

Раздел 3. ЭКОНОМИКА И МЕНЕДЖМЕНТ

УДК 332.82

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вохмянин Иван Андреевич (vokhmyanin35ivan@rambler.ru)

ФГБУН «Институт социально-экономического развития территорий Российской академии наук»

В статье представлен авторский взгляд на проблемы стратегического планирования развития жилищной строительной индустрии. Обоснована необходимость проведения расчета долговременного экономико-социального эффекта строительства типов жилья для обеспечения оптимальной стратегии инвестирования.

Ключевые слова: стратегия, жилищное строительство, долгосрочные экономический и социальный эффекты, инвестирование, срок эксплуатации.

Развитие жилищной строительной сферы является одним из основных направлений проводимой государственной политики. От качества принимаемых решений в данной отрасли зависит не только нынешнее положение рынка жилья, но и его будущее состояние. Вместе с решением давно назревших проблем, таких как аварийность домов, высокая энергопотребляемость конструкционных материалов, высокая стоимость квадратного метра жилья и других не менее значимых вопросов, необходимо концептуально выстроить видение перспектив предстоящего жилищного будущего с 50- и 100-летним горизонтом, конечно, не ограничиваясь данными цифрами. При этом весьма актуально проработать методы, при помощи которых должны быть решены заявленные проблемы. В конечном счете, именно то, какими способами идет строительство, какие материалы, конструкции применяются сейчас, повлияет на жизненные условия нас и наших потомков в обозримом будущем.

Решение жилищной проблемы невозможно без активного участия в этом процессе государства и органов местного самоуправления [4]. К сожалению, многие из вносимых и принимаемых органами власти проектов, программ ориентированы не на стратегическую линию развития а на улучшение текущего и среднесрочного состояния. Факторами принятия таких программ, проектов являются недостаточная компетентность работников, отсутствие знаний в области принимаемых решений, недальновидность и оперативные постановка и решение проблем, лоббирование интересов заинтересованных групп, отсутствие расчетов долговременной экономической и социальной эффективности проектов. Долговременным эффектом применительно к жилищному строительству должен стать эффект, рассчитываемый на период от 30 лет и более, что соответствует минимальной продолжительности эксплуатации жилья (экономический эффект) и примерно соответствует длительности социальной активности населения, периоду смены поколений (социальный эффект). Таким образом, применимый расчет будет нести в себе стратегические со-

ставляющие, нацеленные на улучшение жилищных условий граждан на весь период их жизни а также на повышение бюджетной эффективности [1], сокращение будущих расходов, как органов власти, так и населения, в связи с выбором эффективной модели строительства жилья.

Решение проблемы жилищной обеспеченности возможно с учетом той перспективы, что в течение долговременного периода не подразумевается реинвестирование финансовых средств в процессы строительства, связанные с разрушением, сносом жилых строений. А это возможно при возведении жилья, имеющего длительный срок эксплуатации. Вместе с тем, нужно учесть, что стоимость строительства такого жилья высокая. Выбор более доступных вариантов строительства чреват их меньшими сроками службы. Проблема выбора оптимального проекта постройки может быть решена с помощью расчета долговременного эффекта.

Разработка целей и задач жилищной политики нашла свое решение в программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [2]. Согласно данной программе в целях повышения доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения ставятся, в числе прочих, задачи по применению в жилищном строительстве новых энергоэффективных, ресурсосберегающих технологий, применению материалов, произведенных на основе данных технологий. Важным положением программы также является упор на строительство жилья экономкласса, которое помимо параметрических данных по площади должно отвечать требованиям по ценовой доступности [2; 3]. Ценовая доступность при этом обеспечивается в том числе за счет снижения стоимости строительства. Таким образом, применение современных строительных технологий и материалов должно способствовать повышению качества жилья и уменьшению цены стройки (повышению ценовой доступности). И если про доступность жилья на основе современных материалов и технологий с некоторым допущением еще можно говорить, то о качестве идет

много споров. Возникает вопрос, какие материалы нужно использовать в строительстве жилья для обеспечения его ценовой доступности, качественного и, вместе с тем, долговечного состояния. Отражение данного вопроса должно найти место в разработке стратегических направлений развития строительной отрасли экономики.

Разрабатываемые в настоящее время стратегии, затрагивающие жилищное строительство, имеют срок планирования максимум 20 лет. Таким образом, имеем несоизмеримость заявленного срока реализации стратегии с долгосрочными перспективами развития жилищной индустрии.

На наш взгляд, существенным недостатком стратегически заявляемых параметров реализации долгосрочного развития строительного жилищного комплекса является отсутствие такой значимой характеристики как срок эксплуатации жилого здания, откуда проистекают множество проблем. Именно срок эксплуатации является собирательным параметром результатов испытаний новых строительных материалов и конструкций, поэтому формулирование задач строительства с применением современных энергоэффективных, ресурсосберегающих материалов и технологий должно идти в связке со сроком эксплуатации. Так как срок эксплуатации жилых зданий составляет довольно значительный период времени, то указание его при разработке стратегий жилищной строительной индустрии сделает данные проекты нацеленными действительно на долговременность развития, позволит по-новому взглянуть на саму разработку стратегий. В частности, включение такого элемента предполагает и механизм его реализации, то есть контроль не только за внедрением в строительство удовлетворяющих соответствующим срокам эксплуатации материалов и технологий, но и за последующей эксплуатацией жилья, ориентированной на длительный период использования (своевременный контроль за реальным состоянием, в том числе неразрушающий контроль).

В гонке за энергоэффективностью жилых и иных зданий важно не потерять из виду их долговечность, такие эксплуатационные характеристики как прочность, износостойкость. Снижение энергопотребления не должно происходить за счет снижения сроков эксплуатации. Акцент в стратегиях должен ставиться на комплекс планируемых показателей, а не на его отдельные элементы.

Необходимо также отметить, что планирование строительства возможно только с учетом территориальных особенностей, где главными факторами выступают климатические, рельефные условия региона. Поэтому в стратегиях, утверждаемых органами власти, должны актуализироваться эти условия. В частности, приме-

няемые в строительстве материалы кроме энергоэффективности должны обладать таким свойством как морозостойкость, что особенно важно в связи с географическим положением и климатом России.

Специфика экономической оценки инвестиционных проектов в жилищном строительстве обусловлена тем, что жилье, с одной стороны, выступает как объект удовлетворения важнейших социальных потребностей, а с другой, рассматривается как инвестиционный товар [5]. Жилая недвижимость, кроме выполнения функции собственно предоставления «крыши над головой», значима как инвестиционный объект. При рассмотрении инвестиционной значимости денежных вложений в объекты недвижимости целесообразно рассматривать те из них, изменение стоимости которых с течением длительного времени не приводит к существенной потере привлекательности инвестиций. То есть потенциальный инвестор (будь то физическое лицо, органы власти и др.) сможет заинтересоваться жилой недвижимостью и через 10 и через 30, 50, 100 лет и т.д. При приобретении жилья в собственность возникает подчас неразрешимая проблема противоречия между стоимостью жилья и его качеством. Оценка долгосрочной (от 30 лет и более) эффективности денежных вложений в тот или иной тип жилищного строительства не решит насущной дилеммы, но поможет в каждом индивидуальном случае сделать выбор в пользу наиболее предпочитаемой стратегии инвестирования в зависимости от располагаемых средств и жизненных ориентиров. При этом стратегия инвестирования для инвестора (в данном случае, лица, нуждающегося в собственном жилье) может быть обоснована целями приобретения жилья на период только собственной жизни либо на период, учитывающий передачу жилья следующему поколению (наследственное имущество) и т.д.

Важно, чтобы стоимость, инвестированная в приобретение и обслуживание определенного типа жилья, не превышала в течение всего срока эксплуатации дома стоимость альтернативных видов строительства жилья и их последующей эксплуатации, то есть возникала экономия средств от неинвестирования в них. Причем экономия при покупке долговечного жилья может возникнуть и через 50, 100 лет, когда настанет время его капитального ремонта, при приобретении же альтернативного недолговечного - время сноса и вложения больших денежных сумм в новое строительство. То есть экономический эффект должен рассчитываться на одном довольно длительном периоде времени для разных технологий строительства жилья. За этот период времени целесообразно брать интервал от 30 лет и выше, о чем сказано в начале статьи. Суть в том, что на длинном

отрезке времени возможность проследить и социальный эффект гораздо больше. Во-первых, социальный эффект непременно сопровождается экономическим. Во-вторых, если считать временем приобретения жилья молодой и взрослый, зрелый возрасты, 30-летний срок обуславливает переход к предпенсионному и пенсионному периодам жизни, в которых активность значительно снижается, как и готовность к смене жилья, вероятность которой возникает при выборе типа жилья с минимальной продолжительностью эксплуатации. В-третьих, прохождение периодов смены поколений приводит к такому институту как наследование. Наследство в виде жилья зачастую имеет большое значение в жизни любого человека. Приобретение жилья данным способом позволяет решить проблему отсутствия жилья, повысить источник дохода либо увеличить инвестиционный капитал и, следовательно, повысить уровень и качество жизни населения. При этом указанное значение наследуемого имущества напрямую зависит от его продолжительности существования, то есть срока эксплуатации.

В то же время, при концентрации внимания разрабатываемых направлений государственной жилищной политики на сроках эксплуатации домов можно натолкнуться на сопротивление строительных компаний данным изменениям регулирования. Весьма очевидно, что постройка быстровозводимых типов жилья выгодна строительным организациям. Их объективная заинтересованность состоит в скорости сооружения зданий, домов. Необходимо учитывать также, что строительство жилья с более высоким коэффициентом износа экономически перспективно для данных организаций с точки зрения увеличения оборота продаж, частоты обновления жилищного фонда. Эффекты же в виде увеличения (неуменьшения) срока эксплуатации и экономии при этом финансовых средств от применения современных материалов и техник при быстровозводимых и прочих видах жилья еще не рассчитаны в силу недостаточности долгого срока существования указанных конструкций.

Одним из положений, пропагандируемых в пользу применения новых технологий и материалов в строительстве, является возводимый в проблему моральный износ зданий. Однако можно говорить, что моральный износ не стоит в прямой связи с физическим износом жилых зданий. Суть заключается в том, что проблема морального износа жилья может актуализироваться лишь с развитием кардинально новых строительных технологий, увеличивающих экономический и социальный эффект от их внедрения и не ухудшающих эксплуатационных характеристик сооружений. В спорном случае, когда экономический и социальный эффект от внедрения новейших строительных материалов

и конструкций не превышает по значимости эффект уже возведенного (возводимого) по прежним технологиям жилья, данной проблемы не стоит, поэтому апеллировать к ней нецелесообразно.

Подводя итог вышесказанному, можно утверждать, что жилищно-строительная индустрия имеет большую экономическую и социальную значимость в стране, поэтому так остро стоит вопрос выбора стратегически направленной модели развития данной отрасли. Цели стратегий должны быть заключены не только в достижении декларируемых показателей, но и в том, чтобы в результате реализации стратегии получить на выходе положительные социальный и экономический эффекты, действующие в течение ряда десятилетий. Возможности добиться данных эффектов поможет проведение оценки различных видов строительства на основе расчета долгосрочных эффектов, в котором одним из основных расчетных параметров является срок эксплуатации. Именно цель повышения благосостояния населения нашей страны оправдывает такой расчет, имеющий временной горизонт на несколько десятилетий вперед.

Литература

1. Бирюкова Т.И., Смирнова О.П. Методический подход к оценке бюджетной эффективности управления инвестициями в жилищном строительстве // Известия ВУЗов. Серия «Экономика, финансы и управление производством». - 2011, №03 (09). - С. 35-39.
2. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323. - Режим доступа: справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
3. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса [Электронный ресурс]: Приказ Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр. - Режим доступа: справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
4. Петрухин А.Б., Щербакова Н.А., Новиков А.В. Новый этап государственного регулирования жилищного рынка Ивановской области // Известия ВУЗов. Серия «Экономика, финансы и управление производством». - 2012, №02 (12). - С. 23-29.
5. Смирнова О.П. Оценка эффективности исполнения жилищных программ // Известия ВУЗов. Серия «Экономика, финансы и управление производством». - 2012, №03 (13). - С. 55-59.