

УДК 338.2

Файзуллин И.Э. – кандидат экономических наук, доцент

E-mail: Irek.Fayzullin@tatar.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННЫХ МЕТОДОВ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АННОТАЦИЯ

Сегодня в России приоритетным направлением развития малоэтажного строительства является комплексный системный подход. Для государства, да и для собственника, это гораздо выгоднее в экономическом плане, нежели точечный подход к строительству. Тенденции на российском рынке организованной загородной недвижимости показывают, что от строительства коттеджей как «второго жилья» для состоятельных семей инвесторы переориентируются на возведение жилья для среднего класса со всей сопутствующей инфраструктурой.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: инновационное развитие, малоэтажное строительство, инвестирование, недвижимость.

Fayzullin I.E. – candidate of economical sciences, associate professor
Kazan State University of Architecture and Engineering

PROSPECTS FOR DEVELOPMENT OF INNOVATIVE METHODS OF LOW BUILDING

ABSTRACT

Today in Russia a priority direction of development of low building is the complex system approach. For the state, and for the proprietor, it is much more favourable in the economic plan, rather than the dot approach to building. Tendencies in the Russian market of the organized country real estate show that from building of cottages as «second habitation» for well-founded families investors are reoriented on erection of habitation for middle class with all accompanying infrastructure.

KEYWORDS: innovative development, low building, investment, real estate.

В последние несколько лет в Российской Федерации на смену неорганизованной малоэтажной застройке постепенно приходит комплексное освоение пригородных территорий путем строительства централизованных поселков. Заявленная правительством программа малоэтажного строительства в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» придаёт инициативе частных инвесторов дополнительный импульс.

По сравнению с городской, загородная недвижимость демонстрирует хорошие показатели эффективности, и этот рынок всегда был более осязаемым, менее рискованным, поскольку на загородном рынке объектом приобретения является реальный объект – частный дом и земельный участок в том числе. Иными словами, человек приобретал некоторое имущество за те деньги, которые он вкладывал. Загородная и городская недвижимость – смежные области, однако живут каждая по своим законам. В малоэтажном строительстве риски минимальны, так как этот формат жилья находится в дефиците и неудовлетворенность спроса в перспективе гораздо больше, нежели в других сегментах [1].

По оценкам экспертов, с обвалившегося фондового рынка за последнее время было выведено от 30 до 70 млрд. долларов. Значительная часть этих средств после стабилизации ситуации с высокой долей вероятности будет направлена на приобретение ликвидных объектов недвижимости. В обозримом будущем это может спровоцировать очередной скачок цен на домовладения в поселках крупных игроков. На рынке загородной недвижимости по той же причине на ряд проектов уровень цен сохранится, на ряд проектов – даже возрастет. В любом случае внимание к ликвидным малоэтажным проектам будет повышенным.

Спрос на ликвидные объекты отдельных крупных девелоперов даже в настоящее время превышает предложение. Однако большинство сходится на мнении, что когда спадет всеобщее напряжение, покупок на загородном рынке станет еще больше, что приведет к новому скачку цен.

Для дальнейшего успешного развития малоэтажного строительства необходимо сделать его комфортным и доступным для людей со средним уровнем дохода. Для снижения себестоимости строительства необходимо повсеместное внедрение экономических технологий: к примеру – каркасных и полносборных домов, объемно-модульного деревянного домостроения, с применением пенобетона и газобетона. Однако на конечную цену предложения влияет не столько себестоимость строительства дома, сколько объем предложения, который зависит от условий и цены предоставления земельных участков, темпов получения исходно-разрешительной документации и т.д. Таким образом, никакие инновационные технологии не сделают малоэтажное жилье доступным, если участки под застройку предлагаются по завышенной цене, со значительными обременениями. Становится уже несущественным, собирается ли дом за 24 часа или за месяц, если на сбор всех подписей уходит полтора-два года.

Инвесторы и девелоперы крупномасштабных проектов малоэтажной застройки сталкиваются с рядом дополнительных сложностей. Для развития больших площадей необходимо консолидировать множество земельных участков. В нашей стране, помимо юридических сложностей, каждый собственник старается реализовать свой участок как можно дороже, что, естественно, не способствует доступности построенного жилья.

По мнению федеральных властей, масштабное возведение малоэтажных домов в предместьях является одним из наиболее очевидных способов сделать жилье доступнее. На сегодняшний день загородное жилье можно рассматривать в качестве альтернативы городской квартире. Для решения проблемы высоких цен в городе нужно развивать пригородное строительство и стимулировать миграцию населения в предместья. Но не все так просто. С одной стороны, преимущества жизни в собственном доме в экологически чистом районе оценит любой горожанин. Однако, несмотря на прекрасную экологию, единое социальное окружение, комфорт, безопасность и возможность существенно расширить жизненное пространство, массового переселения за город не наблюдается. Главная тому причина – катастрофически неразвитая социальная и транспортная инфраструктура. А ведь именно она во многом определяет спрос и цены на жилье в тех или иных городах и поселках Российской Федерации [2].

Короткие сроки и небольшая себестоимость возведения объектов, наличие достаточного количества участков и потенциально высокий спрос со стороны населения свидетельствуют в пользу развития данного сектора недвижимости. Покупатель сегодня все чаще отдает предпочтение крупным, в 100-200 домовладений, коттеджным поселкам, которые представляют собой небольшой город со всей необходимой инфраструктурой и единым профессиональным управлением. Реализация подобных проектов под силу далеко не каждому застройщику, поскольку лэнд-девелопмент – развитие территории – исходя из объективных предпосылок ее наиболее эффективного и рационального использования. Одним из важнейших принципов данного процесса является достижение самодостаточности территории за счет создания полноценной инфраструктуры и грамотного расположения транспортных коридоров. Необходимо тщательно проработать общую концепцию поселка, включая размещение основных объектов, функциональное зонирование, определение характера и плотности застройки. Только так можно удовлетворить растущие требования людей и обеспечить развитие пригородного строительства как альтернативы городскому жилью.

Сейчас открывается большой пласт недооцененных активов малоэтажного сегмента, как для инвестирования, так и для формата загородного проживания. Данная отрасль обладает рядом преимуществ в сравнении с многоэтажным строительством. Основными его плюсами являются возможность применять альтернативные строительные материалы, возможность уменьшить себестоимость и сократить сроки строительства при сохранении качества объектов, а также упрощение процедуры введения их в эксплуатацию.

Одним из важнейших направлений социально-экономической политики в России сегодня является увеличение объемов жилищного строительства в соответствии с национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программой «Жилище». Общая потребность населения России в жилье составляет около 1,57 миллиарда кв. метров. Основным направлением в жилищной сфере на сегодняшний день является переход на преимущественный рост малоэтажного строительства. В планах на ближайшее будущее 70 % застройки в России должно быть малоэтажным. Для страны это возможность в скором времени решить жилищную проблему. Кризис полезен для новых технологий малоэтажного домостроения. Сейчас, в связи с экономическим кризисом, страна уже не может строить только из монолита и кирпича, и открывается большой пласт недооцененных активов малоэтажного сегмента, как для

инвестирования, появления и развития новых технологий малоэтажного домостроения, так и для формата загородного проживания.

Для увеличения жилищного строительства потребуется увеличение производства строительных материалов и изделий в 1,5-2 раза. Производство их должно быть в различных регионах страны обосновано с учетом спроса на рынке, оптимального использования имеющегося сырья, максимальной экономии материальных и топливно-энергетических ресурсов и, конечно, с учетом экологической безопасности, как самих материалов, так и их производства и применения. При этом материалы должны обеспечивать наметившиеся тенденции в строительстве, а именно: снижение массы возводимых зданий, обеспечение энергосбережения при эксплуатации зданий, обеспечение комплексной безопасности, включая экологическую, обеспечение комфортабельности жилья и снижение его стоимости [3].

Самыми приемлемыми для среднего горожанина являются городские посёлки, где малоэтажное жильё по цене сопоставимо с ценой квартиры в многоэтажном доме. Как известно, спрос рождает предложения, и строительство малоэтажного жилья в черте города сегодня стало нормой. Подобные городские посёлки, как правило, располагаются на окраине города. Это своего рода жильё бизнес-класса. Цена таких одноэтажных домов и в самом деле сопоставима с ценой квартиры соответствующей площади в многоэтажном доме. Переходным по цене малоэтажным жильём между коттеджами для состоятельных семей и домами бизнес-класса являются городские посёлки в центре мегаполисов. Они представляют собой элитное малоэтажное жильё, их отличает не только прекрасно развитая инфраструктура и место положения, но и высокая цена.

Загородное строительство по-прежнему остаётся одним из самых востребованных. Здесь также наметилась чёткая тенденция к снижению этажности. Одноэтажные дома сегодня – норма и для загородных участков. Всё дело в экономичности возведения такого строительства. Здесь нет опасности превращения загородного строительства в долгосрочное. Особенно это актуально при возведении загородных посёлков строительными компаниями. Малоэтажное строительство позволяет в короткие сроки осваивать большие территории, а доступность цены таких домов делает их более востребованными на потребительском рынке. Времена загородных замков уходят в прошлое, сегодня это, скорее, исключение, нежели правило. Очень востребованы одноэтажные дома, построенные по канадской технологии. Постройка дома из сэндвич-панелей проводится очень быстро и при этом доступна по цене.

В своё время в США и Канаде развитие малоэтажного строительства позволило дать рабочие места задействованным как в строительстве домов, так и в прокладке коммуникаций, и в изготовлении строительных материалов. В нашей стране малоэтажное строительство позволяет не просто осваивать большие пространства, но и поставлять дома, доступные по цене для среднего служащего. Малоэтажные дома часто строятся по канадскому методу. Чаще всего – это строительство каркасно-щитовым методом. Такие дома очень быстро собираются, очень удобны, практичны и при этом доступны в цене. Учитывая, что климат Канады сходен с климатом России, эти дома, как никакие другие, подходят нам и по климатическим условиям. Они очень тёплые, в них не страшна самая холодная зима. Малоэтажные деревянные дома популярны не менее. Их производство буквально поставлено на поток. В заводских условиях изготавливаются элементы будущего дома и доставляются на строительную площадку. Затем собирается дом, словно конструктор, за 2-3 месяца.

Объём индивидуального жилищного строительства, под которым в отчетах Росстата подразумеваются индивидуальные дома, построенные за счет населения, традиционно велик. С начала века в структуре сданного жилья доля индивидуального сохранялась на уровне 40 %, с незначительным колебанием в 1-2 %. А по итогам прошлого года достигла 49 % в общем вводе жилья. Притом, что общая цифра сданного в эксплуатацию жилья выросла более чем до 60 млн. кв. метров. Данные официальной статистики традиционно не учитывают так называемого самостроя. С учетом доли самостроя в России в последние годы возводится около 70 % индивидуального жилья [4].

Республика Татарстан, войдя в перечень регионов Российской Федерации по реализации пилотных проектов строительства малоэтажного быстровозводимого жилья, располагая необходимой базой стройиндустрии, земельными ресурсами и обладая высокой инвестиционной привлекательностью, имеет необходимые благоприятные предпосылки для серьезного развития малоэтажного строительства. Большинство из возводимых на территории республики коттеджных поселков расположены в пределах 25 км от столицы региона, но достаточно большая часть поселков, около 21 %, строятся на расстоянии более 35 км от центра города (рис.).

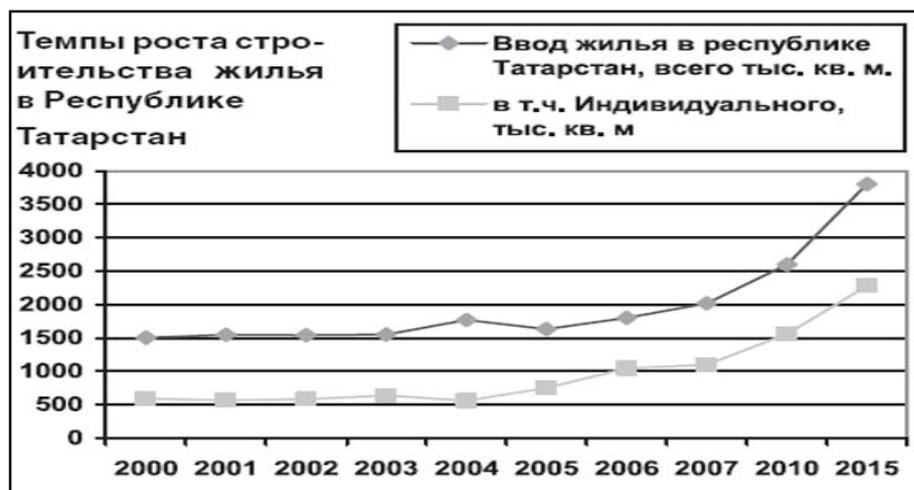


Рис. Темпы роста строительства жилья в Республике Татарстан

На сегодняшний день сегмент малоэтажного строительства находится лишь на своём начальном этапе развития, как в Республике Татарстан, так и по стране в целом. Однако девелоперские организации, работающие в данной сфере деятельности, уже сталкиваются с проблемами, которые не связаны с низким спросом или отсутствием кредитных ресурсов. О необходимости менять существующую систему участникам рынка недвижимости понятно давно. Например, следует принять комплекс мер по созданию прозрачного рынка земли (поскольку сегодня очень трудно приобрести в собственность участок под строительство), упростить процедуру получения необходимых согласований, а также установить ответственность должностных лиц за ее затягивание. Таким образом, необходимо не только наращивать объемы строительства, но и подробно регламентировать весь процесс.

Одна из острых проблем российских девелоперов – бюрократические барьеры. Кроме того, временные и финансовые затраты на преодоление административных препон в итоге значительно увеличивают стоимость конечного продукта. Впрочем, реформа технического регулирования в России постепенно набирает обороты. Система технического регулирования – это совокупность стандартов и требований, регламентирующих процесс создания и допуска на рынок товаров и услуг. На сегодняшний день нормативная база строительной отрасли находится в ужасном состоянии, что пагубно влияет на состояние жилищного рынка в целом и на реализацию приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в частности.

Возникают проблемы с внедрением новой техники и строительных методик, сужается круг девелоперов и растет стоимость возводимых жилых и коммерческих объектов также и вследствие несовершенства отраслевых норм. В настоящий момент система насчитывает около 170 тысяч нормативных документов, многие из них содержат избыточные, устаревшие и даже противоречащие друг другу требования или абсурдно завышенные нормативы [5].

Развитие рынка пригородного жилья, несмотря на огромное конкурентное преимущество (более низкие по сравнению с квартирами в городе цены), медленно развивается и из-за трудностей (прежде всего административного характера) с освоением земельных участков. Например, крайне сложны процедуры изменения черты поселений, существуют противоречия между земельным законодательством и Градостроительным кодексом. Кроме того, очень нелегко приобрести участок по прямой сделке купли-продажи, что провоцирует многих девелоперов прибегать к различным незаконным схемам. Это не только отпугивает девелоперов и не дает им в полной мере применять имеющиеся мощности, но и заставляет нести дополнительные расходы, которые в итоге ложатся на плечи покупателя. Компании готовы взять на себя развитие неосвоенных земель, у них есть и опыт, и средства, и ресурсы, но без содействия муниципальных властей данный процесс идет медленно. Помимо всего прочего, значительные территории находятся в собственности физических лиц, просто не знающих, что делать с землей. Участники рынка надеются на скорые изменения в законодательстве, в результате чего налог на недвижимость начнут рассчитывать исходя из кадастровой стоимости участка, которую, в свою очередь, приблизят к рыночной цене. Соответственно, содержание неиспользуемых наделов станет для их владельцев накладным, и они будут просто вынуждены либо продать их, либо заняться освоением. Поскольку многие

спекулятивные инвесторы не смогут развивать имеющиеся у них в активе территории, произойдет массовый выброс земельных участков на рынок.

Перспективы развития малоэтажного домостроения во многом зависят от решения проблем, некоторые из которых общие для всего жилищного строительства, а другие – специфические. Среди общих проблем особенно выделяется безудержный рост цен на жилье, что снижает его доступность и, соответственно, спрос. На Западе сначала вкладывают средства в строительную индустрию, затем – в строительство и только потом – в финансовые механизмы, такие как ипотека. У нас же наоборот – ипотечный рынок сильно разогрет, развитие строительства застыло на одном уровне, а развитие производства стройматериалов только начинается. Отсюда и безудержный рост цен на жилье, который в короткое время сделал его гораздо менее доступным [6].

Если сравнивать с Западом и Америкой, то там загородное жилье всегда считалось дешевым, и перемещение населения в пригороды стало надежным способом решения жилищной проблемы. У нас же загородное жилье до сих пор воспринимается как роскошь, которую может позволить себе не всякий. Те технологии, которые сделали Америку малоэтажной, – легкие деревянные каркасы с эффективными теплоизоляционными заполнителями (до 80 % жилья), у нас даже не рассматриваются, 64 % застройщиков отдадут предпочтение кирпичу, 30 % – цельному бревну и брусу.

Как показывает опыт многих регионов, снижение себестоимости строительства мало способствует снижению цен на жилье вследствие перегретости рынка жилья. Поэтому один за другим регионы включают механизмы госрегулирования: участвуя в финансировании подведения коммуникаций и ходатайствуя о получении застройщиком субсидий, они требуют соблюдать соотношение элитного и экономического жилья и не поднимать цены.

Особенно сдерживает малоэтажное строительство (по сравнению с многоэтажным) отсутствие инфраструктуры, поскольку строительство начинается, как правило, на полностью неосвоенных землях, часто даже требующих перевода в категорию земель поселения, что само по себе процесс длительный и трудоемкий. В значительной мере вопрос инфраструктуры могли бы помочь решить новейшие технологии автономного жизнеобеспечения, которые получают широкое распространение в Европе, вплоть до «энергопассивного здания», которое совсем не потребляет энергии. Но у нас опыт организации автономных зданий и поселений пока отсутствует [7].

Другим сдерживающим фактором на пути перемещения населения в малоэтажные здания служит отсутствие дорог и концентрация производства в городских центрах. Именно по причине отсутствия производств и достойного заработка в сельских районах буксует даже программа социальной ипотеки: люди не берут кредиты просто потому, что трезво оценивают свои возможности по их возвращению. Сказывается и отсутствие гласности при распределении ресурсов, планировании и строительстве.

Таким образом, для полномасштабной реализации идеи малоэтажного домостроения, малоэтажных Татарстана и России, лозунг «новой модели расселения», выдвинутый властью, должен быть расширен моделью нового экономического уклада. Уклад этот будет включать как макроэкономический уровень (финансы, распределение производства, инвестиции), так и микроэкономический (обеспечение автономности новых поселений по экономическим, энергетическим, демографическим и другим показателям).

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Губанова Е.С. Инвестиционная деятельность в регионе. – 2-е изд-е. – Вологда: ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2003.
2. Доступное и комфортное жилье: научно-аналитический отчет // Академия наук Республики Татарстан. – Казань, 2008.
3. Кольев А.А., Пахолков Н.А. Привлечение инвестиций в жилищное строительство / Под общ. ред. Пахолкова Н.А. – Вологда: ВоГТУ, 2005.
4. Щанова О.С. Рациональная инвестиционная стратегия в жилищном строительстве // Жилищное строительство, 2001, № 1.
5. Развитие инвестиционно-строительной деятельности в современных условиях экономики России: Опыт. Проблемы. Перспективы: Монография / Под общ. ред. Бушуева Б.С. – М.: МАКС Пресс, 2003. – С. 117-131.
6. Васильев В.М., Панибратов Ю.П., Резник С.Д., Хитров В.А. Управление в строительстве: Учеб. для вузов. – М.: Изд-во АСВ, 2005. – 367 с.
7. Шиян Д.В. Управление инновационными и инвестиционными процессами в строительстве // Предпринимательство, 2007, № 1.