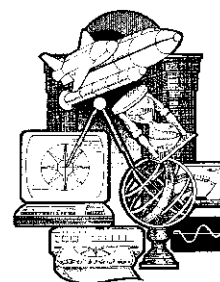


СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ



В.В. КОЛОДКИН

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ: МАРКЕТИНГОВЫЙ АСПЕКТ

Жилищная сфера (ЖС) является одной из важнейших отраслей экономики Республики Беларусь, в которой сконцентрированы значительные материальные, финансовые и трудовые ресурсы, и представляет собой динамично развивающуюся как в количественном, так и в качественном измерениях систему. Социальная значимость качества жилищной сферы определяется ее влиянием на качество жизни населения Беларуси.

При этом на каждом этапе развития государства (сначала СССР, затем независимой Республики Беларусь), проблемы развития жилищной сферы рассматривались как приоритетные.

Характерными чертами городской жилищной сферы в стране является многообразие архитектурных стилей, технологических и конструктивных решений. Примером может служить структура жилищного фонда (ЖФ) г. Бобруйска (табл. 1), который представлен:

- историческим центром — застройка до 1922 г.;
- районами так называемой сталинской застройки 30—50-х гг. XX в. (кирпичные здания разной этажности со скатными кровлями);
- участками, кварталами крупнопанельного и крупноблочного домостроения первого поколения застройки 60-х гг. (здания с предельно облегченными стеновыми конструкциями и плоскими кровлями);
- участками, кварталами крупнопанельного домостроения (КПД) второго поколения застройки 70-х — первой половины 80-х гг. (объекты, выполненные по типовым проектам, но с более высокими эксплуатационными качествами);
- отдельными жилыми строениями, появившимися на фоне падения объема жилищного строительства, связанного с кризисными явлениями второй половины 80-х — первой половины 90-х гг.;
- жилыми застройками, связанными с выполнением государственной жилищной программы, в целом на основе технологий КПД (со второй половины 90-х гг. XX в. до настоящего времени).

Вячеслав Валериевич КОЛОДКИН, кандидат экономических наук, доцент кафедры маркетинга и учетно-финансовых дисциплин Бобруйского филиала Белорусского государственного экономического университета.

Таблица 1. Структура жилищного фонда г. Бобруйска по времени постройки

Год постройки	Каменные дома постройки	КПД	Деревянные постройки
До 1946	181	0	3 330
1946—1965	1 344	5	659
1966—1980	1 761	188	1 638
1981—1990	457	137	696
1991—2001	361	62	409
2002—2011	33	61	106

Примечания: составлена нами по данным Бобруйского ГПО ЖКХ; исключен ЖФ, принадлежащий гражданам на праве собственности («частный сектор») и не обслуживаемый ГПО ЖКХ.

Если в 30—50-е гг. в стране превалировало строительство сравнительно комфортного жилья из достаточно высококачественных конструктивных и отделочных материалов с индивидуальным решением фасада, то последующая строительная эпоха характеризуется стратегией максимальной дешевизны жилья, естественно за счет его потребительских и эксплуатационных качеств. Благо, доступность и дешевизна энергоносителей и дотируемость со стороны государства системы жилищно-коммунального хозяйства позволяла реализовывать эту эксплуатационно-разорительную политику. В последующие периоды строительства прослеживались тенденции к повышению эксплуатационных (с точки зрения снижения энергопотребления) характеристик, которые решались путем повышения теплоизолирующих свойств ограждающих (стеновых) конструкций [1].

Развитие городской жилищной сферы в Беларуси осуществляется в основном по образцу советской плановой экономики, базирующейся на приоритете количественных показателей (табл. 2), в то время как «решение жилищной проблемы в республике не может сводиться к простому наращиванию объемов ввода общей площади жилых домов в эксплуатацию... первостепенное значение имеют ответы на вопросы: какое жилье строить, где строить, кому оно будет принадлежать» [2]. Необходимо добавить — для кого?

Таблица 2. Показатели развития городской жилищной сферы в Беларуси

Показатель	Год								
	1995*	2000*	2005*	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Объем ЖС, млн. м ²	123,6	135,0	144,4	144,7	147,4	149,8	153,1	157,3	161,5
Прирост к предыдущему периоду, млн м ²	17,2	11,4	9,4	0,3	2,7	2,4	3,3	4,2	4,1
Объем вводимого ЖФ, тыс. м ²	18 526,5	12 117,3	10 940,6	2 708,3	3 173,6	3 645,4	4 366,3	5 040,3	4 195,7
Объем выбывающего ЖФ, тыс. м ²	1 326,5	717,3	1 540,6	2 408,3	473,6	1 246	1 066	840,3	95,7
Кол-во граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, тыс. чел.	596,9	543,4	528,8	576,6	659,6	648,1	723,5	775,1	768,3

Примечания: составлена нами по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь;

* — показатели за пятилетку.

Необходимо отметить также, что структура вновь вводимого ЖФ (табл. 3) не соответствует параметрам, определяемым Жилищной программой, по применяемым конструктивным схемам, несмотря на стратегию переориентации подрядных организаций на преимущественное выполнение работ по реконструкции и тепловой реабилитации ЖФ. При этом Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года предусматривает направлять до 50 % инвестиционных средств на выполнение этих работ [3].

Таблица 3. Структура введенного городского жилья в Могилевской области (Могилев и Бобруйск) на 2006—2011 гг.

Конструктивная схема дома	Год						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
КПД	1984/140,4*	1796/146,7	2880/151,2	2360/146,4	2154/133,6	1316/68,86	1023/64,95
Производственные конструкции из железобетонных изделий (аналог КПД)	780/48,56	626/47,98	896/48,22	864/55,12	1128/68,80	713/47,86	646/38,14
Кирпичный	690/44,16	520/45,8	760/38,51	920/70,8	1693/90,62	1222/79,28	411/24,33
Из газосиликатных изделий	135/12,18	103/9,61	857/30,57	580/32,84	758/50,98	926/59,82	88/6,08
Монолитный	—	—	93/5,15	343/21,97	375/22,58	286/17,74	241/14,0
Реконструкция	295/19,2	205/17,33	102/11,35	200/36,06	—	—	—
Всего	3884/260,5	3250/267,4	5588/285,0	5277/365,2	6109/366,5	4463/273,6	2409/147,5

Примечания: составлена нами по графикам строительства (реконструкции) или приобретения и финансирования жилых домов на 2006—2011 гг. по Могилевской обл.;

* — числитель — количество квартир, знаменатель — площадь, тыс. м².

Как следует из приведенных в табл. 3 данных, строительный комплекс области по-прежнему ориентируется на возведение жилых зданий с высоким уровнем заводской готовности, выполняемым по технологиям КПД. Необходимо отметить, что жилые дома КПД вследствие конструктивных особенностей не позволяют произвести перепланировку жилья, что однозначно снижает его потребительские качества.

Итак, констатируем, что проблема развития городской жилищной сферы заключается в первую очередь не в ее количественном росте, а в качественном изменении структуры жилищного фонда, поскольку очевидно, что ресурсы для экстенсивного развития городской жилищной сферы исчерпаны (табл. 4).

Таблица 4. Демографические факторы, влияющие на развитие городской ЖС

Показатель	Год						
	1940	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Численность населения, млн чел.	9 046	8 056	8 992	9 592	10 190	10 002	9 500
Доля городского населения, %	21,3	30,8	43,3	55,9	66,1	69,7	74,5
Рост городского населения, млн чел.	—	556	1 410,1	1 470,9	1 370,4	235,5	109,7
Численность пенсионеров млн. чел.	—	—	1 496	2 124	2 375	2 622	2 615
Рождаемость (тыс. чел.)	242,4	165,1	138,5	154,4	142,2	93,7	108,0

Примечание: составлена нами по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь.

Прирост городского населения как следствие миграции граждан из сельской местности практически прекратился, рождаемость заметно снизилась, количество пенсионеров неуклонно растет. На эти неблагоприятные демографические тенденции накладываются и социальные, а именно, отход от традиции совместного проживания нескольких поколений «под одной крышей». Кроме того, сравнительно поздние первые браки, преобладание семей с одним ребенком также накладывают отпечаток на жилищные

предпочтения. Таким образом, можно определить основные группы потребителей услуг городской ЖС, а именно:

- молодые семьи (состав — 2—3 человека), как правило, малообеспеченные;
- семьи «со стажем» (состав — 3 и более человек) со средним достатком;
- пенсионеры;
- семьи с высокими доходами.

Соответственно жилью для каждой из перечисленных категорий должно отвечать их возможностям и представлениям об уровне комфорта. Однако маркетинговая составляющая стратегии развития городской ЖС детально не проработана, классификации жилья по потребительским качествам практически не существует. Только в Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья, предусматривающей «Формирование условий устойчивого спроса на жилье на основе дифференцированного подхода для домохозяйств с различными экономическими возможностями и побуждение их к активной деятельности по обеспечению себя жилищем, соответствующим их статусу и возможностям, появляется связь между качеством жилья и возможностями его приобретения» [4]. Применительно к системе управления городской ЖС это ведет к необходимости классификации ее объектов по таким основным признакам, как:

- архитектурно-планировочные решения;
- используемые строительные материалы;
- место строительства (ценность земельного участка).

Стратегия государственного управления, направленная на «...улучшение условий проживания, обеспечение доступности жилья при соблюдении принятых социальных стандартов его комфортности и побуждение граждан к активной деятельности по приобретению для себя адекватного жилища, соответствующего их статусу и возможностям...» [4], не реализуется, так как определяющим направлением ее осуществления является приоритетность доступа на рынок жилья тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий. Это приводит к росту иждивенческих настроений и соответственно числа нуждающихся, несмотря на увеличение объемов вновь вводимого ЖФ и повышение показателя обеспеченности жильем в среднем на одного человека.

Градостроительная политика также должна учитывать государственную стратегию развития городской ЖС и экономические реалии, выражающиеся в дифференциации доходов населения, что приводит к расслоению общества с точки зрения уровня доступа к рынку жилой недвижимости. Таким образом, в Беларуси, по мере развития рыночных отношений, актуализируется возможность возникновения жилищной сегрегации.

Типологизация жилья и, как следствие, необходимость дифференциации ЖС по архитектурно-планировочным решениям (уровням комфортности), применяемым строительным материалам автоматически поднимают, как считает В.М. Молчанов, проблему территориального разделения населения города на однородные по социально-имущественным показателям анклавов, так называемые сегрегированные соседства, которые в условиях современной России наиболее приемлемы. «Интегрированные соседства, то есть близкое проживание богатых и бедных, более подходят для западного общества, где давно существует ясно установленная социальная структура и где межклассовые границы четко определены и общепризнаны» [5, 130].

В качестве инструмента рыночной стратегии, по нашему мнению, целесообразна реализация принципа «уровневого доступа к жилью», основанного на возможности приобретения жилья. Иными словами, «социально доступное жилище на рынке готовой продукции должно быть дифференцировано по уровню потребительских качеств, по форме и степени финансового содействия государства и рассчитано на разный уровень доходов потребителей» [4].

Уровневый доступ к жилью должен решаться с учетом следующих признаков (параметров) объекта ЖС:

- архитектурно-планировочные решения;
- ценообразование;
- рыночная стоимость земельного участка, как на день постройки, так и в перспективе;
- форма собственности.

По этим признакам предлагаем классифицировать объекты ЖС (табл. 5).

Таблица 5. Классификация объектов жилищной сферы

Тип жилого здания	Архитектурно-планировочное решение	Земельный участок	Ценообразование	Финансирование (источник)	Форма собственности
Элитное	Согласно требованиям застройщиков	Наиболее ценный с рыночной точки зрения	Свободное	Средства застройщиков	Физических лиц
Массовое	Свободная («гибкая») планировка	Выбранный согласно технико-экономическому обоснованию	Контролируется государством	Средства застройщиков и кредитные ресурсы	
Социальное	В соответствии с минимальными социальными стандартами	Наименее ценный с рыночной точки зрения	Контролируется государством	Бюджетное	Государственная (местная)
Реконструируемое (дополнительная жилищная площадь)	Согласно требованиям застройщиков	С низкой плотностью застройки	По предложению автора	Средства застройщиков	Физических лиц

Предлагаемая нами классификация объектов жилищной сферы позволяет обеспечить соблюдение экономических интересов всех субъектов городской жилищной сферы, т. е. создаст «условия для обеспечения граждан страны жильем, улучшения условий проживания и обеспечения доступности жилья при соблюдении принятых социальных стандартов комфортности жилья... и побуждения их к активной деятельности по обеспечению себя *адекватным жильем, соответствующим их статусу и возможностям*» [4].

Так, архитектурно-планировочные решения (нормативные параметры), определение собственности обеспечивают интересы собственников (пользователей) жилья, параметры земельного участка (как части общегородской инфраструктуры) — интересы города, соответственно ценообразование способствует реализации стратегии государственного развития страны и защищает экономические интересы подрядчиков.

Классификация позволяет уточнить потребительские качества объекта городской жилищной сферы как товара, установить оптимальный уровень этих свойств, а также требования к ним. Возведение элитного жилья целиком базируется на рыночных принципах, попутно решая задачу повышения архитектурной выразительности городской жилищной сферы. Итак, на земельных участках, привлекательных для развития городской ЖС, будут возводиться здания по индивидуальным проектам, с использованием современных высококачественных строительных материалов и технологий, что обязательно потребует наличия квалифицированного персонала.

Массовое жилье, возведение которого ориентировано на потребителя со средним уровнем доходов, осуществляется под жестким государственным контролем над стоимостью возведения. При этом в архитектурно-планировочном задании (АПЗ) на проектирование жилого здания должны закладываться технические возможности для его трансформации, т. е. переплани-

ровки помещений. Это качество будет востребовано на рынке жилья, так как позволяет приспособлять его характеристики к потребностям (как текущим, так и перспективным) его собственников, таким как:

- изменение численного состава семьи;
- перепланировка квартиры, позволяющая продать ее часть;
- возможность совместного проживания двух (или нескольких семей);
- возможность покупки у соседей части их квартиры и т. п.

Социальное жилье, получаемое нуждающимися в нем (т. е. не располагающими достаточными средствами для его приобретения), должно обладать рядом специфических качеств:

- быть бесплатным;
- не находиться в собственности гражданина, а принадлежать государству (городу);
- быть недорогим и при этом отвечать минимальным социальным стандартам;
- земельный участок под ним не должен обладать высокой рыночной стоимостью как на день постройки, так и в перспективе.

Уровень комфортности социального жилья определяется финансово-экономическими возможностями государства и стратегией его развития. На сегодняшний день оптимальным уровнем комфортности (по соотношению «цена — качество») характеризуются типовые проекты малосемейных общежитий, возводимые по технологиям КЖД [6].

Реконструируемое жилье, с различной, но, как правило, значительной степенью износа, является в основном собственностью возрастных граждан (пенсионеров), поэтому развитие (в форме модернизации — реконструкции) существующего ЖФ заметно повысит его потребительские качества, что, безусловно, отвечает экономическим интересам его владельцев.

Предлагаемые нами показатели основных архитектурно-планировочных решений для жилых зданий различного типа будут иметь следующие значения (табл. 6).

Таблица 6. Показатели архитектурно-планировочных решений для жилых зданий

Показатель качества	Жилье			
	А (элитное)	Б* (массовое)	В** (социальное)	Г (дополнительная жилая площадь при реконструкции)
1	2	3	4	5
<i>Планировка квартиры, в том числе</i>				
Высота помещений квартиры	Более 2,65 м	Не менее 2,5 м*	2,5 м*	Более 2,6 м
Количество комнат	4 и более	1—4	1—2	Более 4-х
Количество уровней	Два	Один	Один	Два
Общая площадь	Более 84 м ²	До 84 м ²	25,0—40,0 м ²	Более 84 м ²
Жилая площадь	Более 54 м ²	До 54 м ²	13,0—22,0 м ²	Более 54 м ²
<i>Показатели помещений, в том числе</i>				
Площадь общей комнаты	Более 25 м ²	Не менее 14—16 м ²	Не менее 13,0 м ²	Более 19 м ²
Площадь спальни	Более 15 м ²	9—12 м ²	Не менее 8,0 м ²	Более 15 м ²
Площадь прихожей	Более 3,5 м ²	Не менее 1,4 м ²	Не менее 1,2 м ²	Более 3,5 м ²
Площадь кухни	Более 12,0 м ²	Не менее 5,6 м ²	Кухня-ниша глубиной 0,6 м и шириной 2,5 м	Более 12,0 м ²
Площадь ванной комнаты	Более 5,0 м ²	Не менее 3,2 м ²	Совмещенный санузел 3,5 м ²	Более 5,0 м ²
Площадь туалета	Более 3,0 м ²	Не менее 1,1 м ²	Не менее 3,0 м	Более 3,0 м ²
Ширина общей комнаты	Более 4,5 м	3,0—3,4 м	Не менее 3,0 м	Более 4,0 м
Ширина спальни	Более 3,5 м	Не менее 2,3—2,6 м	Не менее 2,2 м	Более 3,0 м
Ширина кухни	Более 3,0 м	Не менее 2,3 м	—	Более 2,5 м

1	2	3	4	5
<i>Дополнительные показатели</i>				
Цокольный этаж	Устройство гаражей	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подвальный этаж	Устройство гаражей	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Лоджии, террасы, балконы	Не менее 2-х на квартиру	Один—два	Отсутствует	Один — два
Количество санузлов	Не менее 2-х на квартиру	Один	Один	Не менее 2-х на квартиру
Наличие внутренних лестниц	Внутренняя лестница	Отсутствует	Отсутствует	Внутренняя лестница
Возможность перепланировки	Ограничена	Обязательное условие АИЗ	Отсутствует	Ограничена

Примечания: наша разработка по данным:

*СНБЗ.02.04-03 (Требования к основным помещениям и элементам жилых зданий);

**СНБЗ.02.04-03 (Жилые комнаты в общежитиях).

Земельный участок классифицируется по сравнительной оценке стоимости, которая характеризует привлекательность земельного участка для развития городской ЖС и отражает его рыночную ценность. Сравнительная оценка стоимости земельного участка отражает совокупную стоимость, включающую:

- стоимость земельного участка на момент строительства (реконструкции) объекта городской ЖС — согласно кадастровой оценке;
- повышение стоимости земельного участка в соответствии с долгосрочной стратегией развития населенного пункта (генеральным планом развития города), например строительство, осуществляемое государством или местными органами власти, метрополитена, моста и других объектов общегородской инфраструктуры, ведущие к получению дополнительных преимуществ в местоположении земельного участка. Определяется повышающим коэффициентом (в интервале от 1,0 до 2,0), вводимым местными органами власти к стоимости конкретного земельного участка на момент строительства (реконструкции) объекта городской ЖС.

Предлагаемая классификация является одним из инструментов реализации принципа «уровневого доступа к жилью» и, по нашему мнению, учитывает экономические интересы всех субъектов городской жилищной сферы.

Литература

1. Колодкин, В.В. Логистическое управление жилищным фондом Республики Беларусь на стадии предынвестиционного цикла / В.В. Колодкин // Науч. тр. Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. — Минск, 2006. — Вып. 7. — С. 331—344.

2. Сидоренко, А.Д. Жилищная политика: социальная и экономическая эффективность, перспективные направления трансформации / А.Д. Сидоренко, И.В. Шанкевич // Белорус. экон. журн. — 2011. — № 3. — С. 106—117.

3. Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 14 июля 2003 г., № 943 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2003. — № 79. — 5/12779.

4. О Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 22 февр. 2008 г., № 262 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 55. — 5/26877.

5. Молчанов, В.М. Формирование городской застройки в новых социально-экономических условиях / В.М. Молчанов // Вестн. Волгоград. гос. архитектур.-строит. ун-та. — 2009. — № 13(32).

6. Колодкин, В.В. Совершенствование системы управления городской жилищной сферой Республики Беларусь с использованием логистического подхода: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05/В.В. Колодкин; Белорус. гос. экон. ун-т. — Минск, 2011. — 18 с.

Статья поступила
в редакцию 20.03. 2013 г.

□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.
□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.