

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Зайцева К.Н.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

Основными приоритетами Оренбургской области для инвестирования в сфере строительства являются:

а) обновление основных фондов, структурная перестройка материально-технической базы строительного комплекса с целью обеспечения потребности рынка в современной, конкурентоспособной продукции;

б) строительство и реконструкция мощностей домостроения для производства комплектных быстровозводимых мало- и многоэтажных домов, эффективных железобетонных изделий и конструкций, преобладающее значение сегодня отдается технологии монолитно-каркасного домостроения, которые могут иметь любую необходимую этажность и конфигурацию. Открытая конструктивная схема, на основе которой проектируются и строятся жилые и нежилые сооружения этого типа, допускает построение рамно-связевого каркаса в двух вариантах – сборно-монолитном и монолитном.

На сегодняшний день из существующих технологий возведения зданий и сооружений наиболее перспективным является монолитное строительство - это возведение конструктивных элементов из бетонодержательной смеси с использованием специальных форм (опалубки) непосредственно на строительной площадке; создается абсолютно жесткий каркас с различными видами ограждающих конструкций. В настоящее время, с усовершенствованием строительных материалов и техники, которые значительно упростили процесс монолитного строительства многоэтажных домов, сделав его менее затратным и более интенсивным, стало совершенно очевидно, что домостроение с применением железобетона - одно из самых передовых и технологичных.

Назвать каркасно-монолитное домостроение технологией нового поколения позволяют значимые аспекты:

- монолитное строительство обеспечивает практически «бесшовную» конструкцию, благодаря этому повышаются показатели тепло- и звукопроницаемости;

- каркасно-монолитные здания более долговечны. Проектный срок их эксплуатации – не менее 200 лет (тогда как расчетная долговечность панельных домов – 50 лет);

- монолитная конструкция дает равномерную осадку дома при естественной осадке почвы, перераспределяя нагрузку и предотвращая образование трещин;

- монолитные здания легче кирпичных на 15-20%. Существенно уменьшается толщина стен и перекрытий. За счет облегчения веса конструкций уменьшается материалоемкость фундаментов, соответственно удешевляется их устройство;

- производственный цикл переносится на строительную площадку. При сборном домостроении изделия изготавливаются на заводе, привозятся на площадку, монтируются. При изготовлении сборных конструкций закладываются допуски на всех технологических этапах, которые приводят к дополнительным трудозатратам при отделке стыков. Если монолитное строительство ведется по четко отработанной схеме, то возведение зданий осуществляется в более короткие сроки. Кроме этого, качественно выполненная работа исключает необходимость мокрых процессов. Стены и потолки практически готовы к отделке;

- гибкость планировочных решений. Монолитное домостроение на основе открытой конструктивной схемы дает возможность реализовать широкий спектр планировочных решений. Свободное пространство зданий при каркасном строительстве имеет множество планировочных решений. При этом не нарушаются несущие характеристики всей конструкции. Например, можно объединить в одну несколько квартир в доме, повысив тем самым уровень комфортности жилого помещения. Каркасно-монолитное домостроение дает возможность также скомпоновать секции домов таким образом, чтобы они полностью отвечали демографическим, социальным и градостроительным требованиям;

- каркасное домостроение – это и невысокий уровень материало- и энергоемкости сооружений. Открытая конструктивная схема дает возможность использовать в монолитном строительстве самые современные энергоемкие стройматериалы, а также внедрять новейшие инженерные системы, которые можно эффективно регулировать;

- возможность существенно сократить сроки возведения зданий. Они не зависят от сезона и погодных условий;

- свобода в архитектурном проектировании фасада и всего ансамбля сооружений. Свобода выбора материалов отделки. При устройстве монолитного каркаса, у владельца остается право выбора наиболее приемлемого с его точки зрения варианта обустройства стен и помещений.

в) развитие мощностей по выпуску быстровозводимых модульных зданий с учетом климатических особенностей и производственного потенциала области;

г) совершенствование, техническое перевооружение и ускоренное развитие карьерной базы местных строительных материалов;

д) снижение ресурсных, энергетических и трудовых затрат на единицу продукции, повышение экологической безопасности существующих и новых производств;

е) реконструкция существующих и строительство новых мощностей по производству строительных материалов (цемента, высококачественного керамического и силикатного кирпича, гипсовых смесей, изделий из пенобетона и поризованной керамики, эффективных теплоизоляционных и кровельных материалов, надежных оконных и дверных заполнений, трубной продукции из полиэтилена и полипропилена, энергоэффективных теплопроводов в пенополиуретановой изоляции и другого).

Строительный комплекс Оренбуржья относится к числу ключевых отраслей экономики области, обеспечивающих ее устойчивое социально-экономическое развитие и способствующих созданию комфортной и безопасной среды проживания человека. Он включает в себя совокупную деятельность проектно-изыскательских, строительного-монтажных, специализированных организаций, предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии.

На сегодняшний день строительный комплекс области объединяет более 3 тысяч предприятий с общей численностью работающих свыше 60 тыс. человек.

Производство строительных материалов, изделий и конструкций является материальной основой строительного комплекса Оренбургской области, одним из базовых сегментов промышленности, который существенно влияет на структурные изменения в экономике и, особенно, в сфере капитального строительства зданий и сооружений различного назначения.

Промышленность строительных материалов и строительной индустрии области включает в себя более 400 предприятий с общей численностью работающих свыше 20 тыс. человек.

На сегодняшний день состояние отрасли можно оценить как стабильное. Этому свидетельствует увеличение основных показателей: индекса промышленного производства по виду экономической деятельности «Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» на 7,6 % к уровню 2013 года, объема отгруженных товаров собственного производства на 15,4% к уровню 2013 года (9,6 млрд. рублей).

На большинстве предприятий области в 2014 году отмечалось увеличение объемов выпускаемой продукции: керамического строительного кирпича на 33%, цемента на 26,1%, строительного раствора на 19,5%, сборных железобетонных конструкций и деталей на 9,3%, бетона на 9,2%. Богатая минерально-сырьевая база, необходимая для развития стройиндустрии, позволяет Оренбуржью наращивать производственные мощности и удовлетворять в полном объеме потребности строительного комплекса в современных строительных материалах, изделиях и конструкциях.

В рамках областной целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2011–2015 годах» из областного бюджета осуществлялась поддержка юридических лиц в виде субсидий на возмещение части затрат по процентной ставке по кредитам, взятым на реализацию проектов модернизации существующих и создания новых производств энергоэффективных и экологических строительных материалов, изделий и конструкций.

Среди завершенных наиболее значимых объектов социальной сферы – реконструкция корпуса по ул. Советской, 20 областной универсальной научной библиотеки им. Н.К. Крупской; 3 учреждения дошкольного образования с приростом 295 мест, 2 учреждения здравоохранения общей мощностью 125 посещений в смену, физкультурно-оздоровительный комплекс в г. Орске.

По итогам года наблюдается положительная динамика в жилищном строительстве.

В 2014 году на территории области за счет всех источников финансирования сданы в эксплуатацию 8527 квартир общей площадью 787,4 тыс. кв. метров (111,8% к уровню 2013 года, 102,3% к прогнозу).

Это лучший результат за последние 23 года. Ближайший максимальный результат зафиксирован в 1990 году – 858,7 тысяч кв. метров.

Объемы незавершенного жилищного строительства увеличились в течение года почти в 2 раза, что является предпосылкой выполнения показателей в ближайшие плановые периоды.

В рамках областных целевых программ предусмотрен ряд стимулирующих мер, способствующих достижению положительных результатов в отрасли.

Поддержка различных категорий граждан и реализация программы льготного ипотечного кредитования направлена на увеличение платежеспособного спроса населения. В 2014 году кредитными организациями населению области предоставлено почти 14 тысяч ипотечных кредитов на сумму 17,5 млрд. рублей, что превысило прошлогодние показатели на 16 и 27 процентов соответственно.

Показатели доступности жилья так же имеют положительную динамику: доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, возросла по сравнению с плановым значением на 0,1 процент и составила 30,1 процент; показатель по коэффициенту доступности жилья улучшился на 1,5% и составил 3,84 лет при запланированном 3,9 лет.

В целях стимулирования строительства доступного жилья в 2014 году меры государственной поддержки были направлены на строительство 36 объектов инженерной и 1 объекта социальной инфраструктуры. Построено более 50 км сетей водопровода, канализации и электроснабжения, в том числе к земельным участкам, предоставляемым бесплатно многодетным семьям для строительства жилья, а также 1 детский сад.

Ближайшие планы жилищного строительства определены, исходя из задач по достижению к 2020 году 1 кв. м на человека в год, Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600, и отражены в Стратегии развития Оренбургской области, государственной программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2014–2020 годах». Прогнозный ежегодный прирост объемов жилищного строительства составляет, в среднем, 15%.

Основными направлениями деятельности в сфере архитектуры и градостроительства являются развитие системы градорегулирования на территории области, обеспечение районов и поселений области градорегулирующей документацией, осуществление контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, проведение различных мероприятий в области архитектуры и градостроительства.

Постановлением Правительства Оренбургской области от 30.07.2013 № 737-пп утверждена государственная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2014-2020 годах», куда входит подпрограмма «Развитие системы градорегулирования в Оренбургской области в 2014-2020 годах». Основной целью подпрограммы является обеспечение устойчивого развития территорий муниципальных образований области, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, учета интересов граждан и их объединений, муниципальных образований Оренбургской области, обеспечение соответствия документов территориального планирования всех уровней требованиям статьи 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Финансовое обеспечение реализации мероприятий подпрограммы осуществляется за счет средств областного и местных бюджетов.

Объем средств областного бюджета, предоставляемый муниципальным образованиям области на софинансирование мероприятий подпрограммы в 2014-2020 годах, составит 1121,022 млн. рублей. В 2010 году на данные цели было выделено 7,1 млн. рублей, в 2011 - 60,12 млн. рублей, в 2012 – 92,52 млн. рублей. В 2013 году на софинансирование работ по подготовке документов территориального планирования в муниципальные образования области направлено 257,882 млн. рублей. Объем средств, предоставляемых местным бюджетам в 2014 году, на подготовку проектов документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий и автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности составляет 154,206 млн. рублей.

Правительством области утверждена схема территориального планирования Оренбургской области.

В настоящее время утверждены схемы территориального планирования 34 муниципальных районов, генеральные планы 9 городских округов, 3 городских поселений, 26 сельских районных центров, 461 сельского поселения области.

Завершена разработка схемы территориального планирования 1 муниципального района (Абдулинского), генеральных планов городского поселения Абдулино, 31 сельского поселения. Разрабатываются генеральные планы 4 сельских поселений области.

Управление по архитектуре и градостроительству министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства области обеспечивает регулярное участие области в Международном фестивале архитектуры «Зодчество», активно участвует в организации областной выставки «Архитектура Оренбуржья».

Рынок недвижимости Оренбурга, как и большинства центральных районов России, на сегодняшний день находится в постоянном движении. Постоянно меняются цены, увеличивается и уменьшается спрос и предложение в различных районах города. Жилье в Оренбурге представлено высотными многоквартирными домами и частным сектором. Стоимость, как и везде, определяется техническим состоянием дома и его расположением.

Традиционно, самые дорогие объекты сосредоточены в центре города. Тут преобладают четырехэтажные здания, возведенные в середине прошлого века. Многие из них относятся к архитектурным памятникам – на поддержание их технического состояния и реставрацию выделяются средства из городского бюджета. Квартиры в таких домах отличаются большой площадью, хорошим видом из окна. Стоимость квадратного метра в центре Оренбурга может достигать 120 тысяч рублей. Покупатели на такое жилье находятся и цены в этом секторе недвижимости, практически не падают. На продажу выставляются и полностью современно отремонтированные квартиры, и старые объекты под капитальный ремонт. При покупке жилья в старом доме следует обращать внимание на техническую исправность коммуникаций. В старом фонде большинство объектов нуждаются в ремонте. Такие «подводные камни» могут дорого обойтись будущему владельцу квартиры.

Оренбург разделен на четыре района – Северный, Южный, Восточный и Западный. Наиболее заселенными являются Северный и Восточный районы города. Это спальные районы, недвижимость которых представлена многоэтажными панельными и кирпичными домами. Средняя стоимость квартиры составляет от 35 до 55 тысяч за квадратный метр. Популярность этих районов обусловлена относительной доступностью цен, хорошим техническим состоянием домов и отличной инфраструктурой. Большое количество супермаркетов, школ, больниц, детских садов и развлекательных центров, создают тут все условия для комфортного проживания.

Рынок первичной недвижимости, также, широко представлен в Оренбурге. Город расширяет свои границы за счет возведения новых жилых комплексов на окраине города. Строительство нового жилья ведется очень быстрыми темпами. Только в последний год в секторе первичной недвижимости Оренбурга наблюдается некоторый застой. Большое количество не сданных в эксплуатацию объектов пустуют уже более года. Зато в завершенных домах квартиры раскупаются моментально. Первичная недвижимость на окраине города стоит дешевле, чем вторичная. Средняя цена составляет 35-45 тысяч рублей за квадратный метр.

Практически во всех районах Оренбурга наблюдается практика переоборудования первых этажей домов под коммерческие помещения. Небольшие магазины и офисы можно найти в центре города и прилегающих районах. Они наиболее востребованы среди предпринимателей Оренбурга. Определяющим фактором для жителей города и приезжих инвесторов является цена. Широко распространена аренда офисных и торговых помещений в городе. В зависимости от района стоимость аренды находится в пределах от 150 до 1100 рублей за квадрат в месяц. Приобретение офисных площадей стало менее популярно за последний год. Цена объекта на продажу составляет 30-75 тысяч за квадрат.

На сегодняшний день в Оренбурге предлагают великое множество участков под строительство малоэтажных домов. Это Беляевское направление, в последние годы стремительно развивающиеся благодаря поселку «Экодолье». Участки под строительство домов на этом направлении предлагают такие

жилые комплексы как, п. Приуралье, п. Весенний-2. Участки под строительство предлагают в районе п. Ленина. Здесь представлены жилые комплексы «Заречье», «Приютово». Жилой комплекс «Заречье» рассчитан на 5000 жителей, 1200 индивидуальных домов, 10 трехэтажных многоквартирных домов клубного типа, школа на 500 учащихся, два детских сада по 150 мест, физкультурно-оздоровительный комплекс, пожарное депо, баня, кафе, детские площадки.

В процессе проектирования были определены общественный центр, зоны дошкольных и школьных учреждений. Заботясь о самых маленьких жителях, уже в этом году начинается строительство детского сада. Также планируется строительство торгово-развлекательных комплексов на въезде в поселок, а в непосредственной близости к участкам под строительство домов будут расположены небольшие магазины шаговой доступности, также представлены в п. Южный Урал, в п. Покровка, в п. Соловьевка.

Развитые технологии малоэтажного строительства коттеджей и домов в Оренбурге позволяют сделать загородное жилье доступным для каждого желающего иметь собственный коттедж в малоэтажном коттеджном поселке.

Таким образом, перед строительным комплексом области поставлены серьезные задачи, требующие их безусловного выполнения. Вместе с тем, перспективы развития строительной отрасли, в целом, зависят от общей социально-экономической ситуации.

Список литературы

1. Бакушева, Н.И. Экономика строительной отрасли / Н.И. Бакушева, О.В. Гусарская, С.М. Пятницкая. М.: Академия, 2012. - 224 с.

2. Бузырев, В.В. Особенности организации экономического взаимодействия участников строительного комплекса в регионе. / В.В. Бузырев, А.П. Суворова // Журнал «Экономика строительства». 2011. - № 3. - С. 20-21.

3. Бузырев, В.В. Экономика строительства: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений / В.В. Бузырев и др.; под общ. ред. В.В. Бузырева. М.: Издательский центр «Академия», 2010. - 336 с.

4. Габиров, Н.О. Организация строительства в регионе: проблемы и тенденции развития / Н.О. Габиров // Региональные проблемы преобразования экономики. 2010. - №4. - С.283-287.

5. Епифанов, В.А. Оценка инвестиционной деятельности в современных условиях инновационного развития стройкомплекса России / В.А. Епифанов, И.С. Дмитриев, А.В. Епифанова // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. - 2010. № 1. - С. 17-18.

6. Цветкова, Е.А. Анализ влияния финансового кризиса на развитие строительства / Е.А. Цветкова // Финансы и кредит. 2010. - № 40. - С. 77-79.

7. Шуваев, М.А. Интегральная оценка факторов, влияющих на конкурентоспособность строительных предприятий / М.А. Шуваев // Экономика строительства. - 2010. № 5. - С. 15.