качестве жилищного строительства в различных административных районах Белгородской области;
- низкий уровень развития жилищной инфраструктуры;
- несбалансированное соотношение себестоимости и рыночной стоимости жилья.

В то же время вопрос государственного регулирования развития рынка жилья является чрезвычайно важным на региональном уровне, поскольку именно здесь происходят основные рыночные преобразования.

Различие условий и сложившихся тенденций на жилищном рынке Белгородской области вызывает потребность в разработке индивидуальных моделей, учитывающих специфику данной территории.

Основная цель жилищной политики в Белгородской области заключается в стабилизации и обеспечении роста темпов нового строительства, его дифференциации по качеству и местоположению в соответствии со спросом и потребностями населения, повышении качества и эффективности строительства.

К ключевым мерам жилищной политики в регионе относятся:

- увеличение объемов нового жилищного строительства в соответствии с ростом платежеспособного спроса на жилье со стороны конечных потребителей (граждан, юридических лиц, государства, муниципалитетов) и с учетом более рационального использования существующего жилищного фонда;
- создание равных условий для всех субъектов хозяйственной деятельности жилищного строительного рынка, развития малого предпринимательства;
- проведение прогрессивной технической политики в области производства стройматериалов, капитального строительства и реконструкции жилья;
- использование современных архитектурно-планировочных решений;
- обеспечение стандартов качества вновь создаваемых объектов жилищного фонда;
- расширение источников и обеспечение устойчивости финансирования жилищного строительства с увеличением доли внебюджетных инвестиций и особенно кредитных ресурсов.

Для улучшения жилищных условий населения важно не только увеличение объемов вводимого нового жилья, но и главным образом повышение его качества. Техническая политика жилищного строительства должна быть направлена на стимулирование применения высококачественных современных строительных технологий; применение прогрессивных строительных материалов и конструкций, используемых в жилищном строительстве, с ориентацией на применение энерго- и ресурсосберегающих экологически чистых материалов; выпуск товарной продукции в виде готовых комплектов жилых домов с целью снижения стоимости строительства.

Изменившиеся условия финансирования строительства большей части жилищного фонда требуют внесения определенных корректив в базовую концепцию жилищного строительства, более широкого применения методов комплексного инженерно-архитектурного и экономического анализа. Одним из критериев оценки новых строительных проектов станет учет оптимизации затрат на последующее содержание жилья.

Важным положением жилищной политики является организация деятельности по сохранению и развитию жилищного фонда за счет нового строительства, реконструкции и капитального ремонта эксплуатируемых зданий.

Одной из задач жилищного строительства (реконструкции) является создание безбарьерной жилой среды для мало мобильных групп населения (инвалиды, престарелые). Эта задача будет решаться посредством модернизации планировочных решений квартир нижних этажей, оснащения жилых и общественных зданий транспортными коммуникациями (пандусы, аппарель и т.д.), специализированным инженерным оборудованием.

В целом необходимо добиться взаимосвязанного развития различных сегментов недвижимости в жилищной сфере: нового строительства, улучшения существующей застройки, повышения эффективности управления жилой недвижимостью, замещения старых строений.



Формируемые при непосредственном участии государства правовые условия деятельности различных участников рынка строительства жилья, развития судебной системы должны способствовать повышению эффективности их взаимодействия на базе договорных отношений и обеспечению системы их исполнения.

При этом государство во взаимодействии с муниципалитетами должно сохранить за собой функции надзора за соблюдением строительных норм и правил, требований экологической и иных видов безопасности, контроля профессионального уровня застройщиков и подрядных организаций.

Ответственным органам власти необходимо существенно упростить административные процедуры согласования новых строительных проектов и получения разрешительной документации с тем, чтобы они стали более прозрачными, фиксированными по срокам, понятными для частных застройщиков и не носили, по существу, запретительного характера.

Приоритетными задачами в отношении жилищного строительства на территории области являются:

- комплексность в создании комфортной среды проживания, включающей:
 - многообразие архитектурных решений преимущественно малоэтажной застройки в сочетании с профессиональным градостроительным подходом к ее размещению;
 - опережающее развитие инженерной инфраструктуры районов массовой застройки, развитие дорожной сети в населенных пунктах области и их благоустройство;
 - постепенное снижение стоимости жилья за счет индустриализации, внедрения эффективных архитектурно-строительных систем, позволяющих снизить удельный вес зданий, и применения качественных отечественных строительных материалов;
 - обеспечение безопасности проживания;
- создание наиболее благоприятных возможностей застройщикам для строительства индивидуального малоэтажного жилья коттеджного типа на прилегающих к городам и рабочим поселкам земельных участках, организации спальных районов и зон отдыха трудящихся и сферы услуг с полным инженерным обеспечением возводимого жилья;
- реконструкция жилых зданий начального периода массовой застройки;
- совершенствование парка строительной техники;
- переход к государственному (муниципальному) планированию только той части жилищного фонда, которая финансируется из государственного (муниципального) бюджета;
- создание равных условий для всех субъектов хозяйственной деятельности жилищного строительного рынка, поддержки развития малого предпринимательства;
- обеспечение конкурентного рынка в сфере строительства, производства стройматериалов, проектной деятельности;
- регулирование и контроль строительного рынка посредством создания и развития соответствующей нормативно-правовой и нормативно-технической базы на федеральном, региональном и местном уровнях;
- содействие созданию частных агентств, приобретающих землю для производства строительных улучшений, целью которого могут быть: последующая продажа улучшенной (подготовленной для строительства) земли застройщикам; последующая застройка подготовленной земли с продажей домов и (или) квартир частным лицам.

В перспективе до 2010 года повышение уровня жизни и качества проживания требует ввода в действие жилья в 2010 году не менее 700 тыс. м² за год, а за 2003-2010 годы суммарно 4030 тыс. м² путем строительства коммерческого и муниципального жилья. При этом доля частного сектора должна составить не менее 55% ⁴.

Существующая структура жилищного строительства, при которой объем индивидуального жилья составляет более 50% от общего объема, не позволяет в полной мере обеспечить создание комфортных условий для проживания людей, сократить стоимость и сроки строительства.

⁴ Соловьев А.Б. Современная стратегия развития жилищного строительства Белгородской области // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2004. – №4. – С. 57-63.



В этой связи назрела необходимость радикального изменения структуры и системы жилищного строительства на территории области. Поэтому была разработана и утверждена новая стратегия развития жилищного строительства в области на период до 2010 года.

Стратегия развития жилищного строительства в области на период до 2010 года предусматривает:

- опережающий рост строительства индивидуального жилья и увеличение его доли до 1,0 млн. м² в год (не менее 6 тыс. жилых домов в год);
- строительство 150 тыс. кв. м многоэтажного жилья повышенной комфортности.

Реализацию стратегического направления в развитии жилищного строительства на территории области предполагается осуществить в 2 этапа:

1 этап – 2004-2007 годы – необходимо довести объем ввода индивидуального жилья до 1,0 млн. м², в том числе:

- 500 тыс. м² ввода жилья обеспечивает "Областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства";
 - 500 тыс. м² жилья вводится индивидуальными и корпоративными застройщиками-инвесторами;
- 2 этап – 2007-2010 годы – планируется сохранить достигнутый уровень жилищного строительства.

За период с 2004 по 2010 годы будет построено около 40 тысяч индивидуальных жилых домов коттеджного типа и низкэтажного высокоплотного жилья, будет введено более 7 млн. м² жилья, в том числе 5,6 млн. м² – индивидуального.

Для обеспечения определенных стратегией объемов строительства индивидуального жилья органам местного самоуправления потребуется выделить дополнительно на территории области порядка 30 тыс. земельных участков или 6 тыс. гектаров земли. Одним из перспективных путей решения жилищной проблемы региона призвано стать ипотечное кредитование⁵.

За четыре года, с 2004 по 2007, объем строительства в городах и районах области вырастет в среднем в 1,64 раза.

Развитие усадебных систем расселения в таких объемах требует значительных территорий, изменения отношения населения к индивидуальной застройке как наиболее дорогому и недоступному виду жилья, создания рынка разнотипного жилья, как по площади, так и по цене, организации социального, транспортного и первичного обслуживания населения.

В целях реализации программы органы архитектуры совместно с Фондом поддержки индивидуального жилищного строительства провели инвентаризацию ранее выделенных районов массового индивидуального строительства, в ходе которой выявлены объемы незавершенного строительства и неиспользуемые участки, а также определены объемы работ по завершению строительства инженерных сетей и устройства улиц с твердым покрытием, что позволит стимулировать либо ввод жилья в эксплуатацию, либо продажу незавершенного строительства и последующий его ввод.

Одновременно составлен реестр земель, предназначенных для размещения индивидуального жилищного строительства на 2005-2010 годы, определены землепользователи, как правило, это муниципальные земли или земли различных агрофирм.

Единым заказчиком (оператором) по скупке земельных паев и земельных участков из земель сельхозназначения, в местах будущего индивидуального жилищного строительства, земель, находящихся в коллективно-совместной собственности, определен Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства. Всего до 2010 г. потребуется 9 тыс. га, что составляет менее 1% территории области.

Основные объемы индивидуального жилищного строительства размещаются в двух агломерациях на основных агломерационных осях: Север-Юг вдоль трассы Москва – Крым и Запад-Восток вдоль трассы Сумы – Белгород – Губкин – Старый Оскол – Воронеж.

⁵ О развитии ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области: закон Белгородской области // Белгородские известия. – 2002 г. – 2 октября.



В обеих агломерациях территории для индивидуального жилья размещены в пределах 15-километровой зоны, а в райцентрах – в пределах 5-километровой зоны, вдоль существующих автомобильных дорог с твердым покрытием, что дает возможность обеспечить доступность и взаимоувязанное развитие городов и субурбанизированных зон в части обеспечения объектами социальной инфраструктуры. Первичное обслуживание субурбанизированных территорий будет обеспечено за счет выделения, в соответствии с градостроительной документацией, участков для строительства индивидуальных домов с объектами соцкультбыта (жилой дом с магазином, жилой дом с детским садом на 15 детей, жилой дом домашнего врача), которые финансируются застройщиками.

Сложившиеся малые города и поселки городского типа – опорная застройка, в непосредственной близости от которой размещаются проектируемые площадки ИЖС, там уже имеется собственная сеть учреждений социальной сферы, находящихся в муниципальной собственности, – образование, здравоохранение, связь, отделения сбербанков, объекты культуры, к которым должна быть обеспечена доставка троллейбусами и маршрутными такси. Программой комплексного благоустройства населенных пунктов Белгородской области запланировано строительство 1500 км автомобильных дорог, таким образом, есть основания предполагать, что обеспечение доступности к районам индивидуального жилищного строительства – задача выполнимая.

Дальнейшее повышение роли опорной застройки – малых городов для субурбанизированных территорий – в обеспечении объектами социальной сферы и сферы обслуживания мы видим в потенциале резервных территорий, предусматриваемых в градостроительной документации для развития малого и среднего бизнеса. Как правило, эти территории располагаются между существующей застройкой и субурбанизированными территориями с учетом санитарных зон, их дальнейшую функцию определит рынок, на них возможно размещение супермаркетов, станций технического обслуживания, объектов бытового обслуживания, экологически чистого производства.

Градостроительная стратегия в Белгородской области предполагает вместе с освоением незастроенных территорий, предназначенных для строительства доступного для большинства населения жилья, и модернизацию планировочной структуры существующих территорий за счет сноса ветхого жилого фонда и замещения его жилыми многоэтажными домами. Строительство жилого многоэтажного фонда должно обеспечивать гарантию качества проживания. Требования по качеству в Белгородской области обязывают застройщика предусматривать качественную отделку фасадов, 100% обеспечение местами в гаражах-стоянках всех квартир жилого дома.

Требования по качеству жилой застройки на территории Белгородской области действуют с 2001 г. и уже оказывают положительное влияние на качество реконструкции центра города. С принятием в декабре 2003 г. постановления губернатора «О стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области» введены требования к структуре жилищного строительства по этажности. Доля малоэтажного жилищного строительства увеличена до 80% – это застройка городского типа «таунхауз» и коттеджная застройка, которая размещается на резервных городских территориях.

Ужесточение требований к качеству жилищного строительства спровоцировало ситуацию, при которой инвесторы, пытаясь сохранить старые подходы к жилью, «пошли» в пригородную зону Белгорода (п. Майский, п. Разумное, п. Северный).

В поселках городского типа с населением до 7000 человек многоэтажное жилье должно быть скорее исключением, чем правилом. Современные требования к застройке пригородных зон – 20% высокоплотное жилье (таунхауз) и 80% – коттеджная застройка.

Объем задач, которые предстоит решить в рамках реализации новой стратегии развития жилищного строительства в области, огромный. Их реализация позволит поставить на новый качественный уровень проблему улучшения жилищных условий населения области за счет предоставления более комфортных условий для проживания, создаст новые экономические условия для роста производства и объема предоставляемых услуг на территории области за счет значительного увеличения объемов строительства жилья на период до 2010 года. Это будет новым этапом воплощения в жизнь Программы повышения качества жизни населения Белгородской области.

Определенные концептуальные положения долгосрочной жилищной политики в



Белгородской области уже претворяются в жизнь на современном этапе (ИЖС, ипотека и т.д.). Однако их применение в качестве операционного базиса для жилищной политики долгосрочного действия предусматривает расширение и углубление, придание им современных форм практической направленности.

Подводя итог всему вышеизложенному, можно сделать вывод, о том, что решение жилищной проблемы, создание достойной и комфортной среды проживания каждому белгородцу является сегодня важнейшим стратегическим направлением в стабилизации экономики, развитии социальной сферы Белгородской области.

MODERN ECONOMIC STRATEGY OF DEVELOPMENT HOUSING CONSTRUCTION IN CITIES OF THE BELGOROD REGION: PROBLEMS AND PROSPECTS

A.K. GUSCHIN¹⁾

A.B. SOLOVYOV²⁾

¹⁾ *The Belgorod state university*

e-mail:
Gushin@bsu.edu.ru

²⁾ *The Belgorod state university*

e-mail:
Solovev@bsu.edu.ru

Modern economic aspects of strategy of development of housing construction in cities of the Belgorod region are opened. The basic problems of development of housing construction in region are determined, features of territorial differentiation of housing construction in cities of the Belgorod region are revealed. The average parameters of security of the population by habitation in a section of all system of cities of area are designed. It is established, that positive tendencies of development of the building industry at the moment were outlined in cities of region. However, as has shown the carried out research by the centers of modern housing construction in region there are two agglomerations: Belgorod and St.Oscol-Gybkin. It is shown, that strategic directions of development of housing construction in cities of area should become compact low floor building in borders of the existing suburbanized zones of cities of the Belgorod region.

Key words: housing construction, a housing policy, the market of habitation, the national project, agglomeration, a suburbanization, the cost price of construction, the mortgage, housing credits.