

«Русский дом» - доступное жилье с комфортными условиями проживания

А.С.Семченков, директор НИИЖБ, д.т.н.

Чтобы жилье стало доступным и комфортным, его рыночная стоимость должна быть многократно снижена, объем строительства увеличен, а возводиться оно должно из легких, достаточно прочных и жестких, экономичных, экологичных, энергоэффективных, негорючих, долговечных и технологичных (ЛЭЭЭНДТ) материалов.

ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

В России из-за холодного климата, лишь 17 процентов территорий, расположенных на юге, считаются условно пригодными для проживания. Отопительный период на территории проживания основной части населения составляет 8 месяцев в году, поэтому без теплых отапливаемых зданий жить в России невозможно.

Естественно, что в России топливно-энергетические затраты на изготовление материалов и конструкций, их транспортирование и строительство (ТЭ31), а впоследствии на эксплуатацию зданий (ТЭ32) являются самыми высокими ~ мире. Аналогичная ситуация и с ТЭЗз, идущими на создание и обслуживание инфраструктуры в городах и на транспорте, например, услуги ЖКХ в Якутии обходятся в среднем в 2,5 раза, а по арктическим районам в 10 раз дороже, чем в районах с умеренным климатом.

На утепление старого жилого фонда средства практически не выделяются, а нового теплоэффективного жилья строится мало, и его влияние на сокращение ТЭЗ неощутимо. По-прежнему массово выпускаются энергоемкие стеновые материалы (кирпич, керамзит, тяжелый бетон и железобетон). Производство новых эффективных теплоизоляционных материалов для утепления зданий необходимо увеличить в 4-5 раз. Средств на это выделяется мало, в результате значительно возрос импорт дорогих, часто не сертифицированных утеплителей, малоприспособленных для наших условий.

ЖИЛИЩНЫЙ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИСЫ

100 лет назад в городах России проживало менее 10% населения. После 1917 г. строительство жилья в городах практически не велось, а поток сельского населения, хлынувший в города в годы первых пятилеток, еще более обострил жилищный кризис. Последствия Великой Отечественной войны чрезвычайно усугубили ситуацию. Проживание по четыре - пять человек в комнате, площадью 12-16 кв. м было практически нормой для коммунальных квартир. С 50-Х гг. был взят курс на индустриальное домостроение. Только за 1987 год было построено 75 млн. кв. м жилья, а всего за 30 с лишним лет - более 1,5 млрд. кв. м жилья, но жилищный кризис в стране так и не был преодолен. Начиная с 1988 г. объем строительства жилья значительно сократился и в 1999г. составил не более 30 млн. кв. м (0,2 кв. м на человека), что ниже уровня ввода жилья, зафиксированного в конце 50-Х гг. Созданная мощная база индустриального домостроения (50 млн. кв. м. В год) сейчас используется менее чем на 20%, а доля индивидуальных застройщиков возросла до 43%.

В последние годы наметился рост темпов строительства. В 2005 г. введено 43,6 млн. кв. м жилья (0,3 кв. м. на человека). Сегодня в России имеется 2,9 млрд. кв. м жилья, причем износ трети жилого фонда превышает 70%. Аварийный жилой фонд требует сноса или капитального ремонта, но средств на это

выделяется в несколько раз меньше, чем требуется, поэтому в ближайшие годы следует ожидать ускоренного выбытия из эксплуатации старых зданий.

В настоящее время в России на одного человека приходится в среднем 20 кв. м общей площади жилья. Это больше установленного у нас минимума (18 кв. м), но значительно меньше аналогичного показателя для стран с развитой рыночной экономикой (40-80 кв.м).

Индекс доступности жилья равен отношению средней рыночной стоимости стандартной квартиры с общей площадью 54 кв. м к совокупному годовому доходу среднестатистической семьи из трех человек. Индекс показывает, за сколько лет семья в состоянии накопить сумму, достаточную для покупки квартиры, если денег больше ни на что не будет тратить. Понадобится меньше двух лет - хорошо, пять лет - терпимо, 8-10 лет - никуда не годится.

В Москве себестоимость строительства незначительно выше, чем в среднем по России, инвестиционная прибыль в основном выше средней за счет жилья, предоставляемого муниципалитетам, а рыночная стоимость квартир значительно больше за счет сверхприбыли посредников (риэлторов). В Москве и некоторых других крупнейших городах повышенный спрос на жилье будет всегда.

100 миллионов граждан (около 70% населения страны), желающих улучшить жилищные условия, не могут купить жилье по рыночным ценам.

ПРОЕКТ «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ»

И в XXI в. основным строительным материалом остается бетон. В технически развитых странах на одного жителя производится около 1 куб. м бетона в год, в то время как в России этот показатель втрое ниже. Основной компонент бетона - цемент. За годы перестройки из-за изношенности печного и помольного оборудования производства цемента снизилось на треть и сейчас составляет 50 млн. т, а выпуск нерудных строительных материалов (щебня) на одного жителя сократился в 4 раза и составляет 1,2 куб.м, что в 6,5 раз меньше, чем в США. Там, где можно использовать щебень из карбонатных пород и гравия, наблюдается неоправданный рост применения гранитного щебня, который импортируется из Украины и Белоруссии и стоимость которого в два раза выше. Сейчас в России производится около 12 млн. куб.м теплоизоляционных изделий всех видов, ячеистых бетонов - 4 млн. куб.м, пенополистирольных бетонов - 1 млн. куб.м, арболита - 0,5 млн. куб.м, остальное - недолговечные волокнистые и полимерные утеплители.

Данный проект предусматривает увеличение к 2010 г. следующих показателей:

- объем возводимого жилья должен превысить показатель 1987 г и достигнуть 80 млн. кв. м; при этом доступное жилье - не значит дешевое, потому что дешевое жилье не бывает хорошим;
- выпуск утеплителя всех видов должен возрасти до 50-

[далее](#)