

ДЕРЕВООБРАБОТКА В МАЛОЭТАЖНОМ И ИНДУСТРИАЛЬНОМ ДОМОСТРОЕНИИ

Г.В. Астратова
УГЛТУ, Екатеринбург, РФ
astratova@yahoo.com

ПРОБЛЕМЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ВСТУПЛЕНИЯ РОССИИ В ВТО (THE REAL ESTATE AND WOODEN HOUSING CONSTRUCTION MARKET PROBLEMS IN THE CONDITIONS OF RUSSIA'S ACCESSION INTO THE WORLD TRADE ORGANIZATION)

В статье рассматриваются основные проблемы рынка недвижимости и деревянного домостроения в условиях вступления России в ВТО по следующей схеме: 1) Основные тенденции развития рынка жилой недвижимости в России; 2) Проблемы и тенденции развития рынка деревянного домостроения; 3) Влияние вступления РФ в ВТО на рынок деревянного домостроения. Отмечается, что информация о рынке деревянного домостроения асимметрична, данные труднодоступны, мнения экспертов зачастую противоречивы. Вместе с тем, данный рынок весьма перспективен в России и имеет явную тенденцию к расширению.

In the article the main problems of the of real estate and wooden housing construction market in the conditions of Russia's accession to the World Trade Organization according to the following scheme: 1) The main tendencies of the residential real estate market in Russia development; 2) Problems and tendencies of the wooden housing construction market development; 3) Influence of the Russian Federation accession into the WTO on the wooden housing construction market. It is noted that information on this market is asymmetric, data are remote, and expert's opinions are often inconsistent. At the same time, wooden housing construction market is very perspective in Russia and has an obvious tendency to expansion.

Как известно, в России построить дом – это одна из ключевых ценностей отечественного менталитета. Не случайно, что именно в нашей стране так популярно выражение о жизненном предназначении человека: «посадить дерево, вырастить сына и построить дом». Немаловажно и то, что достойные современного человека условия жизни являются характеристикой качества жизни, а также и атрибутом экономической независимости государства. В данной связи ценно, что в РФ на уровне государства, учёных и практиков, а также – профессиональных ассоциаций наблюдается единство взглядов по данному вопросу. Вместе с тем, от понимания необходимости обеспечения населения России жильём, адекватным потребностям различных социальных групп, до реализации этих потребностей лежит дистанция «огромного размера», обусловленная проблемами как рынка недвижимости в России в целом, так и рынка жилой недвижимости и деревянного домостроения, в частности. Особенно актуальны эти проблемы в связи с вступлением России в ВТО. В контексте заявленной в данном разделе проблематики считаем необходимым рассмотреть следующие основные вопросы: 1) основные

тенденции развития рынка жилой недвижимости в России; 2) проблемы и тенденции развития рынка деревянного домостроения; 3) влияние вступления РФ в ВТО на рынок деревянного домостроения.

1. Основные тенденции развития рынка жилой недвижимости в России

Большинство аналитиков положительно оценивают итоги прошедшего 2011 г., отмечая, что особенно он был удачен для московского рынка. Так, на протяжении года наблюдался медленный и не очень значительный рост цен в рублях, около 8-12%. Немаловажно и то, что отмечено повышение активности покупателей, что обусловлено преимущественно за счет появления доступных ипотечных программ. Говоря о тенденциях текущего 2012 г., считаем целесообразным выделить, как наиболее актуальные, следующие основные направления перемен.

Первая тенденция: нестабильность цен. Как известно, цены на рынке недвижимости определяются синергетическим эффектом от действия совокупности факторов. Наиболее важными из них являются следующие индикаторы:

1. *Наличие свободных средств* у покупателей (как физических, так и юридических лиц), что формирует платежеспособный спрос населения.

2. *Доступность и цена кредитов* для физических лиц на покупку недвижимости, что также формирует платежеспособный спрос населения.

3. *Наличие или отсутствие у инвесторов* (как физических, так и юридических лиц) возможности альтернативного вложения средств с большей доходностью, чем на рынке недвижимости (с сопоставимыми рисками). И этот индикатор формирует платежеспособный спрос.

4. *Объём предложения* на первичном и вторичном рынках недвижимости (в частности, объемы вводимых построенных площадей).

5. *Потребность строительных компаний в оборотных средствах* (сверх того, что они могут взять в кредит у банков).

6. *Доступность кредитных ресурсов для строительных компаний.*

С первым и вторым индикаторами, влияющими на цену на рынке недвижимости, всё в принципе понятно: наличие средств у населения совместно с грамотными маркетинговыми исследованиями, выявляющими потребности в жилье у различных сегментов рынка, и профессиональным продвижением построенных объектов дают основания надеяться на вполне прогнозируемые результаты. Тем более, что согласно Отчёту Минэкономразвития России «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2011 года» заработная плата и доходы населения имеют тенденцию к росту. Так, реальная заработная плата в сентябре 2011 г. относительно сентября 2010 г. выросла на 6,2 %. С начала 2011 г. по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. прирост составил 2,7 %. С исключением фактора сезонности прирост реальной заработной платы в сентябрь 2011 г. составил 1,0% к августу 2011 г. Что касается *реальных располагаемых доходов населения*, то они увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2010 г. на 3,2 %. Это максимальное значение 2011 г. В целом за девять месяцев 2011 г. динамика реальных располагаемых доходов населения находилась в области отрицательных значений (-0,2% к соответствующему периоду 2010 года). С исключением фактора сезонности в сентябре прирост реальных располагаемых доходов населения, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 %.

Что касается *кредитов и сбережений*, то, во-первых, как утверждают многие эксперты, в 2011 г. розничное потребительское кредитование активизировалось. Так, значительно (по сравнению с 2008-2009 гг.) выросло количество кредитных организаций и, соответственно, объёмы выдачи кредитов населению. В течение года условия кредитования становились

все более привлекательными, средняя стоимость кредита на рынке снижалась, а рискованные критерии для заёмщиков становились все более лояльными. Так, в августе 2011 г. средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в рублях с начала года, снизилась на 1 %-ный пункт до уровня 12,1 %. По данным Центрального Банка России, по состоянию на 1 сентября 2011 г. рост объема предоставленных ипотечных кредитов за август 2011 г. составил 19,5 % (63 млрд рублей), по отношению к августу 2010 г. объем кредитования увеличился более чем в 2 раза. Таким образом, в III квартале 2011 г. продолжился рост розничного кредитного портфеля банков, при этом неуклонно продолжалось расширение покупательской активности, выражавшееся в покупке более дорогих потребительских товаров и, в том числе, недвижимости.

Во-вторых, не смотря на негативные явления финансового рынка 2009-2010 гг., уже к декабрю 2011 г., по данным Минэкономразвития России, наблюдалась явная склонность населения к сбережению с исключением сезонной компоненты.

Всё вышесказанное говорит о том, что платежеспособный спрос населения на недвижимость находится в стадии активного формирования.

Что касается третьего фактора, или альтернатив вложения средств в недвижимость, то здесь необходимо отметить следующее. Во-первых, значительная часть покупок на рынке недвижимости в начале 2000-х определялась не столько желанием граждан купить жильё с целью улучшения качества жизни, сколько стремлением вложить свободные средства в быстро растущий актив. Во-вторых, на принятие решения о покупке недвижимости влияют и тенденции на фондовых рынках и цены на нефть, хотя с этим утверждением согласны далеко не все аналитики.

Считаем необходимым подчеркнуть, что многие эксперты уверены в отсутствии прямой корреляции между ценами на фондовом рынке и ценами на рынке недвижимости. Однако, как совершенно справедливо, на наш взгляд, отмечают аналитики ATRN.ru: «если сравнить динамику их изменения, закономерности четко просматриваются. Обратите внимание на периоды с июля 2005 г. по октябрь 2006 г. и с июля 2007 г. по июль 2008 г. Можно заметить, что вслед за ростом фондового рынка с интервалом до 6 месяцев начинается рост цен на рынке недвижимости. Важно, что начало роста на рынке недвижимости совпадает с началом стагнации на фондовом рынке. Происходит это по той причине, что инвесторы фиксируют свою прибыль на фондовом рынке и, видя, что в ближайшей перспективе роста на нем не будет, переводят средства в другие активы. В частности, в недвижимость. Процесс выбора и приобретения недвижимости требует, как правило, нескольких месяцев. Поэтому возникает дополнительная отсрочка реакции рынка недвижимости на изменения на фондовом рынке».

Что касается четвёртого индикатора, влияющего на цену на рынке недвижимости, то это объём предложения на рынке недвижимости. Очевидно, что чем больше вновь вводимых объектов, тем выше конкуренция между застройщиками. Важно, что к настоящему времени объёмы строительства вновь выросли. Как отмечается в вышеуказанном Отчёте Минэкономразвития, рост инвестиционной активности в 2011 г. сопровождался увеличением объема работ по виду деятельности «Строительство». Так, прирост в сентябре 2011 г. с исключением сезонного фактора составил 0,7 % к августу 2011 г. По отношению к сентябрю 2010 г. прирост составил 16,5 %. С начала 2011 года объем строительных работ составил 3221,6 млрд рублей, это на 7,9 % выше, чем за соответствующий период 2010 г.

Что касается жилищного строительства, то в сентябре 2011 г. введено в действие 5,5 млн м² общей площади жилых домов, что на 21,8 % выше уровня сентября 2010 г. Организациями всех форм собственности построено 67,9 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2011г. – 402,0 тыс. квартир. В январе и феврале 2012 г. в целом по России

было введено около 6 млн м² жилья. Это примерно соответствует вводу жилья на уровне 60–65 млн м² в год. В то же время, в Китае демонстрируются небывалые показатели, где в 2011 г. было построено почти 4 млрд м² жилья. Вместе с тем, к 2015 г. объём ввода жилья в России должен увеличиться с 59,8 млн м² в год до 90 млн м² в год. Увеличение доли ввода жилья, в том числе малоэтажного, в соответствии с ФЦП «Жилище» на 2011-2015 гг. должно составить 60 % или порядка 54 млн м². Следовательно, в случае наступления кризиса или иных экономических форс-мажоров, можно ожидать проблемы с продажей «излишков» квадратных метров жилой площади.

Что касается *пятого и шестого факторов (оборотные средства и кредиты)*, то они прямо влияют на готовность застройщиков снижать цены при уменьшении спроса. Например, если строительные компании при уменьшении спроса начинают активно предлагать крупные скидки и льготные условия сделок, то это означает, что у них имеется дефицит денежных средств, или они ожидают грядущего снижения цен на рынке недвижимости.

Выше рассмотренные нами шесть факторов обуславливают, в конечном итоге, текущие цены на рынке недвижимости. Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что в текущем 2012 г. следует ожидать колебания и рост средних цен на жильё в пределах показателей инфляции.

Вместе с тем, есть мнения, что больше всего может подорожать именно жильё в секторе «доступное», или «эконом-класс». Это обусловлено, прежде всего, недостаточным его предложением. Поэтому по некоторым прогнозам, цены на жильё эконом-класса могут подняться от 10 до 25 %. Это же показывают и данные IRN.RU о ценах на доступное жильё в Москве и УрФО. Очевидно, что Екатеринбург очень близок к Москве по стоимости жилья, однако стоимость рабочей силы (оплата труда), как известно, в столице Урала и столице нашей Родины пока ещё весьма сильно различаются, что не позволяет нам говорить о данном виде жилья, как о «доступном».

Также ожидается рост цен, превышающий уровень ожидаемой инфляции, на объекты, расположенные в центре Москвы. Причина та же – дефицит адекватного предложения. В данном случае – качественного предложения.

В то же время, уже в сентябре 2011 г. многие риелторы отмечали снижение спроса на квартиры, не свойственное данному периоду, что привело к некоторому падению цен на недвижимость в Москве и Санкт-Петербурге.

По мнению большинства экспертов, к концу 2012 г. ожидается увеличение «классового» разрыва: рост цен на доступное жильё должен стабилизироваться, а стоимость объектов бизнес- и премиум-класса будет расти. Ожидается, что эту динамику будет поддерживать и снижение количества нового жилья, выводимого на рынок.

Вторая тенденция: ожидание новой волны кризиса.

Многие фондовые аналитики ожидают нестабильности цены на нефть и акции. Более того, цены на них, скорее всего, будут снижаться. Резкие изменения на этих рынках могут вызвать активное движение цен на рынке недвижимости, но с временным лагом запоздания в 3-6 месяцев. Из-за опасений повторения экономического кризиса в наступившем году рынок недвижимости России вновь может начать испытывать трудности. На ситуацию, главным образом, может повлиять сворачивание ипотечных программ. Специалисты предполагают, что уже в первом квартале 2012 г. банки могут заметно сократить количество выдаваемых ипотечных кредитов из-за опасений, что заемщики могут не выполнить свои обязательства и банкам вновь, как и в 2008 г., придется заниматься реструктуризацией долгов, что никому невыгодно. Во-вторых, вследствие нестабильности на мировых финансовых рынках, российским девелоперам сейчас довольно сложно и рискованно привлекать валютные кредиты.

По мнению аналитиков, «из-за нестабильной экономической обстановки в мире в ближайший год, на отечественный рынок недвижимости будут действовать две основные группы факторов:

1) отсутствие роста реальных доходов населения, а также неуверенность в том, что в ближайшее время не случится очередной экономической или политической катастрофы. Данное обстоятельство должно способствовать понижению цен;

2) обесценивание основных валют, включая доллар, евро и российский рубль. Это обстоятельство будет наоборот – стимулировать рост цен на жилье».

Третья тенденция: увеличение количества доступного жилья. Она была заложена в 2010-2011 гг. Так, в Минрегионразвития считают целесообразным внести изменения в статью 13 ФЗ от 13.12.2010 № 357-ФЗ «О федеральном бюджете на 2011 г. и на плановый период 2012 и 2013 гг.» в части дополнения целей предоставления бюджетных кредитов реализацией проектов развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры при строительстве жилья экономического класса. Кроме того, предлагается внести изменения в статью 93.3 Бюджетного кодекса РФ в части увеличения срока, на который предоставляется бюджетный кредит до 7-10 лет. Наконец, подготовлен ряд законопроектов, которые должны стать одними из ключевых инструментов в реализации программ жилищного строительства. В основе одного из них лежит принцип безвозмездной передачи земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, застройщику, взявшему на себя обязательства по реализации 1 м² жилья эконом класса, возведенного на этом участке, по наименьшей цене от норматива стоимости, установленного Минрегионразвития. В 2011 г. этот законопроект должен был получить статус закона в Госдуме.

Аналогичные по смыслу изменения готовятся в 161-ФЗ и по фонду РЖС. Все планируемые законодательные инициативы направлены на повышение уровня доступности жилья экономического класса как построенного девелоперскими компаниями, так и объединениями граждан. Необходимо также ускорить принятие законопроекта № 388150-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий», предполагающего не только создание механизмов льготного приобретения земельного участка, но также форм управления территорией застройки. С целью внедрения инновационных технологий в жилищное строительство и повышения его энергоэффективности возможно субсидирование государством процентных ставок по кредитам застройщиков ипотечных ставок для потребителей, строящих и приобретающих энергоэффективные дома. Представляется разумным устанавливать повышающий коэффициент для жилья, соответствующего современным требованиям энергоэффективности. Также целесообразно рассмотреть предоставление налоговых льгот по жилью, отвечающему повышенным требованиям по энергоэффективности и экологичности.

Иными словами, решить вопрос «доступности жилья» представители власти намерены за счет проведения преимущественно следующих основных мероприятий:

а) предоставление земельных участков под застройку жилищно-строительным кооперативам, образованным бюджетниками;

б) строительство доходных домов;

в) введение в действие механизма ссудно-сберегательных касс.

Важно, что в 2012 г. в Министерстве регионального развития ждут активного развития и сектора арендного жилья. Так, по словам Виктора Басаргина, сразу в нескольких регионах запланировано введение в эксплуатацию нескольких сотен тысяч квадратных метров площадей доходных домов. Кроме того, на создание доступной арендной недвижимости государство ежегодно планирует выделять по 5 млрд. рублей.

2. Проблемы и тенденции развития рынка деревянного домостроения

Исследование доступной нам литературы выявило, что по заявленному вопросу имеет место явная асимметричность информации.

Так, ряд авторов полагает, что в России нет рынка деревянного домостроения. Например, генеральный директор Лесосибирского ЛДК №1 Павел Билибин утверждает, что «из-за неразвитого рынка деревянного домостроения, на внутреннем рынке России низкий спрос на пиломатериалы. ... Без стимула со стороны государства развитие этого рынка невозможно». С ним согласен и С.П. Сергеев, генеральный директор ГК «Модуль», директор «Ассоциации деревянного домостроения Вологодской области»: «Деревянное домостроение является «точкой роста» экономики, важным фактором социального развития. Его развитие в «лесных» регионах является главным условием обеспечения населения средних и малых городов современным комфортным жильем»; но в 2008 г. ... «сложилась кризисная ситуация на предприятиях, занимающихся деревянным домостроением. Практически речь идет о выживании. Существует реальная угроза потери квалифицированных специалистов, разрушения отлаженных производств».

В то же время, эксперты РБК и Knight Frank считают, что рынок деревянного домостроения в России имеется, и он весьма активно развивается в последние годы.

Вместе с тем, мы не можем не согласиться с высказыванием Елены Николаевой, президента НАМИКС: «Ни одна страна в мире, обладающая лесными богатствами, не строит так мало домов из дерева, как Россия. Наибольшее использование древесины в качестве основы при строительстве домов отмечается в США (95%), Финляндии (90%) и Канаде (83%). Строительство домов с использованием древесины за рубежом включает каркасное домостроение, мобильные, мануфактурные, модульные дома, дома из заводских элементов и сборных заготовок. Лидерами по объёму экспорта деревянных домов заводского изготовления являются Канада, Финляндия и Швеция. Крупнейшие импортеры деревянных домов заводского изготовления – Германия, США, Норвегия и Канада. Действуют программы по экологичному строительству, развивается заводское изготовление домов и использование в строительстве клееной древесины. В США и Канаде на государственном уровне приоритетным является продвижение продукции деревянного домостроения на новые рынки, особенно в европейские страны, Японию, Южную Корею и Китай».

В данной связи большинство экспертов подчёркивают, что развитие деревянного строительства за рубежом, и, прежде всего, в странах ЕС, активно поддерживается государством. Это обусловлено, в первую очередь, заботой о качестве жизни и здоровье населения, а также и, соответственно, стремлением к использованию экологически безопасных материалов. «Благодаря целенаправленной государственной политике, потребление древесины в Финляндии увеличилось вдвое за период 1978-1986 гг., также увеличилась доля древесины, используемой в конструкциях жилых домов, в Германии за 1994-2000 гг. и в Великобритании за 1999-2004 гг. Национальные программы европейских стран нацелены на обеспечение доли деревянных домов в жилом фонде стран ЕС на уровне 75-80% к 2010 г. Деревянное домостроение в Японии полностью охватывает рынок односемейных домов. С 2002 г. здесь наблюдается непрерывный рост количества домов, который в 2004 г. достиг показателя 1,189 млн ед.».

Считаем необходимым подчеркнуть, что в последние годы мировые тенденции деревянного домостроения коснулись и России. Немаловажно и то, что в России фактически, в ряде подготовленных проектов постановлений правительства разработан и принят к реализации механизм государственной поддержки в виде следующих основных мер:

– предоставления государственных гарантий Российской Федерации по займам, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства;

– предоставления субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях для обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой;

– предоставления субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки.

Также одной из важнейших задач, которую должны решать профессиональные строительные объединения и СРО, это создание системы национальных стандартов и стандартов организаций. Как подчёркивает Елена Николаева, президент НАМИКС: «По нашему мнению, необходимо осуществить ревизию СНиПов, СП, ТСНов и т.д. и, перенеся из них обязательные требования по безопасности в технические регламенты, оставить требования добровольного применения. Такие нормативы впоследствии станут доказательной базой для подтверждения соответствия техническим регламентам. Сами технические регламенты как наиболее консервативная и относительно небольшая часть системы технического регулирования в строительстве вполне могут приниматься федеральными законами».

В данной связи необходимо отметить, что в России в последние несколько лет в сфере малоэтажного строительства наметились позитивные тенденции, обусловленные, во-первых, ростом объёмов строительства таких объектов, как таун-хаусы, коттеджи, загородные дома, а во-вторых, увеличением к ним интереса со стороны покупателей. Более того, всё чаще эксперты высказывают мнение, что будущее России принадлежит именно малоэтажному строительству, а также, что эконом-сегмент данного направления строительного рынка позволит наконец-то решить проблему обеспечения доступным жильем населения нашей страны. Особенно это актуально для деревянного домостроения.

Действительно, в России с давних времён при строительстве домов использовали дерево. Однако в эпоху всеобщей и тотальной высотной застройки советского периода и до недавнего времени деревянное строительство пребывало в забвении, и лишь совсем недавно интерес к нему возродился снова. Этот интерес, по нашему мнению, обусловлен, прежде всего, национальными традициями деревянного домостроения и образом жизни россиян. В частности, в данной связи эксперты РБК отмечают: «Сегодня востребованность в таких домах достаточно высока, так как порядка 70% населения России – городские жители, а загородный дом в понятии русского человека – это, прежде всего место, где можно приятно провести время с друзьями, отдохнуть от городской суеты. И именно экологически чистое, натуральное, «дышащее» дерево дает максимальный эффект смены обстановки».

Необходимо подчеркнуть, что дерево – это уникальный строительный материал, обладающий следующими основными преимуществами:

1. Относительно *низкая себестоимость строительства* деревянного дома по сравнению со строительством домов из камня и кирпича.
2. *Дерево прочно и долговечно.*
3. *Деревянные дома не нужно протапливать;* в них зимой тепло, а летом – прохладно.
4. *Строительство домов из дерева не подвержено сезонности,* в то время как кирпичные и бетонные дома в зимний период не строятся.

5. Дерево намного легче других строительных материалов, и это касается не только его веса, но и *легкости обработки*. Это позволяет декорировать внешнюю отделку дома резными ставнями, наличниками, и т.п.
6. Деревянные дома *просто красивы и радуют глаз*.
7. Дерево – это *экологически чистый, натуральный материал*, который не выделяет вредных токсичных веществ в процессе эксплуатации дома.
8. *Дом из дерева благоприятно влияет на здоровье человека*.
9. В результате исследований, проведенных в Японии на территории, где произошло землетрясение, установлено, что бревенчатый дом оказался наиболее крепкой конструкцией, *устойчивой против землетрясения*.
10. Немаловажным преимуществом деревянных домов является *отсутствие сквозняков*, поскольку во время строительства все щели тщательно заделываются.

Несмотря на длинный список достоинств, деревянные дома имеют и два существенных недостатка: 1) *пожароопасность*; 2) *усушка древесины со временем*. Эти недостатки устраняются с помощью специальных средств защиты.

Таким образом, основными индикаторами, определяющими потребительскую ценность деревянных домов, будут следующие параметры: сроки и качество строительства, срок службы, энергоэффективность, дизайн, безопасность для здоровья, отсутствие вреда для окружающей среды.

Возвращаясь к обсуждению тенденций на рынке домостроения, необходимо отметить следующее. Во-первых, по данным Ассоциации деревянного домостроения, в 2008 г. в России было введено в эксплуатацию более 72 тыс. деревянных домов. В 2009 г. темпы роста *деревянного жилищного строительства* стали выше почти в 2,5 раза, чем в целом по малоэтажному строительству. В кризисный период строительство было «заморожено», но *с середины 2011 г. снова начало набирать темпы*. По общей площади введенных деревянных домов лидирует Московская область – среднее и дальше Подмосковье (80% малоэтажного строительства в России). Затем идут Приволжский, Южный округа, а в последние несколько лет заметно оживился рынок УрФО. Необходимо отметить, что к настоящему времени значительная доля возводимых из дерева поселков обеспечивается полностью собственной инфраструктурой, что еще больше подогревает интерес со стороны покупателей. По прогнозам специалистов, тенденция роста данного сектора строительства сохранится, так как спрос на индивидуальное жилье в несколько раз превышает предложение.

Во-вторых, немаловажно и то, что в последние несколько лет на рынке загородной жилой недвижимости наблюдался *высокий рост предложения коттеджных поселков экономкласса*. Все дома в этом сегменте имеют свои отличительные особенности, которые влияют на их итоговую себестоимость. По данным экспертов, на текущий момент наблюдается устойчивый спрос на дома экономкласса, в отличие от элитного и бизнес-сегмента. Стоимость таких домов начинается от 100 тыс. дол.

В-третьих, как и во всем мире, в настоящее время в *России получили распространение три крупные системы деревянного домостроения*:

- 1) строительство домов из массивной древесины;
- 2) панельное (из крупных и мелких панелей);
- 3) каркасное деревянное домостроение.

Эти архитектурно-строительные системы существенно различаются по стеновым материалам, качественным характеристикам, особенностям производства, разнообразию архитектурных решений, условиям возведения, степени заводской готовности, продолжительности сборки дома, размеру усадки одного этажа, а также и стоимости 1 м² дома. Эксперты компании Knight Frank утверждают, что особенной популярно-

стью у россиян пользуется комбинированное домостроение, когда, например, первый этаж строится из кирпича или монолита, а верхние этажи, где располагаются спальни, возводятся из дерева. В то же время, аналитики НАМИКС считают, что поскольку уже в 2006 г. на государственном уровне приоритетным было названо панельное деревянное домостроение, то именно этому виду домостроения и будет принадлежать будущее. Вместе с тем, существует еще один современный вид малоэтажного строительства, который в России пока еще не развит, это объемно-модульное домостроение. Эксперты Knight Frank считают, что в российских условиях это наиболее оптимальный вид строительства для создания индустрии малоэтажного жилья. В частности, дома от одного до трёх этажей изготавливаются на заводе поточным методом, при этом с завода дом уходит не только полностью собранный, но и оборудованный всеми необходимыми «аксессуарами»: ваннами, туалетами, встроенными кухнями, и даже мебелью. Если оценивать такое производство домов по трем ведущим параметрам: качество, цена и скорость строительства, то это, без сомнения, наиболее эффективный способ.

В-четвёртых, важнейшим аспектом развития рынка деревянного домостроения является вопрос *ценообразования*. Как известно, стоимость дома (не считая его площади) зависит от используемых технологий строительства (брус, бревно, каркас), особенностей проекта, степени индивидуализации, количества и качества используемых строительных материалов, платежеспособности заказчика, энергоэффективности здания, сезона и региона проживания, степени автоматизации и безопасности, и прочих факторов. Так, Александр Пыпин, руководитель аналитического центра GED Analytics, отмечает: «Строительство деревянного дома в зависимости от региона обходится в 8-15 тыс. руб. за 1 м². Однако если включить стоимость коммуникаций, согласования и т. д., то получится уже 16-30 тыс. руб. К стоимости дома необходимо прибавить и стоимость земли – она может быть бесплатной вдали от Москвы (прийти в сельсовет и получить решение о выделении), а может стоить и сотни тысяч рублей за сотку, как в Московской области. На один дом необходимо иметь минимум 6 соток, иначе власти не разрешат строить».

Более того, материалы строительства домов можно подразделить на несколько ценовых сегментов. «В элитном сегменте представлена продукция прежде всего зарубежных производителей. В эту группу попадает практически весь предлагаемый ими ассортимент. К этой категории относятся также предложения отечественных производителей по рубленому вручную бревну, клееному бревну и элитному клееному брусу больших сечений (вертикально-клееный). Стоимость таких домов от производителя – свыше 1000 дол. м². В бизнес-сегменте представлена в основном продукция отечественных производителей: клееный брус небольших и стандартных сечений, оцилиндрованное бревно большого диаметра и принудительной сушки, а также некоторые из предложений домов по каркасной технологии. Стоимость 1 м² таких домов от производителя варьируется от 600 до 1000 дол. В экономичном сегменте представлена вся остальная продукция: оцилиндрованное бревно естественной влажности, массив бруса, каркасная и панельная технология. Стоимость 1 м² таких домов от производителя – от 400 до 700 дол.»

Наконец, к основным *факторам, препятствующим развитию деревянного и малоэтажного строительства в России*, эксперты единодушно относят следующие: отсутствие, в отличие от развитых стран, единой системы строительства деревянных домов на практике; недостаточное количество пригодных для строительства земельных участков; отсутствие документов территориального планирования; недостаточная развитость или полное отсутствие инженерной инфраструктуры; психологическая неподготовленность городского населения к жизни в деревянном доме, и др.

Тем не менее, с учётом всего вышесказанного мы полагаем, что к 2020 г. деревянное домостроение в России может и должно занять лидирующие позиции на рынке жилищного строительства как односемейных, так и мультисемейных домов. Динамика роста производства деревянных домов будет связана преимущественно с развитием недорогих каркасно-панельных технологий, а дома из массивной древесины перейдут в разряд «элитного домостроения».

3. Влияние вступления РФ в ВТО на рынок деревянного домостроения

После вступления России в ВТО практически всем игрокам российского рынка жилого строительства придётся адаптироваться к новым правилам. Как отмечают многие эксперты, *первый шаг* на этом пути сделан: за последние несколько лет *были образованы саморегулирующиеся организации (СРО)* строителей в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и многих других городах России. К настоящему моменту именно СРО занимаются такими направлениями деятельности, как:

- разработка стандартов деятельности строительных организаций;
- организация профессионального обучения, аттестация работников членов СРО или сертификация произведённых членами СРО товаров (работ, услуг);
- обеспечение информационной открытости деятельности своих членов, публикация информации об этой деятельности в соответствующем порядке;
- контроль за соблюдением требований нормативных документов членами СРО;
- проверка уровня качества объектов капитального строительства;
- определение ключевых проблем отрасли и разработка мер по их устранению;
- разработка рекомендаций в Правительство для внесения необходимых для строительной отрасли изменений; и т.д.

Второй шаг – это построение стратегии развития бизнеса, основанной на создании конкурентных преимуществ отечественного деревянного домостроения. В данной связи считаем уместным привести высказывание С.П. Сергеева, генерального директора ГК «Модуль», директора «Ассоциации деревянного домостроения Вологодской области», которое, хотя и относилось к 2008 г., но не утратило, на наш взгляд, своей актуальности и по сей день. Итак, предприятия, работающие в сфере деревянного домостроения, сталкиваются с массой проблем, которые условно можно разделить на три составляющие:

- **«общеэкономические** (Уменьшение доходов населения. Снижение спроса на продукцию, падение рынков сбыта. Удорожание заемных средств. Введение режима «экономии», сокращения затрат. Корректировка ценовой и сбытовой политики. Снижение рентабельности. Частичный отказ от планов развития.)

- **характерные для малого и среднего бизнеса** (Высокий уровень налоговой нагрузки. Ограниченный доступ к заемным инвестиционным ресурсам. Отсутствие или недостаточный объем залоговой базы. Большие финансовые риски. Стремление к максимальной самостоятельности. Общий низкий технический уровень и низкая технологическая оснащенность. Ориентация на потребности и возможности местного рынка, объема и структуры локального спроса).

- **специфичные, присущие только деревянному домостроению** (Дорогое и сложное проектирование. Слабость инфраструктуры индустриального производства. Необходимость технических регламентов – основы системы технического регулирования. Искусственно созданный дефицит земли. Крайне сложно найти и получить свободные участки под массовое деревянное строительство. Все заботы по прокладке коммуникаций и созданию коммунально-бытовой базы лежат только на строителях. Высокие цены на конечную продукцию. Стоимость квадратного метра определяется

дорогими строительными материалами. Недостаточность информационно-справочного обеспечения домостроения. Отсутствие системы аналитических обзоров по отдельным вопросам домостроения, дефицит справочной литературы, отсутствие периодического профессионального издания, комплексно и системно освещающего проблемы домостроения, бессистемность широкого профессионального общения – все это не способствует удовлетворению потребности в постоянном получении информации и консультаций по текущим и перспективным вопросам домостроения).

Является очевидным, на наш взгляд, что вступление России в ВТО ещё больше обострит вышеперечисленные проблемы. Более того, не исключено, что с открытием границ, в РФ хлынут дешёвые китайские строители с дешёвыми технологиями малоэтажных китайских застроек – это дома коттеджного типа, возводимые из сборных комплектов; площадь дома до 300 м², а весь процесс возведения дома с отделкой занимает три-четыре недели. Это почти в четыре раза ниже той стоимости 1 м², которая официально установлена в качестве ориентировочной Минрегионом.

В то же время многие эксперты не отрицают, что вступление России в ВТО изменит строительный рынок таким образом, что большинство компаний не выдержат конкуренции и просто не выживут, уйдут с рынка. «Нам надо уже сейчас адаптировать свой подход к западным стандартам работы при строительстве», – говорит член правления компании Rodex Group Игорь Заугольников. В то же время, эксперт отмечает, что «... с учетом нашего чиновничьего капитализма совершить экспансию на российский рынок будет под силу только крупным компаниям с мировым именем, имеющим возможность влиять на местные администрации».

Вместе с тем, доступная нам литература не располагает данными относительно того, *каким именно образом* хозяйствующие субъекты рынка деревянного домостроения должны действовать в новых условиях. Более того, все процедуры, переговоры и документы по ВТО являются достаточно приватными и полном объёме в СМИ не освещаются.

В данной связи мы полагаем, что для хозяйствующих субъектов рынка деревянного домостроения настала пора активного освоения основ менеджмента качества, маркетинговых исследований, новых технологий продаж и разработки стратегий позиционирования. В частности, необходимы следующие основные действия:

- 1) определить факторы конкурентоспособности объектов деревянного домостроения (ОДД);
- 2) оценить конкурентоспособность ОДД;
- 3) определить основные пути (факторы) повышения качества и конкурентоспособности продукции (ОДД) компании на рынке;
- 4) определить текущую позицию компании и ОДД, выявить цель перспективного развития и разработать стратегию позиционирования компании и ОДД. В частности, можно использовать две известные схемы позиционирования:
 - а) Матрица Ансоффа и б) Матрица БКГ).

Считаем необходимым обратить внимание на то, что, несмотря на кажущуюся простоту теоретических выкладок вышеперечисленных положений, одной из ведущих проблем лесопромышленного комплекса в целом и рынка деревянного домостроения, в частности, является профессионализм управленческого персонала.

Как отмечается в «Стратегии развития лесного комплекса Российской Федерации на период до 2020 года» одной из серьёзных, системных проблем ЛПК является: «Недостаток квалифицированных кадров и низкий уровень оплаты и производительности труда, обусловленные слабым развитием социального партнерства, низким по сравнению с другими отраслями экономики уровнем оплаты труда работающих, ухуд-

шающейся ситуацией в профессиональной и квалификационной подготовке рабочих кадров, специалистов, возрастающим дефицитом квалифицированных кадров по разным направлениям лесохозяйственной и лесопромышленной деятельности».

Иными словами, в дополнение к вышесказанному необходимо подчеркнуть, что серьёзной проблемой в связи с вступлением России ВТО является не только то, *кто именно будет реализовывать стратегические перспективы в отрасли*, но и качество профессионального образования в целом.