

УДК 332.83

*А.А. МАГАЙ, канд. архитектуры, директор по научной деятельности
ОАО «ЦНИИЭП жилых и общественных зданий» (Москва)*

Жилищное строительство России на современном этапе

Приведены основные итоги работы по реализации решения I Международной научно-практической конференции «Модернизация крупнопанельного домостроения в России», состоявшейся в 2011 г. Показано, что создание Консультационно-экспертного совета по контролю и реализации Стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения до 2020 г. позволит обеспечить координацию действий в процессе строительства и модернизации предприятий строительных материалов, изделий и конструкций, имеющих межрегиональное значение. Приведены данные по обеспеченности жильем граждан различных округов РФ, прогноз жилищного строительства в России до 2020 г. Показано, что при условии модернизации базы КГД, возможность выполнить планы по строительству к 2020 г. 1 м² жилья на человека могут стать реальностью.

Ключевые слова: модернизация базы КГД, обеспеченность населения жильем, ветхое и аварийное жилье.

В 2011 г. состоялась I Международная научно-практическая конференция «Модернизация крупнопанельного домостроения в России – локомотив строительства жилья эконом-класса», участники которой активно обсуждали итоговый документ мероприятия. Спустя год хотелось бы рассказать о выполнении решений конференции. Первым пунктом в решении конференции было предложение о создании центра по координации жилищного строительства в Российской Федерации. ЦНИИЭП жилища совместно с другими организациями принял активное участие в реализации данного пункта, и в декабре 2011 г. приказом № 558 Минрегиона РФ создан Консультационно-экспертный совет по контролю и реализации Стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения до 2020 г., целью которого является обеспечение согласованных действий при реализации Стратегии, в том числе обеспечение координации действий в процессе строительства и модернизации предприятий строительных материалов, изделий и конструкций, имеющих межрегиональное значение. При Консультационно-экспертном совете созданы 7 рабочих групп, обеспечивающих текущую работу с регионами, предприятиями и организациями строительной отрасли (рис. 1). Перед рабочими группами поставлены задачи, записанные в решении конференции: подготовка предложений по модернизации базы крупнопанельного домостроения; проведение анкетирования и анализ существующей индустриальной базы домостроения; анализ проектной базы страны и подготовка Общероссийского каталога проектов жилых домов эконом-класса и массовых общественных зданий; оценка и подготовка предложений по технологическому перевооружению и модернизации домостроительных предприятий, анализ использования современных строительных материалов и другие вопросы.

нации действий в процессе строительства и модернизации предприятий строительных материалов, изделий и конструкций, имеющих межрегиональное значение. При Консультационно-экспертном совете созданы 7 рабочих групп, обеспечивающих текущую работу с регионами, предприятиями и организациями строительной отрасли (рис. 1). Перед рабочими группами поставлены задачи, записанные в решении конференции: подготовка предложений по модернизации базы крупнопанельного домостроения; проведение анкетирования и анализ существующей индустриальной базы домостроения; анализ проектной базы страны и подготовка Общероссийского каталога проектов жилых домов эконом-класса и массовых общественных зданий; оценка и подготовка предложений по технологическому перевооружению и модернизации домостроительных предприятий, анализ использования современных строительных материалов и другие вопросы.



Рис. 1. Структура Консультационно-экспертного совета при Минрегионе РФ

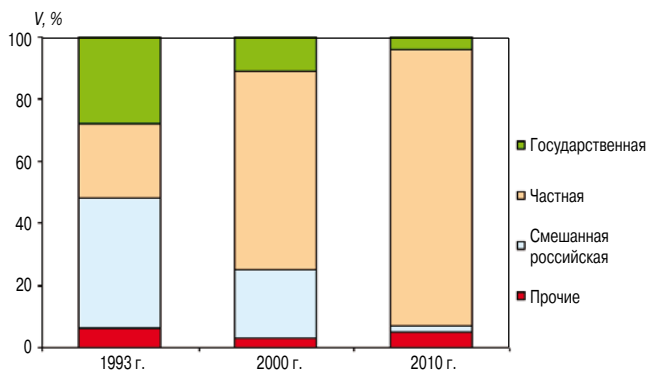


Рис. 2. Распределение строительных работ, выполненных организациями различных форм собственности (в % к общему объему работ)

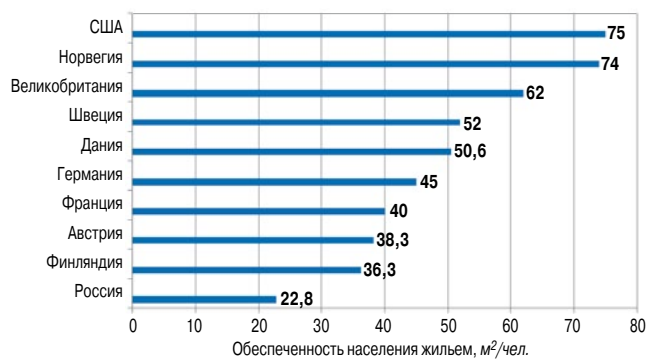


Рис. 3. Анализ обеспеченности населения жильем по странам мира

В процессе исполнения решений конференции подготовлены и направлены письма вице-губернаторам по строительству различных регионов страны, на предприятия крупнопанельного домостроения с целью выявления современного состояния производственной и проектной базы. Получены ответы от 160 предприятий КЖД страны при общем количестве около 200.

Выполнены исследования и воплощены предложения по повышению архитектурно-художественных и объемно-планировочных решений конкретной серии, выпускаемой Челябинским домостроительным комбинатом.

В настоящее время проводится работа по установлению определенных налоговых льгот или субсидирования процентных ставок по кредитам на развитие и модернизацию базы КЖД. Практически большинство предложений, выдвинутых участниками I Международной конференции, выполнено или находится в стадии разработки.

По поручению В.В. Путина Минрегионом РФ проведен анализ российской и международной практики использования современных технологий индустриального домостроения и разработаны критерии отбора проектов по реконструкции и строительству новых предприятий стройиндустрии, выпускающих энергоэффективные и энергосберегающие строительные материалы, изделия и конструкции, которым может быть оказана государственная поддержка в пределах средств, предусмотренных в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг.

По глубокому убеждению специалистов ЦНИИЭП жилища, одним из основных индикаторов качества жизни и одновременно определяющим фактором многих социально-демографических процессов, прежде всего касающихся здоровья и продолжительности жизни населения, являются жилищные условия населения. 25 апреля 2011 г. В.В. Путиным определены основные перспективы строительства жилья в нашей стране: в 2016 г. необходимо строить 100 млн м², а в 2020 г. должно возводиться ежегодно 140 млн м² жилья.

Большая часть мероприятий Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. будет реализовываться в рамках федеральной целевой программы «Жилище», которая утверждена на период до 2015 г.

Проводимые с 2006 г. реформы в жилищной сфере обеспечили коренной поворот к рыночным механизмам при соблюдении принципов обеспечения социальных гаран-

тий жилищных прав малоимущих граждан и иных категорий населения, установленных законодательством Российской Федерации. За прошедший период была сформирована нормативная правовая база, являющаяся основой регулирования вопросов, связанных с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством, обеспечением прав собственности в жилищной сфере в условиях развивающихся рыночных отношений.

Социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране определили задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания. Реализация программы «Жилище» позволит выработать комплексный подход при строительстве жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, с учетом поддержки как спроса, так и предложения жилья эконом-класса на рынке жилья. Комплексность программы «Жилище» будет способствовать увеличению объемов ввода жилья эконом-класса, снижению его стоимости и увеличению количества граждан, способных самостоятельно улучшить свои жилищные условия.

Следует учитывать тот факт, что в структуре жилищного строительства произошли радикальные изменения. Основную роль стали играть частные, в том числе индивидуальные, застройщики. Доля частного жилищного фонда за 2006–2009 гг. увеличилась с 33 до 89%, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 11% (рис. 2). При этом уровень обеспечения жильем в России составляет 40% от уровня обеспечения жильем в развитых странах при условии учета всего жилья, включая бараки. Если не учитывать те жилые объекты, которые в развитых странах не признаются жильем, то обеспеченность в России составляет всего 20%. Общая потребность населения России в жилье составляет около 1570 млн м². Для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46%. Реализация программы должна обеспечить достижение в 2015 г. следующих показателей (по сравнению с 2009 г.): улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации (рост жилищной обеспеченности с 22,4 до 24,2 м² на человека); повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 м² будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 года (в 2009 г. – за 4,8 года).

Данные социологических исследований 2009 г. показывают, что жилищная проблема стоит перед 60% россий-

ских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями; для 32% семей она является наиболее острой и требует решения в ближайшие три года. При этом каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей – семьям с высокими доходами. Поэтому по жилищной обеспеченности (числу квадратных метров жилья, приходящихся на душу населения) Россия остается далеко позади от развитых стран (рис. 3), даже с учетом скидки на недостаток официальных данных и несколько устаревших сроков оценки показано, что Россия более чем в два раза отстает по этому показателю от развитых стран мира.

Для стабильного развития рынка необходимо вводить в эксплуатацию как минимум 1 м² жилой площади в год на человека, а значит, необходимо строить 142 млн м² в год – показатель, практически недостижимый в ближайшем будущем. Необходимо втрое увеличить строительство жилья, которое сокращается уже третий год. В 2011 г. в стране введено 62,3 млн м² жилья. При этом в России в расчете на душу населения строится даже меньше, чем в передовых странах, где обеспеченность жильем составляет от 40 до 75 м²/чел. По данным Минэкономразвития и Минрегиона, ввод жилья на одного жителя достиг 0,45 м², в то время как в передовых странах этот показатель равен 1 м² на жителя в год.

Изменение жилищной обеспеченности напрямую зависит от объемов строительства нового жилья, физического износа существующего жилищного фонда и численности населения. При этом следует учитывать, что на сегодняшний день в России объем ветхого и аварийного жилья составляет более 99,5 млн м², что также требует дополнительных объемов ввода жилья для решения данной проблемы.

Лидерами по объемам ввода жилья на человека в 2011 г. являются Московская и Белгородская области, Чувашская Республика. В 15 регионах страны в 2011 г. было введено более 0,5 м² на человека, и в 24 регионах объемы строительства жилых домов превышают среднероссийские. Минимальные показатели по вводу жилья в пересчете на одного жителя отмечены в Мурманской области, Чукотском автономном округе, Чеченской Республике. Вместе с тем поставленные стратегические задачи по реализации приоритетного национального проекта «Доступное жилье» и растущая потребность в строительных материалах и изделиях требуют принятия мер по возрождению предприятий строительной индустрии посредством внедрения эффективных технологических решений, модернизации производства.

Одним из путей решения проблемы обеспечения жильем граждан является крупнопанельное домостроение. Внедрение крупнопанельного домостроения в нашей стране позволило вывести людей из бараков, подвалов и полуподвалов. После распада Советского Союза произошел резкий спад объемов жилищного строительства и переориентация строительства в основном на монолитное домостроение; в больших объемах стали применять каркасные системы жилых домов и жилые дома из штучных материалов (кирпич, газосиликат и др.). При этом крупнопанельное жилье все равно остается наиболее дешевым: оно дешевле домов

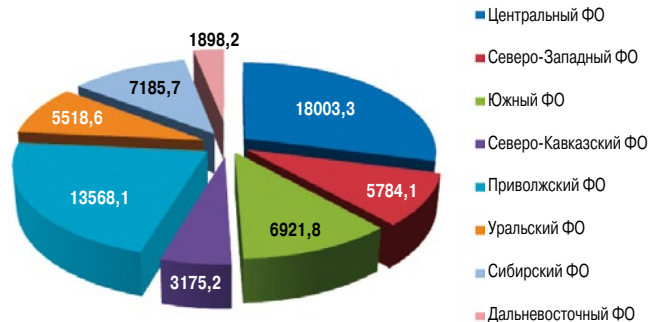


Рис. 4. Ввод жилых домов по федеральным округам в 2011 г., тыс. м²

других конструктивно-технологических систем на 15–30%, примерно на столько же выигрывает в сроках возведения и по архитектурно-планировочным решениям позволяет обеспечить потребности различных социальных групп населения. Вместе с тем из-за неостребованности в предыдущие годы и недостатка средств на ремонт и замену технологического оборудования отечественная база крупнопанельного домостроения изрядно износилась, устарела и морально, и физически, и дома нового поколения на ней производить нельзя. Фактическая мощность заводов в настоящее время составляет от 10 до 250 тыс. м² в год. Усредненный коэффициент загрузки заводов КПД в 2011 г. составил 25%, общий объем в жилищном строительстве составляет в среднем по стране примерно 10%.

Мировая строительная практика показывает, что панельные системы, безусловно, могут соответствовать требованиям, предъявляемым к современному жилищно-гражданскому строительству в части архитектурно-планировочных, конструктивных, эксплуатационных, эстетических и экологических качеств. Сотрудниками ОАО «ЦНИИЭП жилых и общественных зданий» выполнена большая работа по определению современного состояния базы крупнопанельного домостроения страны. После первой международной конференции по модернизации базы крупнопанельного домостроения в течение 2011 г. было проведено анкетирова-

Прогноз жилищного строительства в России до 2020 г., млн м²
(по данным Минэкономразвития, Минрегиона)

Год	Планируемый ввод жилья, млн м ² общей площади (наращивание млн м ² в год)	Фактический ввод жилья, млн м ² общей площади в год	В том числе крупнопанельное домостроение, млн м ²	Ввод м ² на жителя в год	Всего общей площади, м ² на жителя
2009	60	59,8	4,71	0,42	21,5
2010	64	58,1	5,37	0,41	22
2011	67	62,3	6,6	0,43	22,4
Прогноз					
2012	67	64–65	7,2	0,45	22,6
2013	70 (+3)	70	7,5	0,49	22,8
2014	79 (+9)	79	7,8	0,55	23
2015	90 (+11)	90	8,1	0,63	24,2
2016	100 (+10)	121	–	0,72	–
2017	109 (+9)	130	–	0,78	–
2018	118 (+9)	139	–	0,85	–
2019	129 (+11)	150	–	0,92	–
2020	142 (+13)	163	–	1	–



Рис. 5. Динамика производства железобетонных панелей для КПД в РФ в 2005–2015 гг., тыс. м² общей площади, и ежегодный прирост, %

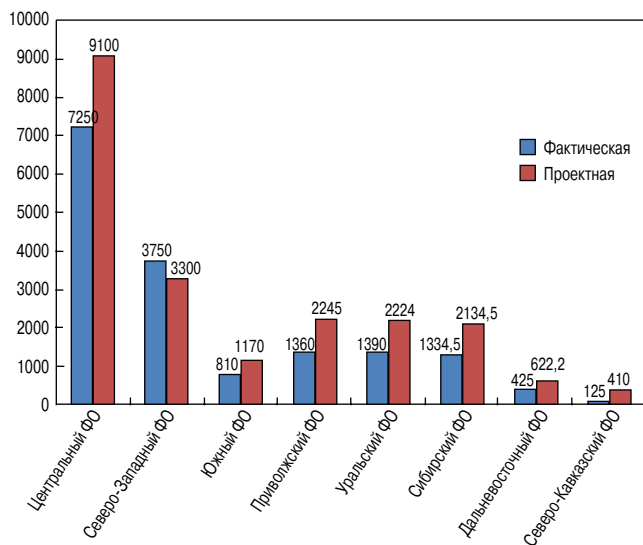


Рис. 6. Мощности заводов КПД по федеральным округам

ние в 83 республиках, краях, округах, областях, включая Москву и Санкт-Петербург. Выявлено, что основу производственной базы крупнопанельного строительства России в настоящее время составляет около 200 домостроительных предприятий. ЦНИИЭП жилища в рамках проводимой работы были направлены анкеты с вопросами по выявлению проектной и фактической мощности завода, освоенной серии проектов; ответы получены по 160 заводам КПД, расположенным в восьми федеральных округах России (рис. 5). В результате анализа данных установлено, что в восьми республиках, округах и областях база крупнопанельного домостроения отсутствует: Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия–Алания, Республика Тува, Бурятский национальный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ, Сахалинская область, Тамбовская область, причем в четырех регионах они исчезли в постсоветское время, а в других регионах их не было.

В настоящее время большинство действующих заводов КПД выпускает серии, разработанные еще в 1970–1990 гг.: 84, 97, 112, 90, 93, 97, 121, 122, 125, 135, КЛ-515 и др. Вместе с тем качество устаревших серий крупнопанельных жилых домов, освоенных 20–30 лет назад, не отвечает современным требованиям не только с позиций потребителя, но и с позиций государства, вынужденного нести затраты по его отоплению. При этом современные панельные жилые

дома имеют совершенно другие теплотехнические характеристики, металлоемкость при их возведении снижается на 25–30%. Квартиры в этих домах могут иметь свободную планировку, и это уже совсем иные квартиры с возможностью гибкой планировки внутренних пространств, изменением площадей помещений, в конечном счете они повышают комфорт проживания.

В настоящее время, по полученным данным ЦНИИЭП жилища, количество действующих заводов КПД по федеральным округам составляет: Центральный ФО – 30; Северо-Западный ФО – 10; Южный ФО – 23; Приволжский ФО – 33; Уральский ФО – 19; Сибирский ФО – 24; Дальневосточный ФО – 13; Северо-Кавказский ФО – 4. Фактическая мощность заводов КПД в России составляет 16445 тыс. м² (рис. 6.)

В результате анализа определено, что в настоящее время основная индустриальная база (заводы сборного железобетона) находится в тяжелом состоянии. Из-за спада производства в 1990–2000-е гг. и отсутствия средств на техническое перевооружение практически была ликвидирована машиностроительная промышленность, поставляющая оборудование и оснастку. Это задержало замену морально и физически устаревшего оборудования. Степень износа основных фондов в отрасли достигает 60–80%, а технический уровень большинства российских предприятий значительно отстает от современных требований, поскольку на большинстве заводов применяется оборудование, установленное в 1970–1980-е гг. На предприятиях используются энергозатратные технологии по производству строительных материалов, изделий и конструкций, при строительстве жилья – устаревшие и неэффективные технологии и строительные материалы, что приводит к повышенному по современным меркам потреблению тепла и электроэнергии.

Как показывают расчеты ЦНИИЭП жилища, модернизация базы КПД позволит резко увеличить объемы жилищного строительства примерно на 21–25 млн м² в год уже к 2017–2018-м гг.

Для эффективного использования создаваемого потенциала предприятий необходимы новые подходы к строительной индустрии путем увеличения объемов выпуска продукции, применения комбинированных каркасно-панельных систем, сборно-монолитного домостроения, использования мелких блоков, кирпича и других мелкоштучных материалов. Перевод предприятий крупнопанельного домостроения должен быть ориентирован на внедрение открытых архитектурно-строительных систем, выпуск домов новых серий, смешанных конструктивных систем, обеспечивающих рациональное использование изделий полносборного домостроения, расширение производства материалов и изделий для комплексного строительства, включая жилье дома и объекты инфраструктуры первой необходимости (детсады, школы, магазины и т. п.).

Дальнейшая модернизация крупнопанельного заводского производства, переход к новым технологиям, ориентированным на снижение ресурсо- и энергоемкости производства и выпуск изделий для разных типов жилых домов и общественных зданий позволят достичь строительства высококачественного социального и индивидуального жилья, комплексной застройки и, самое главное, обеспечить реализацию приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».