



УДК 332.146

Романова А.И. – доктор экономических наук, профессор

E-mail: aisofi@kgasu.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Развитие рынка строительных услуг как условие инвестиционного роста региона

Аннотация

Строительная отрасль региона и рынок строительных услуг сегодня подвержены сильным изменениям в политике проведения строительства, что отражается в подорванной базе стройиндустрии, серьезной кадровой проблеме, выраженной низкой квалификацией работников, привлекаемых из ближнего и дальнего зарубежья, и снижении значимости крупных строительных компаний, несущих ответственность за качество работ и сроки их исполнения. Обеспечить социально-экономическое развитие административно-территориальной единицы, осуществить воспроизводство всех существующих пространственных территорий и производительных сил возможно только в том случае, если строительное производство и рынок строительных услуг будут развиваться в соответствии с целостным и комплексным планированием всего ее территориального пространства согласно главному условию устойчивого развития – минимизации ущерба для будущих поколений.

Ключевые слова: развитие региона, рынок строительных услуг, территориальное планирование, жилой фонд.

Исследования по трансформации экономических отношений в России и регионах и связанных с ними проблемам эффективности инвестиций, функционирования ремонтно-строительного комплекса проводились в нашей стране в течение многих лет, но и по сегодняшний день являются остроактуальными, а ситуация кризиса лишь усиливает потребность в скором и бюджетном решении этих проблем на уровне регионов. Для успешного развития регионального жилищного фонда в условиях острой нехватки инвестиций и высокого уровня износа необходима разработка концепции, позволяющей осуществлять эффективное регулирование этих процессов. Последовательно раскрыть отличительные черты активного развития регионального жилищного строительства с градостроительной и экономической точки зрения можно, используя основные принципы регионального управления, существующие методики анализа и прогнозирования аварийности жилищно-коммунального комплекса, результаты технико-экономического анализа производственно-хозяйственной деятельности и анализа инвестиционной привлекательности коммунальных предприятий.

Острой современной проблемой является капитальный ремонт и частичная модернизация жилищного фонда первых массовых серий, возведенных за период с 1957 по 1970 гг., который можно классифицировать как старый жилищный фонд, находящийся в удовлетворительном состоянии. Специалисты подчеркивают, что обязательным ремонтно-реконструктивным мероприятием в фонде жилых домов первых массовых серий должно быть повышение тепловой эффективности за счет утепления всех ограждающих конструкций и модернизации систем инженерного оборудования, в соответствии с нормативными требованиями по теплозащите и энергосбережению.

В свою очередь, дома, построенные в период 1971-2000 гг., которые можно классифицировать как устаревший жилищный фонд, для своего времени были достаточно экономичными и максимально соответствовали требованиям действовавших в то время норм. Тем не менее, за последние 20-30 лет капитальный ремонт жилых объектов ни разу не производился. И если сами здания еще имеют эксплуатационный ресурс, то инженерные системы требуют замены. Сохранение устаревшего жилищного фонда, его эффективное использование невозможно без проведения своевременных восстановительных мероприятий, к числу которых относятся капитальный ремонт, модернизация и реконструкция [1].

К основным мероприятиям реконструкции и модернизации устаревшего жилищного фонда можно отнести перепланировку жилых помещений, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение освещенности жилых помещений и т.п.

Следует согласиться с мнением ученых, считающих, что целью модернизации нового жилищного фонда, срок эксплуатации которого не превышает пяти лет, является обеспечение применения существующих инноваций. Действительно, проведения капитального ремонта в таких домах не требуется, так как срок амортизации их не истек, и техническое состояние соответствует современным требованиям, однако применение инноваций в данной группе будет крайне обосновано. Например, в области энергетики эффективно использование альтернативных источников энергии. Что касается модернизации самого жилищного фонда, целесообразно развитие мансардного строительства и пристройки подъездов.

Стратегической задачей строительства нового жилищного фонда является обязательное применение всех существующих жилищно-коммунальных инноваций, применение которых позволит повысить эффективность функционирования ЖКК и будет содействовать развитию рынка жилья и жилищного строительства. Несомненно, с целью снижения эксплуатационных издержек проекты новых типов домов должны опираться на новейшие достижения строительной науки и техники.

Особой проблемой является большая часть пятиэтажного жилого фонда, возведенного в 50-60-х годах, которая находится в состоянии физического износа от 30 до 60 %. По мнению специалистов, в ближайшие 15-20 лет на этом уровне износа окажется весь пятиэтажный фонд республики (речь идет о Республике Татарстан).

В свою очередь, моральный износ пятиэтажных жилых зданий опережает их физический износ. Почти во всех сериях имеются незначительные различия в принятых инженерных решениях. В них, как правило, предусмотрено только три типа квартир – одно-, двух- и трехкомнатные с жилой площадью соответственно 18-20, 26-30 и 36-40 м².

В результате опросов, проведенных среди жильцов таких домов, выяснилось, что факторами, снижающими уровень комфортности проживания, они считают сквозняки, холод и плохую вентиляцию санузлов. Ремонт кровли, наружных стен и сантехнических систем жилых домов занимают первое место по приоритетности при ремонте, поскольку их состояние зачастую является неудовлетворительным, а старая и неэффективная система отопления способствуют дальнейшему разрушению других конструкций здания.

Несомненно, маленькая площадь и теснота квартир также значительно снижают уровень комфортности проживания. Размещение туалета и душа в одном блоке можно считать крупным недостатком. В таких квартирах мало кладовых, узкие коридоры, а в некоторых домах имеются даже проходные комнаты. Небольшое количество трехкомнатных квартир, а также отсутствие четырех- и пятикомнатных квартир является большой проблемой.

Также в ходе эксплуатации были выявлены многочисленные недостатки сооружений, связанные с конструктивными решениями и качеством строительства.

К наиболее типичным проблемам таких жилых домов можно отнести недостаток в следующих строительных услугах [5]:

- в связи с коррозией трубопроводов сантехнические системы находятся в плачевном состоянии. Стальные водопроводные трубы теряют свою водопропускную способность, поскольку в них наблюдается осаждение результатов коррозии;

- наблюдается гниение оконных переплетов и отслоение краски, так как системы отвода воды от окон и с кровли являются недостаточными. Бетон элементов балконов и козырьков над входами сильно растрескивается. Прогиб несущих плит перекрытий значительно превышает нормы;

- в помещениях коллективного пользования не соблюдаются требования противопожарной безопасности, поскольку в подвалах отсутствуют противопожарные стены и высота коридоров ниже установленных норм. Выходы из подвалов расположены рядом с выходом из дома;

- неоптимальная звукоизоляция между комнатами и квартирами снижает общую комфортность проживания в здании;

- в наружных стенах панельных зданий отмечаются влажностные повреждения, поскольку дождевая вода проникает в конструкцию панелей и слой теплоизоляции элементов «сэндвич» через трещины в бетонных швах;

- вода, проникающая через швы в панелях (рассматриваются панельные здания), приводит к повреждению внутренних помещений;

- низкий уровень проветриваемости кровельных конструкций панельных зданий приводит к тому, что в нижней поверхности кровельного покрытия происходит конденсация внутренней влаги и дождевой воды, проникающей через кровлю в конструкции основания.

Экономическая сторона проблемы состоит в отсутствии стратегического подхода к вопросу накопления денежных средств для целей воспроизводства жилья, в их отсутствии в требуемом объеме, а, следовательно, в поиске путей формирования необходимых фондов. Экономические методы регулирования в этой социально значимой отрасли должны отличаться от директивных, присущих планово-распределительной системе, так как периодически возникающая ситуация кризиса лишь усиливает потребность в скором и бюджетном решении этих проблем на уровне регионов [1, 3].

Развитие строительного комплекса и рынка строительных услуг в условиях рыночных отношений, осложненных сложным протеканием посткризисного периода после 2008 года, подчеркивает его высокую роль в экономике страны, способного решать комплексные инвестиционные проблемы, связанные с обновлением основных фондов и модернизацией значимых предприятий региона. Административные территории могут рассматриваться не только через количественно-качественные показатели (население, инфраструктура жизнеобеспечения, производственные мощности и т.п.), но и характеризоваться в разрезе пространственных связей, таких как: макрорегион, регион, микрорегион, региональный центр, район, районные центры, город. Однако пространственное планирование в современных условиях невозможно подчинить быстрому и неравномерно развивающемуся глобальному процессу урбанизации всех территорий, поэтому под воздействием внешних и внутренних факторов удержание линейного управления пространственными территориями, согласно многообразию схемы управленческих решений «центр вышестоящего уровня → центру нижестоящего уровня», ослабляется, но остается как основная функция специально уполномоченных органов государственного и местного самоуправления по регулированию процессов развития соответствующих территорий.

Традиционная схема территориального планирования строительных услуг, в первую очередь, включает в себя исследование основных количественно-качественных характеристик современного состояния административно-территориальной единицы. На основании проведенных исследований:

1. устанавливается необходимость проведения мероприятий по реконструкции или совершенствованию градостроительной организации территории: возможного развития планировочной структуры, функционального зонирования с зонами развития гражданского или промышленного строительства, сельского хозяйства, системы особого режима природопользования, а также рекреационной и туристской инфраструктуры;

2. разрабатываются предложения по развитию социально-культурного потенциала района (дошкольного образования, общего образования, начального профессионального образования, системы здравоохранения, культурного обслуживания, физкультуры и спорта, розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания), развитию транспортной сети, инженерной инфраструктуры (развитие объектов и сетей теплоснабжения и сетей электроснабжения, систем водоснабжения и водоотведения), необходимых природоохранных мероприятий (охрана атмосферного воздуха, водных ресурсов (подземных и поверхностных вод), по управлению отходами производства и потребления, санитарно-защитных зон объектов, охране лесов);

3. определяется последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию;

4. рассчитываются технико-экономические показатели схемы территориального планирования.

Пространственная организация территории обеспечивает устойчивое функционирование и развитие всех отраслей экономики с решением вопросов долгосрочного территориального прогнозирования и формирования благоприятных условий для жизнеобеспечения населения. Следовательно, пространственное планирование затрагивает вопросы, связанные с использованием земель и рынком недвижимости, формированием инфраструктуры жизнеобеспечения и развитием жилищно-коммунального хозяйства.

Процессы расселения и миграции идут одновременно с процессом урбанизации, что приводит к изменениям социально-экономической ситуации и неравномерности развития населенных пунктов, что отражается на удорожании жилищного строительства и коммерциализации застройки, усложнении эксплуатации дорожно-транспортной сети и инженерно-технических коммуникаций, повышении экологических проблем.

В последние годы изменения в институциональной базе касаются градостроительства, местного самоуправления и земельных отношений. Система реализации планирования и проектирования определена через генеральные планы пространственного планирования различных регионов и районов, агломераций и муниципальных образований, включающие проекты по планировке районов (регионов). Генеральные планы различаются между собой масштабами и объемами, сроками его реализации и ресурсными возможностями хозяйствующего субъекта.

Разработка и внедрение генеральных планов осуществляются:

- на стадии схем через порядок федерального и регионального регулирования пространственной организации территории;
- на стадии генпланов в соответствии с правилами градорегулирования;
- на стадии планов районов согласно правилам землепользования и застройки, а также в соответствии с требованиями технологических строительных регламентов и норм по благоустройству и эксплуатации объектов застройки.

Отметим, что с градостроительной точки зрения проблемой жилищного фонда 50-60-х годов постройки является то, что он занимает большие кварталы на лучших городских территориях [5]. При этом в кварталах полностью отсутствуют стоянки автомобилей (крайне актуальная сегодня проблема) как для отдельных, так и для общеквартирных объектов, что вызывает необходимость реконструкции и благоустройства территорий.

В целом, значительное количество эксплуатационных недостатков типовых жилых зданий свидетельствует о том, что внедрение их в массовое строительство было осуществлено без экспериментальной проверки планировочных и конструктивных решений в натуральных условиях, а также без научной проработки всех вопросов, связанных с особенностями массового домостроения.

В свою очередь, по мнению специалистов, капитальные конструкции большинства рассматриваемых зданий не исчерпали свой физический ресурс. Более того, в некоторых жилых домах наличие запасов прочности несущих элементов позволяет надстроить здания одним-двумя этажами без усиления конструкций.

В настоящее время в республике, как и во многих городах страны, проводится работа по капитальному ремонту пятиэтажных зданий. Однако, в соответствии с нашим мнением, а также мнением разработчиков Региональной программы реконструкции жилых домов первых массовых серий в Санкт-Петербурге, отсутствует комплексность подходов в решении накопившихся проблем, связанных с необходимостью повышения плотности застройки и комфортности жилья, улучшением конструктивных и теплотехнических свойств зданий.

Зарубежный опыт показал, что реконструкция экономически оправдана только при условии комплексной реконструкции кварталов, позволяющей получить на освоенных территориях дополнительное жилье в виде надстроек и нового строительства. При этом варианты реконструкции, осуществляемые на инвестиционных условиях, должны определяться физическим состоянием жилого фонда, резервами и инвестиционной привлекательностью территорий, финансовыми возможностями заказчика.

Одновременно с преобразованием жилых кварталов в целях их последующего надлежащего функционирования должны вестись работы по модернизации магистральных инженерных сетей и сооружений, а также реконструкции и новому строительству объектов коммерческого и социального назначения районного значения.

При этом в целях налаживания комплексности процесса преобразования жилой квартал предлагается рассматривать в качестве одного и неделимого инвестиционного лота. Степень участия потенциального инвестора в финансировании реновации прочих внутриквартальных объектов определяется степенью прибыльности преобразования жилого квартала.

Введение нового жилья путем реализации процессов комплексного преобразования жилого фонда 50-60-х годов и ранее застройки станет хорошим подспорьем в решении поставленных задач в рамках реализации национального жилищного приоритета.

Для успешного реформирования системы воспроизводства регионального жилищного фонда в условиях острой его нехватки и высокого уровня износа необходима разработка и реализация концепции, охватывающей все стадии процессов, протекающих в жилищной сфере, и позволяющей осуществлять эффективное регулирование этих процессов. При этом методы регулирования должны отличаться от директивных, присущих планово-распределительной системе. Они должны быть нацелены на достижение установленных ориентиров и обеспечивать общее направление развития процессов воспроизводства жилищного фонда.

Список литературы

1. Романова А.И., Хабибулина А.Г. Методика аккумуляции денежных средств частных инвесторов в рамках реализации программ воспроизводства жилого фонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг // Известия КГАСУ, 2011, № 3 (17). – С. 235-246.
2. Романова А.И., Добросердова Е.А. Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования // Известия КГАСУ, 2012, № 4 (22). – С. 459-464.
3. Романова А.И. Метод диагностики результатов производственно-хозяйственной деятельности предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг // Известия КГАСУ, 2012, № 3 (21). – С. 198-202.
4. Романова А.И., Мухаррамова Э.Р., Ахметов Ш.Р. Выявление кризисной ситуации на предприятиях рынка строительных услуг // Вестник ИНЖЭКОНа, 2010, № 6. – С. 157-161.
5. Галимов Н.Р., Черво А.В., Юнусов И.И. Управление инвестиционными ресурсами в системе жилищной программы: исторический аспект. Монография. – Казань: КГАСУ, 2008. – 47 с.

Romanova A.I. – doctor of economical sciences, professor
E-mail: aisofi@kgasu.ru
Kazan State University of Architecture and Engineering
The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Development of the market for construction services as a condition of investment growth in the region

Resume

According to the survey of the state of housing in the region mean physical deterioration of the housing stock is much higher than the permissible value, therefore, is a priority of the investment growth in the region is to develop the market for construction services, and on this basis, the derating of physical deterioration of the housing stock up to 20% and below. Deterioration of thermal properties of a residential building is one of many manifestations of the

parties general physical deterioration of the building. Restoring the quality parameters of housing, of course, would change the qualitative parameters of the living environment of the region, changing the face of neighborhood or city that is today one of the major social and economic problems of society and the state. To solve these problems, a new approach to the management of the housing area of the region as a single socio-economic complex.

Keywords: development of the region, the market for construction services, land use planning, housing.

References

1. Romanova A.I., Khabibulinf A.G. Method of accumulation of funds from private investors in the framework of the program of reproduction housing and payment of utility services // Proceedings KGASU, 2011, № 3 (17). – P. 235-246.
2. Romanova A.I., Dobroserdova E.A. Investment development of construction in the region on the basis of the project financing // Proceedings KGASU, 2012, № 4 (22). – P. 459-464.
3. Romanova A.I. The diagnostic method is a result of industrial and business enterprises of housing and communal services // Proceedings KGASU, 2012, № 3 (21). – P. 198-202.
4. Romanov A.I., Muharramova E.R., Akhmetov Sh.R. Identification of the crisis on the market for construction services companies // Bulletin ENGECON, 2010, № 6. – P. 157-161.
5. Galimov N.R., Chervo A.V., Yunusov I.I. Management of investment resources in the system housing program: the historical aspect. Monograph. – Kazan, 2008. – 47 p.