

ИННОВАЦИОННЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Е. В. Сиякова

INNOVATIVE DEVELOPMENT INDIVIDUAL HOUSING MARKET

E. V. Sinyakova

Данная статья посвящена выявлению возможных сценариев развития рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на территории России с целью определения наиболее перспективного вектора движения. В процессе рассмотрения данного вопроса определено четыре сценария: инерционный, пессимистический, оптимистический и инновационный. Следует отметить, что первостепенную роль в реализации сценариев играет государство посредством не только формирования благоприятного фона для развития данного рынка, но и становления активным участником в сфере законодательства, обеспечения инфраструктуры и формирования государственной политики. В результате сравнительного анализа установлено, что для достижения цели становления России на инновационный путь посредством развития человеческого потенциала необходимо реализовывать инновационный сценарий развития рынка ИЖС, что невозможно без участия государства.

The paper is devoted to the identification of possible scenarios of development of the market of individual housing on the territory of Russia, with the aim of identifying the most promising motion vector. In the process of considering this question four scenarios were identified: inertial, pessimistic, optimistic and innovative. It should be noted that a primary role in the implementation of the scenarios is played by the state, by not only creating a favourable background for the development of this market, but becoming an active participant in the field of legislation, the provision of infrastructure and the formation of public policy. The comparative analysis revealed that to achieve the goal of Russia's becoming innovative, through the development of human potential, it is necessary to implement the innovative scenario of the individual housing market, which is impossible without the participation of the state.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, рынок, инновационный сценарий, инновации, государство.

Keywords: individual housing, market, innovation scenario, innovation, state.

Долгосрочные и среднесрочные прогнозы и перспективные планы в России и за рубежом разрабатываются преимущественно на основе линейной экстраполяции – продления в будущее сложившихся в прошлом тенденций, без учета социально-экономических циклов и кризисов. «Линейность», отражающая логику экономической статистики, вне всякого сомнения, отрицательно сказывается на достоверности и надежности предлагаемых прогнозов. Любой перелом тенденций, смена фаз циклов и самих циклов опрокидывают заложенные в такие прогнозы «линейные» тенденции и показатели. К сожалению, этот недостаток присущ всем прогнозам и программам на долгосрочную перспективу, предложенным в последние годы [5]

В связи с вышеизложенным, прежде чем строить прогнозы о состоянии рынка на среднесрочные и долгосрочные перспективы, нужно рассмотреть возможные сценарии развития данной сферы с целью выявления факторов влияния и определения адекватных тенденций.

Так, в системе рынка индивидуального жилищного строительства определяются три классических сценария развития.

1. Пессимистический сценарий развития рынка. Согласно данному сценарию происходит становление угроз развития рынка и появление новых барьеров. Возможности и потенциал развития параллельно сокращаются, в результате чего возможен уход с рынка строительных компаний специализирующихся на комплексном строительстве, появление большего числа компаний, специализирующихся на отдельных ви-

дах работ. Таким образом, менеджмент всего строительства будет выполняться исключительно конечным потребителем, а это значит, что будет активно развиваться хозяйственный способ строительства индивидуального жилья, возможность регулирования которого и получения экономического и социального эффекта на региональном уровне сводится к нулю.

2. Инерционный сценарий развития. Данный сценарий характеризуется отсутствием мер, направленных на обеспечение эффективного функционирования и развития рынка ИЖС со стороны государства, рынок действует согласно закону спроса и предложения. То есть государство не участвует в регулировании рынка, не производит дополнительных надзорных и контрольных операций за ходом строительства индивидуального жилья.

3. Оптимистический сценарий развития рынка или сценарий государственного регулирования. В основу данного сценария ложится активная деятельность государства, направленная не только на обеспечение функционирования рынка ИЖС, но и установление объективных правил и норм, регулирующих правоотношения продавцов и покупателей, а также создание благоприятного инвестиционного климата, посредством прямого вмешательства и участия в развитии малоэтажного строительства.

Реализация сценария государственного регулирования имеет большое значение для исследуемого рынка, а также имеет социально значимый характер, так как обеспечение населения жильем является приоритетной задачей государства для достижения основной

его цели – повышения уровня качества жизни населения и его благосостояния.

Однако в настоящий момент в России реализуется инерционный сценарий развития исследуемого рынка.

При переходе от инерционного сценария к сценарию государственного регулирования государством должны решаться задачи следующего характера (см. таблицу).

Таблица

Задачи государственного регулирования рынка ИЖС и их предпосылки

<i>Задачи</i>	<i>Предпосылки</i>
Нормативно-правовое обеспечение рынка индивидуального жилищного строительства	Отсутствие единой терминологии, классификация параметров качества и пр., не определен объект регулирования
	Отсутствие нормативного документа регламентирующего требования к готовой продукции
	Отсутствие сертификации, лицензирования или СРО для строительных организаций, работающих на рынке ИЖС
	Отсутствие технических регламентов и работы по их созданию в замен отмененным ГОСТ и СНИП
Обеспечение контроля над соблюдением законодательства, норм и правил, касающихся приобретения/продажи, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства	Развитие теневых отношений по поводу приобретения и владения земель с\х назначения
	Несоответствие объектов строительства нормам качества и безопасности
	Увеличение бюрократических барьеров, не приводящих к повышению качества строительства и законности правоотношений между продавцами и покупателями
	Отсутствие текущего контроля над ходом строительства
	Необходимость государственного согласования
Обеспечение инженерной, транспортно-дорожной и социальной инфраструктуры мест застройки	Обеспечение полной загрузки объектов социальной инфраструктуры
	Большая стоимость первичных капитальных вложений
	Обеспечение рабочими местами коренных жителей, проживающих в местах массовой застройки, а также обеспечение объектами социальной инфраструктуры для местных жителей (школы, детские сады, медучреждения)
	Хаотический характер возникновения объектов строительства
Зонирование территории, предназначенной для массовой застройки индивидуальным жильем	Отсутствие локализации строительства как индивидуального, отдельно стоящего жилья, так и массового строительства
	Отсутствие возможности прогнозирования развития строительства на той или иной территории или географическом направлении
	Отсутствие перспектив и планов развития рынка ИЖС
Формирование государственной политики субурбанизации	Отсутствие мероприятий, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата
	Отсутствие градостроительных планов, строительства за пределами города, в сельской местности

Таким образом, в реализации того или иного сценария развития рынка главную роль играет государство и степень его участия в процессах, прямо или косвенно связанных с рынком ИЖС.

При реализации пессимистического и инерционного сценария контрольная функция государства сводится к определению перечня документов, которые обязан предоставить застройщик, а также установлению правильности и законности их формирования. Таким образом, государство контролирует степень вмешательства государственных органов и уровень бюрократизации, но ни как ни качество и соответствие установленным нормам процесса строительства.

Однако, в реалиях современной экономики в целях достижения максимального эффекта от функционирования данного рынка и всей экономической системы в целом следует выделить инновационный сценарий развития.

Развитие инновационной составляющей экономики России: перспективы и роль экономической политики за счет более прозаических вещей. Сейчас для государства наиболее актуально создать условия сохранения существующих очагов инновационного сектора. Большое значение имеет наличие доходов не только от продажи нефти, а также от роста других, не конкурирующих отраслей экономики, не связанных с экспортом (торговля, строительство и т.д.). Таким образом, без реализации инновационного сценария

развития различных отраслей экономики не обойтись. Для России сейчас наиболее актуальным является не создание инноваций, а внедрение уже существующих в мире [7].

Таким образом, реализация инновационного сценария развития рынка ИЖС является приоритетным направлением государственной политики в связи с исключительностью свойств жилья, удовлетворяющего жизненно необходимые потребности каждого человека: потребность в безопасности, приватности и воспроизводстве.

По мнению автора, инновационный сценарий развития ИЖС включает в себя три составляющие:

- инновации в системе государственного регулирования рынком ИЖС;

- внедрение инновационных технологий/материалов в строительство (продвижение альтернативных способов строительства);

- создание принципиально новой жилищной политики, формирующей иной взгляд на собственное жилье у граждан РФ, направленной на устранение потребительского отношения собственника к жилью и территории общего владения, на формирование личности, способной управлять собственным жильем.

Одним из эффективных рычагов государственного воздействия на жилищную сферу является правовое регулирование (в частности, применение тех или иных его инструментов ведет к большим различиям в уровнях цен на конкретных жилищных рынках). В настоящее время базовые документы, регламентирующие деятельность на рынке недвижимости, уже приняты, однако противоречивость законодательства и отсутствие единой системы подзаконных актов тормозят его развитие и создают предпосылки для кристаллизации. Приоритетным направлением управления региональными рынками жилья должно стать воздействие на его цену. Для стран с развитыми рыночными отношениями характерен доминирующий подход “лучшего и наиболее эффективного использования” объектов недвижимости, в том числе жилищной недвижимости. Это означает, что цена недвижимости определяется не затратами на ее возведение, а размерами капитала, возмещающего заем на ее приобретение. Для этого должен сформироваться рынок доходного жилья, объединяющий участников (покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей) единой мотивацией – максимальное извлечение прибыли.

Но существовавшее до последнего времени у нас в стране массовое жилищное строительство практически было ориентировано на усредненного потребителя, типовую семью без дифференциации по социальному статусу и экономическому уровню. Как следствие, в этой сфере единственно возможным являлось затратное (сметное) ценообразование, которое противоречит коммерческому характеру сбыта недвижимости.

Для создания условий развития региональных рынков жилья, включая переход к активному ценообразованию на всех этапах существования жилищной недвижимости, необходимо осуществить следующие меры:

- сформировать систему мониторинга цен на жилье при непосредственном участии в этом процессе государственных и муниципальных органов;

- освободить этот сегмент рынка от влияния теневой экономики. Это достигается обеспечением доступности информации о ценах на жилье, складывающихся на территории города и региона, источником которой может выступать местная пресса, пункты бесплатного консультирования граждан и т. д.;

- повысить осведомленность населения в области цен на недвижимость. Этого можно добиться посредством разработки и внедрения в практику деятельности учреждений технической инвентаризации и регистрации сделок с недвижимостью экономически обоснованных программ оценки жилья.

Указанные меры могут быть реализованы опосредованно, через инструментарий правового регулирования, который выступает как основной метод государственного управления рынками жилья [3].

Следует отметить, что важным фактором развития рынка ИЖС является наличие на территории застройки инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Инфраструктура повышает привлекательность объектов строительства при продажах и при грамотном подходе может повлиять на ход реализации всего строительного проекта. Однако введение в генплан проекта дополнительной инфраструктуры автоматически приводит к удорожанию домов. Решить проблему обеспечения надлежащей инфраструктурой без участия государства практически невозможно, особенно это касается социальной инфраструктуры: больницы, школы, детские сады. Однако, как показывает опыт, строительство, например, школы на территории массового возведения индивидуального жилья не решает проблему. Это связано с тем, что заполнение вакантных мест учениками в должном объеме не осуществляется по причине заселения в дома семей разной возрастной структуры. Такая ситуация возникает из-за отсутствия стратегии строительства на государственном уровне: отсутствие системы формирования сегментов строительства по структуре потенциальных потребителей и наличия хаотического характера застройки территорий, прилегающих к городу, в связи с чем семьи с одинаковыми потребностями расселяются на противоположных территориях. Строить социальную инфраструктуру становится не рационально. Решение данной проблемы, по мнению автора, лежит в четкой сегментации объектов строительства в зависимости от потребностей потенциальных собственников и радикального территориального зонирования территорий застройки, заключающейся в запрете строительства индивидуального жилья вне отведенных для этого земельных участках на законодательном уровне в течение определённого количества лет. Данное решение позволит аккумулировать всех потребителей на одной территории (в одном территориальном направлении), что приведет к заполнению всех объектов социальной инфраструктуры в полном объеме и использованию несоциальных объектов инфраструктуры на полную мощность. В связи с этим затраты на строительство транспортной развязки и инженерных коммуникаций относятся на себестои-

мость большего количества домов, а значит позволяют снизить себестоимость отдельного объекта.

Вторая составляющая инновационного сценария также во многом зависит от деятельности государства в данном направлении.

В настоящий момент существует целый ряд технологий так называемого альтернативного строительства:

- панельно-каркасный метод строительства;
- строительство с использованием «Сэндвич-панели»;
- строительство и ориентированной стружечной плиты;
- технология несъёмной опалубки;
- технология ячеистого блока и газо-пенбетонных блоков;
- технология структурных изоляционных панелей (СИП-панели) [1].

Строительные компании, использующие новые технологии, несут серьезные риски: на них лежит огромная ответственность за безопасность конструкции и будущий срок ее службы, а еще приходится проламинать бюрократические барьеры, выстроенные из СНиПов и ГОСТов советского времени и противостоящие внедрению новых способов строительства. Если же применить новую технологию все же удастся, возрастают издержки за контролем качества материалов, которые, как правило, поставляются хоть и специализированными, но все же посторонними компаниями. И не всегда новая технология строительства хорошо уживается со старым материалом (так, газобетон перестает быть инновационным материалом, если его класть на цементный раствор, создающий впоследствии многочисленные мостики холода). Выход из положения – создание собственной производственной базы, способной поставлять материалы с необходимыми характеристиками, но не каждая строительная компания может себе позволить одновременно и инновационное строительство, и современное производство.

Технология строительства – это не только способ возведения зданий, но и непосредственное исполнение этого процесса: подача материалов на площадку, залив бетона, кладка блоков, крепление фасадов и все остальное. По-настоящему инновационной технология становится тогда, когда удастся по максимуму исключить человеческий фактор, механизировать и компьютеризировать работы. Но для усиления автоматизации требуются сложное оборудование и техника, для работы на которых, в свою очередь, нужно привлекать квалифицированные кадры, а строительный рынок испытывает в них серьезный дефицит. В итоге получается, что инновации в строительстве пассивны [4].

Однако краеугольная проблема внедрения инновационных технологий строительства на российском рынке состоит не в этом. Доля такого строительства составляет не больше 3 % от общего объема, даже несмотря на все преимущества, которые имеют данные технологии в сравнении с другими. Причина таких низких показателей кроется в общем недоверии потребителей ко всему новому и технологиям в частности. Большинство застройщиков, предлагая возведение домов каким-либо из вышеперечисленных спо-

собов, делают основной акцент на минимальные сроки их возведения, в результате чего у потребителей складывается ощущение того, что это своеобразные дома «на скорую руку», которые подойдут только для дачного строительства. Общее настроение потребителей также во многом связано с отсутствием адекватной оценки строительных инноваций и технологий со стороны государства. Отсутствуют какие-либо данные о тестах, проверках и иных показателях экологичности, безопасности, износостойкости новых материалов и технологий строительства со стороны зарекомендованных российских специалистов и структур. Таким образом, у потребителя отсутствуют какие-либо гарантии. В связи с чем деятельность государства имеет огромное значение для развития рынка ИЖС.

Одна из причин прежних неудачных попыток модернизировать Россию состояла в неравномерном, несбалансированном развитии отдельных сфер социально-экономической жизни, в том числе в недоучете компонентов развития человеческого потенциала России [2].

Таким образом, на развитие человеческого потенциала влияет множество социально-экономических факторов: уровень и качество здравоохранения, образования, занятости населения, культуры, информационное обеспечение, экология и пр. Но, по мнению автора, наиболее важным фактором развития человеческого потенциала является обеспеченность населения жильем, так как жилье – одно из основных материальных условий существования человека. Человек, не имеющий нормальных условий существования, не может достигать успехов в своей деятельности. Без нормальных жилищных условий нельзя достичь таких целей человеческого развития, как долголетие, здоровье, образование.

В связи с чем автором выделена третья составляющая инновационного сценария.

В ситуации строительства демократического общества в реалиях рыночной экономики вопрос жилья приобретает особую важность, поскольку человек без жилья не свободен, не предприимчив и не производителен. От того, какое жилье создается и какой образ жилья строится в сознании населения, зависит развитие страны и общества.

Кроме того, необходимо отметить, что организация собственного жилья – вещь высокоинтеллектуальная и высокопрофессиональная. Человек, который занимается обустройством своего жилья, уже не примитивен. И чем сложнее структура жилья, тем сложнее им управлять. В этом состоит элементарная бытовая квалификация человека в современном мире.

Человек, владеющий сложным жильем, его выбирает, обслуживает, сам для себя строит, ищет ответ на вопросы, как будет дом отапливаться, с кем какие контракты заключать, – это человек уже совершенно другой квалификации, другой цивилизации, чем тот, который получил жилье, которому дали какой-то минимум «удобств». У него другие потребности, другая ориентация в мире, другое отношение к жилью и собственности, а отсюда и патриотизм. Таким образом, для формирования современной личности необходимо говорить не просто о жилье как о месте постоянного пребывания человека, а о пространстве, которое чело-

век самостоятельно организует, согласно своим личным потребностям и затрачивает определенные усилия для достижения оптимального состояния жилья. Жилье способствует аккумуляции все иных факторов развития человеческого потенциала и поддерживает их равновесие, что возможно лишь при наличии индивидуального жилья [6].

Таким образом, создание государственной политики, направленной на развитие рынка ИЖС, а точнее

на формирование принципиально нового отношения у населения к индивидуальному жилью, является первоочередной задачей.

На основе вышеизложенного следует, что развитие указанного рынка и реализация оптимистического или инновационного сценария невозможно, пока в обществе присутствует недоверие к строительным организациям и другим участникам рынка, тесно связанным с данной сферой, в том числе к государству.

Литература

1. Ванюр Е. М. Каталог современных строительных технологий для малоэтажного строительства. М.: Союз МЖК России, 2011. 25 с.
2. Зверева Н. Человеческий потенциал устойчивого развития России: возможен ли переход на новый этап модернизации при нынешнем уровне жизни населения // Народонаселение. 2012. № 1. С. 25 – 34.
3. Зуйкова Л. Проблемы управления региональными рынками жилья в условиях переходной экономики России: Регионы: управление и развитие // Проблемы теории и практики управления: Международный журнал. 2001. № 6. С. 43 – 47.
4. Инновации в строительстве // Обзоры рынков строительства и строительных материалов. 19.09.2012. Режим доступа: <http://www.stroyka.ru/Rynok/1524512/innovatsii-v-stroitelstve/>
5. Митичев Г. А. Совершенствование государственной инвестиционной политики в сфере индивидуального жилищного строительства: дис. ... канд. экон. наук. М., 2008. 22 с.
6. Проблемы жилья в России // Взгляд из Экспо-2010. Режим доступа: <http://www.rusdb.ru/library/sbornik/>
7. Развитие инновационной составляющей экономики России: перспективы и роль экономической политики». Компания «ИНТЕРФАКС. Центр Экономического Анализа» в партнерстве с концерном Shell. 2007. 33 с. Режим доступа: http://www.buzdalin.ru/text/innovation_rus.pdf

Информация об авторе:

Синякова Елена Викторовна – аспирант Тюменской академии мировой экономики, правления и права, [lena_sin@bk.ru](mailto:lensin@bk.ru).

Elena V. Sinyakova – post-graduate student at Tyumen Academy of World Economy, Management and Law.

(Научный руководитель: **Казанцева Светлана Михайловна** – доктор экономических наук, профессор кафедры менеджмента, маркетинга и логистики Тюменского государственного университета, siv_ksm@mail.ru).

Svetlana M. Kazantseva – Doctor of Economics, Professor, Department of Management, Marketing and Logistics Tyumen State University).

Статья поступила в редколлегию 28.10.2014 г.