

03. – РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКАУДК 338.2
ВВК 65.315.441.2

Терешина Мария Валентиновна,
д-р экон. наук, профессор каф. государственной политики и государственного управления
Кубанского государственного университета,
г. Краснодар,
e-mail: mwstepanova@mail.ru

Коростин Сергей Анатольевич,
канд. экон. наук, докторант Волгоградского государственного университета,
г. Волжский,
e-mail: korostin@inbox.ru

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ РОССИИ**PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE LOW-RISE HOUSING IN THE IMPLEMENTATION OF RUSSIAN REGIONAL HOUSING POLICY**

В статье анализируется развитие малоэтажного домостроения в региональной жилищной политике России за последние пять лет. Выявлены наиболее перспективные направления развития малоэтажного домостроения в регионах, включающие возможность обеспечения инновационного развития деревянного строительства. Сделаны выводы о перспективах дальнейшего развития малоэтажного домостроения в структуре жилищной политики государства. Предлагается проведение ряда мероприятий, направленных на стимулирование дальнейшего развития деревянного домостроения, а также модернизацию всего градостроительного цикла управления инвестиционно-строительной деятельностью жилищного строительства для формирования и поддержания реального приоритета малоэтажного жилищного строительства в стране.

The article analyzes development of the low-rise residential construction in the regional housing policy of Russia for the last five years. It identifies the most promising trends of development of the low-rise residential construction in the regions, including the possibility of providing innovation development of wooden construction. The author has made conclusions regarding the prospects for the further development of the low-rise residential construction in the structure of the state housing policy. The article has proposed the number of measures aimed at stimulating the further development of the wooden residential construction, as well as the modernization of the entire urban-planning cycle of management of the investment and construction activities of the residential construction to establish and support the actual priority of the low-rise residential construction in the country.

Ключевые слова: малоэтажное домостроение, каркасно-панельное домостроение, государственная жилищная политика, градостроительное зонирование, национальный проект, инфраструктура, государственно-частное партнерство, инновационное развитие домостроения, девелопер, региональная жилищная политика.

Keywords: low-rise residential construction, frame-panel construction, state housing policy, urban construction zoning, national project, infrastructure, state-private partnership, innovation development of residential construction, developer, regional residential policy.

С каждым годом в нашей стране расширяются масштабы и ускоряются темпы жилищного строительства, повышается качество проектирования и застройки жилых районов. В то же время продолжает оставаться актуальной задача совершенствования проектных решений, повышения их экономичности, архитектурной выразительности, обеспечения наилучшей архитектурно-планировочной организации жилых малоэтажных районов и микрорайонов. Много говорится о малоэтажном домостроении как о приоритетном пути решения жилищного вопроса. Логичными выглядят ссылки на опыт развитых стран. Именно малоэтажное домостроение снимало пики напряжения жилищного вопроса в разных странах в различные исторические периоды. Наличие устойчивой тенденции увеличения доли малоэтажного жилищного строительства как в целом по РФ, так и по регионам России предопределяется изменением структуры спроса на жилье, а также появлением государственных приоритетов в поддержку развития малоэтажного жилищного строительства. Для активизации строительства малоэтажного жилья в Министерстве регионального развития РФ ведется работа по реализации Ведомственной целевой программы «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации» с целью увеличения объемов строительства доступного малоэтажного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности. Успешная реализация данной программы будет способствовать:

- смене сложившейся системе градостроительства, нацеленной на создание городов и иных поселений с высокой плотностью многоэтажной застройки и скученностью населения;
- повышению конкурентоспособности малоэтажного жилья;
- созданию условий для развития малоэтажного жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан;
- выработке системы комплексной застройки обширных территорий доступными малоэтажными быстровозводимыми жилыми домами;
- созданию условий для привлечения кредитных средств и частных инвестиций;
- дальнейшему развитию индустрии малоэтажного домостроения.

Темпы развития малоэтажного домостроения в субъектах РФ различны. Это обусловлено различными факторами, такими как уровень активности и инициативности местных властей, наличие и уровень развития производственных мощностей, колебания спроса и др. Однако практические во всех регионах осуществлялись конкретные мероприятия, способствующие развитию малоэтажного домостроения. Ситуация в целом по регионам выглядит следующим образом.

1. Первое место по вводу жилья в Санкт-Петербурге занимают Приморский и Московский районы. На этих территориях реализуется порядка 33% новых городских проектов. На третьем месте по вводу жилых площадей находится Выборгский район. В Ленинградской области осуществляется проект малоэтажного города-спутника Южный. На 3,5 тысячи га собственной земли, которая находится в Пушкинском районе Петербурга и Гатчинском районе, строится около 8 млн кв. м жилья. Южный будет поделен на три района: в двух построят малоэтажные дома, а в третьем – индустриальный парк «Дони-Верево». Также в Гатчинском районе запущен новый проект «Вайя». В 2010 году уже выделено 56 бесплатных земельных участков жителям области для индивидуального жилищного строительства в рамках регионального закона № 105-ОЗ. Общая площадь предоставленных участков 4,81 га. Больше всего наделов выделено в Кировском районе – 46, еще 7 – в Сланцевском и 3 – в Гатчинском. В процессе реализации данных проектов стоимость загородной недвижимости уже увеличилась на 58%, причем дешевые объекты подорожали более значительно. В целом по Ленинградской области загородное жилье подорожало на 15–20%, самое дорогое загородное жилье – в Приморском и Курортном районах Петербурга. В этих местах сосредоточено основное предложение элитного жилья. В Пушкинском районе сегодня в продаже лишь один коттеджный поселок – «Павловский посад». Метр там подорожал почти на 9%. В Петродворцовом районе цена в среднем выросла на 4%. Больше всего поднялись цены в дешевом Кировском районе Ленобласти – 47%. Связано это с тем, что в поселке «Ладожский причал» проданы все готовые объекты и в предложении осталась только земля. На рынок вышли «Меслики», «Янино-2», «Серебряный бор». Они сгладили 20%-ный рост по другим объектам в этом районе. В поселке «Краснофлотское» жилье подорожало на 58%, в поселке «На Заречной» – на 20%. В Приозерском районе рост на 9,4%. Здесь началась реализация элитного поселка «Ягодное», завершились продажи в поселке с недорогими участками «Каменный мыс». В Ломоносовском районе только один поселок – «Петергофский», относящийся к эконом-классу. Рост средней цены предложения тут составил почти 22%. В 2011 году сформулирована новая концепция развития малоэтажного домостроения Ленинградской области, рассчитанная на четыре года, предусматривающая увеличение объемов малоэтажного домостроения до 750 тыс. кв. м, что позволит сформировать долю малоэтажного домостроения более 50%. В рамках выполнения нацпроекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» должно быть построено свыше 400 тыс. кв. м малоэтажного жилья. Возведение типовых малоэтажных домов позволит увеличить до 30% долю семей, которым будет доступно приобретение такого жилья. Для массового развития малоэтажного домостроения на территории Ленинградской области имеется 96 перспективных земельных участков общей площадью почти 1,9 тыс. га, которые расположены в 17 районах региона, при этом только

20% земельных участков имеют необходимое обеспечение коммунальной инфраструктурой [10].

2. В Великом Новгороде осуществляется реализация проекта по строительству жилого микрорайона «Аркажская слобода». Проект представила петербургская компания «РРТ», он предусматривает строительство жилого микрорайона «Аркажская слобода» на землях бывшего аэродрома «Юрьево» в Псковском районе города. На участке 40 га планируется размещение 240970 кв. м жилья и 10000 кв. м встроенных коммерческих площадей [7].

3. В рамках девелоперского проекта, разрабатываемого группой Компаний «Партнеры Земли» под эгидой НАМИКС, по созданию выставочного загородного района с применением разнообразных технологий малоэтажного домостроения «Ново-Клюква», расположенного в 7 км от Курска, выделена территория площадью около 5 га, на которой все желающие строительные организации смогут получить участок под строительство дома по собственному проекту. Федеральный бюджет в 2010 году предоставил кредит в размере 450 млн рублей для строительства подъездной дороги к комплексу малоэтажной застройки «Лесная поляна» в Кемерово. Данный проект был приведен В. В. Путиным в качестве удачного примера развития малоэтажного строительства. В рамках проекта в 2009-м уже было введено 50 тысяч кв. м жилья, в 2010 году введено еще 40 тыс. кв. м.

4. Около 500 поселков возведено в Подмосковье, 55% из них относятся к сегменту бизнес-класса, 23% – элитные объекты и 22% приходится на эконом-класс. Сегмент эконом-класса насыщен всего лишь на 20%. По этой причине поселки эконом-класса, расположенные в 50–60 км от МКАД, пользуются в настоящий момент наибольшим спросом. На 37% (со 110 до 151) увеличилось число компаний, работающих в сфере загородного малоэтажного строительства в Подмосковье. По результатам исследования рынка коттеджных поселков Подмосковья, проведенного аналитическим центром, число поселков строящихся за 35 км от МКАД в 2007 году возросло. В то же время организованная застройка до 35 км от МКАД по сравнению с 2005–2006 годами продолжает снижаться. Помимо развитых Рублево-Успенского и Новорижского направлений продолжается активная застройка по Калужскому, Дмитровскому и Киевскому шоссе, а также началось строительство по ряду других менее престижных направлений: Ярославское, Симферопольское, Каширское, Щелковское. Средняя цена квадратного метра загородного коттеджа выросла на 37%. Средняя площадь коттеджа составляет 358 кв. м. 52% рынка загородной недвижимости в Подмосковье составляет хаотичная застройка. В ближайшие несколько лет вокруг Москвы сформируются зоны дорогих коттеджных поселков, которые будут обеспечены всем набором социальной инфраструктуры, характерным для городов. На данный момент в Подмосковье около 500 организованных коттеджных поселков (ОКП) с общим числом домовладений порядка 15 тыс., из них в фазе активной реализации жилья находится около 230 поселков. На продажу обычно выставлено около 3 тыс. домов ежемесячно. Структура предложения такова: коттеджи в организованных поселках – около 24%; дома вне организованных поселков – 52%; дома для сезонного проживания – 21%; таунхаусы – 3%. 70% рынка ОКП приходится на долю коттеджных поселков элитной категории и бизнес-класса. Сейчас в этом сегменте избыток предложения. Выше спрос на жилье эконом-класса, которое представлено в сегменте ОКП на уровне 17–18% от общего

количества предложений. Также возрастает объем выводимых на рынок поселков таунхаусов, так как спрос на них также значительно превышает предложение. В 2010–2011 годах активно реализовывались три национальных проекта комплексной застройки: микрорайона «Рублево-Архангельское» – 3,5 млн кв. м; жилого микрорайона «Большое Домодедово» – 12 млн кв. м; микрорайона «Коммунарка» на Калужском шоссе – 12 млн кв. м [8].

5. В Красноярском крае 140 тыс. кв. м малоэтажных домов ввелось в эксплуатацию, из них 30 тыс. из дерева. К 2010 году ввод жилья из дерева в Красноярском крае увеличился в 2,3 раза и составляет 225 тыс. кв. м, из дерева – 70 тыс. кв. м.

6. В республике Татарстан, начиная с 2007 года, на территории между Казанью и Зеленодольском возводится проект «Малоэтажный город». Ипотечное комплекс коттеджных поселков общей площадью 2,3 млн кв. м. Источниками финансирования строительства являются средства инвесторов и федерального бюджета. Это не единственный проект малоэтажного строительства в Татарстане. В окрестностях Казани сегодня уже строятся четыре коттеджных поселка, еще шесть находятся в стадии проектирования.

7. В бюджете Оренбургской области запланированный объем прямого финансирования строительства коммунальных сетей под комплексную малоэтажную застройку на период 2007–2011 годов составлял 765 млн рублей. При этом объем средств частных инвесторов и кредиторов составит более 7 млрд рублей, что позволило в целом по области обеспечить на данном направлении дополнительный ввод 640 тыс. кв. м жилья. В целях реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Оренбургской области предусматривается увеличение объема государственной поддержки через субсидирование процентной ставки по кредитам, привлекаемым организациями-застройщиками для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой [9].

8. В 2008–2009 годах Ярославская область направила более 163680 тыс. рублей на развитие малоэтажного строительства и на обеспечение градостроительной подготовки 16 земельных участков для малоэтажного строительства. 156,12 млн рублей – на строительство 76,8 км сетей и объектов инженерной инфраструктуры. Эти мероприятия обеспечили строительство и ввод в эксплуатацию 120 тыс. кв. м малоэтажного жилья.

9. Несмотря на относительное благополучие, в Белгородской области десятки тысяч семей еще нуждаются и стоят в очередь на жилье. Это обусловлено отсутствием четкой системы финансирования, кредитования, низкими доходами населения, незаинтересованность многих предприятий в развитии жилищной сферы. До сих пор недостаточно задействованы основные мощности заводов каркасно-панельного домостроения, предприятий стройиндустрии.

В структуре малоэтажного строительства каркасно-панельное домостроение на протяжении нескольких лет остается самым массовым среди видов малоэтажного строительства и устойчиво лидирует в категории «1 дом – 1 семья». В 2010 году деревянное домостроение удержало нишу недорогого, массового, быстровозводимого жилья. Всего в 2010 году введено в эксплуатацию 72,78 тыс. жилых домов, построенных из древесины, общей площадью 6565385 кв. м. В общей доле построенных индивидуальных домов за 2010 год деревянные занимают – 38,6%, далее с отрывом кирпичные – 34,4%, блочные – 14,4%, прочие – 12,4%.

Растет количество строений, возводимых для среднего класса (площадью 150–200 кв. м). Это говорит о тенденции устойчивого спроса на деревянные дома, ценовая политика на которые была и остается вне конкуренции [5, с. 87].

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства из древесины осуществлялись в Республике Башкортостан. В ней введено в эксплуатацию 7346 единиц деревянных домов, (635716 кв. м), что составляет 53,6% сданного в эксплуатацию жилья по региону в целом. Также в десятке регионов – лидеров по этому показателю находится Московская, Нижегородская области и прочие.

По данным Ассоциации деревянного домостроения на июнь 2011 года, наибольшим спросом пользуются дома площадью 150–300 кв. м. Это индивидуальные дома для постоянного проживания одной семьи. К ним предъявляются высокие требования по инженерному обеспечению, нередко проработка на стадии проектирования занимает длительный период. Каркасно-панельное домостроение больше не «загородное» [8]. Темпы строительства из древесины позволяют возводить в кратчайшие сроки целые поселки и жилищные массивы – они больше не сосредотачиваются около мегаполисов. Теперь все больше частных застройщиков выбирает индивидуальные дома в качестве постоянного места жительства. Основные требования населения к таким домостроениям – это в первую очередь приемлемая цена, затем следует энергоэффективность, что опять же говорит о нежелании переплачивать за дополнительный обогрев в холодное время года, потом экологичность – в этой категории деревянные дома бесспорные лидеры. Однако в большинстве случаев клиенты уделяют пристальное внимание используемым материалам для отделки и утепления. Это важные компоненты, присутствующие во внутреннем жилом пространстве и влияющие на здоровье и жизнь жильцов. Архитектурные изыски и долговечность интересуют частных застройщиков в последнюю очередь [6].

В настоящее время сформировались объективные условия для развития каркасно-панельного домостроения как одного из основных видов жилищного строительства в Российской Федерации. Решение этой задачи возможно только при условии обеспечения инновационного развития деревянного строительства, благо предпосылки такого варианта развития отрасли существуют.

Так, по итогам 2009 года рост объемов жилищного строительства из дерева составил 9,6% к предыдущему году. При этом общие объемы строительства снизились до 59,8 млн кв. м, или на 6,3%, а малоэтажные дома составили 47,75 от этого объема (рост 4,3%). Впервые каркасно-панельные дома вышли на первое место среди всех технологий, применяемых в малоэтажном домостроении. Построено 80,6 тыс. домов, или 39,0% от общего количества построенных малоэтажных домов [3, с.17–19].

Кроме того, изменилась государственная политика в данном направлении. Увеличение экспортных пошлин на круглый лес направлено на стимулирование процесса глубокой переработки древесины. Объем производства пиломатериалов в 2009 году составил 19,0 млн куб. (12,2% к 2008 году), при этом возможный рост объемов производства оценивается до 30,0 млн. куб. м. Принят ряд федеральных законов, направленных на стимулирование строительства малоэтажных домов. Расселение аварийного и ветхого жилья, финансируемое из федерального бюджета, будет преимущественно осуществляться в малоэтажные дома, доля которых должна составлять не менее 60% от общих объемов вводимого жилья.

В течение последних лет в стране введены значительные производственные мощности в области деревянного домостроения, производства клееных конструкций и ЛВЛ, плитных материалов ОСП, ГСП, фибролита и утеплителей, что является основой обеспечения деревянного домостроения отечественными материалами. В России в настоящее время присутствуют практически все технологии индустриального производства элементов и деталей деревянных домов. Зарубежные технологии и разработки активно переносятся на отечественную почву, а иностранные производители заинтересованы в российских ресурсах и рынке сбыта [1, с. 89].

Задачи по национальному проекту «Доступное и комфортное жилье» на современном этапе развития деревянного домостроения требуют системного подхода к массовому строительству недорогого жилья по типовым проектам домов. В этом плане важной является работа по программе «АДД – проекты». Цель программы – дать Фонду развития ЖКХ и Фонду развития жилищного строительства (РЖС), крупным девелоперам типовые проекты одно-, двух- и трехэтажных деревянных домов с использованием модульных унифицированных элементов [4, с. 163].

Высокий приоритетный статус малоэтажного строительства будет поддерживаться всей экономикой страны программно-целевыми методами с элементами государственно-частного партнерства. Для этого сейчас, как показал анализ, есть все основания. Требуется перестройка и модернизация всего градостроительного цикла управления инвестиционно-строительной деятельностью жилищного строительства для формирования и поддержания реального приоритета малоэтажного жилищного строительства в стране [2, с. 29]. К сожалению, уровень доходности проектов многоэтажного жилья по сопоставимым по площади земельным участкам гораздо ниже малоэтажного. Именно поэтому для создания высококонкурентного малоэтажного девелоперского бизнеса ему нужна поддержка как государства, так и муниципалитетов на уровне территориального планирования, градостроительного зонирования территорий населенных пунктов, уровне подготовки и проведения земельных аукционов и прочих мероприятий строительного цикла. Опыт России показал, что такие успешные проекты и программы малоэтажного жилищного строительства с элементами государственно-частного партнерства делаются в регионах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вильнер М. Я. Об инновационных подходах к решению проблем развития территории России. М.: Экономика, 2011.
2. Гришин И. А. Развитие инструментария оценки эффективности поддержки малого бизнеса в экономике региона // Власть. 2011. № 12. С. 28–31.
3. Николаева Е. Современные тенденции развития малоэтажного строительства // Малоэтажное и коттеджное строительство. 2010. Сентябрь-октябрь. С. 17–19.
4. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: монография / под общей ред. В. С. Казейкина, С. А. Баронина. М.: ИНФРА-М, 2011. 278 с.
5. Черных А. Г. Современное деревянное домостроение в России // Материалы 68-й научной конференции профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета: в 5 ч. Ч. 1. СПб., 2011. 240 с.
6. Лосев Ю. Г. Аксиомы регионального городского жилищного строительства // Строительные вести. 2010. № 10–11 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sv.intbel.ru/N38/pg11-10> (дата обращения: 02.09.2012)
7. Вестник «Деревянное строительство». № 3 (ноябрь-декабрь). Итоги работы 2011 года // Сайт ассоциации деревянного домостроения [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.npadd.ru/> (дата обращения: 02.09.2012).
8. Малоэтажное строительство Online. Аналитика. Большие возможности малоэтажного жилья // Российский интернет-портал для профессионалов малоэтажного строительства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lowbuild.ru/> (дата обращения: 02.09.2012).
9. Обзоры и публикации. Рынок малоэтажки // Сайт ассоциации малоэтажного и индивидуального домостроения [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://amidsfo.ru/> (дата обращения: 02.09.2012).
10. Обзоры рынков малоэтажного строения. Рынок малоэтажного домостроения [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.taiga.nnov.ru> (дата обращения: 02.09.2012).

REFERENCES

1. Vilner M. Ya. On innovation approaches to resolution of the issues of Russia development: M.: Economics, 2011.
2. Grishin I. A. Development of tools for evaluation of effectiveness of small business support in the region economics // Power. 2011. # 12. P. 28–31.
3. Nikolayeva E. Modern trends of development of the townhouses construction // Townhousesandcottagesconstruction. 2010. September-October. P. 17–19.
4. Critical aspects of developmentof the town-houses residential construction in Russia: monograph / edited by V. S. Kazeikin, S. A. Baronin. M.: INFRA-M, 2011. 278 p.
5. Chernykh A. G. Modern construction of wooden houses in Russia. Materials of 68-th scientific conferences of professors, teachers, scientists, engineers and post-graduate students of the university: in 5 parts. Part 1. SPb., 2011. 240 p.
6. Losev Yu. G. Axioms of regional urban residential construction // Construction bulletin. 2010. # 10–11 [Electronic resource]. Access mode: <http://sv.intbel.ru/N38/pg11-10> (date of viewing: 02.09.2012).
7. Bulletin 'Wooden construction'. # 3 (November-December). Results of operation in 2011 // Site of association of wooden residential construction [Electronic resource]. Access mode: <http://www.npadd.ru/> (date of viewing: 02.09.2012).
8. Town-house construction Online. Analytics. Great opportunities of town-house dwelling // Russian Internet-portal for professionals of town-house construction [Electronic resource]. Access mode: <http://lowbuild.ru/> (date of viewing: 02.09.2012).
9. Reviews and publications. Market of the town-houses // Site of association of town-house and individual residential construction [Electronic resource]. Access mode: <http://amidsfo.ru/> (date of viewing: 02.09.2012).
10. Reviews of the markets of town-house construction. Market of town-house construction [Electronic resource]. Access mode: <http://www.taiga.nnov.ru> (date of viewing: 02.09.2012).