

Оценка тенденций и перспектив развития жилищного строительства в сельской местности

Сидоров А.Н.

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

Реферат

Жилищное строительство в целом и строительство жилья в сельской местности, в частности, является важнейшей задачей экономики. В последнее время проявились отдельные негативные тенденции в выполнении этой задачи. Однако государство сохраняет высокий уровень требований и ставит напряженные задачи в развитии этой подотрасли. Настоящая статья посвящена анализу развития государственной политики в области сельского строительства и оценке его перспектив в свете задач по повышению экологической и энергетической эффективности возводимого жилья.

Ключевые слова: жилищное строительство, индивидуальное строительство, финансирование, сельскохозяйственные организации, энергоэффективность.

Введение

Жилищное строительство в Беларуси является одним из официально заявленных приоритетов социально-экономического развития. Развитию данной отрасли государство уделило и продолжает уделять значительное внимание, включая формирование активной государственной политики и выделение централизованных средств. Вместе с тем, анализ современного состояния данной отрасли показывает необходимость внедрения новых технико-экономических решений, без которых дальнейшее развитие жилищного строительства, и особенно на селе, будет проблематичным.

Основная часть

В 2012 г. в сельской местности введено в эксплуатацию 962,8 тыс. кв. м жилья (37,4 % от общего ввода по республике). Для

сравнения, в 2008 г. эти показатели составили 1456,8 тыс. кв. м жилья и 28,3% соответственно. В 2008 г. индивидуальными застройщиками было введено 762,6 тыс. кв. м жилья на селе (52,3 %), остальное было построено в сельхозорганизациях в рамках выполнения целевой программы развития жилищного строительства на селе. В 2012 г. индивидуальные застройщики профинансировали ввод в эксплуатацию 645,8 тыс. кв. м (67,1 % от общей площади жилья, введенного на селе).

Сельские индивидуальные дома в подавляющем большинстве являются более качественными и просторными, чем строящиеся централизованно в сельхозорганизациях. Так, по данным за 2008 г. средняя площадь индивидуальных домов, введенных в сельской местности, составила 149,7 кв. м, а домов в сельхозорганизациях – 81,2 кв. м (на 46% меньше). В 2012 г. эти показатели составили 159,7 кв. м и 77,8 кв. м соответственно. Таким образом, дифференциация уровней качества жилья, взводимого за счет собственных средств граждан и за счет средств сельхозорганизаций еще более возросла.

Вместе с тем, централизованное строительство домов в сельхозорганизациях все заслуживает значительного внимания. Это обусловлено его большим влиянием на государственный бюджет, и на экономическое состояние подрядных организаций, которые возводят основные объемы жилья в сельхозорганизациях (таблица 1).

Таблица 1 – Структура финансирования строительства жилых домов в сельхозорганизациях в 2012 г.

Показатели	Объем инвестиций, млн. рублей	Структура, %
Инвестиции в основной капитал – всего	399 749	100
в том числе:		
Средства местных бюджетов	3 557	0,9
Собственные средства сельскохозяйственных организаций	34 238	8,6
Льготные кредиты	343 788	86,0

ОАО «Белагропромбанк»		
Льготные кредиты ОАО АСБ «Беларусбанк»	11 341	2,8
Собственные средства работников сельскохозяйственных организаций	6 825	1,7

Таким образом, анализ структуры финансирования строительства жилых домов в сельхозорганизациях показывает, что абсолютная доля средств поступает в форме льготных кредитов ОАО «Белагропромбанк». Это предопределяет более сложную ситуацию с финансированием с точки зрения рисков: ликвидности банка, возвратности кредитов, возможностей бюджета по компенсации процентов. Следует отметить, что указанное преобладание льготных кредитов ОАО «Белагропромбанк» в структуре финансирования жилищного строительства в сельхозорганизациях сохраняется уже долгое время.

Подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в сельской местности также находятся в более сложных условиях по сравнению с организациями, строящими жилье и другие объекты в городах.

Программа строительства на селе характеризуется большой разбросанностью, а значит, возрастают транспортные расходы, снижается загруженность дорогостоящего оборудования, используемого при строительном-монтажных работах.

В этой связи к вопросам строительства жилья на селе всегда проявлялось особое внимание руководства страны и особая его требовательность в части вопросов стоимости и объемов. В течение последних 20 лет государственная политика в области строительства жилья на селе прошла несколько этапов.

Так, в 90-х годах сельским строителям была поставлена задача построить в каждом районе по 5 домов в стиле «евро» – с улучшенными потребительскими качествами. Такие дома обходились в 3 раза дороже, чем обычные. Это вызвало нарекания со стороны заказчиков. В результате политика резко поменялась.

Возникла новая задача – построить в каждом хозяйстве по 5 домов, при этом стоимость каждого дома не должна превышать 15–18 тыс. долларов США. С учетом существующей численности

сельскохозяйственных организаций в стране ежегодно требовалось возводить около 9000 усадебных жилых домов.

В этих условиях строителям пришлось отказаться от сооружения добротных просторных домов с полным благоустройством близлежащих территорий – в такие дома после сдачи можно было бы сразу вселяться.

С установлением ограничения цены объемы работ пришлось разделить: строителям осталось только возведение домов, а все остальное должны были делать заказчики в лице хозяйств или сами жильцы. Но оказалось, что ни у тех, ни у других нет средств для того, чтобы завершить строительство и навести порядок на прилегающей территории.

В стесненных финансовых условиях пришлось пойти на уменьшение общей площади домов – со 100 до 68 кв. м. В результате работы сводились к тому, чтобы поставить небольшую «коробку», накрыть ее крышей, оштукатурить, смонтировать окна и двери, покрасить. На сантехнику, отделку денег не хватало, не говоря уже о возведении полноценных подсобных помещений, без которых немислима сельская жизнь. Средств на надворные постройки не хватало, после установления лимита из проектов и смет оказались исключены также погреба и печи.

Такие дома часто оказывались не приспособленными для жилья. Поэтому подрядные организации значительную часть работ, не включенных в сметы, но обеспечивающих возможность эксплуатации домов, выполняли за счет собственных средств. Как следствие, у сельских строительных организаций образовались большие объемы дебиторской задолженности.

Накопившиеся проблемы потребовали принятия кардинальных мер. Одной из них стал Указ Президента Республики Беларусь от 30.08.2005 № 405 «О некоторых мерах по строительству жилых домов на селе». Нормы данного указа позволили уйти от ограничения стоимости домов в валютном эквиваленте (18 тыс. долларов), кроме того, указ позволил компенсировать за счет средств областных бюджетов (местных целевых бюджетных жилищно-инвестиционных фондов) выполненные, но не осмеченные работы.

Одновременно указ ввел ряд ограничительных мер, призванных ограничить рост стоимости строительства усадебных жилых домов: строительство жилья на селе должно осуществляться по наиболее экономичным типовым проектам, которые утверждены Министерством архитектуры и строительства; стоимость работ по строительству жилых домов в нормативный срок строительства индексируется по статистическим индексам изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь (по всем иным видам строительства индексы для расчетов утверждаются Минстройархитектуры) и ряд других мер.

Норма по ограничению рентабельности вызвала наибольшие нарекания со стороны подрядных организаций. В результате ограничения рентабельности только за 2006 г. предприятиями объединения «Брестоблсельстрой» недополучено плановых накоплений в сумме около 5 млрд. рублей. При этом на долю сельского строительства приходится около 30% от всего объема работ объединения. Причем рентабельность работ по сельскому жилищному строительству в 2006–2007 гг. составила только 0,07%, тогда как по всему объему работ 6,7%. Аналогичные результаты имели и другие строительные организации, занятые в программе строительства на селе.

С учетом постоянных обоснованных нареканий со стороны подрядных организаций, норма об ограничении рентабельности с июня 2008 г. отменена.

В дальнейшем были отменены также и нормы о госзаказе на стройматериалы и утверждение Правительством статистических индексов для корректировки стоимости работ в период строительства. Эта задача возложена на Минстройархитектуры по согласованию с Министерством экономики.

Однако, не все диспропорции, сложившиеся в жилищном строительстве, и особенно, на селе решены.

В 2012 году строительный комплекс Республики Беларусь развивался в сложных условиях и показал весьма скромные результаты. По итогам 2012 г. объемы подрядных работ сократились на 13 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, ввод жилья в эксплуатацию – на 18 %, в том числе

жилья в сельских населенных пунктах и малых городских поселениях – на 23 %. Экономика в целом также отстает от намеченных параметров, в том числе по таким показателям как привлечение иностранных инвестиций и энергоёмкость ВВП.

Вместе с тем, на 2013 год уже установлены новые весьма напряженные параметры: при увеличении ВВП на 8,5 % добиться снижения его энергоёмкости на 7 %, привлечь 4,5 млрд. рублей прямых иностранных инвестиций и ввести в эксплуатацию 6,5 млн. кв. м жилья. Для решения этих задач необходима разработка совершенно новых механизмов развития каждой из подотраслей экономики. При этом, конечной целью является, безусловно, не выполнение только заданий 2013 года, а создание устойчивой тенденции развития экономики на многие годы вперед.

Одним из решений, которые обеспечивают комплексное решение большинства указанных задач является внедрение инновационных конструктивных систем возведения малоэтажных жилых и общественных зданий на основе деревянных каркасных и модульных систем. Преимуществами этих систем являются: максимальное использование местных материалов, в частности дерева (что особенно актуально в связи с поручениями Главы государства, данными в 2012 году в части развития деревообрабатывающей промышленности) и энергоэффективность возводимых зданий (сопротивление теплопередаче составляет более $4 \text{ Вт/м}^2\text{°C}$, при нормативе для Беларуси 3,2). Указанные конструктивные решения широко апробированы в странах Скандинавии, где, как известно, установлены весьма жесткие нормативы энергоэффективности (коэффициент сопротивления теплопередаче установлен в от 5 для Дании до 5,88 в Финляндии).

Технология, предусматривающая выполнение значительной части работ в цехах (сборку стен и перекрытий – при каркасном строительстве, сборку модулей – при модульном), позволяет существенно сократить сроки (до 3 месяцев) и стоимость строительства, которая на зарубежных рынках является конкурентоспособной по сравнению с домами из мелкоштучных элементов.

При этом технология позволяет возводить жилые и общественные здания до 4 этажей, что значительно расширяет

возможности применения этих зданий, как для строительства жилья, так и для возведения различных административных и общественных зданий (гостиниц, детских садов, небольших офисных помещений и т.п.).

Таким образом, экономическая эффективность данной технологии представляется достаточно очевидной, но требует решения вопрос привлечения зарубежных компаний, обладающих такой технологией для строительства завода по изготовлению указанных конструкций в нашей стране.

Общие инвестиционные условия Беларуси не вызывают значительных опасений у инвесторов, напротив, условия привлечения иностранного капитала, созданные Декретом Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 № 10, представляются весьма привлекательными. Наличие единого таможенного пространства с Россией также является положительным фактором. Но для принятия инвестором решения о размещении своего производства именно в Беларуси, по нашему мнению, могут потребоваться решения органов власти в части дополнительной поддержки предлагаемой технологии, например, путем ее включения в государственные программы развития инфраструктуры.

Еще одной проблемой, которая требует решения в сельском жилищном строительстве является поиск баланса между объемами нового строительства и реконструкцией существующего жилого фонда.

В последние годы основные усилия были направлены на новое строительство. В результате обеспеченность жильем жителей сельских населенных пунктов оказалась выше, чем в городах (табл. 2).

Таблица 2 – Динамика обеспеченности населения республики жильем (на конец года; квадратных метров общей площади на 1 жителя)

Показатели	2000 год	2007 год	2012 год
В городах и поселках городского типа	19,2	20,7	22,5
В сельских населенных пунктах	25,9	29,2	33

Для сравнения, в Российской Федерации размер и динамика аналогичных показателей имеет другое соотношение: в 2000 году общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя составляла 18,9 кв. м в городах и 19,9 кв. м – в сельской местности, в 2006 году эти показатели составили 20,8 кв. м и 21,9 кв. м соответственно.

Сопоставление этих цифр отражает значение, которое уделяется сельскому жилищному строительству в нашей стране.

Следует отметить, что российские исследования оценки населением комфортности проживания показала, что люди на первое место по значимости ставят развитие социальной инфраструктуры и лишь вторым по значимости является состояние окружающей среды. Эта тенденция приобрела четкое направление развития в форме строительства агрогородков.

Развитие производства позволяет обеспечить людей заработком, который, в свою очередь, дает возможность взять на себя обязательства по кредитам на строительство жилых домов на себя и получить эти дома в собственность.

Эта возможность предоставлена Указом Президента Республики Беларусь от 30.08.2005 № 405, однако фактически ее можно широко использовать работникам только наиболее крепких хозяйств, которые сумели развить сельскохозяйственное производство на основе современных технологий.

Заключение

В развитии сельского строительства Беларусь в последние года осуществила радикальные меры, большей частью направленные на экономию средств инвесторов при строительстве. Однако, существуют новые, неординарные решения, обеспечивающие кардинальное сокращение стоимости строительства, повышение энергетической эффективности и экологичности жилья.

Так, деревянное домостроение является одной из самых гибких, типологически многообразных и экологичных строительных систем. Для его развития требуется наладить массовый выпуск индустриальных элементов на базе открытой архитектурно-строительной системы, то есть совершить переход к унифицированным конструкциям для различного типа зданий.

Таким образом, в области жилищного строительства в сельской местности основным перспективным направлением развития является внедрение более современных технологий возведения и конструктивных систем зданий, систем инженерного обеспечения, которые обеспечивают повышение экологических, энергосберегающих, эксплуатационных качеств, при сохранении существующей структуры индивидуальной жилой застройки.