

УДК 338.45:69:674.02
ББК 65.304.18

В.В. ПУЧКОВ
*генеральный директор ЗАО «Консультационная фирма «ПИК
(проектирование, инвестиции, консалтинг)»»,
кандидат экономических наук, г. Санкт-Петербург
e-mail: kfpik@sp.ru*

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЫНКА ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

Рассматриваются региональные особенности рынка деревянного домостроения, дается оценка существующего положения и прогноз этого рынка на 2015–2025 гг., показаны основные направления развития деревянного домостроения.

Ключевые слова: малоэтажное жилье, панельное деревянное домостроение, каркасно-панельное домостроение, домостроение из массивной древесины.

V. V. PUCHKOV
*Director General, CJSC Consulting firm PIC
(designing, investment, consulting),
PhD in Economics, St. Petersburg
e-mail: kfpik@sp.ru*

REGIONAL ASPECTS OF WOODEN HOUSEBUILDING

In the article some regional aspects of wooden housebuilding are considered; the present situation is estimated and the forecast of the market for 2015–2025 is given; also the basic directions of wooden housebuilding development are shown.

Keywords: low-rise housing construction, panel wooden housebuilding, frame-panel housebuilding, solid timber housebuilding.

Малоэтажное строительство, по оценкам экспертов, представляет собой достаточно перспективный путь решения проблемы обеспечения населения России доступным и комфортным жильем. Мировой опыт показывает, что деревянное домостроение является одной из наиболее удобных, наиболее приемлемых с точки зрения соблюдения экологических требований и вместе с тем дешевых вариантов строительства жилых домов. В США и Канаде более 80% малоэтажных жилых домов строятся из древесины или из материалов на ее основе; в Японии доля таких домов составляет 43%; в странах Европейского союза планируется в ближайшие 10 лет довести долю деревянных домов до 80–90% общей площади нового малоэтажного жилья [1].

Анализ данных о динамике объемов жилищного строительства в России свидетельствует:

– общие объемы ввода в эксплуатацию нового жилфонда в последнее время оцениваются в 50–60 млн м² в год, а в ближайший период, в соответствии с национальным проектом «Доступное и комфортабельное жилье — гражданам России», должны составить 75–85 млн м² в год;

– основные объемы нового жилфонда вводятся в строй в пяти (из семи) федеральных округах (на долю Сибирского и Дальневосточного федеральных округов приходится 10–14%), что отражает социально-демографические особенности и финансово-экономические возможности регионов страны;

– лидирующее положение по рассматриваемому показателю занимают три федеральных округа — Центральный, Поволжский и Южный, а среди них — Центральный федеральный округ, где ежегодно строится до трети общефедерального объема нового жилья.

Динамика объемов малоэтажного строительства близка по своим параметрам к динамике общих объемов жилищного строительства в стране, но, согласно данным Госкомстата за 1990–2008 гг., она имеет и ряд особенностей:

- доля малоэтажных жилищ в общем объеме нового вводимого в строй жилфонда составляет около 40%;

- основные объемы нового малоэтажного жилфонда (до 80%) приходятся на три федеральных округа — Центральный, Поволжский и Южный;

- доля малоэтажного жилфонда в Центральном и Поволжском федеральных округах составляет 44–49%, а в Южном федеральном округе достигает 75% общей площади вводимого в строй нового жилфонда [4].

Доля малоэтажного жилфонда в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах — около 37% общего объема малоэтажного жилищного строительства в стране.

При общей оценке объемов применения древесины в малоэтажном строительстве следует принимать во внимание дополнительные потребности в ней, связанные с сооружением хозяйственных и вспомогательных построек при малоэтажных жилищах (флигели, бани, навесы, хозблоки и т.д.).

Прогноз осуществления малоэтажного строительства в федеральных округах Российской Федерации до 2015 г. приведен в таблице.

**Прогноз развития
малоэтажного строительства
по федеральным округам РФ
на период до 2015 г., млн м²***

Федеральный округ	Годовые объемы ввода жилья в 2000–2008 гг., всего	Прогнозируемые объемы в 2015 г.	
		малоэтажного строительства	в том числе деревянного домостроения
Северо-Западный	2,45–6,56	2,0	0,94
Центральный	10,18–19,13	9,0	1,90
Поволжский	6,93–13,57	8,0	2,05
Южный	4,83–9,91	8,0	1,20
Уральский	2,27–6,22	2,0	0,60
Сибирский	2,78–7,18	3,5	1,73
Дальневосточный	0,79–1,42	0,8	0,40
Всего	30,23–63,99	33,3	8,82

* По данным В.В. Мальцева [2].

К основным региональным факторам, влияющим на распространение малоэтажного строительства, относятся:

- усиливающееся перемещение населения из мегаполисов в пригородные зоны посредством как обмена городской квартиры на дом в пригороде, так и приобретения второго жилища (в виде дачи для круглогодичного проживания);

- положительная динамика соотношения сельского и городского населения: с середины 90-х гг. прошлого века прекратился продолжавшийся более 200 лет отток населения из села в город и численность сельского населения начала возрастать;

- активное вложение гражданами свободных средств в недвижимость (как для удовлетворения своих потребностей, так и для последующей продажи ее или сдачи в аренду);

- экспансия зарубежного образа жизни (работа в городе — жилище в пригороде), сочетаемого с регионально-национальными традициями россиян;

- более высокая степень осознания экологических преимуществ и комфортности малоэтажных жилых зданий, в частности деревянных домов.

Развитые страны мира (Европа, Скандинавские страны, Канада, Япония и др.) ежегодно вводят в эксплуатацию до 1,0 м² нового жилфонда в расчете на душу населения. Их новый жилфонд преимущественно, на 60–70%, формируется из малоэтажных жилых зданий. В США в последнее время вводится в эксплуатацию 280–290 млн м² нового жилфонда в год; доля малоэтажных домов в его объеме составляет около 85% [1].

В национальном проекте «Доступное и комфортабельное жилье — гражданам России» основной упор сделан на доступное (экономичное) жилище, возводимое или приобретаемое гражданами со средними доходами (средний класс) за счет собственных или заимствованных средств. Этот вид жилища представлен в основном двухэтажными (часто с мансардой) домами, реже коттеджами и усадьбами (малоэтажные дома с земельными участками) [3]. Если в 1992–1994 гг. средняя площадь домов этого вида была около 80 м², то в 2001–2008 гг. она составила уже 130–150 м².

В сфере строительства доступного жилища весьма ощутимо проявление регионального аспекта (как в типе зданий, так и в особенностях стройматериалов), что объясняется лесоизбыточностью (Северо-Запад, Центр) или лесодефицитностью (Поволжье, Юг) конкретного региона. Доступное жилище — это наиболее емкий и типологически разнообразный сегмент малоэтажного жилищного строительства (до 70% его общего объема). В этом сегменте могут быть востребованы преимущественно:

– панельно-деревянные секционные малоэтажные жилые здания, характеризующиеся повышенной комфортностью, ценовой доступностью, вариантноностью реализации (единовременная полная оплата, рассрочка платежа, аренда жилого помещения и т.д.);

– социальное (муниципальное) жилье, представляющее собой малоэтажные здания секционного типа с квартирами, площадь которых определяется согласно минимальным социальным стандартам. Как правило, социальное жилище создается за счет бюджетных средств и предоставляется бесплатно или по минимальным ценам найма малоимущим гражданам.

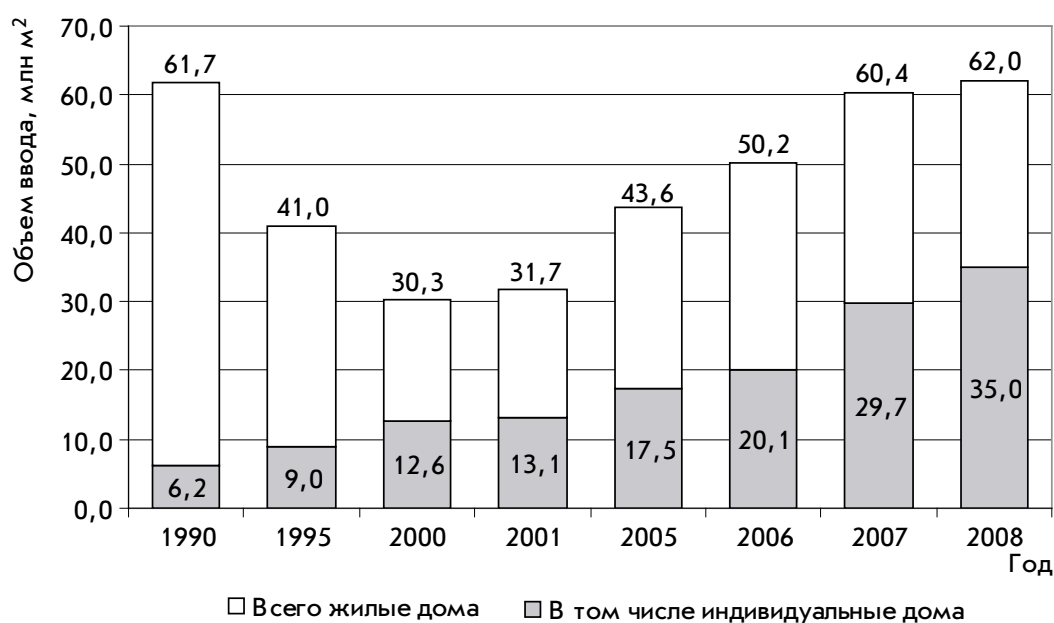
Объем ввода в строй жилья на территории Российской Федерации в 1990–2008 гг. представлен на рисунке.

Деревянное домостроение является одним из наиболее эффективных видов ин-

дивидуального жилищного строительства. Благодаря высоким теплоизолирующим свойствам природной древесины деревянный дом дешевле кирпичного в эксплуатации, в пересчете на 1 м² общей площади, примерно на 20–30%.

В развитых зарубежных странах в общем объеме индивидуального жилищного строительства доля деревянного домостроения высока: в Канаде и США — 75%, в Финляндии — 80%, в Швеции и Германии — порядка 50% [1]. В России же, которая является одной из богатейших стран мира по запасам лесосырьевых ресурсов и в ряде регионов которой лес служит местным и часто единственным доступным строительным материалом, удельный вес деревянного домостроения в общем объеме индивидуального жилищного строительства сегодня не превышает 10%. В результате потребление древесины на одного человека в перечисленных зарубежных странах составляет 0,5–1,1 м³ древесных материалов в год, а в России — 0,05 м³.

Развитие индивидуального жилищного строительства, экономичность сооружения деревянных домов заводского изготовления, рост платежеспособного спроса населения, подкрепленный формированием в России системы ипотечного жилищного кредитования, интенсификация научно-исследовательских работ по созданию эффективных строительных материалов показывают, что завод-



Динамика объема ввода в строй жилья на территории РФ в 1990–2008 гг.

ское производство малоэтажных деревянных домов становится все более инвестиционно привлекательной и конкурентоспособной областью экономической деятельности.

Мировой опыт свидетельствует, что основной путь решения жилищной проблемы — это малоэтажное жилищное строительство. В Российской Федерации малоэтажное жилищное строительство также является динамично развивающейся сферой отечественной экономики. Ежегодно вводятся в строй малоэтажные жилые здания общей площадью 12–14 млн м², в том числе 6 млн м² деревянных домов, что составляет 10% общего объема нового жилого фонда.

На основе анализа рынка деревянного домостроения в России можно сделать ряд выводов.

Прежде всего, малоэтажное строительство — весомый, динамично развивающийся и перспективно устойчивый сектор жилищного строительства. Объемы, динамика и другие параметры развития малоэтажного строительства имеют четко выраженные региональные особенности. Малоэтажное строительство является масштабным потребителем продукции деревообработки: деревянные изделия и детали (окна, двери, полы, обшивка, элементы крыш и т.п.) для комплектации и обустройства малоэтажных зданий со стенами из любых стройматериалов (кирпич, дерево, железобетон и др.); массивные деревянные детали (бревна, брус, балки) и изделия (панели, щиты) для создания стен и перекрытий малоэтажных зданий. Сложившиеся приоритеты в создании стеновых конструкций (из кирпича, блоков, брусев, бревен) характерны преимущественно для доступного и элитарного жилища. В социальном жилищном строительстве и при сооружении мобильных жилищ (для МЧС и т.д.) востребованы быстровозводимые конструктивные системы панельно-щитового вида на основе деревянных деталей, плитно-листовых и теплоизоляционных материалов. Перспективным видом массивных деревянных деталей являются клееные профилированные брус. Переход к индустриальному строительству из древесины позволит снизить себестоимость продукции на 40% и сократить сроки возведения объектов в 1,5 раза [1]. Это один из путей решения проблемы строительства экономичного жилья.

Влияние деревянного домостроения на экономику страны (региона) осуществляется в следующих направлениях:

- рост внутреннего спроса на продукцию заводов (OSB, ДСП, MDF, фанера);
- решение проблемы жилищного строительства в части малоэтажного домостроения;
- решение проблемы миграции (обеспечение жильем мигрантов и рост мобильности населения страны);
- развитие ипотеки и использование накоплений населения, в том числе внебанковских;
- активизация рынка земли;
- создание нового крупного сегмента рынка;
- развитие инфраструктуры (дороги, сети газо- и электроснабжения);
- развитие производства сопутствующих товаров (системы отопления, сантехника, мебель и т.д.).

Удовлетворить потребности рынка деревянного домостроения и устранить недостатки в этой сфере отечественной индустрии можно путем создания региональных лесопромышленных комплексов, что позволит обеспечить данный рынок качественными строительными материалами. Такие комплексы могут производить плитную продукцию (OSB, фанера, ДСП, MDF), пиломатериалы, заготовки для строительства домов, клееный брус для стен, кровельные системы, столярно-строительные изделия, а также осуществлять переработку отходов. Производство различных комплектов конструкций деревянных домов (каркасно-панельных, сооружаемых на основе МНМ-технологий, брусовых технологий и т.д.) целесообразно размещать вблизи мест массовых застроек.

Предложенный подход позволит удовлетворить спрос различных категорий индивидуальных и массовых застройщиков и сохранить при этом преимущества индустриального малоэтажного домостроения.

Можно назвать несколько основных причин, по которым в России в перспективе предпочтение будет отдано именно деревянному домостроению.

Во-первых, общественность все больше осознает тот факт, что дерево является самым экологически приемлемым материалом для строительства дома. Многочисленными

исследованиями доказано, что человеку психологически уютнее именно в деревянном доме. Кроме того, древесина как строительный материал обеспечивает максимальный физический комфорт, поскольку обладает способностью обмениваться влагой с окружающей средой и высокой теплоемкостью, позволяющей экономить значительные средства при обогреве помещений.

Во-вторых, в XXI в. в жилищном строительстве приоритетным станет строительство домов из возобновляемого и вторичного сырья. В наибольшей степени этому требованию отвечает малоэтажное деревянное домостроение.

В-третьих, по разным оценкам, на долю России приходится почти четверть мировых лесных ресурсов, что делает древесину одним из самых доступных строительных материалов в стране.

В-четвертых, деревянное домостроение позволяет строить дома в значительно более короткие сроки, чем те, которые требуются для возведения железобетонных или кирпичных зданий, и себестоимость такого строительства намного ниже.

Создание мощной индустрии деревянного домостроения на качественно новом уровне жизненно необходимо для российской экономики.

Список использованной литературы

1. Деревянное домостроение / под общ. ред. А.Г. Черных. СПб., 2008.
2. Мальцев В.В. Концепция развития малоэтажного деревянного домостроения в России в XXI веке. М., 2006.
3. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортабельное жилье гражданам России» [Электронный ресурс]. URL: http://www.rost.ru/projects/habitation/habitation_main.shtml.
4. URL: <http://www.gks.ru>.

Bibliography (transliterated)

1. Derevyannoe domostroenie / pod obshch. red. A.G. Chernykh. SPb., 2008.
2. Mal'tsev V.V. Contsepsiya razvitiya maloetazhnogo derevyannogo domostroeniya v Rossii v XXI veke. M., 2006.
3. Prioritetnyi natsional'nyi projekt «Dostupnoe i comfortabel'noe zhil'e grazhdanam Rossii» [Elektronnyi resurs]. URL: http://www.rost.ru/projects/habitation/habitation_main.shtml.
4. URL: <http://www.gks.ru>.