

Решение жилищной проблемы в России с использованием новейших мировых достижений в малоэтажном домостроении.

По данным международных и российских авторитетных организаций, неудовлетворенный спрос на качественное, энергосберегающее, быстровозводимое и экономичное жилье в России оценивается в несколько миллиардов долларов. Согласно заявлениям Фонда РЖС в настоящее время в стране платежеспособный спрос на доступное жилье составляет огромную цифру - примерно 175 миллионов квадратных метров. Как недавно заявил Президент России, в стране из 2 миллиардов квадратных метров жилого фонда, половину составляет ветхое и аварийное жилье, что свидетельствует о катастрофическом состоянии жилищной проблемы в стране. В настоящее время качественное, доступное и экологически чистое жилье является самым востребованным товаром в России.

Однако несмотря на большие государственные и частные инвестиции на протяжении многих лет направляемые в жилищное строительство, решить проблему нехватки доступного жилья в стране пока не удастся. Причины хорошо известны, это недостаточный в целом уровень профессионализма, неумение использовать передовые строительные технологии, отсутствие жесткого государственного контроля качества построенного и т.д. Особенно негативно это проявляется в малоэтажном домостроении, которое во всем мире является наиболее экономичным и массово востребованным у населения сегментом жилищного рынка. В России имеется колоссальный спрос на жилье этой категории, но практически полностью отсутствует его качественное и доступное по стоимости предложение. К тому же крупных, опытных и надежных строительных компаний, предлагающих серийное малоэтажное жилье европейского или североамериканского уровня по приемлемой цене в этом сегменте рынка практически нет.

США и Канада обладают колоссальным опытом в малоэтажном домостроении и на протяжении уже многих десятилетий наглядно демонстрируют его преимущество всему миру, *особенно когда идет речь о массовом строительстве недорогих, энергосберегающих и быстровозводимых домов.* Достаточно вспомнить американца Уильяма Левитта, создавшего и реализовавшего в пятидесятые годы прошлого века концепцию так называемых левиттаунов, по существу то, что сейчас называют одноэтажной Америкой.

Чтобы достичь желаемого результата в обеспечении населения России доступным жильем необходимо в максимальной степени использовать североамериканский опыт решения этой сложной задачи. Только в этом случае инвестиции в жилищное строительство не только позволят быстро решить эту крайне болезненную социальную проблему, но и обеспечат гарантированный и очень большой доход как для инвестора, так и тем строительным компаниям, которые будут в массовом количестве производить и строить жилье этого класса. *Инвестиции в малоэтажное домостроение будут очень доходны*

только в том случае когда реализацией проектов занимаются признанные профессионалы высокого класса, как и в любом другом креативном бизнесе.

Эффективное малоэтажное домостроение объединяет в себя решение целого комплекса вопросов, которые нужно решать неразрывно, в едином ключе на всех этапах реализации строительного проекта, начиная от разработки концепции застройки и кончая профессиональным контролем качества построенного. Североамериканские компании могут создать для российских партнеров основу такого эффективно действующего домостроительного бизнеса, предлагая оптимальные решения на всех этапах реализации проекта. Принцип сотрудничества будет выгодным для обеих сторон при умелом соединении огромного североамериканского опыта, ноу хау и российского финансирования. При этом очень важно использовать самые передовые домостроительные технологии, которые могут принести наибольшую финансовую выгоду.

Как показала мировая практика, наиболее быстрым и финансово выгодным решением проблемы обеспечения доступным жильем широких слоев населения, является организация малоэтажного домостроения с использованием американской технологии структурных теплоизоляционных панелей - SIP. Этот модульный тип домостроения, стремительно развивается во всем мире, поскольку позволяет при очень незначительных капитальных вложениях, организовать массовое строительство быстровозводимого и недорогого жилья. В настоящее время в США и Канаде технология структурных теплоизоляционных панелей становится все более доминирующей в малоэтажном домостроении и заменяет традиционный деревянно каркасный метод строительства.

Данная технология по совокупности современных требований, предъявляемых к жилью, признана лучшей в мире. Такие дома не требуют массивных фундаментов, могут изготавливаться фабрично, легко транспортируются в комплекте, быстро возводятся бригадой из нескольких человек без использования технических средств, полностью соответствуют требованиям международных строительных нормативов, красивы и разнообразны с точки зрения архитектуры, а главное самые дешевые из всех возможных вариантов строительства, при серийном изготовлении.

Технология структурных теплоизоляционных панелей (SIP) имеет еще одно важное преимущество по сравнению с железобетонными и кирпичными конструкциями. Эксплуатационные расходы и особенно расходы на отопление этих домов в несколько раз ниже, что весьма существенно в условиях постоянного роста цен на энергоносители. Жилые массивы не требуют прокладки дорогостоящих тепловых сетей, т.к. применяются автономные системы, использующие электричество, газ и другие виды топлива. Это позволяет полностью ликвидировать потери тепла при его транспортировке. Системы канализации и водоснабжения также могут носить автономный характер.

Такие дома служат сто лет, выдерживают перепады температур от минус 60 до плюс 50 градусов и землетрясения силой до 8 баллов. Они

пригодны для комфортного проживания даже в самых экстремальных природных условиях, включая арктические регионы.

Технология структурных теплоизоляционных панелей может широко использоваться для возведения больших жилых массивов в городах и за их пределами. *Кроме того, SIP панели могут с успехом применяться для оперативного строительства в большом количестве комфортабельных, красивых и дешевых домов для переселенцев, беженцев, в местах последствия катастроф и т.п.* Одновременно, используя универсальные конструкции, можно возводить быстро окупаемые коммерческие объекты (гостиницы, магазины, рестораны, офисы и т.п.), которые могут иметь высокие функциональные и эстетические характеристики.

Группа компаний Мидвест (США) является признанным мировым лидером в производстве оборудования для изготовления структурных теплоизоляционных панелей и домокомплектов из них.

Для разработки эффективных решений в реализации крупных проектов имеется возможность использовать огромный опыт крупнейшей американской Ассоциации малоэтажного домостроения SIPA.

При наличии надежных российских инвесторов, американские компании могут создать в России эффективно действующий бизнес для массового, индустриального строительства доступного и высококачественного малоэтажного жилья. При этом риск инвестиций будет практически отсутствовать, поскольку разработка и реализация проектов на всех его этапах будет осуществляться при максимальном участии и под контролем высококвалифицированных американских и канадских специалистов.

*Используя мировые достижения в области малоэтажного домостроения, решение жилищной проблемы в России возможно в короткие сроки и с наименьшими затратами. **Программы строительства доступного жилья может быть реализована только на условиях государственно частного партнерства, где государство должно обеспечивать финансирование выполнения всех необходимых инфраструктурных объектов, а частные компании будут выполнять работы за свой счет только по строительству самого жилья.** Участие всех компаний в проектах должно проходить на конкурсной основе. При разработке крупных проектов строительства жилья на уровне регионов и в масштабах страны, необходимо создать в каждом федеральном округе государственно-частную строительную организацию, которая возьмет на себя решение всех вопросов обеспечения жильем населения. Такие организации можно легко контролировать Министерством строительства РФ с точки зрения выполнения ими необходимых строительных нормативов и графиков выполнения работ. Они не будут зависеть от волюнтаризма местных властей, поскольку будут напрямую подчинены центру. В рамках этих организаций должны быть разработаны типовые пространственные и архитектурные решения бюджетного жилья по каждому региону, создана необходимая база для производства домокомплектов и решен кадровый вопрос. Иными словами под директивный (правительственный)*

план строительства бюджетного жилья по каждому региону, этой организацией должны быть разработаны и утверждены Правительством четкие условия и поэтапные сроки реализации жилищной программы в соответствующем регионе. В этом случае во - первых будет обеспечена полная прозрачность расходования бюджетных и частных средств на строительство, а во вторых отпадет необходимость любимиых частными компаниями корректировок сроков и затрат в пользу их повышения и в третьих обеспечено то качество жилья, которое полностью соответствует строительным нормативам. Идея эта не нова, но к сожалению у нас в стране пока нигде не реализована и именно поэтому на практике жилищные программы тормозятся.