

УДК 332.832.4

Н. Г. Синяк, М. В. Синельников
Белорусский государственный технологический университет
**ВОЗМОЖНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ПРИГОРОДНЫХ И СЕЛЬСКИХ
ТЕРРИТОРИЙ БЕЛАРУСИ В СЕГМЕНТЕ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В настоящее время земельные участки для индивидуальной жилищной застройки в Беларуси выделяются, но очень часто не застраиваются.

Ситуацию в домостроении могут исправить новые доступные по цене и привлекательные по качеству проекты, а также адекватные экономической ситуации механизмы финансирования жилищного строительства.

В статье обосновываются перспективные направления развития индивидуального деревянного домостроения. Делается оценка возможностей строительных организаций в реализации застройки. Приводятся экономические расчеты, подтверждающие эффективность производства и установки деревянных домов на территории республики. Результаты исследований могут быть использованы при совершенствовании механизмов финансирования инновационно активных субъектов малого и среднего бизнеса в сегменте деревянного домостроения.

Ключевые слова: сельский регион, строительство, экономическая эффективность, инвестиции, инновации.

N. G. Sinyak, M. V. Sinelnikov
Belarusian State Technological University

**THE POSSIBILITY OF BUILDING SUBURBAN AND RURAL AREAS
OF BELARUS SEGMENT INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION**

Currently, land plots for individual housing construction in Belarus stand out, but it is very often not built up.

The situation in housing construction can fix the new affordable and attractive for the quality of the project, as well as appropriate mechanisms for the economic situation of housing finance.

In the article the perspective directions of development of individual wooden housing. It makes estimates possibilities of building organizations in the implementation of development. Are economic calculations confirm the efficiency of the production and installation of wooden houses in the country. The research results can be used in improving the mechanisms for financing innovation-active small and medium-sized businesses in the segment of wooden housing.

Key words: rural area, construction, economic efficiency, investment, innovation.

Введение. В Беларуси по опыту других стран, таких как США, Россия, Франция, Япония в последние годы все большее внимание отводится индустриальному деревянному домостроению. На сегодняшний день только в самом густонаселенном регионе республики – городе Минске стоят на учете в качестве нуждающихся в расширении жилищных условий свыше 250 тысяч семей. При этом средний уровень обеспеченности жилым фондом в городе не превышает 19,5 м² общей площади на одного человека, что на 15 м² ниже, чем в столицах западноевропейских стран, а также на 5% ниже, чем в областных центрах республики. Количество земельных участков, отведенных под усадебную жилую застройку, в республике превышает 30 тыс. участков. Согласно концепции жилищного строительства уровень обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя до 2020 года должен вырасти до 30 кв. м. Ограни-

чений по выделению земельных участков в республике нет, они могут выделяться для нуждающихся по кадастровой оценке, а для обеспеченных жильем жителей – через аукцион. Выделением земельных участков под жилищное строительство по законодательству в Республике Беларусь занимаются местные, районные, областные исполнительные комитеты. Получателем земельного участка могут выступать физические и юридические лица.

Основная часть. Ограничений в строительных материалах для деревянного домостроения также не имеется, так как около 40% площади республики занято лесом и на каждого жителя имеется в потенциале 200 м³ древесины. Примерный расход делового леса на один домик 50 м³, тогда для 20 домиков, которые можно построить в каждом районе республики, составит 1000 м³. Перспективными ареалами усадебной жилой застройки можно

считать 18 регионов республики. В каждом из этих регионов проживает свыше 100 тыс. человек (табл. 1). Застройка такого региона в настоящее время осуществляется в рамках комплексного плана развития жилых территорий проектом Шкловского районного исполнительного комитета (8 жилых домов на улице Заводской и 22 дома на улице Рыжковской), а также апробирована в французском пригороде Страсбурга (35 домов). Специальная конструкция каркасно-щитовых домов позволяет уменьшить расход древесины, что делает эту технологию одной из самых доступных в своем сегменте. Каркасно-щитовой дом возводится в сжатые сроки. Полноценный дом, готовый к внутренней отделке, собирается за 1,5–2 месяца. Это возможно благодаря специальной технологии строительства. Все главные элементы каркасно-щитового дома изготавливаются на заводе, поэтому на месте строительства остается лишь произвести монтаж готовой конструкции.

Каркасно-щитовой дом не дает усадки, поэтому может возводиться в любое время года. По желанию заказчика такой же деревянный дом может быть изготовлен из клееного бруса или обычного бревна. Для изготовления всех этих жилищных строений используется только натуральная древесина, что делает дома экологически чистыми [1].

Имеющиеся в республике мощности 16 организаций по выпуску индивидуальных жилых домов в индустриальном исполнении составляют 179 330 м² (табл. 2). При застройке домов по 100 м² каждый в республике представляется возможным изготовить за год 1793 дома. При использовании мощности даже на 50% потребность леса составит 48 тыс. м³. В республике функционирует 97 лесхозов. Они ежегодно заготавливают 16–18 млн. м³ леса, таким образом для жилищного домостроения понадобится менее 1% заготавливаемого леса.

Таблица 1

Перспективные зоны усадебной жилой застройки

Области	Города	Радиус застройки	Количество перспективных зон жилой застройки
Брестская	Брест, Барановичи, Пинск	40	3
Витебская	Витебск, Новополоцк, Орша	40	3
Гомельская	Гомель, Мозырь	40	2
Гродненская	Гродно, Мосты	40	2
Минская	Минск, Жодино, Борисов, Молодечно, Солигорск	40	5
Могилевская	Могилев, Бобруйск, Кричев	40	3
Итого	18	40	18

Таблица 2

Мощности организаций по выпуску жилых домов в индустриальном исполнении

Регион	Производитель	Возможный объем производства, м ²
Брестская область	КУП «Брестжилстрой»	3 770
	ОАО «Телеханский ЗСИ» ГППСУП «Брестоблсельстрой»	9 740
	ОАО «Барановичидрев»	10 000
	Филиал УПТК ОАО «Стройтрест №8»	28 000
Гродненская область	ОАО «Гродножилстрой»	14 680
Гомельская область	ОАО «Гомельский ДСК»	10 000
	ОАО «Мозырский ДСК»	1 000
	ОАО «Гомельоблстрой»	6 200
	ОАО «Гомельдрев»	5 000
Витебская область	РУП «Витебский ДСК»	7 440
Минская область	ОАО «Управляющая компания холдинга «Забудова»»	26 000
Могилевская область	ОАО «Могилевский домостроительный комбинат»	1 500
	ОАО «Бобруйский завод КПД»	11 000
	РУП «Завод газетной бумаги»	22 500
	ОАО «Лавсанстрой»	17 500
	ОАО «Стройтрест №13»	5 000
	Всего	179 330

Таблица 3

**Расчетная окупаемость инвестиций при строительстве 20 домов
усадебной жилой застройки, тыс. долл. США**

Кредиты, долги, суммы, планируемые на их погашение	Срок использования кредита (при 10% годовых), год							Срок использования кредита (при 5% годовых), год					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Сумма задолженности по кредиту на начало года	0	484	412,4	333,64	247,28	122,01	47,22	0	462	365,1	263,35	156,51	44,33
Сумма ежегодно используемого кредита	440	–	–	–	–	–	–	440	–	–	–	–	–
Итого основного долга	440	484	412,4	333,64	247,28	152,01	47,22	440	462	365,1	263,35	165,51	44,33
Сумма начисленных процентов по кредиту	44	48,4	41,24	33,64	24,73	15,21	4,72	22	23,1	18,25	13,16	7,82	2,22
Итого задолженность по кредиту	484	532,4	453,64	367,38	272,01	167,22	51,64	462	485,1	383,35	276,51	164,33	46,55
Сумма, направленная на погашение задолженности по кредиту и начисленным процентам	–	120	120	120	120	120	51,64	–	120	120	120	120	46,55
Сумма задолженности по кредиту на конец года	484	412,4	333,64	247,28	152,01	42,22	0	462	365,1	263,35	156,51	44,33	0

Стоимость деревянного жилого дома находится в пределах 22–25 тыс. долл. США. Нами рассчитана окупаемость инвестиций при строительстве 20 домов усадебной жилой застройки. Результаты расчетов представлены в табл. 3. При 10% годовых задолженность по кредиту погашается в течение 6 лет, каждый индивидуальный застройщик ежегодно в течение 5 лет платит по 6 тыс. долл. США и один год (шестой) 2,58 тыс. долл. США. При 5% годовых задолженность по кредиту погашается в течение 5 лет, каждый индивидуальный застройщик ежегодно в течение 4 лет платит по 6 тыс. долл. США и один год (пятый) 2,33 тыс. долл. США. После уплаты кредита жилия застройка переходит в частную собственность гражданина. Потребность кредитных ресурсов для строительства 960 домиков составляет 23,2 млн. долл. США.

Непосредственно с финансовыми средствами может иметь дело сам индивидуальный застройщик, либо эту функцию должна будет взять на себя сама строительная организация жилых домов. Во втором случае за ней должно быть закреплено право по согласованию с сельскими советами, райисполкомами, облисполкомами получения земли под свою мощность строительства (под количество изготавливаемых домов) по ее кадастровой стоимости. На

земельных участках строительная организация в соответствии с мощностью изготавливаемых домов как лизингодатель предоставляет смонтированные (построенные) дома нуждающимся (лизингополучатель). По такому принципу в Беларуси работают многие гаражные кооперативы.

Преимущество в планировании, проектировании и производстве делают технологию деревянного домостроения оптимальной для строительства баз отдыха, детских и туристических летних лагерей, кафе, придорожных мотелей, выставочных боксов, торговых киосков, офисов и других объектов коммерческих и государственных предприятий. В случае необходимости эти дома можно демонтировать, транспортировать и установить в новом месте, что особенно актуально для малого и среднего бизнеса в условиях развития кризисных явлений в экономике и для улучшения показателей эффективности инвестиций.

Заключение. Реализация программы по индустриальному деревянному домостроению позволит резко сократить количество «долгостроев», которых на начало 2015 года Госкомимуществом было выявлено более 12 тыс., и снять острую проблему по обеспечению жильем нуждающихся граждан во всех регионах республики.

Литература

1. Неверов А. В. Экономика природопользования / Минск: БГТУ, 2008. 198 с.

References

1. Neverov A. V. *Ekonomika prirodopol'zovaniya* [Environmental economics]. Minsk, BGTU Publ., 2008. 198 p.

Информация об авторах

Сinyaк Николай Георгиевич – кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: siniakn@mail.ru

Синельников Михаил Владимирович – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: msinelnikov@yandex.ru

Information about the authors

Sinyak Nikolay Georgievich – PhD (Economics), Associate Professor, Head of the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: siniakn@mail.ru

Sinelnikov Mihail Vladimirovich – PhD (Economics), Assistant Professor, Associate Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: msinelnikov@yandex.ru

Поступила 14.03.2016