

Логистическая организация комплексного развития массового малоэтажного строительства жилья

Киселев В.Ю.

Современные тенденции развития жилищного строительства России характеризуются кризисом сложившейся в строительной сфере модели удовлетворения жилищного спроса, которая эмпирически фиксирует перепроизводство дорогого жилья в условиях ограниченного платежеспособного спроса. Обострение социальной проблемы обеспеченности жильем населения стимулирует поиск новой концепции и направлений взаимодействия государства и строительного бизнеса, широкие возможности для которого сегодня открываются в сегменте малоэтажного строительства жилья [1].

Трансформация организованного рынка загородной недвижимости на основе увеличения объемов возведения жилья для среднего класса оказалась ограничена потребностью в развитии сопутствующей инфраструктуры, а также отсутствием эффективного организационно-функционального механизма стимулирования развития массовой малоэтажной застройки. На региональном уровне все это ограничило возможность формирования регулируемого массового строительства загородного жилья в качестве альтернативы городской квартире.

В регионах России фактором развития строительства массового малоэтажного жилья становится строительство соответствующей инфраструктуры и обеспечения новых территориальных площадок необходимыми коммуникациями, объектами социальной инфраструктуры и т.д. Существующие сегодня в реальной рыночной практике схемы и механизмы взаимодействия власти и бизнеса не обеспечивают достаточных темпов развития сегмента и перманентно демонстрируют его институциональную дисфункцию [2].

Все это позволяет обосновать актуальность научно-практической разработки эффективного механизма комплексного развития массового малоэтажного строительства региона, теоретико-методическую основу которого составит научно обоснованное проектирование логистической модели организации массового малоэтажного строительства жилья, внедрение которой позволит увеличить объем малоэтажного домостроения, одновременно обеспечивая цивилизованную инфраструктурную подготовку загородной застройки.

Фактором торможения современного развития рынка малоэтажного строительства жилья эконом-класса выступает проблема ограниченного развития инженерно-коммунальной и социальной инфраструктуры [3].

В качестве базового условия ее формирования следует рассматривать строительство коммунальных объектов за счет аккумуляции частного капитала в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Логистическая организация комплексного массового малоэтажного строительства на основе развития комплексного девелопмента и запуска процесса ускоренной институционализации рынка коммунальных услуг, расширяющего возможности для его эффективного взаимодействия с рынком строительства жилья обеспечит государству целый комплекс инструментов для проведения сбалансированной политики развития малоэтажного жилищного строительства.

Анализ существующих теоретических подходов к развитию современных логистических систем массового малоэтажного строительства жилья позволяет выявить общие особенности их теоретико-методического синтеза, реализация которых в реальной рыночной практике формирует масштабную дисфункцию в функционировании малоэтажного строительства жилья, эконом-сегмент которого развивается в неорганизованном коттеджном строительстве. Современные механизмы государственно-частного партнерства и различные формы перераспределения функций между государством и девелоперами не обеспечивают системного запуска

механизма устойчивого массового воспроизводства жилых объектов малоэтажного домостроения [4].

Текущее развитие загородного малоэтажного строительства жилья в условиях отсутствия инфраструктуры реализуется преимущественно за счет смещения проектов ближе к городу, что приводит к созданию дополнительных спальных районов в малоэтажных формах, повышая загруженность основных магистралей и городской инфраструктуры. Переход к более масштабной застройке территорий, удаленных от городской агломерации должен опираться на реализацию высокоурбанизированных проектов, которые будут интегрировать в себе элементы жилищно-коммунальной, социальной и производственной инфраструктуры. Базовой эмпирической предпосылкой для ее развития в рамках новой логистической конфигурации цепи капитального малоэтажного строительства жилья эконом-класса должна стать ликвидация современной практики асинхронного развития взаимосвязанных рынков малоэтажного домостроения жилья и рынка коммунальных услуг.

Доминирование обеспеченного спросом массового продукта эконом-класса в структуре предложения загородной малоэтажной недвижимости обуславливает необходимость ускоренного решения проблемы ее инфраструктурного обеспечения через запуск государством механизма долгосрочного кредитования, обеспечивающего возможность административного регулирования через тариф доходности по займам коммунальных предприятий и их возвратности посредством софинансирования региональными и местными бюджетами. Реализация данного механизма в условиях удлинения периода строительства загородных коттеджных поселков будет стимулировать приход других операторов финансового рынка, конкуренция между которыми приведет к снижению стоимости внешнего финансирования строительства жилищно-коммунальной инфраструктуры, реновация которой должна рассматриваться как базовый

инструмент сокращения издержек и операционной экономии в долгосрочном периоде.

Эффективная институционализация процесса расширенного развития комплексного малоэтажного строительства жилья может быть обеспечена на основе логистического сопряжения всех звеньев строительного производства, интегрированных в модель государственно-частного партнерства по строительству инженерно-коммунальной инфраструктуры в системе малоэтажного жилищного строительства в рамках нового технологического и экономического уклада, обеспечивающую возможность цивилизованного развития загородных коттеджных поселков, комплексная застройка которых составляет одно из базовых условий формирования их долгосрочной рыночной привлекательности, в том числе, в будущей конкуренции с загородным многоквартирным жильем.

С нашей точки зрения, логистическая институционализация современного рыночного механизма малоэтажного жилищного строительства может быть реализована через развитие рыночной практики преимущественно комплексной организации малоэтажной застройки. Комплексные девелоперы как новое звено должны взять на себя координирующие и организующие функции, что означает перестройку процессно-поточковой организации малоэтажного домостроения, а также его определенное стимулирование в части расширения рыночных стимулов для кооперации звеньев, которая ограничивается нерешенностью вопросов развития инженерно-коммунальной инфраструктуры. Развитие данного звена логистической системы малоэтажного домостроения обеспечит массовый запуск проектов комплексного развития территорий, единое сквозное управление и возможность формирования новой концепции развития сегмента массового малоэтажного домостроения.

Все это позволяет нам актуализировать необходимость концептуального развития теоретико-методических основ синтеза логистической системы комплексного организованного развития массового

малоэтажного строительства жилья на основе формирования механизма долгосрочного кредитования предприятий коммунального комплекса и углубления институционально-процессного взаимодействия звеньев, обеспечивающего возможность эффективной логистической трансформации малоэтажного домостроения в сегмент инфраструктурно адаптированного массового замещения городской многоэтажной недвижимости в эконом-классе.

В ракурсе рассматриваемых проблем развития жилищного строительства можно выделить основные особенности рыночного эволюционирования отечественного инвестиционно-строительного комплекса, трансформация которого определяет вектор и потенциал дальнейшего развития жилищного строительства в России.

Современные логистические исследования показывают, что проблема взаимодействия участников рынка остается крайне важной и пока не находит своего должного разрешения. Не менее сложную диалектику противоречий формирует несбалансированность стратегических задач развития строительной отрасли с наличными ресурсами их реализации на уровне регионов.

Проблемные аспекты современного развития малоэтажного домостроения с нашей точки зрения обусловлены как минимум двумя составляющими данного вопроса.

Во-первых, в сфере жилищного строительства остро назрела новая фаза его развития, связанная с исчерпанием возможностей дальнейшей многоэтажной застройки территорий в городской черте (инфраструктура ветшает, свободного земельного фонда фактически не осталось, а имеющиеся земельные ресурсы по-прежнему реализуются администрациями с аукционов на коммерческих условиях;

Во-вторых, крайне непростая задача инфраструктурной подготовки новых территорий и их застройки, дефицит финансовых ресурсов для решения данной задачи у девелоперов требуют реализации комплексного

подхода, в рамках которого государство и строительный бизнес должны выработать оптимальную модель конвергенции их усилий в направлении более целостного решения данной задачи.

Эмпирически расширенная проблематизация рассматриваемого автором вопроса позволяет выделить две его составляющие. Первая – инфраструктурное обеспечение массового малоэтажного строительства. Вторая – организационная конвергенция всех элементов логистической системы малоэтажного домостроения, которая должна обеспечить ему организованно упорядоченный характер [5].

Эмпирически разворачивая эти две составляющие можно констатировать, что их развитие в целом в близлежащей перспективе и в долгосрочном плане будет определять потенциальные возможности развития организованной малоэтажной застройки.

Сложность развития комплексного малоэтажного строительства обусловлена тем, что девелоперы должны построить не просто квадратные метры, а насыщенные объектами социально-бытовой инфраструктуры коттеджные поселки, которые будут представлять собой не разрозненное домостроение, а архитектуру с единой концепцией малоэтажной застройки [6].

Проблема инфраструктурного обеспечения развития малоэтажного домостроения в части концептуальной оценки особенностей ее решения выводит на анализ вопроса относительно того, в каком организационно-экономическом формате должно проходить взаимодействие государства и строительного бизнеса, обеспечивающее комплексную малоэтажную застройку новых территорий [7].

Таким образом, все это позволяет диагностировать проблематику современного развития малоэтажного домостроения в эволюционной фазе современного рыночного роста жилищного строительства, которое уже фактически достигло предела своего органического расширения и

стимулировало естественное вызревание условий для развития массового загородного коттеджного строительства.

В современной фазе рыночного развития бюджетного малоэтажного строительства его дальнейший рост не может протекать в режиме самоподдерживающегося автономного функционирования [9].

Сегмент испытывает не дефицит средств, операционализирующих процесс рыночного роста, а недостаток стратегической его составляющей, синтез которой упирается в большее число проблем, к которым автор относит, прежде всего: отсутствие инфраструктуры и стратегически спроектированного государственно-частного механизма ее развития и организационное разобщение логистической системы малоэтажного строительства жилья.

Необходимо отметить, что потребность в стратегической логистически организованной кооперации власти и бизнеса должна обосновываться с позиции реального дефицита возможностей для решения тактических задач развития малоэтажного домостроения со стороны девелоперов и застройщиков [10].

Однако, более релевантный тезис состоит в эмпирической актуализации современной фазы развития жилищного строительства в целом. Система укорененных в последней противоречий показывает имманентную потребность в преобразовании модели жилищного строительства, которая уже достигла пределов своего развития и нуждается в радикальной корректировке. Законодательная база развития малоэтажного строительства, ориентированная преимущественно на строительство в черте города также оказалась фактически неадекватной новым реалиям и сдвигам в развитии городской агломерации.

Формирование новых принципов взаимодействия населения и девелоперов, обновление системы законодательного регулирования их взаимоотношений обусловлены отсутствием инфраструктуры в загородной зоне, строительство которой только сейчас поставило перед законодателем

серьезные и системные задачи. Эти задачи связаны с необходимостью предотвращения в последующем ситуаций, когда, девелоперы в попытке удовлетворить растущий спрос выказывают свою неготовность самостоятельно профинансировать строительство инфраструктуры и прокладку коммуникаций, а отсутствие твердой позиции государства в этом вопросе способствует тиражированию рыночных практик, в которых население приобретает неполноценное загородное жилье.

Эмпирически наблюдаемая на рынке деформация механизма развития сегмента загородного малоэтажного строительства жилья эконом-класса обусловлена, прежде всего, ограниченностью участия государства.

С нашей точки зрения, государство не имея возможности полностью профинансировать строительство инфраструктуры должно эффективно институционально организовать этот процесс в формате государственно-частного партнерства.

Формируя правильное теоретическое представление о проблеме мы автоматически выходим в плоскость ее логистического решения, потому что на первый план выходит вопрос о необходимости ликвидации институционального разрыва в инфраструктуре рынка малоэтажного жилья. Речь идет о рассмотрении двух смежных рынков, межотраслевое взаимодействие которых является имманентной характеристикой развития жилищного строительства как такового. Ликвидировать данный институциональный разрыв и обеспечить комплексное развитие малоэтажного строительства жилья эконом-класса можно только за счет ускоренной коммерциализации этого рынка.

То есть, акцент должен быть принципиально смещен в другую сторону: институционально преодолеть обособленное развитие по определению взаимосвязанных рынков. В настоящее время мы наблюдаем ситуацию, когда власть корректирует законодательство в сторону формирования институциональных возможностей развития инфраструктуры в рамках ГЧП.

Ресурсные возможности государства для системной реализации и развития данного направления апостериори ограничены. Значит, все эти нормативно-правовые корректировки будут лишь усиливать и эмпирически множить паллиативные практики решения вопроса, которые окончательно не позволят решить его в масштабах всей страны.

Иными словами, вырабатывая ортогональное существующему видение проблемы, мы вынуждены признать, что стимулирование массового малоэтажного строительства требует не столько взвешенной и глубокой концептуальной и программной проработки механизма взаимодействия власти и бизнеса, сколько изменения теоретической дескрипции и переоценки существа вопроса.

Партнерство власти и бизнеса должно быть покрыто ресурсной базой, соответствующей их роли и участию в этой стратегической кооперации [11]. Речь идет не столько с соотношении ролей – доминантное положение государства вне дискуссии – сколько о соотношении ресурсных возможностей обеих сторон, из которых неограниченным и достаточным для государства является только ресурс административный. Этот факт уже более чем наглядно верифицирован реальной рыночной практикой, в которой мы перманентно наблюдаем уже как системное явление - нецивилизованное малоэтажное строительство в условиях неспособности инвесторов самостоятельно выстроить всю необходимую инфраструктуру.

Неспособность инвесторов является производной от неспособности государства напрямую или опосредованно через развитие смежного рынка решить инфраструктурный вопрос. Его сохранение автоматически умножает примеры не комплексного освоения загородных территорий в сегменте малоэтажного строительства, институционально ослабляя условия для формирования цивилизованных взаимоотношений покупателей жилья и девелоперов. В итоге, мы приходим к проблеме отсутствия в целом организованного рынка загородной недвижимости.

Попытка придать новый импульс институционального роста для рынка коммунальных услуг также должна исходить от государства, поскольку речь идет о традиционно нерыночном секторе, либерализация которого требует формирования определенного целеориентированного вектора его развития.

Тем не менее, такая теоретическая реакцентровка до сих пор не реализована на практике, на что указывает значимость инфраструктурного вопроса в сфере малоэтажного домостроения, который становится фактически первостепенным.

Необходимо принять за основу тот факт, что сам инвестор уже обозначил свой рыночный интерес в сегменте эконом-класса. Реализация же этого интереса оказалась ограничена рядом сложностей востребованной временем экстенсивной коммерциализации данной сферы.

Таким образом, мы приходим к выводу о том, что перспективы и возможности дальнейшей аллокации факторов строительного производства и перелива капитала в сегмент массовой малоэтажной застройки будут определяться прежде всего формированием стратегии государства на преодоление институционального зажима в системе межотраслевого взаимодействия двух рынков: рынка малоэтажного домостроения жилья и рынка коммунальных услуг.

Институциональное развитие рынка коммунальных услуг запустит еще более сложный процесс его уже преимущественно автономной коммерциализации, которая будет продуцировать новые тренды, ослабляющие стратегическое программирование управления механикой межотраслевого взаимодействия. В какой степени государство сможет остаться и закрепить свою субъектность в системе такого управления остается крайне трудным вопросом.

То есть, актуальный аналитический ракурс теоретико-методического синтеза механизма гармоничного сочетания интересов власти и бизнеса в сегменте массового малоэтажного строительства сегодня опирается на интегрирующую и оптимизирующую логистическую координацию действий

всех участников системы при условии, если функционирование рынка малоэтажного строительства жилья будет синхронизировано с работой рынка жилищно-коммунальных услуг.

Следует особо отметить, что в этом случае вектор и методическая база логистической разработки механизма ГЧП в сфере малоэтажного строительства потребуют существенной корректировки.

Во-первых, роль и участие государства будут существенно изменены: коммерциализация коммунального сектора приведет к образованию новой модели его взаимодействия с рынком малоэтажного домостроения. В последнем участие государства может носить уже в большей степени координирующий характер.

Во-вторых, ГЧП как формат взаимодействия власти и строительного бизнеса, возможно, что и бизнеса коммунального сохранит свою актуальность, но будет тиражироваться по мере роста ресурсной базы государства, что зависит уже от макроэкономической динамики и модели экономического роста, которая по-прежнему является сырьевой и требует трансформации.

Таким образом, правильное, более углубленное теоретическое видение проблемы позволяет переформулировать цели, принципы, и механику конструирования логистической системы массового малоэтажного строительства доступного жилья. Решение многих теоретически вопросов открывает возможности для более адресного решения задач операционного порядка – определения пропорций и условий участия каждой из сторон, ее обязательств, согласованном планировании конечного результата.

В целом, можно резюмировать, что анализ современной рыночной практики развития массового малоэтажного строительства жилья позволяет обосновать необходимость формирования логистической модели комплексного организованного развития малоэтажного строительства жилья, реализация которой позволит запустить процесс институционализации рынка жилищно-коммунальных услуг, что обеспечит расширение возможностей комплексной

инфраструктурной подготовки территорий за счет углубления институционально-операционной интеграции операторов рынка малоэтажного домостроения и рынка жилищно-коммунальных услуг.

Литература:

1. Казейкин В.С., Баронин С.А., Черных А.Г., Андросов А.Н. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: Монография / Под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – с.16-17.
2. Гуртов В.К. Малоэтажное жилье – эффективная составляющая социально-экономической стратегии в процессе выхода страны из кризиса [Текст] // Уровень жизни населения регионов России. - 2010. - №10. – С.35-53.
3. Хуснуллин М.Ш. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости [Текст] // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 8 (143). – С. 32–40.
4. Ивакин Е.К., Белевцов С.П. Малоэтажное строительство: девелопмент и логистика [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона. №4. 2011. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2011/708> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.
5. Пивоварова Г.Б. Строительство доступного жилья: логистическая модель рынка и императивы государственного участия [Текст] // ИНТЕГРАЛ. – 2011. – № 5 (61). – С.123-125.
6. Ивакин Е.К., Вагин А.В. Классификация объектов малоэтажного строительства [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона. №3. 2012. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2012/937> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

7. Headey B. Housing Policy in the developed economy. - London: Croom Helm, 1978. - P.270.
8. Каменецкий М.И. Строительный комплекс и национальная экономика: современные тенденции, актуальные тенденции перспективного развития [Текст]// Проблемы прогнозирования. - 2011. - №1. – С.91-94.
9. Табурчак П.П., Микитась М.А. Развитие строительной отрасли России [Текст] // Экономика и управление. - 2012. - №7. – С.17.
10. Ивакин Е.К., Вагин А.В. Малоэтажное строительство региона: состояние и перспективы (на примере Ростовской области) [Текст]: Монография / Е.К. Ивакин, А.В. Вагин. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. – С.64-76.
11. Magee J., Capacino W., Rosenfiueled D. (1986) Madern Logistics Management. New York, 1986. – P.71-74.