

МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

По оценке президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Е. Л. Николаевой, 2009 год стал поворотным для отрасли жилищного строительства России. Впервые за новую историю доля малоэтажного жилищного строительства приблизилась к 50% от общего ввода жилья в стране. Доля индивидуального строительства составила 47,8% (28,2 млн кв. м). Благодаря активному развитию малоэтажного домостроения обеспечиваются жильем социальные категории граждан. Именно сейчас всеми государственными института-

ми развития жилищного строительства (Фонд содействия развитию жилищного строительства, Фонд содействия реформированию ЖКХ, Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию) разработаны программы поддержки малоэтажного домостроения. Более того, в рамках этих программ стартовали пилотные проекты по отработке механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП) в секторе малоэтажного строительства. О перспективах развития малоэтажного домостроения мы беседем с Еленой Леонидовной.

— Расскажите, пожалуйста, об основных тенденциях развития малоэтажного строительства.

— Основное направление развития строительной отрасли — переориентация на возведение жилья эконом-класса, в первую очередь — малоэтажного, характеризующегося более устойчивым спросом, о чем свидетельствует резкое увеличение его доли в общем объеме ввода жилья с начала кризиса. Внутри сектора малоэтажного строительства тренд — заблокированные дома с небольшим участком земли.

В течение ближайших лет неизбежно развитие инновационных технологий строительства с применением новых материалов и технологических подходов, в особенности это касается малоэтажного строительства. Рынок в развитии должны совершить так называемые технологии prefabricated. В результате значительный объем строительных работ переместится на заводы и в цеха, где будет трудиться квалифицированная рабочая сила. Это приведет, с одной стороны, к сокращению количества неквалифицированных рабочих, а с другой — повысит уровень профессионализма занятых в строительстве специалистов.

Строительные компании будут идти по пути предложения потребителю экономических решений, диверсификации бизнеса, захода в ниши, в которых ранее не работали. На рынке останутся компании, которые предложат наиболее оптимальные с точки зрения соотношения цена-качество проекты.

Факторы, определяющие развитие отрасли: подтвержденный государственный спрос, постепенное оживление негосу-



Е. Л. Николаева, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства

дарственного спроса за счет восстановления доходов граждан и развития системы кредитования через банковскую систему и программу АИЖК по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих жилье экономического класса, а также развитие крупных комплексов по производству стройматериалов.

Строительный бизнес ждет от государства стимулирования спроса через ипотечные программы, приближения к реальным закупочным ценам на жилье для социальных категорий граждан, выработки понятной долгосрочной политики для строительной отрасли в области технического регулирования и подготовки кадров для строительства. Необходимо увеличить предложение земельных участков с инфраструктурой, причем основное требование — чтобы затраты на ее создание не включались в стоимость

квадратного метра, а значит, они должны осуществляться за счет государства. В 2010 г. НАМИКС начинает активнейшую отработку механизмов государственно-частного партнерства в рамках пилотных проектов. При этом есть четкое понимание, что проекты высокой социальной значимости, уж тем более те, в которых часть жилья будет продаваться по фиксированной цене для выполнения обязательств государства перед социальными категориями граждан, должны реализовываться в рамках ГЧП.

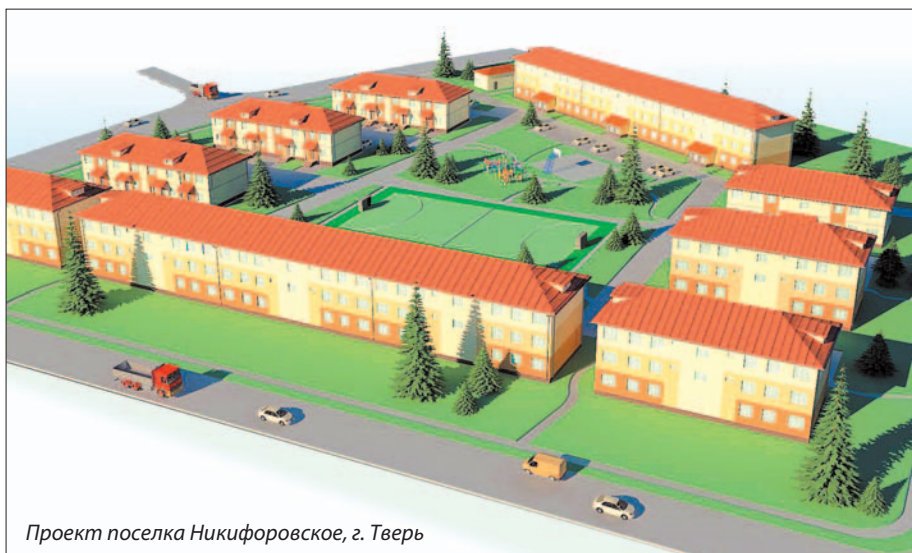
— Елена Леонидовна, в каких регионах наиболее активно развивается малоэтажное и коттеджное строительство?

— Прекрасный пример развития государственного спроса на малоэтажное жилье — Нижегородская область, где расположен малоэтажный жилой комплекс «Баталово-3». В микрорайоне построено 72 дома по программам «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда», «Дети-сироты», «Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны», «Социальная поддержка молодых специалистов». На строительство инженерной инфраструктуры поселка было выделено 105,7 млн руб., в том числе из областного бюджета — 103,4 млн, из местного — 2,7 млн. В Нижегородской области создана рабочая группа по развитию малоэтажного строительства — это направленная, продуманная, скоординированная работа.

В Башкортостане (в поселках Шамонино, Жуково и Зародино) малоэтажные дома для работников бюджетной сферы реализуются по цене 12 тыс. руб. за 1 кв. м. Это стало возможным благодаря тому, что инженерные коммуникации и дороги проводятся за счет государства — в рамках республиканской правительственной программы «Свой дом». Жилье строится по трем типовым проектам площадью 54, 72 и 90 кв. м. Здесь используются современные экономичные технологии материалы: керамзитоблоки, деревянный брус, газосиликатные или газобетонные блоки, а также ведется каркасное домостроение.



Малоэтажный жилой комплекс «Баталово-3», Нижегородская обл.



Проект поселка Никифоровское, г. Тверь

В Белгородской области почти 15 лет работает Фонд поддержки индивидуального строительства, благодаря которому новоселье отпраздновали около 40 тысяч семей. Действует потребительский инвестиционный кооператив граждан «Свой дом», работающий по накопительной системе, учреждена Ипотечная корпорация, предоставляющая целевые займы на строительство жилья, практически бесплатно предоставляются земельные участки, обеспечивается льготное инженерное обустройство массивов застройки и кредитно-финансовая поддержка застройщиков.

Обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой за счет бюджета идет опережающими темпами. Как результат, объемы строительства многоквартирных домов в области уменьшились с 427,6 тыс. кв. м (в 2008 г.) до 331,8 тыс. кв. м (в 2009 г.), тогда как объемы индивидуального жилищного строительства увеличились с 684,6 тыс. до 765,6 тыс. кв. м, соответственно. Стратегическая цель региона — ежегодный ввод 1,15 млн кв. м жилья, из которых только 150 тыс. кв. м должно составлять многоэтажное.

10 декабря в селе Ивановка Оренбургской области был заложен камень в честь начала строительства нового жилого малоэтажного комплекса «ЭкоДолье». Это первый в России жилой комплекс нового поколения: на территории в 382 га будет построено 4 тыс. домов для 15 тыс. жителей, причем здесь комплексно будут решены все вопросы безопасности и комфорта. По проекту, поселок состоит из семи кварталов, соединенных парком, вписанным в естественный ландшафт с деревьями, водоёмами и «ожерельями» из маленьких скверов и бульваров. Также здесь будут построены школы и детские сады в пределах досягаемости из любого квартала. На школьных территориях будут располагаться стадионы, теннисные корты и игровые площадки. Вымощенные дорожки вдоль парков и улиц создадут условия для безопасных и приятных пеших

и велосипедных прогулок. Сеть общественных зданий будет включать в себя продуктовый магазин, аптеку, магазины промышленных и бытовых товаров, кафе, офисы, почту и другие социально-бытовые объекты. При этом дом площадью в 112 кв. м будет стоить около 3 млн руб. (вместе с сетями коммуникаций, дорогами и землей). Это пример эффективности государственно-частного партнерства. Оренбургская область первой в России приняла программу развития малоэтажного строительства.

27 февраля ОАО «АИЖК», ОАО «НИКО-Банк» и член генерального совета НАМИКС ООО «Экодолье-Оренбург» подписали первое в России трехстороннее соглашение о реализации пилотного проекта по разработке и внедрению кредитных продуктов в сфере малоэтажного строительства. Оно касается не только выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов для развития проекта, подразумевающего строительства более 3 тыс. индивидуальных домов, но и стимулирования строительства эконом-

класса (со стоимостью квадратного метра не более 30 тыс. руб.) за счет снижения процентной ставки.

— **Расскажите, пожалуйста, об инновационных технологиях малоэтажного строительства.**

— 27 февраля, выступая на III Всероссийском конгрессе по малоэтажному строительству, организованном НАМИКС, министр регионального развития РФ Виктор Басаргин указал на необходимость развивать не просто малоэтажное домостроение, а индустриальное. Более того, он заявил, что уже в 2011 г. необходимо построить несколько экспериментальных малоэтажных поселков с использованием современных энергоэффективных технологий.

В условиях экономического кризиса большинству компаний, работающих в секторе малоэтажного строительства, пришлось уйти от дорогих технологий, переориентироваться на те, которые сокращают стоимость и сроки строительства, при этом повышая его качество. Компании стали активно использовать технологии, которые могут быть адаптированы к местным сырьевым ресурсам.

В условиях кризиса индустриальное строительство становится тем более актуальным, ведь оно позволяет развивать промышленность строительных материалов, создавать рабочие места, сохранять налоговые поступления, комплексно осваивать большие территории. Дешевые, гибкие в планировке технологии малоэтажного строительства позволяют строительным компаниям участвовать во всех социальных программах предоставления жилья социальным категориям граждан.

Крайне важна энергоэффективность современных технологий малоэтажного строительства. Сегодня строить по старым технологиям — означает, по сути, закладывать бомбу замедленного действия,



Малоэтажный жилой комплекс «Баталово-3», Нижегородская обл.

втягивая нашу страну в черную дыру высоких энергозатрат. Сегодня жилье в России непоправимо энергоемко как на этапе строительства, так и в период эксплуатации. Стоимость энергоресурсов в Европе намного выше, однако коммунальные платежи там примерно такие же, как и в России. Это происходит благодаря проведению последовательной политике энергосбережения. На обогрев 1 кв. м жилья в России расходуется в среднем 13 л условного топлива в год, а в близкой по климатическим условиям Канаде этот показатель составляет 3,5–4 л в год. Потенциал энергосбережения только в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства составляет не менее 400 млн т условного топлива в год, или 30–40% всего энергопотребления страны.

Сегодня получают популярность такие материалы, как пено- и газобетон, несъемная опалубка из пенополистирола. Продолжается активное развитие каркасно-панельного домостроения, строительства с применением щелоцементных блоков и легких стальных тонкостенных конструкций. Даже в кризис запускаются заводы, аналогов которым до этого не было в нашей стране, а подчас и в мире. Предприниматели инвестируют большие средства и, конечно, сегодня необходимо поддержать такие передовые технологии, обеспечив загрузку производств.

В октябре в подмосковном Клину открылся самый современный в Европе, полностью автоматизированный и роботизированный завод по производству элементов несъемной железобетонной опалубки. К 2011 г. он будет производить более 350 тыс. кв. м жилья в год. Энергоемкость производства, по сравнению с современным домостроительным комбинатом, в 10 раз меньше, а трудозатраты в три раза ниже. Стоимость конструкций составляет около 13 тыс. руб. за 1 кв. м, «под ключ» — до 19 тыс. руб. за 1 кв. м.

Во Владимирской области построена первая очередь завода малоэтажного крупнопанельного домостроения на основе фибролита. Линия разработана специально по заказу в Голландии. Это первое подобное производство в мире. Полная проектная мощность завода — 500 тыс. кв. м жилья в год.



Этот камень символизирует начало строительства малоэтажного жилого комплекса «Экодолье», с. Ивановка, Оренбургская обл.

Основным конкурентом у фибролита высокой плотности являются плиты OSB (ориентированные стружечные плиты), которые не производятся в России. По сравнению с OSB, плиты Green Board имеют более низкий класс пожарной опасности, обладают эффектом гидро- и терморегуляции, как обычное дерево, а также имеют более длительный срок эксплуатации, при этом они более дешевые. В сфере каркасно-панельного строительства все заводы «Экопан» вместо плит с ориентированной плоской стружкой перешли на фибролитовые, что позволило увеличить прочность конструкции (теперь можно возводить здания до трех этажей вместо двух), пожаростойкость, шумоизоляционные свойства. При этом стоимость строительства не возросла.

К сожалению, сегодня россияне очень плохо осведомлены о современных технологиях малоэтажного строительства и, выбирая из чего строить дом, руководствуются сложившимися представлениями, слухами или рекламой.

В структуре малоэтажного жилищного строительства (из расчета построенных единиц домов) значительное место занимают кирпичное (37,9%), деревянное (36,7%), блочное и каменное (17,1%) домостроение, а 8,3% домов строится из других современных материалов. В пересчете на квадратные метры доля кирпичного домостроения достигает 47,8%.

По последним исследованиям, 64% россиян, которые хотят улучшить свои жилищные условия, планируют строить дома из дерева или кирпича с утеплителем, примерно пятая часть хотела бы построить дом из технологий на основе бетона, 17% доверяют каркасно-панельной технологии.

В целях повышения уровня информированности населения мы открыли информационный центр «Твой новый дом». По сути, это первый проект НАМИКС, ориентированный на частных застройщиков. По телефону горячей линии 8-800-100-1819 (звонок по России бесплатный) граждане смогут получить исчерпывающую информацию о технологиях малоэтажного строительства, строительных материалах, их свойствах и стоимости, коттеджных поселках эконом-класса, а также записаться на консультацию к профессиональным проектировщикам, инженерам и юристам.

Кроме того, в различных регионах мы организуем постоянно действующие выставки технологий малоэтажного домостроения. Это происходит следующим образом. В регионе выбирается земельный участок, часть которого выделяется под выставочную застройку. На этой территории строятся дома по самым экономичным и энергоэффективным технологиям, с отделкой под ключ, со всем убранством, чтобы человек смог «ощутить» себя в доме. Задача НАМИКС — организовать пиар-поддержку выставки, чтобы привлечь внимание властей и поток посетителей. Если какой-либо семье понравится дом, то такой же точно компания построит ему на территории самого проекта за полтора-два месяца.

В 2010 г. НАМИКС организует такие выставки в 15 регионах, включая Московскую, Орловскую, Курскую, Воронежскую, Липецкую, Ивановскую, Владимирскую, Ярославскую и Свердловскую области. ●

Беседавала Наталья ЯКОБЮК



Малоэтажный жилой комплекс «Баталово-3», Нижегородская обл.