

ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГОРОДУ ДОСТУПНОГО И КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ

Актуальность и социальное значение темы работы связаны с реализацией на территории Российской Федерации комплекса мер по обеспечению до 2020 года предоставления доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия, а также по поддержке улучшения жилищных условий многодетных семей путем бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса с обеспечением необходимой инфраструктуры в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий».

Глобальный стратегический курс жилищного строительства отвечает общероссийскому современному тренду – переориентации на рынок доступного и комфортного малоэтажного жилья.

Реструктуризация спроса и предложения на рынке жилищного строительства привела к тому, что относительная доля ввода малоэтажного жилья увеличилась за последние 20 лет более чем в 4 раза. За 2010 год этот показатель составлял 25,3 %, в то время как в 1990 году только 6,2 %, а в первом полугодии 2011 года – 50,8%. По прогнозам Правительства Российской Федерации доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья в 2015 году должна составить не менее 60 %, а в 2020 году – 70%. Но, несмотря на положительную динамику, доля малоэтажного жилищного строительства в России существенно отстает от близких к нам по климатическим условиям стран, таким как Канада (79%), США (92 %), а также европейских стран.

* © Бондаренко Е.Ю., Иваненко Л.В., 2013

В настоящее время происходит трансформация в структуре ввода и перестройка строительного комплекса Российской Федерации на приоритетное жилищное строительство малоэтажного жилья, что также отражает мировые тенденции развития воспроизводства жилья, ориентированные на формирование более комфортной и экологической среды народонаселения.

Идея «Одноэтажной России» находит все большую поддержку на государственном уровне. Это подтверждает как принятие Госдумой Российской Федерации программы развития малоэтажного строительства «Свой дом» в 2009 году, так и значительное количество аналогичных программ в регионах России. В действующей федеральной целевой программе «Жилище» особо отмечен приоритет малоэтажного строительства и намечены конкретные программно-целевые мероприятия по его поддержке по направлениям развития спроса и предложения. Федеральные, региональные и корпоративные программы малоэтажного строительства должны стать альтернативой возведению жилых панельных и монолитных высоток.

Несмотря на выраженные приоритеты спроса и предложения в сторону малоэтажного жилищного строительства, действующий экономический механизм развития территориальных рынков малоэтажной жилой застройки не ориентирован на приоритетное градостроительное планирование развития территорий городов по направлению формирования пригородных экологических малоэтажных зон проживания населения.

Баланс современного использования городских территорий в установленных границах многих российских городов – миллионников показывает, что практически исчерпаны свободные территории, не занятые фактической застройкой, не обремененные правами третьих лиц и не попадающие в санитарные зоны. С учетом данной специфики, характерной для многих городов – миллионников, генеральными планами определяется перспектива развития городов за счет застроенных территорий. Развитие застроенных территорий в свою очередь создает высокую стоимость земельных участков под жилищное

строительство, в том числе за счет затрат по расселению граждан и сносу существующих аварийных и ветхих жилых застроек.

Данное обстоятельство приводит к неравным условиям для малоэтажных девелоперов и высокой конкурентоспособности кластера компаний по многоэтажному строительству. Сопоставимые по площади участки застройки у последних более доходны и инвестиционно привлекательны, что делает малоэтажных девелоперов менее конкурентоспособными.

При развитии малоэтажного строительства в пригородных зонах возникает другая проблема – высокие затраты по созданию инженерной и социальной инфраструктуры, которые могут составить до половины себестоимости строительства. Предлагаемые к застройке земельные участки под комплексную малоэтажную застройку, а также индивидуальное строительство, в большинстве своем, являются инвестиционно не привлекательными из-за высокой стоимости затрат на технические условия, на подключение внешних инженерных сетей, большой стоимости платы за подключение.

К научным аспектам относится необходимость существенного повышения уровня экономической эффективности, энергоэффективности, энергосбережения и экологичности всех проектов малоэтажного строительства как обязательного условия формирования конкурентных преимуществ малоэтажного жилищного строительства перед многоэтажным.

Указанные выше основные современные ключевые проблемные факторы эффективности, требуют инновационных изменений в экономическом механизме функционирования как в корпоративных системах девелопмента у заказчиков-застройщиков, так и в государственно-муниципальном программно-целевом регулировании приоритетов развития данного сегмента жилищного рынка.

Тема развития в нашей стране малоэтажного жилищного строительства должна исследоваться как высокоактуальное научно-практическое направление, имеющее огромное социальное значение.

Одной из важнейших современных особенностей на рынке жилья в Российской Федерации является наличие устойчивой многолетней тенденции увеличения объемов малоэтажного жилищного строи-

тельства. Это подтверждено информационно-аналитическими и статистическими данными.

Прежде всего, необходимо дать определения основным терминам и понятийные уточнения.

Под малоэтажным жилищным строительством следует понимать современный приоритетный вид жилищного строительства в виде специализированной профессиональной деятельности заказчиков-застройщиков по управлению воспроизводством единых земельно-имущественных комплексов жилой недвижимости, ориентированных, преимущественно, на одну семью на основе функционирования организационно-экономического и градостроительного механизма, как в форме индивидуального жилищного строительства, так и в виде комплексной жилой застройки с особыми требованиями строительных стандартов по экологичности, энергоэффективности и экономичности.

Виды малоэтажного жилищного строительства: индивидуальное строительство и комплексная малоэтажная жилая застройка.

Существуют следующие классификационные уточнения сегмента жилищного рынка малоэтажного жилищного строительства:

- по технологиям малоэтажного строительства,
- по диапазону себестоимости (каменные дома (среднее максимальное значение – 21 000 руб./м.кв. и среднее минимальное значение – 15 000 руб./м.кв), каркасные дома (среднее максимальное значение – 25 000 руб./м.кв. и среднее минимальное значение – 14 000 руб./м.кв), деревянные дома (среднее максимальное значение – 22 000 руб./м.кв. и среднее минимальное значение – 10 000 руб./м.кв);
- по уровню цен;
- по потребительским классам: элит, бизнес-класс, средний класс, ординарные (эконом-класс);
- по функциональному назначению объектов малоэтажного жилищного строительства.

Загородное жилье, как и малоэтажное индивидуальное строительство жилья, становится важной перспективной потребностью населения. Но сегодня проблема жилища продолжает оставаться нераз-

решенной для основной части населения. Почти во всех регионах России (за исключением Москвы) государственное и муниципальное строительство в городах почти не ведется. Причем в Российской Федерации сейчас самая низкая жилищная обеспеченность в Европе и имеет место существенная социальная дифференциация: около 30% семей проживает ниже санитарной нормы (9 кв.м) и примерно такая же часть (30%) семей достигнет к началу следующего тысячелетия плановый (около 18 кв.м) уровень.

Даже в Московском регионе наблюдается нехватка жилья в большинстве его географических секторов. Находящийся в распоряжении более 12 млн. человек жилой фонд не отвечает современным требованиям. Усугубило ситуацию увеличение числа иностранных и богатых российских граждан, которое вызвало повышение спроса на жилье в комфортном стиле. Такого спроса еще 10 лет назад даже в Москве и Московской области вообще не существовало.

Государственная монополия на строительство и распределение жилья, установившаяся с конца 50-х гг. путем фондирования строительных материалов и техники, привела к примитивному решению проблемы жилья, к его типизации и унификации, к ограничению уровня комфорта. Массовое государственное жилье, рассчитанное на усредненного потребителя, способно обеспечить около 12 процессов жизнедеятельности семьи из 118, выделенных ООН. Индивидуальные особенности потребителя, образ жизни семьи и другие социально-демографические характеристики игнорировались в архитектурно – планировочном процессе, а также при его распределении, где учитывался только количественный и возрастно-половой состав семьи.

В сложившейся ситуации, то есть при небольших объемах государственного и муниципального жилищного строительства и устойчивом спросе населения на собственные квартиры и дома, малоэтажное индивидуальное строительство как в городах, так и в пригородах в будущем займет одного из главных мест в жилищной политике России и регионов.

Развитие малоэтажного индивидуального строительства в городах требует учета всех факторов, влияющих на формирование жилища, и в первую очередь: конкретных градостроительных условий; социально- демографических особенностей семьи и ее образа жизни; потребностей конкретного заказчика и его экономических возможностей. Именно они оказывают наиболее сильное воздействие и определяют специфику этого типа городского жилища. Его специфика состоит в том, что оно совмещает в себе основные функции городского жилища: «рекреационно-производственную» (в зависимости от местоположения в структуре города и уровня участия членов семей в хозяйственной деятельности) и «экологическую».

С целью выявления существующей градостроительной ситуации в отношении малоэтажного индивидуального жилища и его размещения в структуре городов, специалистами МАрхИ проведены натурные обследования ряда городов, представляющих собой основные классификационные группы по численности населения (малая, средняя, большая, крупная) и отличающихся по времени возникновения. Объединяющими факторами являются: географическое расположение в центральной части страны; единые климатические условия; наличие больших территорий, занятых малоэтажной индивидуальной застройкой; промышленность как основа экономической базы городов, в которой занято не менее 64% населения. На примере этих городов прослеживается ряд деформаций (снос, уплотнение, замена на более высокоплотную застройку), которым подвергается малоэтажная индивидуальная застройка по мере развития города.

Анализ результатов обследования позволил установить следующее:

- массовое строительство малоэтажного индивидуального жилища в СССР практиковалось в первой половине 20-х, в конце 30-х, в середине 50-х и в конце 80-х гг.;

- в городах, вне зависимости от численности населения, по-прежнему остается большая часть малоэтажной индивидуальной застройки с придомовыми участками или без них (не менее 20% общего жилищного фонда в крупных и более 50% в средних и малых горо-

дах); в структуре городов такая застройка располагается как на окраине, так и в центральных районах;

- наличие в городах малоэтажного индивидуального жилища приводит к образованию дифференцированных типов образа жизни семей, проживающих в нем;

- малоэтажное индивидуальное жилище является наиболее предпочитаемым типом жилища среди городского населения.

Отсюда вытекает необходимость максимально возможного закрепления как в генеральном плане города, так и в пределах его влияния, зоны малоэтажной индивидуальной застройки и увеличения ее удельного веса в структуре будущего жилищного строительства.

Жилище в условиях рынка изначально определяет требования заказчика и потребителя в качестве первичных в процессе разработки всех архитектурно-планировочных предложений и решений. Поэтому в условиях становления новых экономических отношений в сфере жилищного строительства, отказа от типового проектирования в связи с индивидуализацией потребностей, необходима многовариантность архитектурно-пространственных решений жилища при удовлетворении растущих потребностей семьи. Она должна соответствовать социально-демографическим характеристикам, образу жизни и экономическим возможностям различных социальных групп населения.

Учитывая опыт мирового градостроительства можно предположить, что площадь территорий, занимаемых малоэтажной индивидуальной застройкой, в отечественных городах в ближайшее время должна увеличиться. В отличие от массового многоэтажного жилища, индивидуальное малоэтажное дает возможность непосредственно учитывать требования конкретного заказчика, его образ жизни, привести к максимальному соответствию жизнедеятельность семьи (и личности) с жилищем. Наряду с этим, появляется возможность учитывать пол, возраст, родственные связи членов семьи и многие другие факторы.

Этапы развития малоэтажного жилищного строительства в России:

первый этап-

В период 1995-1997 годы активно развивалось коттеджное строительство, хотя общие темпы развития все же оставались низкими.

С начала реформ до августа 1998 года, когда малоэтажное домостроение осуществлялось преимущественно в интересах богатой части населения и выполняло такие функции как альтернатива городско-го образа жизни и подтверждение высокого имущественного статуса домовладельца, сохранения денежных средств от инфляции. Малоэтажное жилье было представлено в основном неорганизованной застройкой без единого архитектурного стиля, без необходимой и достаточной социальной и инженерной инфраструктуры.

второй этап-

1998 – 2003 годы после дефолта уменьшилась строительная активность, но затем малоэтажное строительство стало характеризоваться все большим разнообразием архитектурных стилей и планировок, стремлением к объединению в одном месте проживания представителей одних социальных групп или профессий и появление эффективных планировок, генпланов и застроек.

третий этап-

2003-2005 годы. В это время увеличивается уровень доходов и сбережений населения, развивается ипотека и активно развиваются загородные рынки коттеджной застройки. Сначала в Москве, а потом и в других городах стали возникать малоэтажные поселения, строительство которых велось преимущественно точечной застройкой.

четвертый этап -

2005-2008 годы. Начало этапа связано со стартом реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье -гражданам России» и новой редакцией Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, когда возникла потребность реализации масштабных проектов комплексной малоэтажной застройки территорий. Появились проекты с вводом жилья до 1 млн.м.кв. и более, не только в интересах среднего класса, но и категорий граждан с уровнем дохода ниже среднего (эконом – класса). Была сделана попытка перехода от строительства разрозненных поселков к

реализации масштабных проектов комплексной малоэтажной жилой застройки с поддержкой этих проектов государством по специальной программе. Завершился этап сроками начала кризиса экономики и падением платежеспособного спроса.

пятый этап-

Это период от кризиса 2008 года до настоящего времени. В текущий период рынок становится более активным и преодолел дно кризиса. В 2009 году была принята специальная государственная программа «Свой дом» по поддержке малоэтажного строительства. Определено, что идея «Одноэтажной России» находит все большую поддержку на государственном уровне.

Современный период – это активная программно-целевая поддержка развития малоэтажного жилищного рынка. Основная его цель – это реализация принятой общегосударственной стратегии приоритетного массового строительства малоэтажного жилья для всех категорий граждан, в том числе эконом – класса индустриальными методами и с высокими экологическими стандартами. Это должно позволить резко увеличить темпы введения малоэтажного жилья и достичь к 2015 году относительной доли малоэтажного строительства в 60 %, а в 2020 году – 70%.

Современная отечественная программно – целевая поддержка стимулирования спроса на многоэтажное жилищное строительство осуществляется в рамках федеральных целевых программ – «Жилище» через подпрограммы: «Государственные жилищные сертификаты», «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», «Обеспечение жильем молодых семей». Также разрешено использовать средства материнского капитала для целей приобретения, строительства индивидуального жилья, в том числе с использованием ипотеки. Предусмотрено использование субсидий для граждан, выезжающих из крайнего Севера, молодых ученых, молодых специалистов на селе, а также при обеспечении жильем военнослужащих за счет средств накопительно-ипотечной системы Министерства обороны РФ и пр. категорий граждан.

Существуют финансово – экономические особенности поддержки спроса потребителей на малоэтажное жилищное строительство через использование специальных банковских ипотечных продуктов по кредитованию граждан, приобретающих малоэтажное жилье на первичном рынке эконом – класса по ставке от 9,5 до 12 % годовых с государственной поддержкой этих программ. На рынке существуют специализированные ипотечные продукты как «Дом с участком» и «Малоэтажное жилье» федерального ипотечного агентства ОАО «АИЖК» с базовой ставкой 10,5 % годовых, сроком кредитования в 30 лет, первоначальным взносом от 10 % от стоимости дома при наличии страхования.

Существуют меры современной отечественной программно – целевой поддержки по стимулированию предложений на малоэтажное жилищное строительство в рамках разработки территориальных программ, генеральных планов, правил землепользования и застройки, прочей градостроительной документации прединвестиционного типа для обеспечения преимущественного развития малоэтажного строительства. Это должно переломить сложившуюся десятилетиями систему градостроительства с высокой плотностью многоэтажной застройки и скученностью населения.

Сейчас в России наблюдается исторический момент кризисной реструктуризации инвестиционно – строительного комплекса России и его переориентация с глобального увеличения градостроительными урбанистическими концепциями массового многоэтажного строительства на приоритетную малоэтажную жилую застройку.

Экономико – математический анализ тенденций развития малоэтажного жилищного строительства показывает, что рост малоэтажного жилья происходит в условиях общего падения объемов вводимого жилья в России за последние три года. Начиная с 2009 года идет устойчивый тренд ежегодного падения объемов вводимого жилья в России со средним индексом в 0,95. Экономико – математический анализ показал, что ввод индивидуального малоэтажного жилья в целом по России постоянно растет по тренду с 6,2 млн.м.кв. в 1990 году

до 17,5 млн.м.кв. в 2005 году и 25,3 млн.м.кв. в 2010 году, а относительная доля увеличивалась по тенденции с 6 % в 1986 году до 50,8 % в первом полугодии 2011 году и планируется не менее 60 % , а в 2020 году – не менее 70 %.

Существуют особенности структуры ключевых территориальных рынков по вводу малоэтажного жилья на уровне субъектов Российской Федерации. Так например, в состав ключевых территориальных лидеров малоэтажного жилищного строительства в 2010 г. вошли: Московский регион – 2834,2 тыс.м.кв. или 13% всех объемов федерального рынка, Краснодарский край – 1991,2 (8%), Республика Башкортостан 1453,5 (6%), Ростовская область – 1332,4 (5%) , Республика Дагестан – 990,2 (4%), Нижегородская область – 929,8 (3,98%), Татарстан – 870,4 (3,94), Белгородская область – 853,2 (3%); Свердловская область – 667, 9 (<3%)

Общая доля ключевых регионов на федеральном рынке малоэтажного жилищного строительства изменяется за 1990-2010 гг. от 50 до 55 % при их количестве от 9 до 11. В последние годы лидерство по вводу малоэтажного жилья в РФ устойчиво удерживает Московский регион.

Коренные изменения в экономической ситуации, произошедшие в России за последнее десятилетие, привели к большим переменам в области градостроительной политики страны. Среди множества факторов, внесших значительные коррективы в процесс реконструкции и развития городов, можно выделить следующие:

- сложность реализации разработанных в предыдущий период генеральных планов и долгосрочных программ развития жилища ввиду резкого сокращения (до полного прекращения) их государственного инвестирования и их малой привлекательности для частных инвесторов;
- появление и возрастание роли частных российских и зарубежных инвесторов;
- формирование рынка земли и недвижимости;
- тенденция к децентрализации, усиление влияния местных органов на решение задач, стоящих перед строителями;

- изменение целей при разработке строительных концепций под влиянием новых экономических факторов, необходимость перехода от "планирования" строительства к его "продвижению".

Рассмотренные факторы, наряду с недостатками нормативно-правовой базы, устарелостью структуры осуществления строительных проектов, потребовали поиск новых форм решения жилищного вопроса. В качестве одной из таких форм заявили о себе корпорации развития территорий (КРТ), перед которыми в России открываются хорошие перспективы.

Библиографический список

1. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации. Федеральный закон РФ. 9 июля 1999 г. № 160-ФЗ. Инвестиции в России. -1999. – №99.-с. 3-8.

2. Петраков А.И. Строители Подмосквья в год 70-летия Московской области. // Промышленное и гражданское строительство. -1999. – № 7, -с. 6-10.

3. Никаноров С.П. Системы организационного управления и проблемы их проектирования: концептуальный подход. – Управление проектами в ССР. Сборник докладов Международного симпозиума. – Москва. – 27-31 мая 1991 г. – М. – Алане. – 1993. – том 2. – с. 91-100.

4. Петраков А.И. О жилищном строительстве в Московской области в 1998-1999 годах. // Промышленное и гражданское строительство. – 1999. – № 5. -с. 3-6.

5. Позняков В.В. Многоуровневые системы управления городским строительством. Учебное пособие. – МИСИ. – Москва. – 1991.

6. Пospelов Г.С., Ириков В.А. Программно-целевое планирование и управление. (Введение). М: – «Сов. радио», 1976.

7. Андросов АЛ. Проблемы управления земельно-имущественным комплексом // Международный научно-технический журнал «Недвижимость: экономика, управление» – 2010 – №1-2,-0,4 п.л.

8. Андросов А.Н. Особенности современного развития малоэтажного жилищного строительства России и Международный научно-технический журнал «Недвижимость: экономика, управление» – 2011 – №2, – 0,4 п.л.

9. Андросов А.Н., Шумейко А.Н. Анализ ключевых территориальных рынков малоэтажной жилой застройки на уровне федеральных округов РФ // Известия Юго-Западного государственного университета, 2011. №5(38), 4.2. 0,58 п.л.

10. Андросов А.Л., Баронин С.А., Сегаев И.Л. «Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий». – Пенза: ПГУАС – 2011, 8,0 п.л.

11. Андросов А.Н. «Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства в России» под общ. ред. академика МАИИН Казейкина В.С. и проф. Варонина С.А. – М.: Инфра-М, 2011 – 13,0 п.л.

12. Андросов А.Н., Баронин С.А. Маркетинг территориальных рынков малоэтажной жилой застройки. Тенденции и закономерности. Академическое издание «Lambert Academic Publishing». Берлин, Германия, 2011 г. – 10,6 п.л.

13. Андросов А.Н. Практические аспекты развития малоэтажного жилищного строительства: Сборник материалов IY Российской научно-технической конференции с международным участием. // Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса региона. Наука. Практика. Образование — Волгоград: ВГАСУ- 2011. – 0,31 п.л.

14. Андросов А.Н. Анализ программно-целевого развития малоэтажного жилищного строительства в РФ // Межвузовский региональный сборник научных трудов. Менеджмент: управление в социально-экономических системах. / под общ.ред.д.э.н., проф. С.Д.Резника -вып.2.- Пенза: ПГУАС – 2011,0,66 п.л.

15. Андросов А.Н., Шумейко А.Н. Основные тенденции развития территориальных рынков малоэтажной жилой застройки на уровне федеральных округов РФ. // Сборник трудов X Международной межвузовской конференции молодых ученых. «Проблемы и перспективы эффективного управления недвижимостью. Теория. Практика. Международный опыт», 21-23 октября 2011 г. – Винница, Украина: Свитыч- 2011.-0,4 п.л.

16. Смакула С.А. Городское малоэтажное индивидуальное жилище: потребности времени. //Промышленное и гражданское строительство . – 1995. – № В. – 34-35.

17. Хмельницкий А.Л. Корпорации развития территорий как новая форма развития городов. // Промышленное и гражданское строительство. - 1999. -№ 2. -с. 24.