



УДК 338.45:69
ББК 65.315.441

ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

С.А. Коростин

В статье рассмотрено современное состояние рынка малоэтажного домостроения, обозначен ряд проблем, сдерживающих его развитие в российских регионах, предложены возможные направления их решения. Обоснована необходимость развития деревянного домостроения как одного из приоритетных направлений в решении жилищной проблемы на уровне регионов.

Ключевые слова: малоэтажное домостроение, рынок малоэтажного жилья, инфраструктура малоэтажных комплексов, стоимость малоэтажного жилья, деревянное домостроение, рынок строительной продукции.

Современные тенденции развития рынка жилья характеризуются устойчивым увеличением доли малоэтажного жилищного строительства как в целом по Российской Федерации, так и по ее регионам, что предопределяется изменением структуры спроса на жилье, а также появлением государственных приоритетов в поддержку развития малоэтажного жилищного строительства. Программно-целевая поддержка малоэтажного домостроения со стороны государства активизировала рынок жилищного строительства, позволила реализовывать проекты массового строительства малоэтажного жилья для всех категорий граждан, в том числе экономкласса. Именно поэтому при планировании, организации и управлении строительного бизнеса в современных условиях необходимо закладывать стратегические цели участия строительных организаций в данном сегменте жилищного рынка через целевые федеральные, региональные, муниципальные и корпоративные инвестиционные программы [7, с. 16, 22–23].

Очередное исследование рынка малоэтажного домостроения показало, что про-

ектов становится все больше. В городской черте практически всех регионов появляется все больше комплексных объектов, которые можно отнести к сегменту экономкласса. С первой половины 2012 г. спрос не только вернулся на докризисный уровень, но и превысил его. Перспективы роста рынка малоэтажного домостроения по-прежнему именно в массовом строительстве жилья для среднего класса [6].

Рынок малоэтажного домостроения продолжает развиваться неравномерно, различные сегменты рынка имеют свои особенности. В сегменте индивидуальных домов есть сделки, но нет рынка. Каждый дом здесь предельно индивидуализирован с точки зрения местоположения, архитектуры, объемно-планировочных и конструктивно-строительных решений. На вторичный рынок такие объекты попадают редко, их ликвидность низка и диапазон цен за квадратный метр может различаться на порядок. Инвестиционный смысл в этом сегменте, как правило, представляют земельные участки. Типовые коттеджи в организованных поселках более ликвидный товар, но его объем все-таки невелик. Малоэтажная малоквартирная застройка – наиболее приближенный к рынку формат проживания: достаточное индивидуальное пространство, понятная социальная среда, централизованная эксплуатация. Это и не отдельный дом с его спе-

цифическими инженерно-бытовыми проблемами и не многоквартирный. Сегмент характеризуется высокой ликвидностью и обусловленный этим интерес инвесторов.

На сегодняшний день существует целый ряд проблем, сдерживающих дальнейшее развитие рынка малоэтажного жилья. Для их решения необходимы консолидация усилий власти и бизнеса, направленная на формирование устойчивых связей между всеми участниками рынка, чтобы добиться практической реализации государственных программ по комплексному малоэтажному строительству, организация корпоративной сплоченности предприятий и организаций, работающих на данном рынке, продвижение современных технологий для малоэтажного строительства и проектирования, а также повышение профессиональной кадровой подготовки в отрасли и качества товаров и услуг на рынке малоэтажного домостроения [1, с. 85–88].

Проблемой первостепенной значимости является дефицит участков под малоэтажную застройку, несмотря на обилие неосвоенных территорий. Строительство малоэтажного жилья требует земельных участков со значительно большей площадью. Изначальное введение частной собственности на землю не было ограничено четким и обязательным требованием резервирования участков под текущую и перспективную застройку. Как следствие – дефицит резервных земельных участков для малоэтажного домостроения во многих регионах страны или наличие таких участков в инфраструктурно бедных местах. Усложняют положение и непростые процедуры перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли для жилищного строительства. По инициативе руководства страны в настоящее время принимаются оперативные законодательные и административные меры, призванные улучшить ситуацию с обеспечением малоэтажного домостроения земельными участками.

Динамика, уровень и структура цен на рынке малоэтажного жилья требуют отдельного и детального анализа. В последние годы перед региональными властями неоднократно ставилась задача ограничить стоимость одного квадратного метра площади малоэтажек до 30 тыс. рублей. Однако в регионах, ис-

ключая мегаполисы и их пригороды, в середине 2012 г. стоимость одного квадратного метра в малоэтажном доме колебалась в широком диапазоне, средняя цена превышала 35 тыс. рублей. При этом зачастую потребителю предлагается «коробочный» вариант дома, без окончательной отделки помещений, но с подведенными коммуникациями. Готовность дома, соотношение спроса и предложения, региональные особенности и ряд других факторов влияют на реальный уровень цен. К тому же структура стоимости малоэтажных домов сейчас далека от оптимальной. Как показывают экспертные оценки, в стоимости малоэтажного дома цена земельного участка может составлять 10 %, пресловутые «откаты» – до 20 %, цена инженерного оборудования – около 30 %, а цена собственно «коробки» дома, включая стоимость работ строителей, – всего лишь 40 %. При этом стоимость деревянных деталей и конструкций составляет до половины в кирпичных домах и около 75 % в брусчато-бревенчатых домах от полной стоимости «коробки». Норму прибыли продавца дома, как правило, трудно определить, но ниже 10 % она не бывает [5; 6].

На стоимость малоэтажного жилья оказывают влияние цены на основные строительные материалы. Сложившийся уровень цен, например, на пиломатериалы характеризуется многократным и не вполне логичным различием. Так, цена одного кубометра пиломатериалов в апреле 2012 г. по регионам варьировала от 2,9 тыс. руб. до 10 тыс. рублей [5].

Также резерв роста цен на малоэтажное жилье кроется в инфраструктурной проблеме. Строительство дорог, проведение электричества, создание автономных систем водоснабжения требуют от застройщиков больших капитальных вложений. Эти вложения могут окупиться в течение многих лет за счет строительства большего количества домов, но таких денег у большинства девелоперов нет, значит, вся тяжесть создания инфраструктуры сразу перекладывается на стоимость квадратного метра жилья. Для сокращения данных расходов необходимо их разделить на две части: невозвратную и возвратную. Возвратную часть можно перераспределить на стоимость эксплуатационных расходов. Затраты на возвратную часть будут получены

назад в течение нескольких лет при управлении этим жилым комплексом через платежи управляющей компании. К невозвратной части прежде всего относятся дороги, а это один из самых дорогостоящих этапов. И тут необходима совместная работа с государством, возврат таких вложений через налоги или другими способами [4, с. 8–10].

Большие сложности наблюдаются в инвестиционном обеспечении доступного малоэтажного домостроения. Основная схема здесь – сочетание собственных и заемных средств покупателя или застройщика. Заемные средства сегодня могут быть получены в основном только на условиях ипотечного (залогового) кредитования. Условия и процедуры ипотеки, принятые в России, весьма сложны и, образно выражаясь, слишком накладны для желающих обзавестись собственным домом. Специфику малоэтажного домостроения, прежде всего индивидуального, действующие ипотечные схемы домостроения учитывают мало. Отечественный исторический опыт жилищного кредитования через накопительные строй-сберкассы (и сейчас успешно работающие в ряде европейских стран) нашими законодателями упорно игнорируется. Причиной является наличие у такой схемы инвестирования невысокого процента годовых (не более 3–4 %), что явно невыгодно нынешней банковской системе [4, с. 9–12].

Источниками инвестиций в доступный малоэтажный жилищный фонд являются средства структур государственно-частного партнерства, прямые бюджетные ассигнования (из бюджетов всех уровней) и льготное кредитование или даже субсидирование индивидуального домостроения. Такие схемы инвестирования могли бы реально содействовать массовому индивидуальному домостроению, сохранению и развитию российской глубинки, привлечению к экономически перспективным работам значительного количества квалифицированных мигрантов. Малоэтажные дома, особенно многофункциональные, могли бы сдаваться в долгосрочную аренду или продаваться на определенных условиях [7, с. 122–124].

Объемы и темпы развития малоэтажного домостроения определяют возрастающие потребности в продукции строительной индустрии: потребности не только объемные, ко-

личественные, но и потребности в надежных и безопасных конструкциях, в энергоэффективных и экологически чистых материалах и изделиях. В последние годы региональные предприятия строительной промышленности почти ликвидировали дефицит основных строительных материалов и изделий, имевший место 15–20 лет назад. Осваивая новые технологии и оборудование, проводя гибкую ценовую политику, отечественные производители заметно снижают объемы импорта. Особой оперативностью реагирования на рыночный спрос отличаются малые и средние предприятия данной отрасли.

Традиционные стеновые материалы – бревно и брус, кирпич, блоки разнообразного состава – совершенствуются на основе зарубежных и отечественных разработок. Оцилиндрованные бревна, клееные профилированные брусья, пустотелый кирпич, разнообразные блоки с использованием шлаков, керамзита, опилок и других наполнителей активно и масштабно применяются в малоэтажном домостроении. Появляются новые конструкции стеновых панелей, перегородок, межэтажных перекрытий. Для внутренней отделки зданий предлагается большой спектр полимерных и синтетических материалов. Однако положительная видовая и объемная ситуация на рынке строительной продукции заметно оттеняется несколькими проблемными аспектами [10, с. 36–38].

Во-первых, отсутствием или недостаточностью комплексных испытаний свойств новых материалов и изделий. Длительные натурные испытания предлагаемых конструкций и типов домов не проводятся, а ссылки на положительный зарубежный опыт не всегда корректны. Обычно афишируются какие-то определенные достоинства, например, высокая энергоэффективность конструкции или быстровозводимость зданий, но замалчиваются другие параметры качества. Панели из древесно-стружечных плит с внутренним слоем из пенополистирола действительно позволяют монтировать здание за несколько дней, но другими положительными свойствами для качества жилищного строительства они не обладают.

Это свидетельствует о том, что в современном малоэтажном домостроении отсутствует действенная система комплексных

испытаний новых строительных материалов, изделий и конструкций, контроля, учета и соблюдения требований нормативных документов. Одна из главных причин этого положения – дефицит добротных малоэтажных домов на жилищном рынке, то есть несоответствие предложений реальному спросу и, как следствие, отсутствие конкуренции на этом рынке.

Во-вторых, недостаточно четко определяются экологические параметры нынешних малоэтажных домов, в конструкциях и обустройстве которых все больше применяются полимерные и синтетические материалы. Каждый из этих материалов характеризует допустимые нормы выделения вредных летучих веществ, но кумулятивное (совокупное) влияние этих выделений на здоровье людей в жилой среде зданий не нормируется, потому что попросту никем не изучается. Изучать и нормировать следует не только экологические параметры применяемых строительных материалов и изделий, но и материалы для обустройства жилых помещений (линолеум, ламинат, изделия мебели, лакокрасочные материалы и т. д.). Необходимо разработать нормативы предельно допустимого насыщения (ПДН) жилых помещений полимерными и синтетическими материалами.

В-третьих, во многих регионах существует недооценка традиционных строительных материалов и изделий, прежде всего кирпича и древесины (в лесоизбыточных и лесодостаточных регионах), а также происходит ориентация не столько на качество и долговечность малоэтажных зданий (как основного конечного продукта региональных стройкомплексов), сколько на критерии выгоды малоэтажного домостроения для производителей и строителей (технологичность, быстровозводимость и т. п.), которые на самом деле должны быть вторичными при оценке работы структур стройкомплекса [9, с. 120].

Проектные решения любого малоэтажного дома реализуются в два основных этапа: строительство здания (фундамент, стены и перекрытия, крыша); монтаж систем инженерного обеспечения и отделка помещений. На первом этапе самым массовым строительным материалом являются деревянные изделия, детали и конструкции (стены, перекрытия, полы, окна и двери, элементы крыши и

др.). По этой причине малоэтажное домостроение часто называют деревянным домостроением, что в принципе соответствует национально-историческим традициям во многих российских регионах. По данным государственной статистики, более половины отечественного жилищного фонда в конце прошлого века составляли именно деревянные дома.

Лесосырьевые ресурсы России могут полностью удовлетворить потребности малоэтажного домостроения, по сути сведя на нет проблемы его обеспечения цементом, металлопрокатом, теплоизоляционными и другими материалами. При этом только предприятия деревянного домостроения способны применять гибкие (многовариантные) технологии изготовления домов широкой типологической линейки (брусчатые, бревенчатые, каркасные, панельные, щитовые дома), удовлетворяя тем самым широкий спектр спроса на малоэтажные дома различных типов и оперативно реагируя на динамику жилищного рынка. Предприятия деревянного домостроения, как и другие предприятия строительной деревообработки, могут изготавливать много видов опционных (дополнительных) деревянных деталей и изделий (наличники, карнизы и т. п.; деревянные столы, табуреты, скамейки и другие изделия мебели; бани, беседки, ворота и калитки и др.), необходимых для обустройства малоэтажных жилищ и формирования их индивидуального стиля [8].

Решение задачи масштабного увеличения объемов использования древесины в малоэтажном домостроении страны требует принятия важных государственных мер. Речь идет о льготных тарифах на перевозку лесопроductии (пиловочника, пиломатериалов, деревянных деталей и изделий) из лесоизбыточных регионов страны, особенно из Сибири, Забайкалья, Дальнего Востока, в лесодефицитные районы Поволжья, Юга и Северного Кавказа.

Лесодефицитные регионы традиционно используют в малоэтажном домостроении местные строительные материалы (камни, кирпич, блоки), что существенно для минимизации себестоимости стеновых конструкций, но потребность любого малоэтажного дома в столярно-строительных изделиях и деталях (окнах, дверях, полах, элементах крыши и др.) не удовлетворяется местными предприятиями-

ми строительной промышленности из-за больших запасов древесины. Лесопродукцию в эти регионы необходимо доставлять из далеко расположенных лесоизбыточных районов, и стоимость доставки часто превышает цену получаемой лесопродукции. Поэтому в интересах развития малоэтажного домостроения, а его доля в южных регионах более 70 % ежегодно вводимого жилищного фонда, необходимо государственное регулирование тарифов на доставку лесопродукции в лесодефицитные регионы [8].

Несмотря на существующие проблемы в сфере малоэтажного домостроения, его приоритетный статус поддерживается всей экономикой страны программно-целевыми методами с элементами государственно-частного партнерства. Ситуация на региональных территориальных рынках малоэтажного жилья постепенно меняется в лучшую сторону. В ряде регионов доля малоэтажного домостроения в общем объеме вводимого жилья уже составляет примерно 70 %. В структуре малоэтажного строительства каркасно-панельное домостроение на протяжении нескольких лет остается самым массовым среди видов малоэтажного строительства. Деревянное домостроение по-прежнему удерживает нишу недорогого, массового, быстровозводимого жилья.

Предпосылками дальнейшего развития деревянного домостроения являются:

1. Общественная потребность. 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 %). Построено 80,6 тыс. деревянных домов, или 39,0 % от общего количества построенных малоэтажных домов.

2. Государственная политика. Увеличение экспортных пошлин на круглый лес направлено на стимулирование процесса глубокой переработки древесины.

3. Законодательная поддержка. Принят ряд федеральных законов, направленных на стимулирование строительства малоэтажных домов. Расселение из аварийного и ветхого жилья, финансируемое из федерального бюджета, преимущественно осуществляется в малоэтажные дома, доля которых должна соста-

вить не менее 60 % от общих объемов вводимого жилья.

4. Современное оборудование и технологии. 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.

5. Стандартизация и сертификация. Зарубежные технологии и разработки активно переносятся на отечественную почву, а иностранные производители заинтересованы в российских ресурсах и рынке сбыта. Однако бессистемность применения технологий, отсутствие комплексного подхода часто приводят к неудовлетворительному результату. Ассоциация деревянного домостроения проводит работу по применению Энергетического паспорта здания. Это одно из обязательных условий Системы добровольной сертификации деревянных зданий, материалов и комплектующих – «АДД-серт». Цель системы – необходимость подтверждения соответствия результатов проектирования, производства, строительства и монтажа в области деревянного строительства требованиям стандартов, СНиП и СП [3].

6. Модернизация и инновации. Инновационная модель развития отрасли деревянного строительства требует решения следующих задач:

- формирование современной российской научной школы деревянного строительства;
- совершенствование системы подготовки кадров отрасли, в первую очередь рабочих специальностей;
- развитие системы стандартизации и сертификации с использованием европейского опыта;
- разработка и применение типовых проектов и решений для массового строительства;
- создание специализированных торговых сетей для обеспечения материалами и комплектующими деревянного строительства;

- продвижение современных технологий и оборудования для деревообработки и деревянного строительства;
- консолидация всех участников процесса формирования и развития рынка деревянного строительства в России.

Сложившиеся условия позволяют поставить задачу в ближайшие годы увеличить объемы строительства деревянного жилья в России, а также значительно увеличить строительство из дерева общественных, сельскохозяйственных и промышленных зданий и сооружений. Экономический эффект инновационного развития отрасли носит интегрированный характер как на рынке деревянного строительства, так и в сопутствующих отраслях. Увеличение объема жилищного строительства в России позволит обеспечить социально-экономический эффект государственного уровня.

Современный этап развития индустриального деревянного домостроения состоит в поиске системного подхода к производству домов – от проектирования строительных конструкций и объектов до индустриального производства комплектов домов и возведения их на строительной площадке [2, с. 28]. При соответствующем техническом перевооружении действующих и строительстве новых предприятий можно обеспечить массовое жилищное строительство современных домов из древесины и древесных материалов. Производственные проблемы деревянного домостроения характеризуются отсутствием системно-программного обеспечения развития домостроения на всех структурных уровнях (страна, регионы и т. д.); неадекватностью структурно-технологических схем производства динамике рыночного спроса. Лишь немногие фирмы действуют по принципу «один заказчик – один подрядчик», то есть предоставляют полный пакет работ и услуг – от разработки проекта до сдачи дома «под ключ» и его гарантийного обслуживания. Ощущается нехватка опытных специалистов и квалифицированного рабочего персонала, нет системы повышения квалификации, включая внешнюю и внутреннюю аттестацию. Производители разобщены не только в своей профессиональной среде, но и с другими участниками процесса деревянного домостроения

(исследователи, проектанты, строители и др.) [7, с. 201–203].

Наиболее остро сегодня стоят проблемы информационно-справочного обеспечения деревянного домостроения: отсутствие системы аналитических обзоров по отдельным вопросам домостроения, дефицит справочной литературы, отсутствие периодического профессионального издания, комплексно и системно освещающего проблемы домостроения. Бессистемность широкого профессионального общения не способствует удовлетворению потребности в постоянном получении информации и консультаций по текущим и перспективным вопросам домостроения. Поэтому системное освоение проблем деревянного домостроения может быть обеспечено профессиональным сообществом всех участников процесса создания современных деревянных домов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гришин, И. А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / И. А. Гришин, С. А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 3, Экономика. Экология. – 2012. – № 2 (21). – С. 85–91.
2. Деревянное домостроение. Архитектура. Конструкции. Расчет : учеб. пособие / под ред. А. Г. Черных. – СПб. : С.-Петербург. гос. архит.-строит. ун-т, 2011. – 342 с.
3. Итоги работы 2011 года // Сайт Ассоциации деревянного домостроения. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.npadd.ru>. – Загл. с экрана.
4. Кислый, В. Основные проблемы малоэтажного домостроения в РФ. Часть 2 / В. Кислый // Лес-ПромИнформ. – 2012. – № 8 (90). – С. 8–12.
5. Малоэтажное строительство Online. Аналитика. Большие возможности малоэтажного жилья // Российский интернет-портал для профессионалов малоэтажного строительства. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.lowbuild.ru>. – Загл. с экрана.
6. Обзоры и публикации. Рынок малоэтажки / Сайт Ассоциации малоэтажного и индивидуально-домостроения. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.amidsfo.ru>. – Загл. с экрана.
7. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России :

монография / под общ. ред. академика МАИИ В. С. Казейкина и проф. С. А. Баронина. – М. : Инфра-М, 2011. – 278 с.

8. Угрюмов, Б. И. Состояние рынка деревянного домостроения на примере Сибирского федерального округа / Б. И. Угрюмов, Г. Д. Гаспарян // Энциклопедия знаний. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.pandia.ru/text/77/22/53871.php>. – Загл. с экрана.

9. Фурман, Е. Деревянного жилья становится больше / Е. Фурман // ЛесПромИнформ. – 2012. – № 4 (86). – С. 120–121.

10. Черных, А. Г. Современное деревянное домостроение в России / А. Г. Черных // Материалы 68-й научной конференции профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета. – В 5 ч. Ч. 1. – СПб. : СПбГАСУ, 2011. – 240 с.

FEATURES AND TRENDS IN REGIONAL MARKET LOW-RISE BUILDING CONSTRUCTION

S.A. Korostin

The paper considers the current state of a low-rise housing market, identifies a number of problems hindering its development in Russian regions, suggests possible directions for their solutions. The article states the necessity of wooden housing as a priority in solving a housing problem at the regional level.

Key words: *low-rise building construction, market of low-rise housing, infrastructure of low-rise housing complexes, cost of low-rise housing, wooden housing, building products market.*