

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

И.В. Попова, Е.В. Чикина, В.Н. Горбунов

**ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ
И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пенза 2014

УДК 728.1(470-571)
ББК 65.315-56
П58

*Монография подготовлена в рамках проекта
«ПГУАС – региональный центр повышения качества подготовки
высококвалифицированных кадров строительной отрасли»
(конкурс Министерства образования и науки Российской Федерации –
«Кадры для регионов»)*

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Экономика,
организация и управление производ-
ством» Б.Б. Хрусталев (ПГУАС);
доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Организация
строительства и управление недви-
мостью» П.Г. Грабовый (МГСУ)

Попова И.В.

П58 Исследование особенностей и перспектив развития жилищно-
строительного комплекса Пензенской области: моногр. / И.В. По-
пова, Е.В. Чикина, В.Н. Горбунов. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 168 с.
ISBN 978-5-9282-1109-7

Представлены научно-практические материалы исследований особенностей и перспектив развития жилищно-строительного комплекса Пензенской области. Рассмотрены основные проблемные вопросы развития жилищного строительства в России, проведена оценка существующего состояния и приоритетные направления развития жилищно-строительного комплекса Пензенской области, проанализирована база строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области.

Монография подготовлена на кафедре «Экономика, организация и управление производством» и предназначена для ученых, аспирантов, студентов, обучающихся по направлению 08.04.01 «Строительство», а также интересующихся вопросами развития жилищно-строительного комплекса России.

ISBN 978-5-9282-1109-7

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014

© Попова И.В., Чикина Е.В.,
Горбунов В.Н., 2014

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Жилищная проблема в России представляет собой комплексную задачу и охватывает вопросы оптимизации государственного управления жилищно-строительной отраслью.

Как показывает опыт, проводимые в последние годы преобразования на рынке жилья при определенной положительной тенденции не могут коренным образом изменить сложившуюся ситуацию. Для более глубокого понимания процессов, происходящих на рынке жилья, необходимо взглянуть на ситуацию не только сквозь призму интересов непосредственных участников жилищно-строительной сферы, но и рассмотреть макроэкономические условия, в которых предпринимаются попытки организовать ипотечное кредитование в стране.

Ключевым направлением, которое Пензенская область выбирает для себя на среднесрочную и долгосрочную перспективу, является устойчивое повышение конкурентоспособности региона для бизнеса и качества жизни для его жителей. Пензенская область нуждается в разработке стратегии развития жилищно-строительного комплекса региона, ориентированной на практические действия и результаты.

Цель исследования – исследование перспектив развития жилищно-строительного комплекса Пензенской области и разработка стратегии его развития.

Задачи исследования:

1. Анализ и перспективы развития жилищно-строительного комплекса России.
2. Оценка существующего состояния жилищно-строительного комплекса Пензенской области.
3. Приоритетные направления развития жилищно-строительного комплекса Пензенской области.
4. Стратегия развития строительного комплекса, строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области.

Практическая значимость исследования заключается в разработке предложений и рекомендаций по перспективам развития жилищно-строительного комплекса Пензенской области.

1. АНАЛИЗ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ

1.1. Итоги инвестиционной и строительной деятельности в Российской Федерации в 2012-2013 годах

Инвестиции в основной капитал

В 2012г. в экономику России вложено 12568,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал (по полному кругу организаций, включая объемы инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами). По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года объем инвестиций увеличился на 6,6%.

Из общего объема инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) 52,2% составили инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, 36,2% – в машины, оборудование, транспортные средства (из них 16,2% – в импортные), 4,8% – в жилища, прочие инвестиции в основной капитал составили 6,8%.

В январе-сентябре 2013 года в экономику России вложено 8137,5 млрд рублей инвестиций в основной капитал (по полному кругу организаций, включая объемы инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами). По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года объем инвестиций снизился на 1,4%.

Из общего объема инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) 50,9% составили инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, 35,0% – в машины, оборудование, транспортные средства (из них 17,7% – в импортные), 5,5% – в жилища, прочие инвестиции в основной капитал составили 8,6%.

Основным **источником финансирования** инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) являлись привлеченные средства, которые составили 54,6% от их общего объема. За счет собственных средств осуществлялось 45,4% инвестиций. Из общего объема привлеченных средств доля бюджетов всех уровней составила 17,9% против 19,2% в 2011 году.

На долю организаций российской собственности в 2012г. приходилось 85,9% инвестиций в основной капитал, что на 1,6 процентного пункта больше, чем в 2011 году. Основной объем инвестирования осуществляли организации частной формы собственности (41,6%).

Значительный объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) направлен на развитие следующих

видов экономической деятельности: транспорта и связи (26,7%); добычи полезных ископаемых (18,4%); обрабатывающих производств (16,1%); производство и распределение электроэнергии, газа и воды (11,8%); операций с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (7,9%).

В 2013 году основным источником финансирования инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) являлись привлеченные средства, которые составили 51,0% от их общего объема. За счет собственных средств осуществлялось 49,0% инвестиций. Бюджетные средства в общем объеме инвестиций в основной капитал увеличились до 15,4% против 14,2% в январе-сентябре 2012 года. Средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства, составили 2,6% от общего объема инвестиций в основной капитал.

Основной объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) направлен на развитие следующих видов экономической деятельности: транспорт и связь (21,5%), добыча полезных ископаемых (21,2%), обрабатывающие производства (18,5%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (11,0%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (9,1%).

На строительство **природоохранных объектов** в 2012 году организациями (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) использовано 73,4 млрд рублей, или 0,8% от общего объема инвестиций в основной капитал (в 2011 г. – 0,9%). На строительство природоохранных объектов в январе-сентябре 2013 г. организациями (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) использовано 44,0 млрд рублей, или 0,8% от общего объема инвестиций в основной капитал (на уровне января-сентября 2012 г.).

Затраты организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на приобретение основных средств, бывших в употреблении у других организаций, и объектов незавершенного строительства в 2012 г. составили 256,9 млрд рублей. Затраты организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на приобретение основных средств, бывших в употреблении у других юридических и физических лиц, и объектов незавершенного строительства в январе-сентябре 2013 г. составили 152,3 млрд рублей.

По данным обследования **инвестиционной активности организаций**, проведенного по состоянию на 10 ноября 2012 г. в 10,3 тыс. организаций, осуществляющих деятельность по добыче полезных ископаемых, в обраба-

тывающих производствах, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, инвестиции в основной капитал осуществляли 94% от общего количества организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства и 48% – от общего количества малых предприятий (без микропредприятий).

Основными целями инвестирования в основной капитал являлись замена изношенной техники и оборудования, на это указали 70% от числа опрошенных респондентов (в 2011 г. – 69%), автоматизация и механизация существующего производственного процесса – 50% (в 2011 г. – 47%), а также снижение себестоимости продукции и экономия энергоресурсов – по 42% респондентов (в 2011 г. 43% и 42% соответственно).

Исходя из целей, значительная часть инвестиций в основной капитал направлялась на приобретение машин и оборудования. Новые машины и оборудование отечественного производства приобретали 89% организаций, импортного производства – 45% организаций. На вторичном рынке отечественное оборудование покупали 24% организаций, импортное – 7%. На условиях финансового лизинга машины и оборудование приобретали 17% организаций (в 2011 г. – 14%). В 2012 г. в основном приобретались электронно-вычислительная техника, транспортные средства, комплексы и технологические линии и отдельные установки технологического оборудования.

В обследованных организациях доля машин и оборудования в возрасте до 10 лет составила 40%, свыше 10 до 20 лет – 36%, свыше 20 лет – 20% от их наличия, 4% респондентов затруднились назвать средний возраст машин и оборудования.

Около 60% организаций осуществляли модернизацию основных средств.

Основным фактором, сдерживающим инвестиционную активность организаций, осуществляющих деятельность по добыче полезных ископаемых, в обрабатывающих производствах, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, является недостаток собственных финансовых средств. Эту причину отметили 64% руководителей организаций (на 4% больше, чем в 2011 г.). Увеличилось количество респондентов, указывающих на несовершенство нормативно-правовой базы, регулирующей инвестиционные процессы (с 10% в 2011 г. до 11% в 2012 г.) и неудовлетворительное состояние технической базы (с 6% в 2011 г. до 7% в 2012 г.). Сократилось количество респондентов, указавших среди факторов, ограничивающих инвестиционную деятельность, неопределенность экономической ситуации в стране (с 31% в 2011 г. до 26% в 2012 г.), сложный механизм получения кредита для реализации инвестиционных проектов (с 14% в 2011 г. до 13% в 2012 г.) и низкую прибыльность инвестиций в основной капитал (с 11% в 2011 г. до 10% в 2012 г.).

В 2013 г. 57% руководителей организаций планируют увеличение объема инвестиций в основной капитал, 26% – его сокращение.

В декабре 2012 г. **сводный индекс цен** строительной продукции составил 100,4%, в том числе индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) – 100,6%, на машины и оборудование, используемые в строительстве – 100,0%, на прочие капитальные работы и затраты – 100,7% (табл. 1).

Т а б л и ц а 1

Индексы цен приобретения строительными организациями
основных видов материалов

	К предыдущему месяцу			Декабрь 2012 г. к декабрю 2011 г.	Справочно
	октябрь	ноябрь	декабрь		Декабрь 2011 г. к декабрю 2010 г.
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	100,2	100,8	100,2	111,5	109,5
Цемент	99,7	99,4	99,3	103,1	119,0
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	100,0	101,1	100,5	101,7	115,8
Растворы строительные	100,9	100,7	101,2	104,3	111,4
Щебень	100,4	100,3	99,7	108,8	117,1
Пески природные прочие	100,1	101,5	99,2	109,0	111,8
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен	100,3	101,4	101,2	106,3	99,0
Линолеум	100,6	101,1	100,1	104,8	108,0
Стекло листовое литое и прокатное профилированное	100,5	102,4	99,7	103,3	108,2

В сентябре 2013 г. сводный индекс цен строительной продукции составил 101,3%, в том числе индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) – 101,6%, на машины и оборудование, используемые в строительстве – 100,0%, на прочие капитальные работы и затраты – 105,4%.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу организаций, включая объемы работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами в строительстве) в 2012 г. составил 5711,8 млрд рублей, или 102,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу организаций, включая объемы работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) в январе-сентябре 2013 года

составил 3938,4 млрд рублей, или 98,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года (рис. 1).



Рис. 1. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (в % к среднемесячному значению 2010 г.)

По данным **обследования деловой активности строительных организаций**, проведенного по состоянию на 10 ноября 2012 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2012 г. составил (-10%), по состоянию на 10 августа 2013 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2013 г. составил (-4%).

Положительное значение **индекса предпринимательской уверенности** в IV квартале 2012 г. отмечалось в республиках Адыгея, Дагестан, Татарстан, Тюменской, Брянской, Липецкой, Новосибирской областях, Чукотском автономном округе. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-36%) зафиксировано в Республике Калмыкия. Положительное значение **индекса предпринимательской уверенности** в III квартале 2013 г. отмечалось в республиках Татарстан, Коми, Дагестан, Забайкальском, Красноярском, Ставропольском краях, Московской, Магаданской, Орловской, Ленинградской, Тюменской, Самарской областях и Санкт-Петербурге. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-26%) зафиксировано в Тамбовской области.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 50% опрошенных руководителей организаций), высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (38%) и конкуренция со стороны других строительных фирм (34%). В 2013 году основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 45% опрошенных руководителей

организаций), неплатежеспособность заказчиков и конкуренция со стороны других строительных фирм (по 27%), высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (26%) и недостаток финансирования (23%).

Среднесписочная численность работников в строительстве (по полному кругу организаций с учетом субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2012 г. составила 3,1 млн человек и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. на 1,7%. Среднесписочная численность работников в строительстве в январе-сентябре 2013 г. составила 2,8 млн человек и снизилась по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. на 0,8%.

В 2012 году **среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в строительстве** составила 26,4 тыс. рублей, что на 10,2% выше уровня соответствующего периода 2011г. и на 1,4% ниже среднероссийского уровня. В январе-сентябре 2013г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в строительстве составила 28,8 тыс. рублей, что на 7,2% выше уровня соответствующего периода 2012 г. и на 0,8% ниже среднероссийского уровня.

По состоянию на 1 января 2013 г. **просроченную задолженность по заработной плате** имели 43 строительные организации. Суммарная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней и отсутствия собственных средств в строительных организациях составила 266 млн рублей, или 17% от общего объема просроченной задолженности наблюдаемых видов экономической деятельности. По сравнению с началом 2012 года она снизилась на 23,3%, с предыдущим месяцем – на 39,1%. На предприятиях и в организациях строительства, имеющих перед работниками задолженность по заработной плате, ее суммарный объем составлял 2,5 месячных фондов заработной платы.

По состоянию на 1 октября 2013г. **просроченную задолженность по заработной плате** имела 81 строительная организация. Суммарная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней и отсутствия собственных средств в строительных организациях составила 586 млн рублей, или 18,5% от общего объема просроченной задолженности наблюдаемых видов экономической деятельности. По сравнению с началом 2013 года она возросла в 2,2 раза, с предыдущим месяцем – на 11,1%. На предприятиях и в организациях строительства, имеющих перед работниками задолженность по заработной плате, ее суммарный объем составлял около двух месячных фондов заработной платы.

По итогам 2012 года **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах составил 157,5 млрд рублей (3,5 тысяч строительных организаций получили прибыль в размере 222,7

млрд рублей, 1,0 тысяч организаций имели убыток на сумму 65,2 млрд рублей). Доля убыточных организаций, осуществляющих строительную деятельность, по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. уменьшилась на 2,8 %.

В январе-сентябре 2013 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах составил 65,4 млрд рублей (3,2 тысячи строительных организаций получили прибыль в размере 144,0 млрд рублей, 1,2 тысячи организаций имели убыток на сумму 78,6 млрд рублей). В январе-сентябре 2013 г. доля убыточных организаций, осуществляющих строительную деятельность, по сравнению с соответствующим периодом 2012г. уменьшилась на 0,7 %.

Ввод в действие строительных объектов. В 2012 г. введено в действие 235,2 тыс. зданий (в 2011г. – 223,8 тыс. зданий), их общий строительный объем составил 447,1 млн куб. метров (в 2011г. – 407,7 млн куб. метров), общая площадь – 103,9 млн кв. метров (в 2011г. – 94,8 млн кв. метров). Из числа введенных в действие в 2012г. зданий 93,3% составляют здания жилого назначения (табл. 2).

Т а б л и ц а 2

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их видам в 2012 году

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс.м ³	Общая площадь зданий, тыс.м ²
Введено в действие зданий	235173	447055,7	103924,1
в том числе:	219364	314096,1	81469,8
жилого назначения			
нежилого назначения ¹⁾	15809	132959,6	22454,3
из них зданий:	2332	31400,8	3052,2
промышленных			
сельскохозяйственных	2383	20485,2	4393,8
коммерческих	5706	38815,8	6481,1
административных	943	6572,2	1543,1
учебных	555	9371,2	2100,9
здравоохранения	455	4698,5	1069,0
других	3435	21615,9	3814,2

В 2012 г. организациями всех форм собственности построено 826,8 тыс. **квартир** общей площадью 65,2 млн кв. м., что на 4,7% выше соответствующего периода предыдущего года. Индивидуальными застройщиками построено 28,2 млн кв. метров общей площади жилых домов, или 43,2% от общего объема жилья, введенного 2012 году.

В январе-сентябре 2013г.введено в действие 159 тыс. зданий (в январе-сентябре 2012г. – 148 тыс. зданий), их общий строительный объем составил 280,6 млн куб. метров (в январе-сентябре 2012г.– 244,3 млн куб.

метров), общая площадь – 63,6 млн кв. метров (в январе-сентябре 2012г. – 55,4 млн кв. метров). Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2013г. зданий 93,7% составляют здания жилого назначения.

В январе-сентябре 2013г. организациями всех форм собственности построено 485,3тыс. квартир общей площадью 38,7 млн кв. м., что на 12,0% выше уровня соответствующего периода предыдущего года. Индивидуальными застройщиками построено 19,0 млн кв. метров общей площади жилых домов, или 48,9% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2013 года (рис. 2).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади отдельностоящих жилых домов (квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений, и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками), в 2012г. составила 34192 рубля (в 2011г. - 33320 рублей). В 1,5 раза и более этот уровень превышен в Москве (63317 рублей), Сахалинской области (58940 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (54762 рубля), Ненецком автономном округе (53949 рублей), Камчатском крае (53676 рублей). В 55 субъектах Российской Федерации эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая - в Курской области (22000 рублей), Республике Адыгея (22230 рублей) и Республике Дагестан (22491 рубль) (таблица 3).

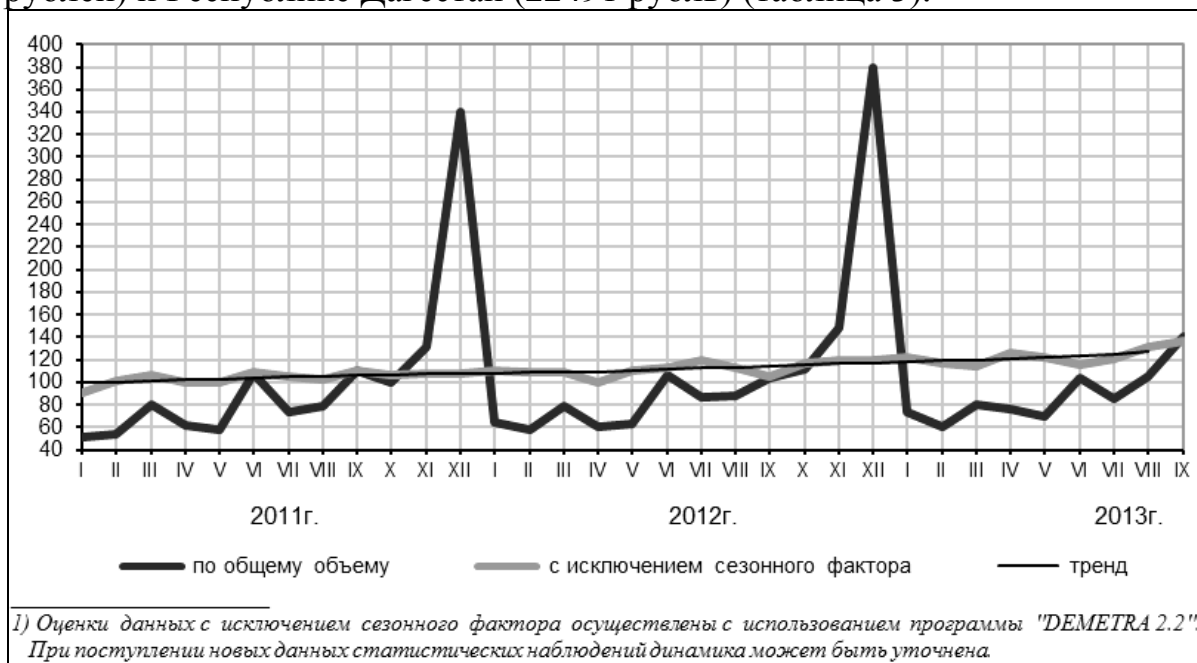


Рис. 2 – Динамика ввода в действие жилых домов (в % к среднемесячному значению 2010г.)

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади отдельно стоящих жилых домов (квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений, и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками) в январе-сентябре 2013г., составила 36250 рублей (в январе-сентябре 2012г. – 33723 рубля). В 1,5 раза и более

этот уровень превышен в Ненецком автономном округе (54099 рублей), Хабаровском крае (54984 рубля), Сахалинской области (56279 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (57699 рублей), Магаданской области (76473 рубля) и Чукотском автономном округе (80000 рублей). В 57 субъектах Российской Федерации стоимость строительства 1 кв. метра ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в Республике Дагестан (18241 рублей), Чеченской Республике (20122 рубля) и Курской области (21988 рублей).

Т а б л и ц а 3

Средняя фактическая стоимость строительства
1 кв. метра общей площади жилых домов, рублей

	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками		
	всего	в сельской местности	в городах и поселках городского типа
2011г.			
I квартал	31893	36407	31624
II квартал	32311	26822	32529
I полугодие	32131	31884	32142
III квартал	32608	28111	32820
Январь-сентябрь	32325	30362	32418
IV квартал	34172	33712	34203
Год	33320	32420	33371
2012г.			
I квартал	32366	31190	32426
II квартал	31441	28538	31641
I полугодие	31870	29588	32009
III квартал	36282	31907	36563
Январь-сентябрь	33723	30593	33918
IV квартал	34589	30883	34822
Год	34192	30751	34407
2013г.			
I квартал	34920	32241	35219
II квартал	36216	33803	36366
I полугодие	35628	32886	35859
III квартал	37011	33140	37301
Январь-сентябрь	36250	32994	36510

В 2012 году по сравнению с 2011 годом **уменьшился** ввод образовательных учреждений начального профессионального образования – на 68,9%, театров – на 61,8%, домов-интернатов для престарелых, инвалидов (взрослых и детей) – на 59,4%, домов отдыха – на 57,4%, санаториев – на 37,7%, библиотек – на 36,1%, амбулаторно-поликлинических учреждений – на 32,0%, общеобразовательных учреждений - на 28,8%, больничных

учреждений – на 16,1%, культовых сооружений – на 5,4%; **увеличился** ввод дошкольных образовательных учреждений – на 10,8%, торгово-развлекательных центров – 13,2%, торгово-офисных центров – на 14,0%, учреждений культуры клубного типа – на 67,1%, концертных и киноконцертных залов – в 1,9 раза, образовательных учреждений высшего профессионального образования – в 2,2 раза, образовательных учреждений среднего профессионального образования – в 2,3 раза.

По сравнению с 2011 годом, в 2012 году **снизился** ввод в действие тепловых сетей – на 59,0%, водопроводных сетей – на 30,1%, канализационных сетей – на 21,5%, газовых сетей – на 4,4%.

В январе-сентябре 2013 года по сравнению с соответствующим периодом 2012 года уменьшился ввод театров на 80,1%, санаториев – на 59,9%, домов отдыха – на 26,5%, образовательных учреждений среднего профессионального образования – на 16,7%, учреждений культуры клубного типа – на 2,6%; **увеличился** ввод концертных и киноконцертных залов – в 2,3 раза, гостиниц - в 2,0 раза, торгово-офисных центров - в 2,2 раза, образовательных учреждений – на 72,7%, домов-интернатов для престарелых, инвалидов (взрослых и детей) – на 68,0%, торгово-развлекательных центров – на 45,0%, мощностей больничных, амбулаторно-поликлинических организаций – соответственно на 47,3% и 33,3%, дошкольных образовательных учреждений – на 28,8%, культовых сооружений – на 14,2%, образовательных учреждений высшего профессионального образования – на 11,9%. По сравнению с аналогичным периодом 2012 года снизился ввод в действие тепловых сетей на 58,8%, газовых сетей – на 32,8%, водопроводных сетей – на 3,3%; **увеличился** ввод в действие канализационных сетей в 1,5 раза.

В 2012г. были построены следующие объекты **по охране материнства и детства**: **детские поликлиники** на 1875 посещений в смену в Пермском крае, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Амурской, Воронежской, Калининградской, Кемеровской, Липецкой, Московской, Смоленской, Челябинской, Ярославской областях, Санкт-Петербурге; **детские больницы** на 466 коек в Пермском крае, Амурской, Воронежской, Калининградской, Смоленской областях; **родильные дома** на 420 коек в Ямало-Ненецком автономном округе, Владимирской, Воронежской, Курганской, Омской, Оренбургской, Рязанской, Свердловской областях; **женские консультации** на 155 посещений в смену в Оренбургской, Рязанской областях; **дом ребенка** на 40 мест в Тверской области; **детские дома** на 92 места в Московской области, Москве.

В 2012г. не осуществлялся ввод школ-интернатов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В 2012г. введены в действие объекты **туризма и спорта**: туристские базы на 335 мест, мотели на 102 места, кемпинги на 80 мест, 47 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 15 спортив-

ных сооружений с искусственным льдом площадью 133,8 тыс. кв. метров, 116 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов площадью 122,6 тыс. кв. метров, горнолыжные трассы протяженностью 7,2 тыс. метров.

В январе-сентябре 2013г. были построены следующие объекты по охране материнства и детства: детские поликлиники на 507 посещений в смену в Республике Ингушетия, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Кемеровской области; детские больницы на 153 койки в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ивановской области; родильные дома на 180 коек в Пермском крае, Волгоградской, Свердловской областях; школа-интернат для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на 160 ученических мест в Приморском крае. За отчетный период 2013г. не осуществлялся ввод женских консультаций, детских домов, домов ребенка.

Из объектов туризма и спорта в январе-сентябре 2013 г. введены: туристские базы на 509 мест, мотели на 146 мест, кемпинги на 112 мест, 22 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 17 спортивных сооружений с искусственным льдом площадью 152,7 тыс. кв. метров, 53 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 25,4 тыс. кв. метров, горнолыжная трасса протяженностью 0,4 тыс. метров

Стройки. В соответствии с Федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России, на 2012 г. (с уточнениями на 1 января 2013г.) предусматривались ассигнования в размере 755,3 млрд рублей, из них из федерального бюджета – 719,0 млрд рублей на строительство 3777 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее – объекты), из них по 1059 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. В 2012 г. введены в эксплуатацию 626 объектов, 562 – на полную мощность, 64 объекта – частично.

По объектам адресной инвестиционной программы в 2012 году из федерального бюджета профинансировано 492,4 млрд рублей, что составляет 68,5% от годового лимита. Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 29,4 млрд рублей. На 1 января 2013 г. полностью профинансировано 1864 объекта.

На начало 2013 г. на 710 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет), техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Производство продукции для строительства

В январе-декабре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. **увеличился выпуск** блоков стеновых мелких из ячеистого бетона на 20,0%, извести строительной – на 16,7%, конструкций и деталей сбор-

ных железобетонных – на 9,6%, портландцемента, цемента глиноземистого, цемента шлакового и аналогичных цементов гидравлических – на 9,5%, стекла листового термически полированного и стекла листового с матовой или полированной поверхностью, но не обработанного другим способом – на 6,3%; **сократился** объем производства листов асбестоцементных волнистых (гофрированных) (шифера) на 25,3%, труб и муфт асбестоцементных – на 6,3% (табл. 4 и 5).

Т а б л и ц а 4

Производство отдельных видов продукции для строительства

	Январь-сентябрь 2013 г.	В % к январю-сентябрю 2012 г.	Сентябрь 2013 г.	В % к	
				сентябрю 2012 г.	августу 2013 г.
1	2	3	4	5	6
Производство стекла и изделий из стекла		91,8		86,9	93,5
стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млнм ²	132	117,1	15,5	123,1	93,1
стеклопакеты (без оконных переплетов), млнм ²	11,7	103,6	1,9	108,2	104,4
Производство керамических плиток и плит		108,2		105,1	100,0
плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен, млнм ²	52,2	106,7	5,8	101,6	95,8
плитки керамические для полов, млнм ²	71,2	108,2	8,3	112,4	105,7
Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины		104,4		102,1	97,4
кирпич керамический неогнеупорный строительный, млн усл. кирпичей	5285	103,1	640	100,8	96,9
Производство цемента, извести и гипса		107,7		107,0	91,4
портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические, млн тонн	51,5	107,9	6,7	107,4	91,4
известь строительная, тыс. тонн	1729	104,7	204	103,7	98,5
известь технологическая, тыс. тонн	6287	97,9	690	90,9	94,6
гипс технический, тыс. тонн	167	97,4	22,6	120,2	100,9
Производство изделий из бетона, гипса и цемента		107,2		106,1	97,1
кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млн усл. кирпичей	3113	106,3	351	100,5	86,9
блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона, млн усл. кирпичей	5900	106,1	731	103,5	98,4
конструкции и детали сборные железобетонные, млнм ³	20,0	108,1	2,4	107,9	98,3

Окончание табл. 4

1	2	3	4	5	6
раствор строительный (товарный выпуск), тыс.м ³	2294	97,6	300	101,0	99,9
листы асбестоцементные волнистые (гофрированные) (шифер), млн штук усл. плиток	552	115,0	55,4	126,2	103,4
трубы и муфты асбестоцементные, км усл. труб	5502	100,0	567	90,1	100,7
Производство прочей неметаллической минеральной продукции		99,7		94,7	85,5
материалы кровельные и гидроизоляционные рулонные из асфальта или аналогичных материалов (нефтяного битума, каменноугольного пека и т.д.), млнм ²	440	99,3	64,6	103,4	85,2
смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон (горячие и теплые), млн тонн	33,2	99,7	6,1	91,0	82,3
Производство отдельных видов строительных машин и оборудования					
Краны башенные, штук	159	159,0	24	126,3	96,0
Экскаваторы, штук	1304	86,4	178	87,3	131,9

Таблица 5

Производство кирпича керамического неогнеупорного строительного по федеральным округам российской федерации (миллионов условных кирпичей)

	2009	2010	2011
Российская Федерация , млрд условных кирпичей	5,2	5,3	6,2
Центральный федеральный округ	1344	1475	1740
Северо-Западный федеральный округ	247	275	318
Южный федеральный округ	889	917	962
Северо-Кавказский федеральный округ	237	208	239
Приволжский федеральный округ	1283	1249	1532
Уральский федеральный округ	448	493	570
Сибирский федеральный округ	740	674	831
Дальневосточный федеральный округ	47,0	44,2	48,2

В январе-сентябре 2013 г. были построены следующие объекты по охране материнства и детства: детские поликлиники на 507 посещений в смену в Республике Ингушетия, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Кемеровской области; детские больницы на 153 койки в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ивановской области; родильные дома на 180 коек в Пермском крае, Волгоградской, Свердловской областях; школа-интернат для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на 160 ученических мест в Приморском крае. За отчетный

период 2013 г. не осуществлялся ввод женских консультаций, детских домов, домов ребенка.

Из объектов туризма и спорта в январе-сентябре 2013 г. введены: туристские базы на 509 мест, мотели на 146 мест, кемпинги на 112 мест, 22 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 17 спортивных сооружений с искусственным льдом площадью 152,7 тыс. кв. метров, 53 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 25,4 тыс. кв. метров, горнолыжная трасса протяженностью 0,4 тыс. метров.

1.2. Анализ рынка жилищного строительства России

В 2012 году введено в эксплуатацию 826,8 тыс. квартир общей площадью 65,2 млн кв.метров, что составило 104,7% к соответствующему периоду предыдущего года (в 2011 году было введено 62,3 млн кв.метров жилья, 106,6% к 2010 году).

Не оправившись от кризиса российский рынок жилья, по всей видимости, продолжает переживать сложности, но, скорее всего, они будут более «плавно рассредоточены» по целому ряду лет.

В 2011 году организациями всех форм собственности было построено 826,8 тыс. новых квартир, что на 5,3% больше, чем в 2011 году. В декабре 2012 года построено 261,7 тыс. квартир.

Как отмечает Росстат, объем строительных работ в прошлом году составил 5 трлн. 711,8 млрд рублей, что на 2,4% превышает результат 2011 года, в декабре 2012 года — 793,9 млрд рублей (рост на 1,6%) (рис. 3).



Рис. 3. Динамика жилищного строительства в России за 1970-2020 годы (2013-2020 гг. – прогнозный период)

За 2011 год объем строительства в России достиг 5 трлн. 61,8 млрд рублей, что на 5,1% превысило результат 2010 года. В стране было построено 788,2 тыс. новых квартир, что на 9,9% больше, чем в 2010 году¹.

В 2012 году индивидуальными застройщиками введено 205,0 тыс. жилых домов общей площадью 28,2 млн кв.метров, что составило 105,2% к 2011 году. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в целом по России – 43,2%; в республиках Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской и Чеченской республиках, Астраханской и Белгородской областях – от 80,7% до 89,7% (рис. 4-7).

В 51 субъекте Российской Федерации объемы построенного жилья превысили уровень января-сентября 2011 г., причем в 5,2 раза – в Чеченской Республике, в 3,1 раза – в Мурманской области, в 2,7 раза – в Камчатском крае, в 2,0 раза – в Республике Ингушетия, в 1,5 раз – в Ямало-Ненецком автономном округе

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 10,6% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 6,6%, Санкт-Петербурге – 4,0%, Тюменской области (рис. 8) и Москве – по 3,9%, Республике Татарстан – 3,7%, Республике Башкортостан – 3,6%, Ростовской области – 3,0%, Свердловской области – 2,9%, Челябинской области – 2,6%, Новосибирской области – 2,4%. В этих субъектах Российской Федерации построено чуть меньше половины введенной общей площади жилья в России (рис. 9).

Вместе с тем, при значительных объемах жилищного строительства в этих субъектах Российской Федерации, в 2012 году наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2011 годом в Московской области – на 10,4% и Санкт-Петербурге – на 4,8%.

Динамика ввода жилья в целом по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг., тыс. м представлена на рис.10.

Из рис.10 видно, что тяжелее всех в период кризиса пришлось жилищному строительству Центрального, Приволжского и Уральского округов. В 2010 году снижение объемов возведения жилья на этих территориях продолжилось. Быстрее всех восстанавливается Сибирский округ. В Северо-Западном тоже наметились положительные сдвиги. Исключение представляет собой Дальневосточный округ, в котором даже в условиях кризиса снижения жилищного строительства не происходило.

¹ <http://www.rosbalt.ru/business/2013/01/25/1085937.html>

Динамика жилищного строительства в 2008-2011 годах

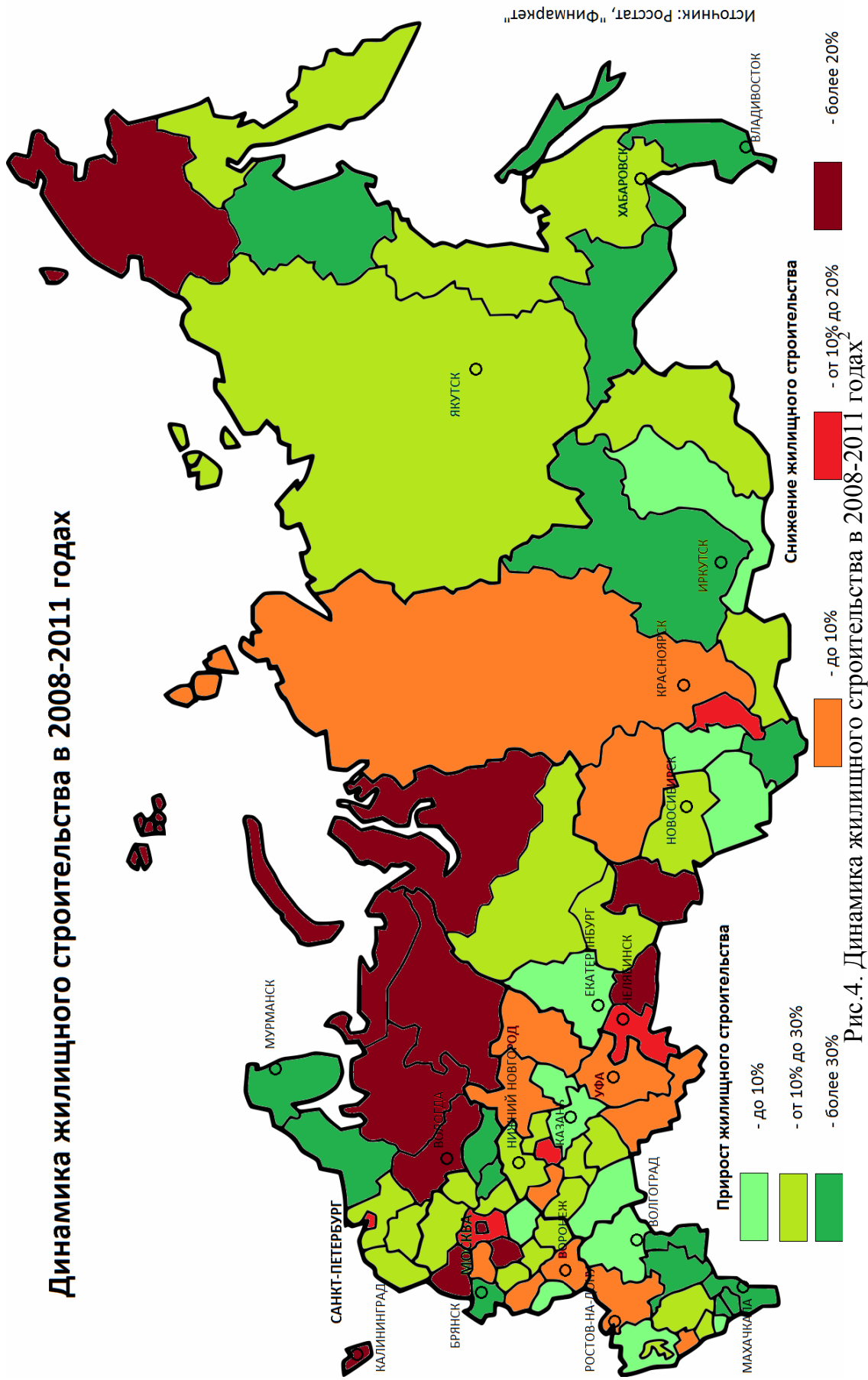
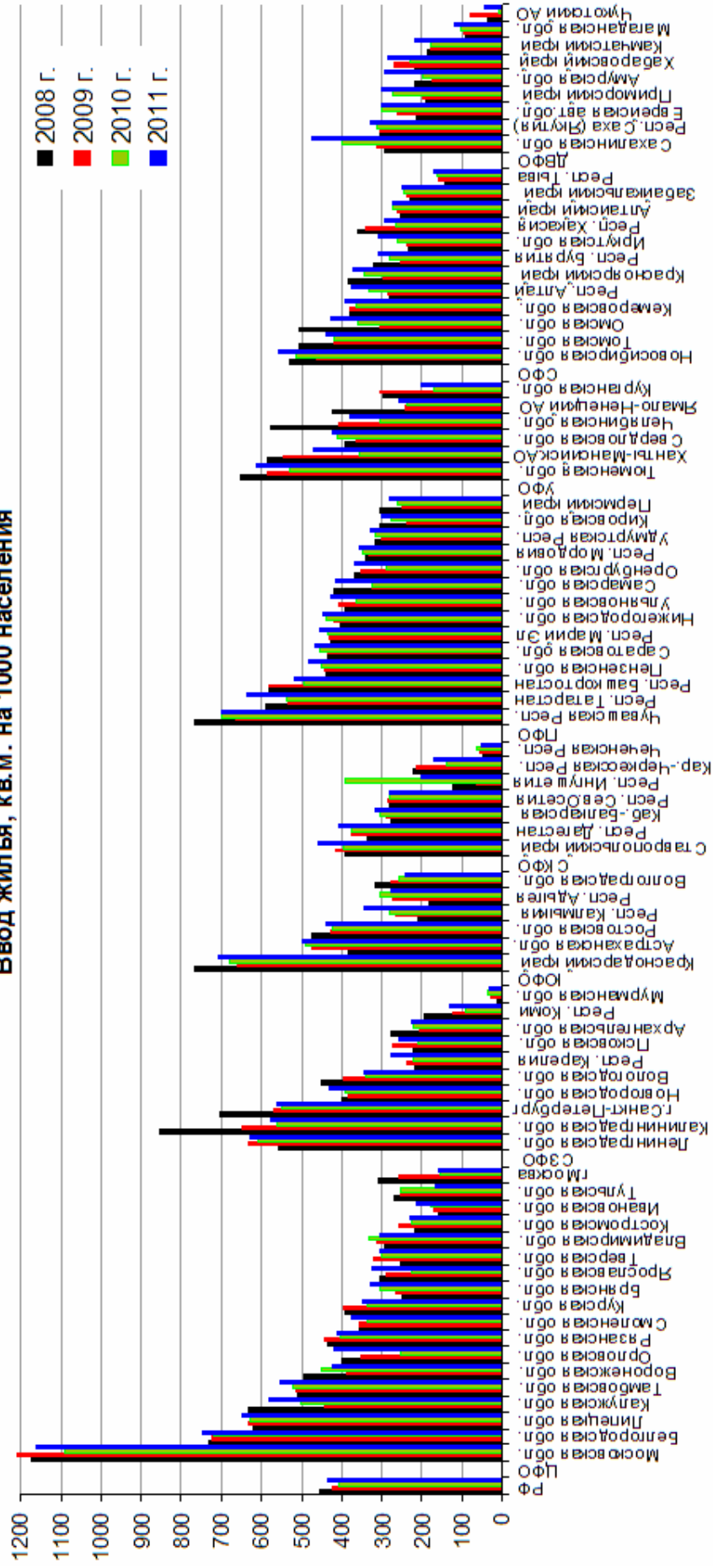


Рис.4. Динамика жилищного строительства в 2008-2011 годах²

² <http://www.finmarket.ru/z/news/hotnews.asp?id=3233393>

Ввод жилья, кв.м. на 1000 населения



Источник: НИСР

Рис. 5. Ввод жилья, кв.м на 1000 населения³

³ <http://www.finmarket.ru/z/nws/hotnews.asp?id=3233393>



Рис. 6. Жилищное строительство в России за 2005-2020 годы (2013-2020 гг. – прогнозный период)

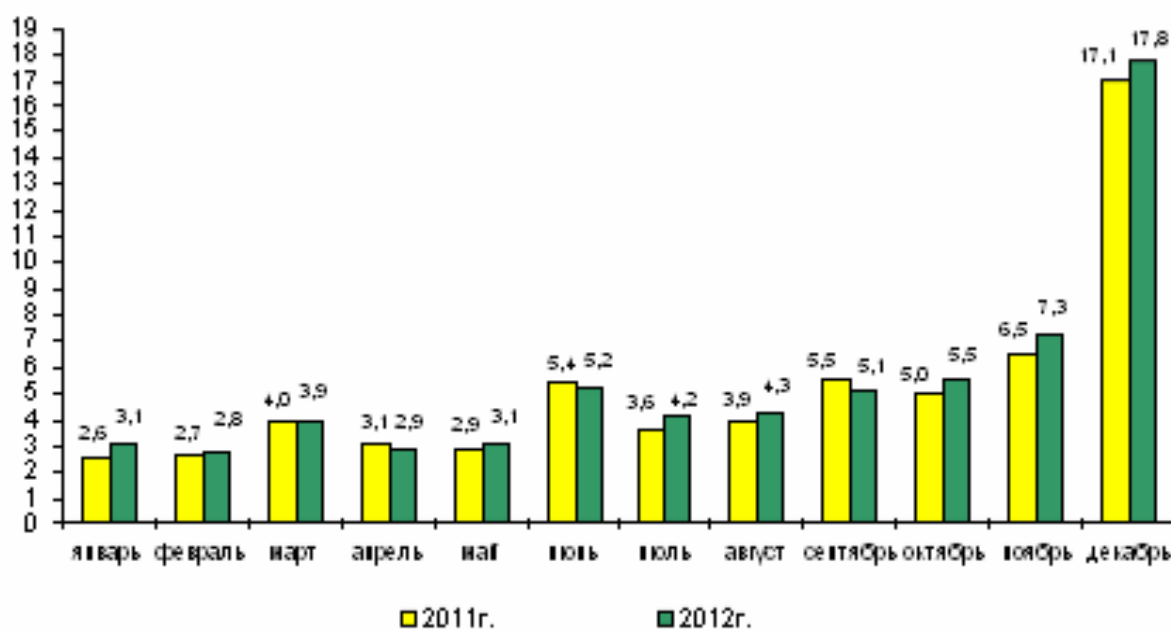
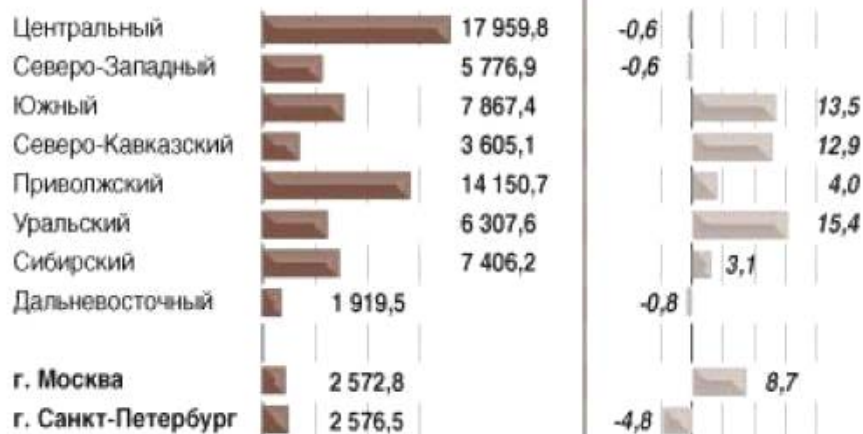


Рис. 7. Помесячная динамика ввода в действие жилых домов, млн кв.м общей площади

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ В РФ В 2012 г.

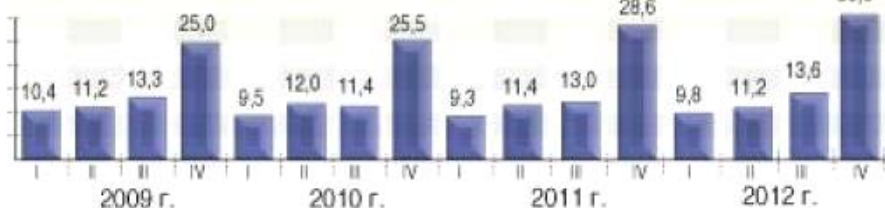
В 2012 г. в РФ введено в эксплуатацию 65 219,6 тыс. кв. метров общей площади жилья, что на 4,7 проц. больше, чем в 2011 г.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ
В ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ в 2012 г., в тыс. кв. м 2012 г. в % к 2011 г.



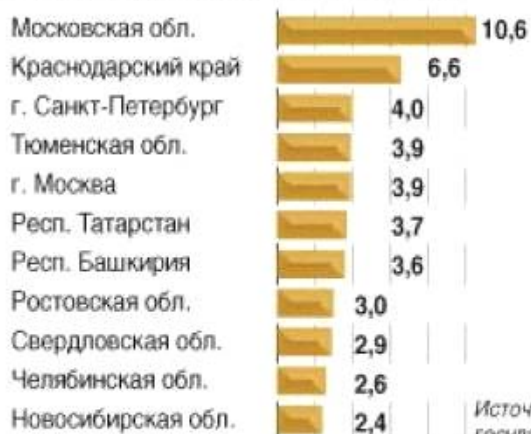
ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

млн кв. метров общей площади



СУБЪЕКТЫ РФ С НАИБОЛЬШИМ ОБЪЕМОМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

в % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом в 2012 г.



Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, www.gks.ru



Рис. 8. Строительство жилых домов в РФ в 2012 г.



Источник: Росстат, Минрегион



Рис. 9. Общая площадь жилых помещений на одного жителя России, кв.м

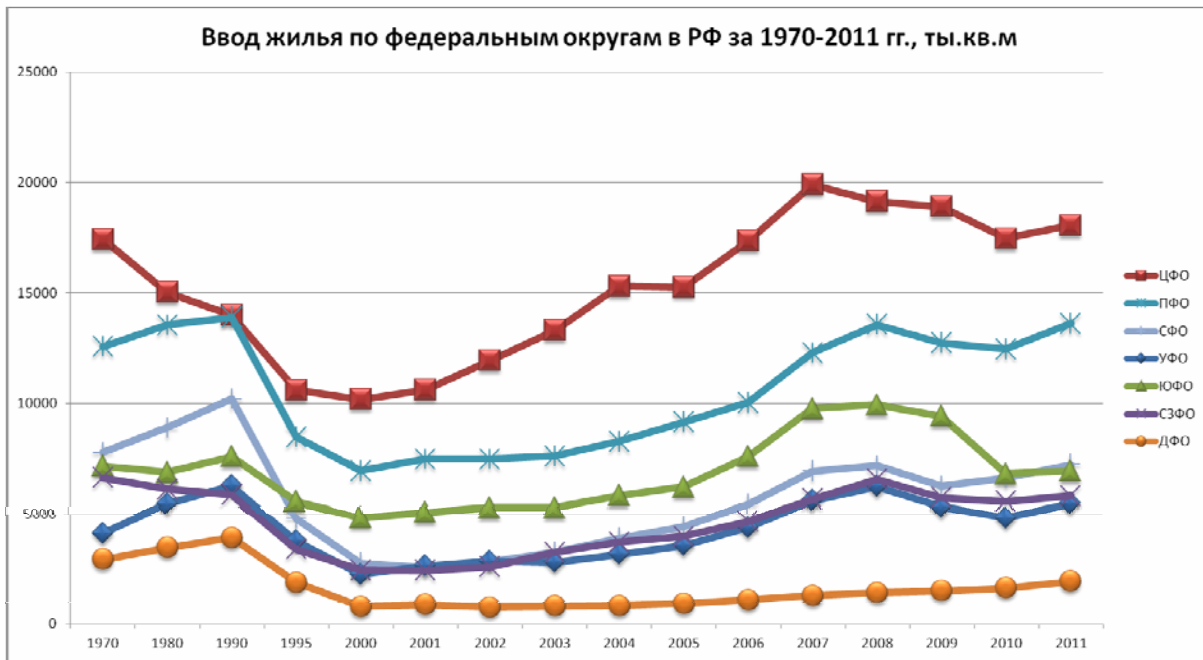


Рис. 10. Динамика ввода жилья по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг., тыс. м²

Доля федеральных округов Российской Федерации в объеме ввода общей площади жилых домов за период 2002-2011 г. (в %) представлена на рис. 11. Среди федеральных округов неизменное лидерство принадлежит Центральному ФО (29-37,5%), далее следует Приволжский ФО (19,8-22,1%) и Южный ФО (11,1-15,9%). Аутсайдером является Дальневосточный ФО с удельным весом 2,0-3,1%.



Рис. 11. Удельный вес федеральных округов по вводу жилья в РФ за 2002-2011 годы, %

⁴ Источник: ABARUS Market Research, данные ФСТГ РФ.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 13,24% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 5,93%, Санкт-Петербурге – 4,35%, республике Татарстан (3,85%) и Башкортостан (3,39%), Тюменской и Ростовской областях – 3,45 и 3,02% и др. (рис. 12).

В целом 13 регионов РФ дают больше 50% удельного веса от общего объема введенного жилья (31787,9 тыс. кв.м или 51,05%)⁵.

Анализ стоимости жилья за 1 кв.м по округам РФ позволяет увидеть существенную разницу между субъектами (рис. 13).

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы предусматривает выделение средств федерального бюджета на строительство малоэтажного жилья сразу по нескольким направлениям. Объем привлеченных на конкретную территорию средств во многом зависит от активности каждого региона, муниципалитета и строительной организации⁶.

Однако уже первые месяцы реализации проекта выявили его узкие места: недостаточные и морально устаревшие мощности строительного комплекса страны и отраслей строительных материалов, а также неравномерность оснащения регионов современными строительными технологиями. Но ведь только эти технологии и могут обеспечить необходимое сочетание скорости строительства, качества зданий и сооружений, сокращение себестоимости возведения каждого квадратного метра жилых и административных зданий.

Если в 1990 году индивидуальное жилищное строительство составляло 9,7% в общем вводе жилья, то по итогам 2011 года объемы индивидуального жилищного строительства составили уже 43,0% (рис. 14, 15).

Несмотря на падение объема жилищного строительства 2009, можно с уверенностью сказать, что нижняя точка кризиса пройдена. Об этом красноречиво свидетельствуют индексы промышленного производства.

Министерство регионального развития прогнозирует к 2020 г. увеличение объемов жилищного строительства до 141 млн кв.м в год. При этом 77% жилищного строительства будет сосредоточено в европейской части России.

⁵ http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/21.htm

⁶ <http://fcp.economy.gov.ru>

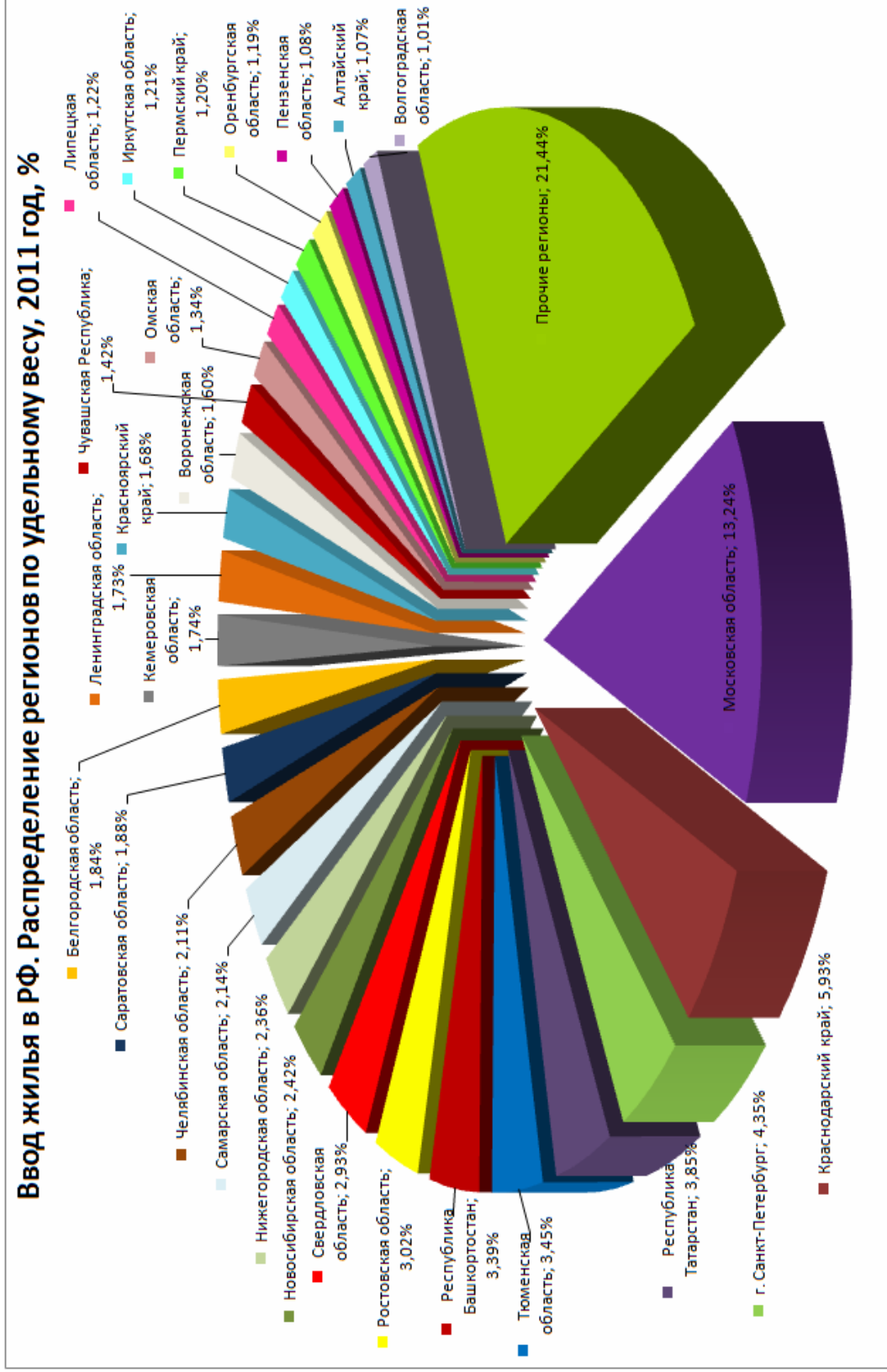


Рис. 12. Доля субъектов Российской Федерации в объеме ввода общей площади жилых домов в 2011 г. (в %)

⁷ Источник: данные ФСГС РФ

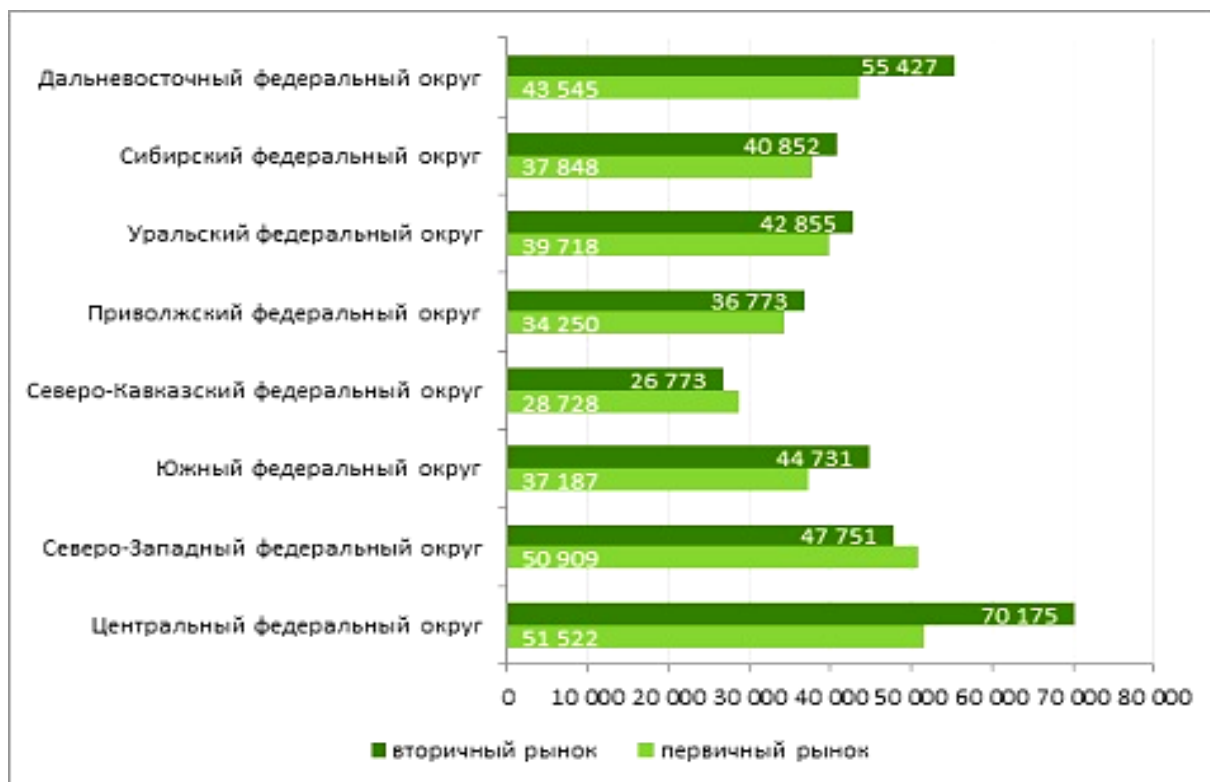


Рис. 13. Средние цены на рынке жилья за 2011 г., руб. за 1 кв.м

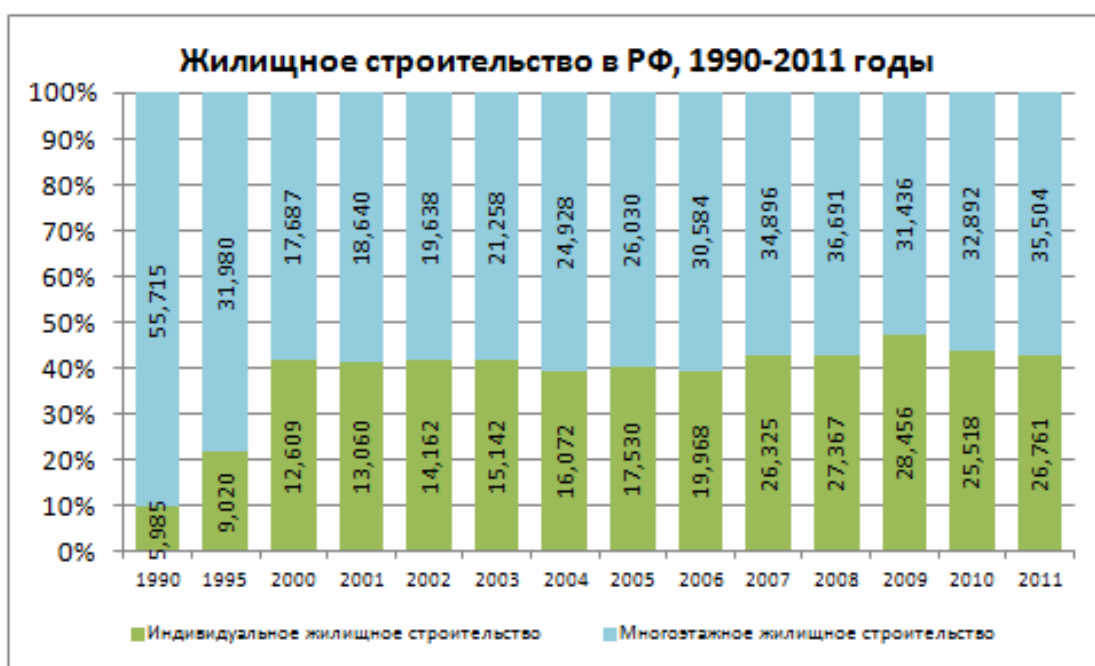


Рис. 14. Ввод жилья в 1990-2011 гг., млн кв.м⁸

⁸ Источник: по данным Федеральной службы государственной статистики РФ и Министерства экономического развития РФ.

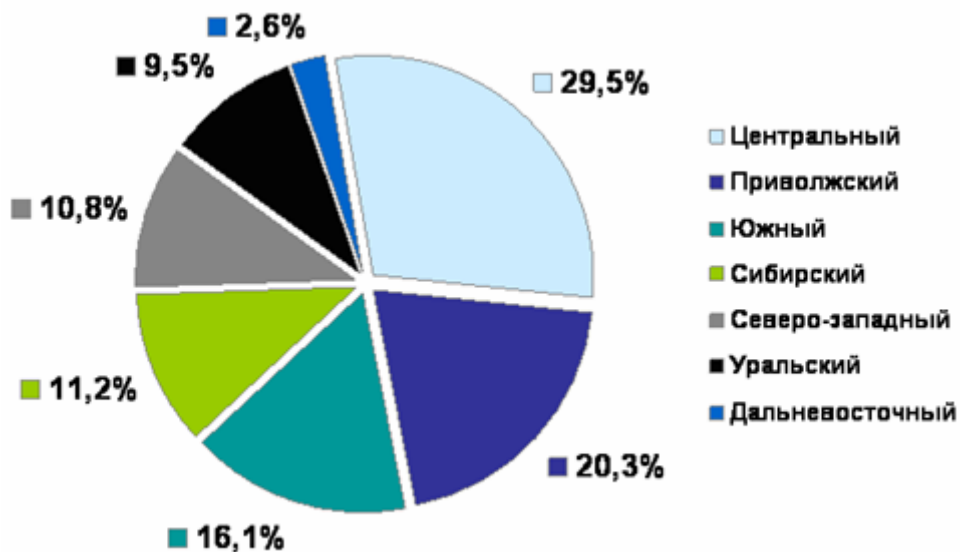


Рис. 15. Распределение объемов жилищного строительства по федеральным округам РФ в 2010-2012 гг.

1.3. Прогноз развития жилищного строительства в России на 2014 год

Общая экономическая ситуация в наибольшей степени повлияла на сферу жилищного строительства, что определяется, прежде всего, сокращением потребительского спроса на рынке жилья.

При этом потенциальный спрос на жилье остается высоким. В немалой степени возможность граждан приобрести жилье ограничена снижением доходов населения и объема предоставляемых ипотечных кредитов.

Сокращение потребительского спроса на жилье и ужесточение условий банковского кредитования определяют недостаточность оборотных средств строительных организаций. В сложившихся условиях актуальной становится проблема наличия значительного количества недостроенного жилья. Объем общей площади жилых домов, введенной в эксплуатацию в 2012 году, обеспечивается в основном созданным в предыдущие годы значительным заделом. В 2012 году основной объем реализации на рынке жилья приходился на дома с высокой степенью готовности (табл. 6).

Плохое состояние и несправедливое распределение жилищного фонда России является одной из главных социально-экономических проблем страны, приведших к демографическому кризису. Нехватка качественного жилья приводит к разводам в молодых семьях, к отказу от рождения детей, многочисленным конфликтам и бытовым преступлениям. Так, по результатам опросов, проведенных ВЦИОМ, причиной 41% разводов в

стране являются именно плохие жилищные условия. Поговорка «с милым рай и в шалаше» в реальности работает недолго.

Т а б л и ц а 6

Основные показатели для разработки прогноза социально-экономического развития субъектов Российской Федерации на период до 2014 года
(в % к предыдущему году)

	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
	оценка		прогноз		
Строительство жилых домов	104,5	89,4	106,3	105,0	106,4
Центральный федеральный округ	95,8	93,1	102,0	101,6	107,6
Северо-Западный федеральный округ	115,0	76,7	122,0	105,3	99,7
Южный федеральный округ	104,4	93,5	107,9	105,5	107,4
Приволжский федеральный округ	110,2	92,4	101,9	104,6	105,5
Уральский федеральный округ	110,2	85,5	110,8	107,9	108,5
Сибирский федеральный округ	102,1	84,2	108,0	112,0	108,6
Дальневосточный федеральный округ	105,5	101,5	109,6	104,9	103,2

Источник: Министерство экономического развития и торговли РФ

Россияне живут в крайне стесненных по цивилизованным меркам условиях. В России на одного человека приходится только 22 кв. м жилья. В развитых странах в два-три раза больше. Например, в Швеции обеспеченность жильем составляет 45 кв. м на человека, в США – 65 кв. м. В России 64% жилых помещений состоят из 3-х и менее комнат. В Германии – только 8%, а в США и вовсе 1,5%.

Жилищная проблема была бы не столь остра, если бы не сопровождалась еще и огромным расслоением населения по уровню доходов, что ограничивает большую часть населения в возможности хоть как-то улучшить жилищные условия. Уровень доходов 10% самых богатых граждан в стране превышает уровень доходов 10% самых бедных в 17 раз. В Швеции подобная разница доходов является всего лишь шестикратной, в соседней Белоруссии – также шестикратной.

По жилищным условиям расслоение не столь вопиюще. Впрочем, ситуация была бы более катастрофичной, если бы не бесплатная приватизация, в результате которой и бедные, и богатые семьи получили в собственность жилье. Но все же, в богатых семьях в России на одного человека приходится 1,5-2 раза больше квадратных метров, чем в бедных. Из бедных домохозяйств, по данным Росстата, хорошими и отличными жилищными условиями могут похвастаться только 27%, в то время как среди богатых довольных своим жильем уже 47%. Разделяет богатых и бедных не только уровень удовлетворенности или площадь жилья, но и его качество. Так, жилье бедных семей только на 58% обеспечено телефонами,

на 83% – централизованным водоснабжением холодной водой и на 73% – горячей водой, на 87% – центральным отоплением. В жилье богатых семей обеспеченность коммуникациями на 10-15% выше.

Глобальность жилищной проблемы даже не в существующем дефиците площадей, основная часть которого приходится на беднейшие слои населения, но и в том, что исправление этой ситуации требует огромных затрат и воли государства, которых у него похоже нет. При текущих темпах строительства жилья в стране в 60 млн кв. м в год потребуется 50 лет, чтобы достичь «шведского» уровня обеспеченности жильем и это без учета старения и выбывания ранее построенного жилого фонда. С учетом же необходимости расселения устаревающего жилищного фонда может не хватить и века, чтобы начать жить как в Швеции.

Но даже при повышении темпов строительства до китайского уровня за счет реформы и стимулирования строительной отрасли – т.е. до 1 кв. м на человека в год (140 млн кв. м в целом по стране) жилищная проблема будет оставаться острой из-за высокого уровня расслоения доходов населения. Российское общество поделено на два мира – благополучный малочисленный верх и многочисленный бедный низ. В первой группе – около миллиона домохозяйств, которые имеют такие ежегодные доходы, что могут покупать по одной «средней» российской квартире в год. Благо они имеют иные способы потратить деньги – на загородные коттеджи, зарубежную недвижимость, акции и инвестиции, предметы роскоши и многие другие удовольствия. Иначе бы из около 700 тысяч жилых помещений строящихся в стране в год, остальным слоям населения не досталось бы ничего.

Вторая группа населения, составляющая около 10 миллионов домохозяйств с доходами ниже прожиточного минимума (5000 рублей на члена семьи) не имеет никаких шансов купить хотя бы одну квартиру за всю жизнь. И как не прискорбно, в эту группу чаще всего входят та часть общества, от которой зависит демографическое воспроизводство населения в стране – молодые и многодетные семьи. Им остается надеяться только на государственную помощь.

Сегодня в очереди на жилье в стране стоит около 2,5 млн семей, и сокращается эта очередь крайне медленно – на 5% в год. Даже если в очередь не будут вставать новые семьи, для решения жилищной проблемы бедных семей государству потребуется 20 лет.

Особенно остро проблема улучшения жилищных условий стоит перед многодетными семьями. Если из обычных семей только каждая двадцатая нуждается по государственным социальным стандартам в улучшении жилищных условий, то среди многодетных семей – каждая шестая. Всего их в очереди стоит около 130 тысяч. Молодых семей в очереди – около 300 тысяч.

В целом, жилищная помощь государства пока частично спасает только от окончательного социально-жилищного расслоения и начала «фавелизации» российских городов. Обостряется ситуация и тем, что государство в значительной степени сосредоточено на жилищной поддержке тех, кто служит ему, защищает экономическую и физическую безопасность политической и властной элиты, стабильность существующего строя, обслуживает личные интересы чиновников. В результате сотрудники силовых ведомств, чиновники, судьи и иные государственные служащие, далеко не все из которых живут в столь же неудовлетворительных условиях и имеют столь же низкие доходы, как многодетные или бедные семьи, стремительно и в первую очередь улучшают свои жилищные условия.

В условиях отсутствия реальных процедур контроля со стороны населения, сильного местного самоуправления, действенной политической конкуренции, прозрачной отчетности, жилищные программы от цели постепенного обеспечения жильем всего нуждающегося по социальным стандартам населения невольно мутируют в программы по самообеспечению жильем государственных и квазигосударственных служащих и близких им лиц, завязанных едиными корпоративными интересами.

2. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Анализ современного состояния минерально-сырьевой базы и перспективы ее расширения

Развитие строительного комплекса и переход к строительству жилья, соответствующего мировым стандартам, сдерживаются специфическими особенностями минерально-сырьевой базы, высокой изношенностью основных производственных фондов, а также труднодоступностью инвестиций, необходимых для модернизации действующих и создания новых мощностей.

Из большой номенклатуры строительных материалов, выпускаемой промышленностью в Пензенской области, производится в настоящее время их незначительная часть.

Установлено, что уровень производства и качество выпускаемой промышленной продукции для нужд строительного комплекса на современном этапе не позволяют предприятиям Пензенской области полностью удовлетворить даже платежеспособный спрос внутренних потребителей. Область представляет собой регион, в основном ввозящий минерально-сырьевую продукцию. За пределы области, преимущественно в приграничные регионы, поставляются лишь небольшие количества щебня, стеновых материалов и формовочных песков. Многие потребители полезных ископаемых и продуктов их переработки – щебня, стеновых материалов, цемента, извести, строительного стекла, стекольных песков, кровельных, облицовочных материалов, поваренной соли, серы, серной кислоты, кальцинированной, каустической соды, фосфорных, калийных удобрений и др. – не могут работать без внешних закупок.

Природные каменные материалы (мука известняковая и доломитовая, глины кирпичные и керамзитовые, песок строительный природный, щебень и гравий из природного камня и песчано-гравийных материалов) используются как сырье для производства асфальтобетонов и асфальторастворов, стеновой и облицовочной керамики, крупного и мелкого заполнителя в минеральных бетонах и растворах, бутового камня.

Керамические материалы и изделия (кирпич строительный, в том числе кирпич и камни пустотелые и полнотелые, кирпич лицевой, плитка облицовочная стеновая и половая, керамзит) используются для кладки стен, облицовки стен и покрытия полов, теплоизоляции стен, потолков, полов, как искусственный пористый заполнитель в легких бетонах.

Неорганические вяжущие в настоящее время не производятся, однако ведется проектирование завода по производству строительной извести в Иссинском районе на базе месторождения известняков.

Минеральные бетоны и растворы (цементные бетоны и растворы на основе портландцемента и шлакопортландцемента, включая тяжелые, легкие и ячеистые бетоны) применяются для ведения кладочных и бетонных работ при строительстве зданий и сооружений, производства бетонных и железобетонных строительных конструкций, в том числе легких и ячеистых, теплоизоляции стен, потолков, полов. Номенклатура сборного бетона и железобетона включает: блоки мелкие стеновые из ячеистого бетона, конструкции и детали сборные железобетонные, в том числе детали из легких и ячеистых бетонов, панели стеновые, изделия неармированные бетонные, стеновые материалы, блоки крупные стеновые, включая бетонные блоки стен подвалов, конструкции и детали с предварительно-напряженным армированием, панели и другие конструкции для крупнопанельного домостроения. Данная номенклатура позволяет вести строительство жилых, гражданских и промышленных зданий на основе продукции заводов строительной индустрии местной промышленности строительных материалов.

Искусственные каменные изделия на основе минеральных вяжущих (кирпич силикатный) используются для возведения и облицовки стен.

Стекло и изделия из минеральных расплавов в настоящее время не производятся. В г. Никольске Пензенской области на стекольном заводе ранее успешно функционировал цех по производству облицовочной стеклокристаллической плитки, способный работать на стекольных отходах и местных стекольных песках.

Лесные материалы изделия и полуфабрикаты (лесоматериалы круглые, пиломатериалы, фанера клееная, блоки дверные, блоки оконные, текстурированная бумага и обои) применяют для строительства жилых домов в сельской местности, выравнивания и облицовки стен, потолков, полов зданий, заполнения дверных и оконных проемов зданий.

Битумные и дегтевые материалы (нефтебитум дорожный жидкий, асфальтобетоны и асфальторыстворы) применяются в виде вяжущего в асфальтобетонах и растворах при строительстве дорог, отмолок, стяжек по покрытиям и полов в зданиях и сооружениях, рулонных кровельных материалах, холодных и горячих битумных мастиках.

Полимерные строительные материалы (пленки полимерные, линолеум, в том числе рулоны и плитки, трубы и детали трубопроводов из термопластов, пенопласты) применяются для покрытия полов в жилых общественных и промышленных зданиях, устройства водопроводных и канализационных сетей, эффективной теплоизоляции стен, потолков, полов зданий, производства стеновых блоков и панелей.

Лакокрасочные материалы (краски, лаки) применяются для внутренней и наружной отделки зданий и сооружений, защиты строительных конструкций и материалов.

Металлы и металлические изделия (водо- и газопроводные трубы, трубы для тепловых сетей, в том числе с эмалевым покрытием, металлические конструкции и изделия для зданий и сооружений, фасонные изделия и запорная арматура) используются для прокладки инженерных сетей при строительстве жилых, общественных и промышленных зданий и сооружений.

Пензенская область обладает значительными ресурсами полезных ископаемых, таких, как строительные, стекольные и формовочные пески, глины, щебень и гравий из природного камня, а также запасами древесины.

Из перечисленных видов минерального сырья используются карбонаты для производства щебня и камня, глины – для производства красного кирпича, пески – для производства силикатного кирпича и стеклотары, в небольших объемах производится керамзит.

По состоянию на 1 января 2008 года в Пензенской области числится 361 месторождение полезных ископаемых. Из них 331 – минерального строительного сырья, включающие месторождения строительного камня – 96, песков строительных – 66, песков для силикатных изделий – 5, кирпичного сырья, глин и суглинков – 121, песков-отошителей – 5, цементного сырья – 1, сырья для производства извести (известняки, мел) – 6, керамзитового сырья – 17, керамдора и аглопорита – 11, стекольных песков – 1, минеральных пигментов – 2.

Горнопромышленное сырье включает 20 месторождений, из них: формовочных песков – 1, огнеупорных глин – 1, глин тугоплавких – 15, диатомитов – 3.

В результате проведенных поисков в пределах Пензенской области выявлено 11 рудопроявлений титаноциркониевых россыпей, требующих проведения поисково-оценочных работ.

Обеспеченность разведанными запасами полезных ископаемых различна, в зависимости от их вида и освоения месторождений. Существенные коррективы вносит переоценка ряда месторождений по критериям рыночной экономики.

На территории области имеются значительные запасы минерального сырья для производства строительных материалов. В связи с этим необходимо запланировать финансирование геолого-оценочных мероприятий, поисковых и геолого-экологических исследований, приведенных в табл. 7 и на рис. 16, 17.

Т а б л и ц а 7

Геолого-экологические мероприятия

Местонахождение и наименование объекта	Объемы финансирования из средств бюджета Пензенской области, млн руб.				Прямой получатель или распорядитель бюджетных средств
	Всего	в т.ч. по годам			
		2008	2009	2010	
1	2	3	4	5	6
Оценка перспектив выявления новых видов минерального сырья					
Вадинский район, поисково-оценочные работы на титаноциркониевые россыпи на участках недр Котловское, Котловское-2 (производство белых пигментов)	1,0	1,0			Управление природных ресурсов и охраны окружающей среды Пензенской области
Итого	1,0	1,0			
Геолого-оценочные мероприятия по месторождениям полезных ископаемых					
Нижнеломовский район, месторождение глауконитовых песков Большие Хутора-1, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья	1,0	1,0			Управление промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области
Малосердобинский район, Старославкинское месторождение глауконитовых песков, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья	1,0		1,0		Управление промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области
Кузнецкий район, Нижне-Аблязовское месторождение песков, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья (производство пигментов)	1,0			1,0	Управление промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области
Никольский район, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья месторождения диатомитов (диатомитовое производство)	1,0	1,0			Управление промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области
Городищенский район, поиск стекольных песков в районе участка Ивановский и пробная плавка породы (стекольный завод)	1,0	1,0			Управление природных ресурсов и охраны окружающей среды Пензенской области
Восточно-Городищенское месторождение, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования кирпичного сырья (производство керамического кирпича и черепицы)	1,0	1,0			Департамент градостроительства Пензенской области

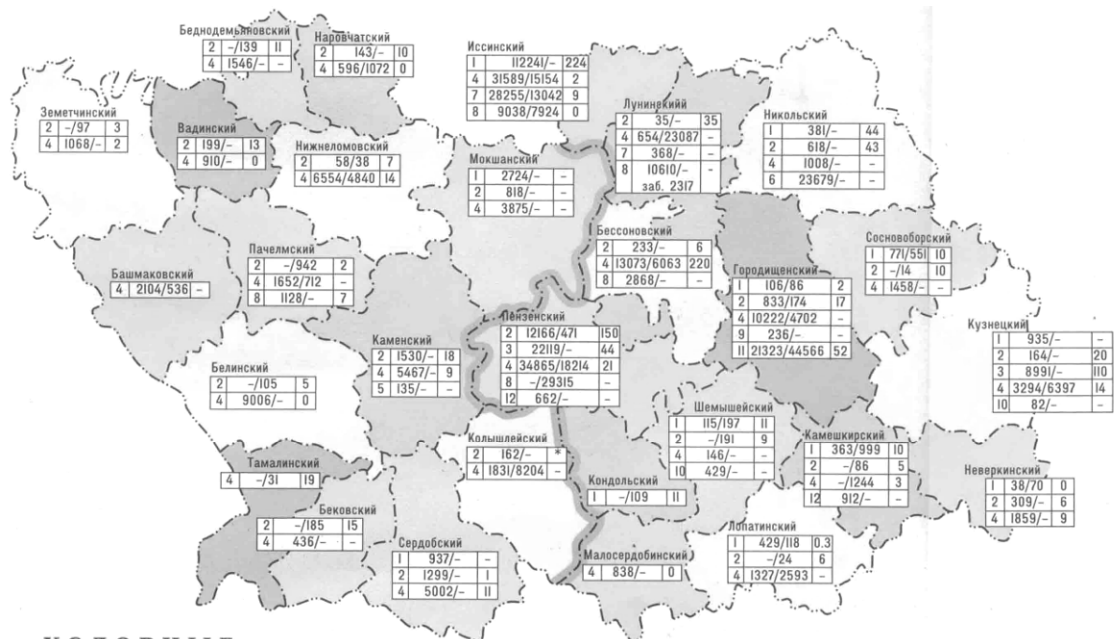
Окончание табл. 7

1	2	3	4	5	6
Чаадаевское месторождение, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования кирпичного сырья (производство керамического кирпича и черепицы)	1,0	1,0			Департамент градостроительства Пензенской области
Наровчатский район, Мелюковское месторождение, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования кирпичного сырья (производство керамического кирпича и черепицы)	1,0	1,0			Департамент градостроительства Пензенской области
Шемышейский район, Воробьевское месторождение охристых глин, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья	1,0		1,0		Управление промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области
Камешкирский район, Камешкирское месторождение тугоплавких глин, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья	1,0	1,0			Департамент градостроительства Пензенской области
Итого	10,0	7,0	2,0	1,0	
Геолого-экологические исследования					
Иссинский район, проведение испытаний с целью выбора новых технологий использования сырья с отвалов Иссинского карьера для производства кирпича методом гиперпрессования	1,0	1,0			Управление промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области
Итого	1,0	1,0			
Всего	12,0	9,0	2,0	1,0	

По результатам проведенных геолого-экологических мероприятий появится возможность развития на данных участках производств по выпуску пигментов, диатомита, керамической плитки, стекла, кирпича и черепицы.

Виды и запасы минерального сырья установленные, в основном в 1991 году (табл. 8) позволяют, по экспертным оценкам специалистов, более чем на 50 % в период до 2015 года заместить импортируемую область строительную продукцию материалами на основе переработки местных ресурсов, согласно прилагаемому перечню.

Данные, приведенные на рис.18-24, позволяют оценить состояние и перспективы развития минерально-сырьевой базы для нужд строительства Пензенской области. Данные взяты на основе материала, опубликованного в монографии Б.Б. Хрусталева и др. «Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации)».



**УСЛОВНЫЕ
ОБОЗНАЧЕНИЯ**

2 | 833/174 | 17

Добыча в 1999 г.

Балансовые запасы категории
А+В+С₁/С₂ на 1.01.2000 г.

Вид сырья (индекс)

Индекс	Вид сырья	Единицы измерения	Индекс	Вид сырья	Единицы измерения
1	Строительный камень	тыс.м ³	8	Керамзитовое сырье	тыс.м ³
2	Пески строительные	тыс.м ³	9	Пески стекловые	тыс.т
3	Пески для силикатных изделий	тыс.м ³	10	Минеральные пигменты	тонн
4	Кирпичное сырье	Глины и суглинки	11	Пески формовочные	тыс.т
5	сырье	Пески отощители	12	Глины тугоплавкие	тыс.т
6	Сырье для произ-водства извести	Мел Известняки	0	- добычи не было	
7			*	- нет сведений	

Рис. 16. Распределение балансовых запасов и добычи полезных ископаемых по районам Пензенской области⁹



Рис. 17. Основные центры переработки минерального сырья Пензенской области¹⁰

⁹ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

¹⁰ Там же.

Т а б л и ц а 8

Кирпично-керамическое сырье

№ п/п	Наименование месторождения	Балансовые запасы по состоянию на 01.01.91 г., тыс. м ³	
		A+B+C ₁	C ₂
1	2	3	4
А Разрабатываемые			
1	Башмаковское	219	–
2	Беднодемьяновское	806	–
3	Березовый овраг	452	–
4	Больше-Вьяское (возможен прирост запасов)	221	–
5	Бузавлевское (возможен прирост запасов)	227	–
6	Вадинское	936	–
7	Гаи	4233	–
8	Городищенское (разведка 1966 г.) (возможен прирост запасов)	1302	–
9	Дружба	Запасы не подсчитывались	
10	Иссинское	70	–
11	Канаевское	772	–
12	Карауловское (запасы выработаны, но возможен прирост запасов)	–	–
13	Лягушовское (Бессоновское) (возможен прирост запасов)	13643	–
14	Махалинское (месторождение выработано, но возможен прирост запасов)	–	–
15	Мало-Сердобинское (1957)	282 (в зоне отчуждения 75)	–
16	Мелюковское	617 (в зоне отчуждения 86)	1072
17	Мокшанское	375	–
18	Мордовская Норка	147	–
19	Неверкинское	311 (в зоне отчуждения 11)	–
20	Никольское (возможен прирост запасов)	960	–
21	Пачелмское (возможен прирост запасов)	50	216
22	Плетневское	7842	–
23	Салтыковское	246	–
24	Соломинское (возможен прирост запасов)	559	536
25	Сосновоборское	932	–
Б Не разрабатываемые			
26	Аэродром	453	–
27	Беднодемьяновское	781	–
28	Белинское	354	–
29	Бессоновское	1668	1745
30	Бузовлевское	1654	1021
31	Васильевское	2500	–
32	Васильчиков Дол	1831	–
33	Восточно-Городищенское	912	4702

Окончание табл. 8

1	2	3	4
34	Голицынское (возможен прирост запасов)	712	–
35	Городищенское (разведка 1968–1969 гг.) (возможен прирост запасов)	474	–
36.	Дуванное (возможен прирост запасов)	1150	–
37	Земетчинское (возможен прирост запасов)	422	–
38	Иссинское 1	23648	15154
39	Каменское	334	–
40	Кривозеровское (Веселовское)	8593	–
41	Лебедевское (возможен прирост запасов)	12837	18214
42	Мало-Рамзайское	3447	–
43	Мало-Сердобинское	429	–
44	Махалинское (1971–1975 гг.)	1781	–
45	Нижне-Ломовское (возможен прирост запасов)	1421	–
46	Николо-Пестравское	65	–
47	Пензенское (участок №3) (балансовые запасы полностью выработаны, перспективы прироста отсутствуют)	–	–
48	Пензенское (участок мебельного комбината)	345	–
49	Пензенское III	995	–
50	Секретарское (возможен прирост запасов)	1561	–
51	Сердобское (возможен прирост запасов)	112	–
52	Сосновоборское (участок Рогатый)	592	–
53	Страховское (2 участка)	346	–
54	Тащиловское	1167	–
55	Ушинское	Ориентировочные запасы – 3,28 млн м ³ , балансовые – 441	–
56	Чембарское (Белинское)	7600	–
57	Черкасское (возможен прирост запасов)	3726	–
58.	Южно-Башмаковское	1326	–
В Перспективные площади и участки			
59	Больше-Ижморский	14,5 млн м ³	–
60	Нижне-Матчерский	3,99 млн м ³	–
61	Раевский I	2,05 млн м ³	–
62	Раевский II	2,25 млн м ³	–



Рис. 18. Динамика и прогноз производства основных продуктов переработки минерального сырья в 1990–2015 гг. (мука)

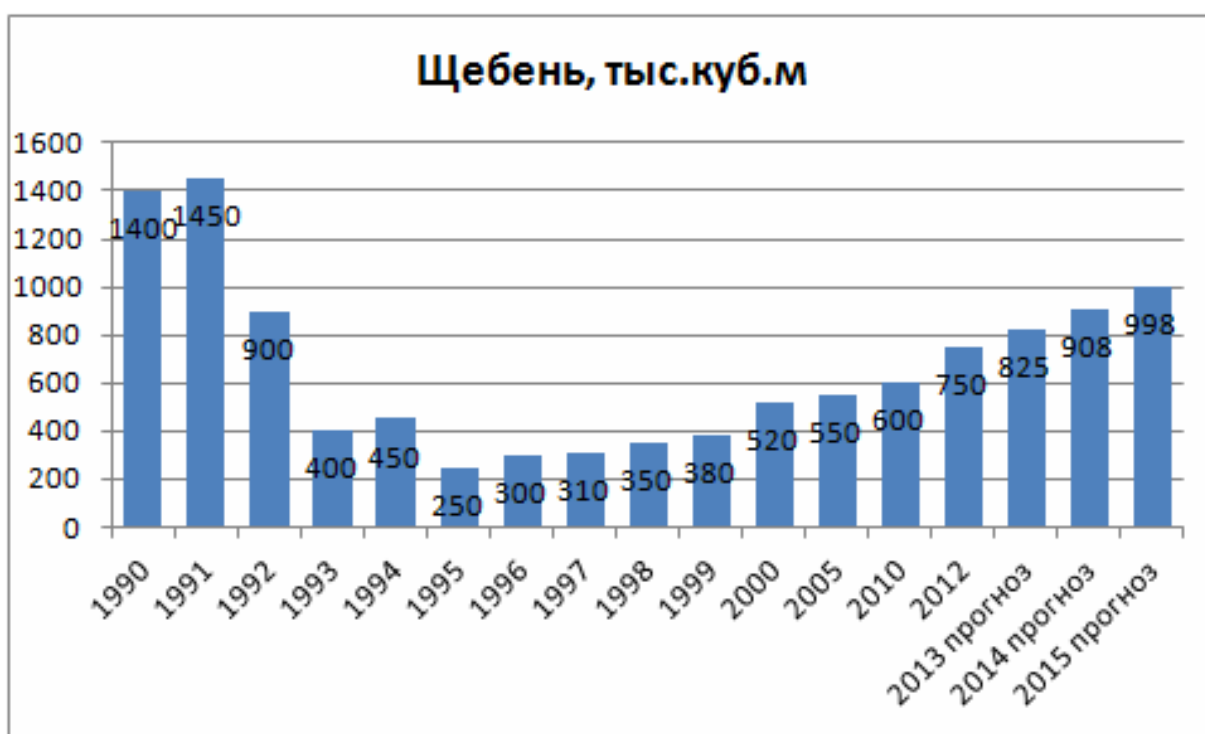


Рис. 19. Динамика и прогноз производства основных продуктов переработки минерального сырья в 1990–2015 гг. (щебень)



Рис. 20. Динамика и прогноз производства основных продуктов переработки минерального сырья в 1990–2015 гг. (пески формовочные)



Рис. 21. Динамика и прогноз производства основных продуктов переработки минерального сырья в 1990–2015 гг. (песок строительный)

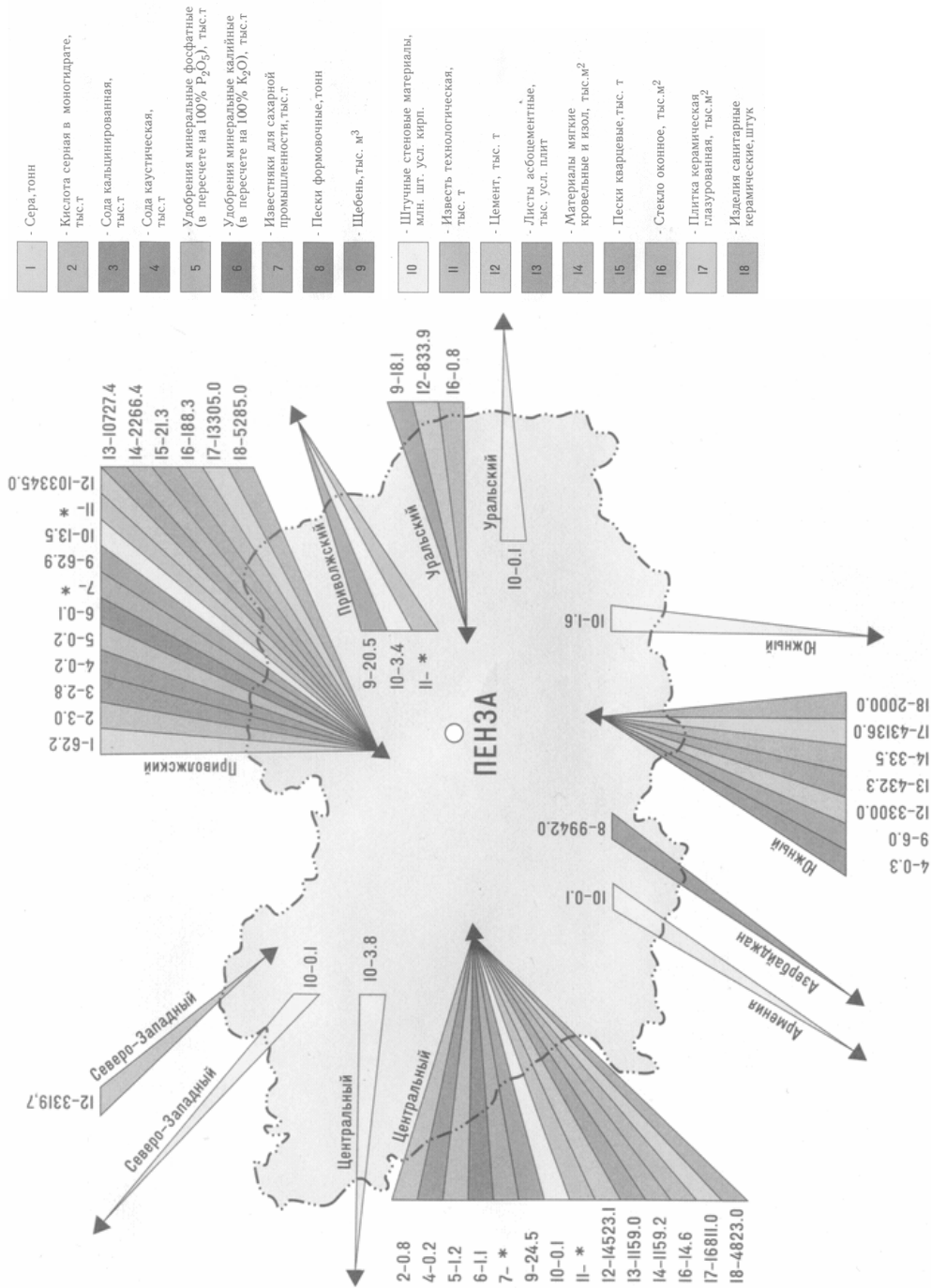


Рис. 22. Ввоз-вывоз минерально-сырьевой продукции по федеральным округам¹¹

¹¹ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.



Рис. 23. Ввоз-вывоз минерально-сырьевой продукции по федеральным округам¹²

¹² Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.



Рис. 24. Ввоз-вывоз минерально-сырьевой продукции по субъектам ПФО¹³

¹³ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

2.2 Оценка общей мощности организаций жилищно-строительного комплекса Пензенской области

Строительный комплекс Пензенской области в настоящее время объединяет около 1800 подрядных строительных, монтажных и ремонтно-строительных организаций, в том числе 64 крупных и средних. В отрасли работает 29,8 тысяч человек. Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство» увеличился с 6411,2 млн руб. в 2004 году до 32418,6 млн руб. в 2012 году. Ежегодный рост объемов строительно-монтажных работ составляет от 10 до 40 %, а в 2012 году увеличился на 18,5 % к уровню 2007 года (в сопоставимой оценке) (табл. 9).

Т а б л и ц а 9

Перечень крупных и средних предприятий стройиндустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области

Наименование предприятия	Ф.И.О. руководителя, адрес	Наименование производимой продукции
1	2	3
ОАО «Яснополянские строительные материалы»	Медведев А.П. тел. (841-57)5-19-04 Кузнецкий р-н, с. Ясная По- ляна, ул. Полевая, д.2	- кирпич силикатный; - пенобетон
ОАО «ЖБК-1»	Архипов В.П. тел. 57-10-90, г. Пенза, ул. Складская, д. 19	- конструкции и детали сборные железобетонные; - панели и др. конструкции для крупно-панельного до- мостроения; - смесь бетонная товарный выпуск; - блоки крупные стеновые
ООО «Стройдеталь- плюс»	Пашковский А.И. тел. 50-96-19, г. Пенза, ул. Литвинова, 56	- конструкции и детали сборные железобетонные
ООО «Стеновые материалы»	Войкина Т.А. тел. 32-21-82, г. Пенза, ул. Краснова,121	- кирпич строительный
ООО «Строительные материалы»	Седов С.Н. тел. 32-24-76, г. Пенза, ул. Калинина, 108-б	- конструкции и детали сборные железобетонные
ОАО «Карьеро- управление»	Козаногин В.К. тел. 57-78-49, г. Пенза, ул. Аустрина, 100	- материалы строительные нерудные
ООО «Пензенское управление строительства»	Ибрагимов Р.А. тел. 65-35-31 г. Заречный, производствен- ный проезд, строение, 2	- стеновые материалы, в том числе кирпич строительный; - конструкции и детали сборные железобетонные

Продолжение табл. 9

1	2	3
ООО ПКФ «Термодом»	Ибрагимов Р.А. тел. 65-35-31 г. Пенза, ул. Антонова, 1	- производство столярных изделий; - металлочерепица «Каскад»; - металлопрофиль; - лакокрасочная продукция
ООО «Иссинский КСМ»	Денисов Е.П. тел. (841-44) 2-17-60 Пензенская область, р.п. Исса	- щебень известковый; - мука известняковая и доломитовая
ООО НПО «Известняк»	Шехватов И.В. тел. (841-44) 2-44-78, Пензенская область, с. Плетневка	- материалы строительные нерудные
ООО «Макси»	Воронянский С.А. тел. 56-19-78	- сборный железобетон
ОАО АК «Домостроитель»	Куликов И.М. тел. 93-45-97, г. Пенза, ул. Перспективная, 1	- конструкции и детали сборные железобетонные; - панели и др. конструкции для крупно-панельного домостроения
ООО «Клинкер»	Рыжов А.М. тел. (841-57) 5-52-83, Кузнецкий район, с. Махалино, ул. Куйбышевская, 187	- кирпич керамический
ОАО «ЖБИ»	Абнер Э.К. тел. (841-57) 7-21-42, г. Кузнецк, ул. Энергетиков, 9	- конструкции и детали сборные железобетонные, - бетон товарный
ОАО «Пачелмский завод ЖБИ»	Ануфриев С.В. тел. (841-52) 2-22-17, р.п. Пачелма, ул. Драгунова, 15	- сборный железобетон, - неармированный бетон, - сетка арматурная, - бетон товарный
ООО «ПК Никольск»	Захарова О.В. тел. 89273630430, г. Никольск, ул. Толстого, 200	- неавтоклавный газобетон
ООО «Стройтранс-сервис»	Аришин Ю.Б. тел. (841-56) 2-24-71 г. Каменка, ул. Первомайская, 283	- кирпич строительный
ООО «Стройдеталь»	Баткаев Н.А. тел. (841-56) 2-18-44 г. Каменка, ул. Ворошилова, 17	- конструкции и детали сборные железобетонные; - стеновые материалы (блоки крупные стеновые, включая бетонные блоки стен подвалов)
ИП Воропаев А.С.	Воропаев А.С. тел. 89273604024, Кузнецкий р-н, п. Пионер, ул. Школьная, 9А	- производство алюминиевых радиаторов

1	2	3
ОАО «Чаадаевский завод ДП»	Валюкевич Ю.Ф. тел.(841-58) 4-21-15 Городищенский р-н, р.п. Чаадаевка, ул. 2-я Луговая,18	- древесно-стружечная плита; - ламинированная плита
ООО «Жилстрой»	Сенин В.А. тел. 57-78-41 г. Пенза, ул. Байдукова, 102	-товарный бетон и раствор

Основой развития строительного комплекса являются предприятия стройиндустрии и промышленности строительных материалов, которых в Пензенской области насчитывается более 30.

Мощности предприятий стройиндустрии Пензенской области – это производство более 100 млн штук условного кирпича, около 100 тыс. куб. м железобетона, более 120 тыс. кв. м столярных изделий, 35 тыс. куб. м древесностружечных плит, добыча более 1,0 млн куб. м нерудных материалов в год.

Существующие на действующих предприятиях строительной индустрии мощности значительно уступают зарубежным аналогам, требуют больших затрат труда, материалов, энергии, недостаточно автоматизированы и механизированы. В этой связи требуются значительные капиталовложения в модернизацию производства, внедрение новых технологий и оборудования.

В то же время в последние годы наблюдается рост объема производства (индекса физического объема) по отрасли «промышленность строительных материалов», который ежегодно составлял около 7 %, при этом износ основных производственных фондов составил 55 %.

Крупнейшими предприятиями стройиндустрии и промышленности строительных материалов являются ОАО «Железобетонные конструкции-1», ОАО АК «Домостроитель», ООО «Стеновые материалы», ОАО «Яснополянские строительные материалы», ООО «Иссинский комбинат строительных материалов», ОАО «Карьероуправление».

Анализ работы данных предприятий показывает, что в отрасли имеется резерв неиспользуемых производственных мощностей (табл. 10). При этом средний уровень загрузки производственных мощностей в строительном секторе составил около 50 % (см. табл. 10).

Производство стеновых строительных материалов за 2010-2012 годы характеризуется следующими показателями (табл. 11).

Т а б л и ц а 10

Анализ работы предприятий стройиндустрии и промышленности
строительных материалов

Наименование предприятия	Наименование выпускаемой продукции	Единица измерения	Мощность предприятия на 01.01.2013	Объем выпущенной в 2012 г. продукции
ОАО "ЖБК-1"	Железобетонные изделия	тыс. куб. м	36,0	36,5
ОАО АК "Домостроитель"	Железобетонные изделия	тыс. куб. м	40,0	14,01
ООО "Стеновые материалы"	Кирпич глиняный	млн шт. усл. кирп.	60,0	30,1
ОАО "Яснополянские строительные материалы"	Кирпич силикатный	млн шт. усл. кирп.	90,0	72,54
ООО "Иссинский КСМ"	Нерудные материалы	тыс. куб. м	305,0	391,9
ОАО "Карьероуправление"	Нерудные материалы	тыс. куб. м	488,0	240,1

Т а б л и ц а 11

Выпуск отдельных видов строительной продукции в Пензенской области
за 2010-2013 гг. (по ряду крупных и средних предприятий)

	Стеновые материалы, млн шт. усл. кирпича			Кирпич строительный, млн шт. усл. кирпича		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Всего	107,9	103,41	106,6	106,10	101,06	105,00
в т.ч.						
Земетчинский район	0,3	0,14	0,20	0,30	0,14	0,2
г.Каменка	-	0,4	0,1	-	-	-
Иссинский район	-	-	-	-	-	-
г. Пенза	47,2	33,3	31,6	47,00	32,40	30,1
Камешкирский район	1,2	1,26	-	1,20	1,26	-
Кузнецкий район	41,9	49,2	56,5	41,90	49,20	56,5
Нижнеломовский район	-	4,9	5,5	-	4,90	5,5
Пачелмский район	1,6	1,05	-	-	-	-
г.Сердобск	2,6	2,56	2,0	2,60	2,56	2,0

Информация статуправления Пензенской области

Прослеживаемый из табл. 11 рост производства строительных материалов продолжился и в последующие годы. В том числе за 2010-2011 го-

ды наблюдался рост объемов производства основных строительных материалов (табл. 12). Это связано с техперевооружением и модернизацией действующего производства. Только за последние годы введено в эксплуатацию 9 новых линий, в том числе.

1) импортная линия по производству железобетонных плит перекрытий мощностью 200 тыс. м² в год;

2) технологические линии по производству газобетона мощностью 50,0 тыс. м³ в год;

3) произведен монтаж линий по производству кирпича мощностью 35,5 млн шт. в год и замена прессового оборудования, позволяющего увеличить мощность выпуска силикатного кирпича на 10 млн штук в год;

4) бельгийская линия по производству пустотных плит шириной 1,5 м мощностью 200 тыс. кв. м в год,

5) линия по производству цемента мощностью 60,0 тыс. т в год,

6) линия с применением автоматизированной технологии производства раствора и бетона мощностью 800 куб.м. раствора и бетона в сутки.

7) на производственных площадях литейно-механического завода в г. Сурск Городищенского района введен в эксплуатацию завод облицовочного обжигового керамического кирпича высокой прочности от М-150 до М-400 годовой мощностью 30,0 млн шт. кирпича.

8) в с. Усть-Инза Никольского района Пензенской области в декабре 2013 года введена в эксплуатацию 1 очередь цементного завода мощностью 2 млн тн цемента в год;

9) в г. Пензе на производственных площадях ООО «Жилстрой» введены в эксплуатацию: технологическая линия по производству железобетонных плит шириной 1,2-1,5м безопалубочного формования годовой мощностью 150 тыс.м², бетонный завод Liebherr мощностью 120 куб.м в час, линия по производству фундаментных свай мощностью 20 тыс.шт. в год;

10) в селе Рамзай Мокшанского района введен в эксплуатацию мобильный модуль крупнопанельного домостроения по возведению комфортного жилья эконом-класса мощностью до 100 тыс. кв.метров жилья в год при работе в две смены¹⁴.

Несмотря на недозагруженность мощностей строительных организаций, предприятий строительной индустрии и промышленности строительных материалов, производственный потенциал большинства из них физически и морально устарел и в качестве резервного рассматриваться не может. Несоответствие выпускаемой продукции структуре спроса, ее высокая энергоемкость и низкое качество делают проблемным выход организаций строительного комплекса из кризиса без поддержки государства.

¹⁴ <http://grad.pnzreg.ru>

Т а б л и ц а 12

Производство основных строительных материалов
за январь – декабрь 2012 года

Наименование изделий	Ед.изм.	Январь-декабрь 2012 года	% к соответствующему периоду 2011 г.	Январь-декабрь 2011 года	% к соответствующему периоду 2010 г.
Сборный ж/бетон	тыс. м ³	147,54	103,9	141,66	131,2
Кирпич керамический	млншт. усл.кирп.	21,0	102,9	20,4	102,0
Кирпич силикатный	млншт. усл.кирп.	85,75	105,9	80,8	124,5
Строительные нерудные материалы	тыс. м ³	1549,0	116,0	1388,2	140,2

Экспертный опрос руководителей строительных предприятий показал, что мощности существующих подрядных организаций строительного комплекса загружены на 70-80 %, но и с условием полной загрузки производственных мощностей они не могут за счет собственных резервов обеспечить строительство и ввод жилья в Пензенской области более чем 430 тыс. м² в год. Поэтому предлагается создать дополнительные мощности в отраслях производства строительных материалов, подрядных организаций. Имеющийся кадровый потенциал недостаточен для выполнения программы правительства по вводу жилья на период 2006–2015 гг.

В 2014 году на территории Пензенской области с применением местной минерально-сырьевой базы предусматривается ввод в эксплуатацию следующих мощностей на предприятиях стройиндустрии:

- на базе завода ЭКПД в р.п. Чаадаевка Городищенского района ООО «Чаадаевский пенобетон» завод по производству автоклавных газобетонных блоков годовой мощностью 250 тыс. куб. м, объем привлекаемых инвестиций – 450,0 млн руб. В настоящее время ведется монтаж оборудования;

- на предприятии ОАО «Яснополянские строительные материалы» в Кузнецком районе линия по производству сухих строительных смесей;

- на производственных площадях ООО «Жилстрой» завод крупнопанельного домостроения мощностью 100 тыс.кв.м. в год.

В связи с тем, что потенциальные возможности строительных организаций и предприятий стройиндустрии и информация о фактическом состоянии основных, оборотных средств является конфиденциальной и зачастую не ведется мониторинг производственной деятельности менеджментом организации, эти возможности могут быть установлены только на основе экспертного опроса.

Рост стоимости жилья до 2015 года связан, в первую очередь, с существенно превышающим спрос предложением на рынке жилья. Реализуя

национальные проекты и доведя ввод жилья до уровня 1179 тыс. кв. м, возможно обеспечение удовлетворения платежеспособного спроса и строительство доступного жилья, что позволяет развиваться строительному комплексу по следующему варианту предприятий строительного комплекса.

2.3. Обзор статистических данных о работе жилищно-строительного комплекса Пензенской области

За январь-декабрь 2012 года на территории Пензенской области введено в эксплуатацию 741,0 тыс.кв.м жилья, что составляет 110,4% к уровню 2011 года. Индивидуальными застройщиками введено 371,0 тыс. кв.м жилья, что составляет 110,4% к уровню прошлого года, многоквартирного жилья построено 370,0 тыс.кв.м, или 110,5% к уровню 2011 года. По итогам 11 месяцев 2012 года Пензенская область занимала 2 место по темпам ввода жилья среди регионов ПФО.

Большинство муниципальных образований области обеспечили ввод жилья на уровне или выше уровня прошлого года. Лучшие относительные показатели темпов ввода жилья по итогам января-декабря 2012 года имеют Пензенский район (157,8% к уровню прошлого года), Нижнеломовский район (121,6%), Каменский район (115,8%) и Сердобский район (115,3%). В г. Пензе за январь-декабрь введено 418,1 тыс. кв. метров жилья, что составляет 107,1% к уровню прошлого года.

Ниже уровня прошлого года обеспечили ввод жилья в январе-декабре 2012 года г.Заречный (76,9% к уровню прошлого года), Малосердобинский район (56,8%), Бековский район (95,6%).

Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство» за 2012 год составил 35 830,9 млн руб., что составляет 114,2% к уровню 2011 года.

Строительство жилья для социальных категорий населения и реализация мероприятий ДЦП «Стимулирование развития жилищного строительства в Пензенской области в 2011-2015 годах» позволили обеспечить ввод жилья в 2012 году выше уровня прошлого года и перевыполнить установленный Министерством регионального развития Российской Федерации на 2012 год для Пензенской области план по вводу жилья в объеме 680,0 тыс. кв. метров жилья на 8,9%(табл. 13).

На территории Пензенской области объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство» за январь-декабрь 2013 года составил 38 779,2 млн рублей, что составляет 105,3% к уровню 2012 года. Крупными и средними строительными предприятиями выполнено работ по договорам подряда на 14 747,9 млн рублей, что составляет 156,5% к уровню 2012 года.

Таблица 13

Показатели социально-экономического развития Пензенской области

за 2012 год

1	Показатели	Единица измерения	за 2012 год											
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Индекс промышленного производства (*)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,8	106,3	107,6	110,3	110,4	110,5	110,6	111,0	110,1	110,2	110,4	
	Индекс производства по видам экономической деятельности:													
2	Добыча полезных ископаемых - С	в % к аналогичному периоду предыдущего года	87,8	91,3	93,0	92,8	93,5	95,0	96,5	98,0	99,3	100,3	101,5	
3	Добыча топливно-энергетических ресурсов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	86,2	89,4	91,1	90,9	92,1	93,6	94,7	96,4	97,4	98,1	98,6	
4	Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	в % к аналогичному периоду предыдущего года	113,4	117,3	117,0	115,5	108,1	107,6	111,5	110,0	112,3	114,8	121,2	
5	Обрабатывающие производства - D	в % к аналогичному периоду предыдущего года	110,4	108,3	109,5	112,6	112,5	112,7	112,7	113,0	111,7	111,8	111,8	
6	Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табак	в % к аналогичному периоду предыдущего года	120,4	125,3	121,3	118,6	117,3	113,6	111,6	112,0	110,3	109,9	110,1	
7	Текстильное и швейное производство	в % к аналогичному периоду предыдущего года	122,7	130,6	145,2	129,7	116,7	118,6	118,5	110,6	107,3	105,1	103,0	
8	Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	в % к аналогичному периоду предыдущего года	139,3	123,6	104,2	91,8	85,6	85,0	80,3	77,4	75,3	74,0	71,0	
9	Обработка древесины и производство изделий из дерева	в % к аналогичному периоду предыдущего года	99,9	97,8	98,7	96,4	100,2	97,8	95,0	94,7	92,6	92,4	92,4	

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10	Целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность	в % к аналогичному периоду предыдущего года	90,6	96,8	103,9	105,7	110,1	110,8	115,7	115,4	116,6	115,9	116,5
11	Производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
12	Химическое производство	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,5	97,5	97,2	97,6	97,8	96,3	96,4	95,2	95,1	95,5	96,0
13	Производство резиновых и пластмассовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,0	117,2	140,9	121,9	123,4	121,3	117,8	119,8	116,6	115,7	115,8
14	Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	116,6	116,9	138,8	126,3	126,2	123,9	124,2	121,8	123,1	123,8	124,2
15	Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	34,1	66,6	135,0	134,3	279,9	287,3	303,2	302,1	294,6	283,3	271,2
16	Производство машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	192,8	116,8	129,1	122,2	115,5	112,1	115,1	114,7	108,8	116,8	120,7
17	Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	97,1	102,3	96,0	98,5	99,6	101,4	98,0	97,2	98,0	92,9	90,8
18	Производство транспортных средств и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	70,4	76,9	81,6	88,2	91,6	92,0	91,6	94,3	94,6	96,7	98,7
19	Прочие производства	в % к аналогичному периоду предыдущего года	187,3	166,3	166,7	168,8	171,4	173,0	173,7	174,2	162,5	156,5	152,6

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды - E	в % к аналогичному периоду предыдущего года	91,5	96,1	96,3	93,6	91,8	87,9	87,3	86,5	89,0	88,9	89,2
21	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности												
22	Добыча полезных ископаемых - C	млн рублей (в действующих ценах) в % к аналогичному периоду предыдущего года	148,6	300,1	479,6	601,8	757,9	926,1	1084,2	1252,1	1454,7	1625,6	1792,8
23	Обрабатывающие производства - D	млн рублей (в действующих ценах) в % к аналогичному периоду предыдущего года	5481,6	12382,9	20264,4	28570,0	37549,2	46069,3	54093,9	64161,2	73404,2	85014,0	94963,9
24	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды - E	млн рублей (в действующих ценах) в % к аналогичному периоду предыдущего года	1988,4	3903,9	5659,4	6900,7	7657,1	8458,0	9322,0	10210,6	11366,9	12718,1	14434,9
25	Объем производства продукции сельского хозяйства	млн рублей (в действующих ценах) в % к аналогичному периоду предыдущего года	1332,9	2691,0	4277,9	6545,9	8931,5	11434,4	14762,1	21097,1	32858,9	38858,0	41032,6
26	Рыболовство, рыболовство - B	млн рублей (в действующих ценах) в % к аналогичному периоду предыдущего года	1	2	3,1	4,1	5,1	6,1	8,1	10,0	12,0	13,9	15,8
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
27	Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	млн рублей в % к аналогичному периоду предыдущего года	805,1	1825,4	3335,3	5037,4	8619,4	12056,6	15723,8	18956,2	23442,2	28430,7	31969,1
28	Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади в % к аналогичному периоду предыдущего года	28,3	48	77,6	97,7	122,9	202,5	255,8	298,5	373,7	482,8	579,4
29	Оборот розничной торговли	млн рублей в % к аналогичному периоду предыдущего года	10009,2	20391,6	31441,8	42351,5	54163	65982,4	77649,9	89469,5	101148,3	113340,1	125265,4
30	Объем платных услуг населению	млн рублей в % к аналогичному периоду предыдущего года	2815,8	5732,5	8612,7	11512,9	14166	16871,4	19414,1	22111,5	24624,2	27312,7	30457,7
31	Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) **	млн рублей в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	7779,5	x	x	28658,1	x	x	50536,6	x	x
32	Иностранные инвестиции **	тыс. долл. США в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	4926,0	x	x	17567,1	x	x	29479,0	x	x
33	Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к декабрю предыдущего года в % к предыдущему месяцу	100,4	100,7	101,3	101,5	101,9	102,7	104,1	104,1	104,6	105,1	105,3
			100,4	100,3	100,6	100,2	100,4	100,7	101,4	100,0	100,5	100,4	100,2

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
34	Цены и тарифы на платные услуги населению	в % к декабрю предыдущего года	99,9	99,8	100,3	100,5	101,7	102,1	104,8	105,3	106,4	106,8	106,6
		в % к предыдущему месяцу	99,9	99,9	100,4	100,3	101,2	100,4	102,7	100,4	101,1	100,3	99,9
35	Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	2192,36	2177,20	2193,62	2197,39	2200,69	2276,07	2351,87	2269,55	2220,17	2251,20	2254,56
		в % к предыдущему месяцу	100,6	99,3	100,8	100,2	100,2	103,4	103,3	96,5	97,8	101,4	100,2
		в % к декабрю предыдущего года	100,6	99,9	100,7	100,9	101,0	104,5	108,0	104,2	101,9	103,3	103,5
36	Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн рублей	235,5	920,7	1767,6	3339,5	3045,6	2994,5	3527,8	4595,5	5447,2	6405,7	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	74,3	141,0	197,2	172,7	151,5	107,0	110,4	134,5	161,4	143,0	
37	Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	62,1	63,1	64,7	65,4	66,4	66,2	67,2	69,2	67,1	69,8	
38	Число убыточных организаций	в % к общему количеству	37,9	36,9	35,3	34,6	33,6	33,8	32,8	30,8	32,9	30,2	
39	Социальная сфера												
40	Динамика реальных денежных доходов населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	117,4	117,5	114,2	111,8	112,8	113,4	110,8	109,6	110,2	109,4	109,6
		в % к предыдущему месяцу	51,6	133,4	103,1	100,7	98,9	107,6	90,0	105,8	93,6	101,3	108,5
		рублей	11169,4	14945,1	15496,2	15644,1	15525,2	16829,2	15361,1	16245,3	15281,6	15550,4	16905,7
41	Денежные доходы в расчете на душу населения	в % к аналогичному месяцу предыдущего года	122,4	121,9	113,1	109,7	120,5	120,9	102,8	108,4	122,6	109,6	118,3
		в % к предыдущему месяцу	52,0	133,8	103,7	101,0	99,2	108,4	91,3	105,8	94,1	101,8	108,7

Окончание табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		рублей	9782,2	10082	10562,3	10391,9	10981,9	10976,4	10859,7	11007,9	10857,9	11358,1	11433,2
42	Потребительские расходы в расчете на душу населения	в % к аналогичному месяцу предыдущего года	112,8	114,8	104,6	104,5	110,0	108,2	104,6	105,0	106,5	107,6	108,3
		в % к предыдущему месяцу	80,1	103,1	104,8	98,4	105,7	99,9	98,9	101,4	98,6	104,6	100,7
43	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	17184,3	17176,4	17591,8	17724,5	17950,2	18224,8	18411,3	18492,1	18515,8	18621,3	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	122,1	121,5	120,7	120,2	119,9	119,7	119,4	118,9	118,4	118,3	
44	Величина прожиточного минимума на душу населения**	рублей в месяц	x	x	5371,0	x	x	5466	x	x	5625,0	x	x
45	Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	тыс. человек	8,3	8,1	8,2	8,2	8,2	7,8	7,7	7,6	7,6	7,3	7,3
46	из них безработных	тыс. человек	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,5	7,3	7,2	7,0	6,9	6,8
47	Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности экономически активного населения	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9

Таким образом, общие макроэкономические условия и социально-экономические условия в Пензенской области, особенно в строительном комплексе, вполне благоприятны для реализации проекта по приобретению земельного участка под жилищное строительство.

В настоящее время на первичном рынке жилья Пензы ведут строительство около 30 крупных компаний-застройщиков:

1. ОАО «Пензастрой»
2. Пензгорстройзаказчик
3. ООО «СКМ Групп» (SKM Group)
4. Строительная группа «Рисан»
5. Строительный холдинг «Термодом»
6. ГК «Мегаполис»
7. ЗАО «БиАй–инвест»
8. ООО «Градстрой»
9. ОАО «Пензпромстрой»
10. ООО «Стройолтек»
11. ООО ФПГ «Добродом»
12. ОАО АК «Домостроитель»
13. ЗАО «Спецстроймеханизация»
14. ООО «Стройзаказчик»
15. ООО «Засечное»
16. ТСЖ «Мечта»
17. ООО «Застройщик»
18. ООО «Стройдизайнконсалтинг»
19. ООО «Спектр недвижимости»
20. ООО РСУ «Спецработ»
21. ООО ГК «Поволжье»
22. ООО «Ревьера»
23. ЖСК «Наука»
24. ООО «Строительное управление № 2»
25. СПК «Академия»
26. ООО «Новый квартал»
27. ООО «Сурский квартал»

При продаже построенного жилья большинство из застройщиков города Пенза предлагают клиентам воспользоваться ипотечными программами, системами рассрочек, зачетом вторичного жилья в счет приобретаемого, различными вариантами скидок и льготными условиями жилищных кооперативов. Кроме того, многие застройщики города работают с корпоративными клиентами и участвуют в бюджетных федеральных и региональных программах – таких, как сертификаты для военнослужащих, программы реконструкции ветхого фонда и программы для молодых семей.

Сегодня на территории города ведется как строительство жилых комплексов и микрорайонов, так и точечная застройка. Современные застройщики отдают предпочтение строительству жилых комплексов и микрорайонов с развитой инфраструктурой, где предполагается строительство магазинов, детских садов, школ, развлекательных комплексов, паркинги и многое другое.

Наибольший процент всех построенных объектов в городе составляют несколько строительных организаций. Данные организации являются основными конкурентами ОАО «Пензпромстрой».

1.ОАО Пензастрой

ОАО «Пензастрой» учреждено в 1992 году на базе территориального строительного объединения (ТСО) «Пензастрой» – правопреемника главного управления по строительству в Пензенской области – «Главпензастрой» Минюгстроя СССР.

Приоритетным направлением деятельности предприятия является жилищное строительство, объемы которого стабильно увеличиваются. Возведение новых жилых домов осуществляется на основе разработанной в организации комплексной концепции современного жилища, включающей грамотный выбор площадки строительства, разработку общих принципов застройки территории и учет современных конструктивных и архитектурных особенностей, определяющих повышенный интерес к предлагаемым проектам.

В настоящий момент ОАО «Пензастрой» совмещает в своей деятельности функции заказчика-застройщика, проектировщика, генерального подрядчика и риэлтера. В качестве субподрядчиков работают только организации, специализирующиеся на сантехнических работах, электрике и монтаже лифтов.

Выбранная организационная структура позволяет создавать и реализовывать на практике эффективную систему управления производственным процессом, характерной особенностью которой является устойчивость и стабильная динамика развития предприятия.

Большие объемы строительства и стремление максимально снизить конечную стоимость жилья требуют от предприятия улучшения материально-технической базы:

- 1) построен собственный растворобетонный завод;
- 2) оснащен современным оборудованием столярный цех и освоено производство евробруса;
- 3) построен и оснащен современным оборудованием цех по производству пластиковых окон из трех- и пятикамерного профиля «Trocsl».

В ОАО «Пензастрой» применяется 2-3-х летняя практика планирования деятельности по проектированию, строительству и срокам ввода в эксплуатацию жилых домов.

В рамках выполнения национальной программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» директивным графиком на 2006-2008 гг. предусмотрен ежегодный прирост по вводу жилья на 30-32%.

За период 1993-2005 гг. компанией возведено в городе Пензе жилых домов на 4055 квартир полезной площадью более 210 тыс.кв.м, как в кирпичном, так и в крупнопанельном исполнении.

С 2000-го по 2005-й год введено в эксплуатацию 139,0 тыс.м² жилья в различных районах областного центра, в том числе за 2004 год – 28,5 тысяч м², за 2005 год - 31,3 тысяч м², за 2006 год - 38,6 тысяч м².

Объем работ в 2010 году составил 1 млрд 600 млн рублей, в 2011 году – 2 млрд 500 млн рублей.

Юбилейная 8-тысячная квартира сдана в начале 2011 года, за весь год введено в эксплуатацию 1890 квартир. Завершается строительство дома с 10-тысячной квартирой.

В планах Пензастроя сдать 10 домов в разных микрорайонах города Пензы, построить инфекционную больницу на улице Красной.

Ближайшие перспективы

Лукоморье

Один из самых перспективных строительных объектов – микрорайон «Лукоморье», который будет застроен 15-ю жилыми домами в ближайшие пять лет.

Два дома сданы в эксплуатацию и заселены, сейчас ведется строительство третьего – семиэтажного дома на 147 квартир.

Пугачевский

Продолжается строительство микрорайона «Пугачевский» – осталось построить два дома в этом году и два – в следующем.

Микрорайон по улице Антонова

По данным Территориального органа Федеральной службы Государственной статистики по Пензенской области в первом полугодии 2012 года за счет всех источников финансирования в области было построено 202490 кв.м жилья, в том числе индивидуального 111614 кв.м.

Получается, что за 6 месяцев в Пензенской области в многоэтажных домах было построено 90876 кв.м жилья, из них 39000 кв.м (примерно 43%) возвело ОАО «Пензастрой».

2. Пензгорстройзаказчик

Компания-застройщик МУП «Пензгорстойзаказчик» имеет богатую историю, она растет и развивается вместе с Пензой уже полвека. С самого основания компания выполняла функции основного заказчика в городе. Можно с уверенностью сказать, что компанией построена практически вся современная Пенза: районы улиц Пушкина и Суворова, Южной Поляны и Арбеково, Западной и Северной Полян. Компания проектировала и жилые дома, и школы, и детские дошкольные учреждения, и троллейбусные линии, и инженерные коммуникации широкого спектра назначения.

Сегодня МУП «Пензгорстройзаказчик» – одно из крупнейших компаний-застройщиков города Пензы. Приоритетное направление – комплексная застройка. Полностью готовы и сданы в эксплуатацию жилой комплекс «Изумрудный» в районе проспекта Строителей (четыре 10-этажных жилых дома), жилой дом на улице Онежской, жилой комплекс «Панорама» в Запрудном (два 16-этажных жилых дома), жилые дома на улицах Лядова, Ладожской.

3. Строительная группа Рисан

Строительная группа начала свою деятельность в 2002 году. РИСАН – это крупный холдинг, в состав которого входят проектная организация ООО «РисанПроект», генеральный подрядчик «РисанСтрой», управляющая компания «Твой дом», служба заказчика ООО «Новострой». РИСАН выполняет полный цикл услуг по возведению жилых и коммерческих объектов «под ключ», начиная с оформления земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию. Строительная группа использует все существующие на сегодняшний день строительные технологии. СГ «Рисан» возводит объекты жилой и коммерческой недвижимости. На счету компании – реализация такого значимого для города проекта, как центральный квартал из домов элитного уровня на улице Пушкина (жилой комплекс «Триумф»). Администрация города доверила именно РИСАН освоение столь ответственной территории, поскольку была предложена целостная концепция объекта со своей инфраструктурой. Начата комплексная застройка жилого комплекса «Фаворит» на Западной Поляне. Первое строение жилого комплекса возводится рядом с детским центром «Спутник». Жилой четырёх секционный дом на улице Мира, будет отличаться небольшими площадями квартир и относительно невысокой стоимостью, сдать его компания планирует в сентябре 2012 года. В настоящее время идет строительство 16-этажного жилого дома с подземной парковкой и коммерческими помещениями на первом и втором этажах. Срок сдачи первого подъезда – 4 квартал 2013г. Сдача второго и третьего подъездов намечены на 3 и 4-й кварталы 2014 года. Помимо ведения проектов недвижимости бизнес-класса, компания РИСАН осуществляет строительство жилой недвижимости эконом-класса. Ведётся застройка жилого микрорайона в районе Кривозерье–Весёловка (жилой комплекс «Ближняя Весёловка») по улице Тепличной. Введены в эксплуатацию первая и вторая очереди строительства (четыре подъезда десятиэтажного строения) начато строительство II строения ЖК, завершение строительства планируется на четвёртый квартал 2013 года.

РИСАН является членом Союза Пензенских Строителей. За годы работы компания приобрела устойчивые деловые связи с предприятиями строительного комплекса региона и зарекомендовала себя, как надёжный партнер. Строительная группа «Рисан» готова выполнить на высоком профессиональном уровне любой объем проектных и строительно-

монтажных работ. РИСАН – устойчивая, эффективная и надежная компания комплексного управления строительными проектами различного класса и местоположения, уважающая своих сотрудников, покупателей и партнеров, предлагающая качественную недвижимость в установленные сроки. Сотрудники компании дорожат клиентами, их доверием и расположением, сознательно работают над сохранением положительной репутации, стремятся оказывать максимально качественное обслуживание, предусматривать потребности и удовлетворять ожидания людей. Будучи уверенными в том, что сотрудники – это главный ресурс компании и источник для ее развития и процветания, руководство предоставляет возможность для обучения, самореализации и профессионального роста.

4. ООО «СКМ Групп» (SKM Group)

SKM group – профессиональный участник российского рынка недвижимости. Холдинг создан в 2006 году путем объединения нескольких компаний, представляющих разные сегменты этой отрасли: проектирование, в том числе и в области малой энергетики, строительство жилой и нежилой недвижимости, продажа недвижимости.

Основные направления деятельности SKM group – инвестиции в недвижимость, девелопмент, консалтинговые услуги в сфере недвижимости, риэлторские услуги, строительство и проекты в области малой энергетики. Значительный опыт компании на рынке недвижимости позволяет успешно реализовывать даже самые сложные и амбициозные проекты.

SKM group ведет активное строительство жилья в Москве, Подмосковье, Новосибирске, Казани, Пензе, Ульяновске и других городах России. На сегодня – это свыше трех миллионов квадратных метров жилой и коммерческой недвижимости: жилые микрорайоны и элитные дома, торговые комплексы с оригинальными архитектурными решениями и уникальный многофункциональный бизнес-центр с дорожной развязкой, технология строительства которого защищена патентом.

Построенные объекты ООО «СКМ Групп»:

1. ул. Московская, д. 1.
2. ул. Володарского, д. 22.
3. ЖК «Солнечный».
4. ЖК «Фэтон».
5. ЖК «Новый город».
6. ЖК «Олимпийская Роша».
7. ЖК «Золотое Руно». 13-этажный жилой дом с автостоянкой
8. ЖК «Дворянский». Элитный жилой комплекс
9. Жилой микрорайон «Арбековская застава».
10. ЖК «Сенатор».
11. ЖК «Командор».
12. ЖК «Научный».

5. Строительный холдинг «Термодом»

ООО ПКФ «Термодом» было основано в 1998 г.

Основной профиль деятельности предприятия – это строительство жилых и промышленных зданий и сооружений в качестве генерального подрядчика и заказчика, а также производство строительных и отделочных материалов.

В целях оптимизации разработки и согласования проектов для строительства, а также их непосредственного внедрения функционируют проектные группы, а непосредственно для контроля выполнения работ организована служба заказчика. На строящихся объектах задействованы высококлассные специалисты с большим опытом работы в данном направлении. Все это дает неоспоримое преимущество в качестве и сроках выполнения работ.

Предприятие активно участвует в президентских программах «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и «Здоровье», проходящими под патронажем Губернатора Пензенской области. Уже более 12 лет совместно с правительством области проводится программа «Дом для молодой семьи», способствующая экономическому и социальному развитию, как самого города, так и области в целом.

В 2009 году были сданы дома в Ахунах, дом на улице Сумская, 32 (Север), два дома по улице Рахманинова 4б и 4в.

Основным и наиболее крупным проектом холдинга является город Спутник.

Спутник – это самый масштабный проект в городе по строительству жилого района с развитой инфраструктурой от застройщика ООО ПКФ «Термодом». Общая площадь вводимого жилья составит более 1 миллиона кв.м.

Структура жилого района «Спутник» формируется планировочными модулями, условно, 12 «микрорайонами». Каждый из них образуется в результате пересечения дорог районного и городского значения. Средние размеры «микрорайонов» приблизительно составляют 400 на 600 м, которые, в свою очередь, разбиты на кварталы.

Первая линия домов – это элитная 3-этажная в дворцовом стиле застройка. На первых этажах расположены кафе, парикмахерские, рестораны, банки и другие заведения. Вторая линия – 2-этажные таунхаусы с мансардным этажом с квартирами в трех уровнях с собственными гаражами и участком земли 1,5 сотки (лужайка). Территория внутреннего двора – закрытая, охраняемая зона. Третья линия – это многоэтажная застройка с современными проектами жилых домов от 9-ти до 25 этажей. Весь жилой район включает все элементы инфраструктуры: шесть школ, пять детских садов, гаражи, паркинги, спортивные сооружения.

Сравнительная характеристика цен на жилую недвижимость у различных компаний застройщиков представлена в табл. 14.

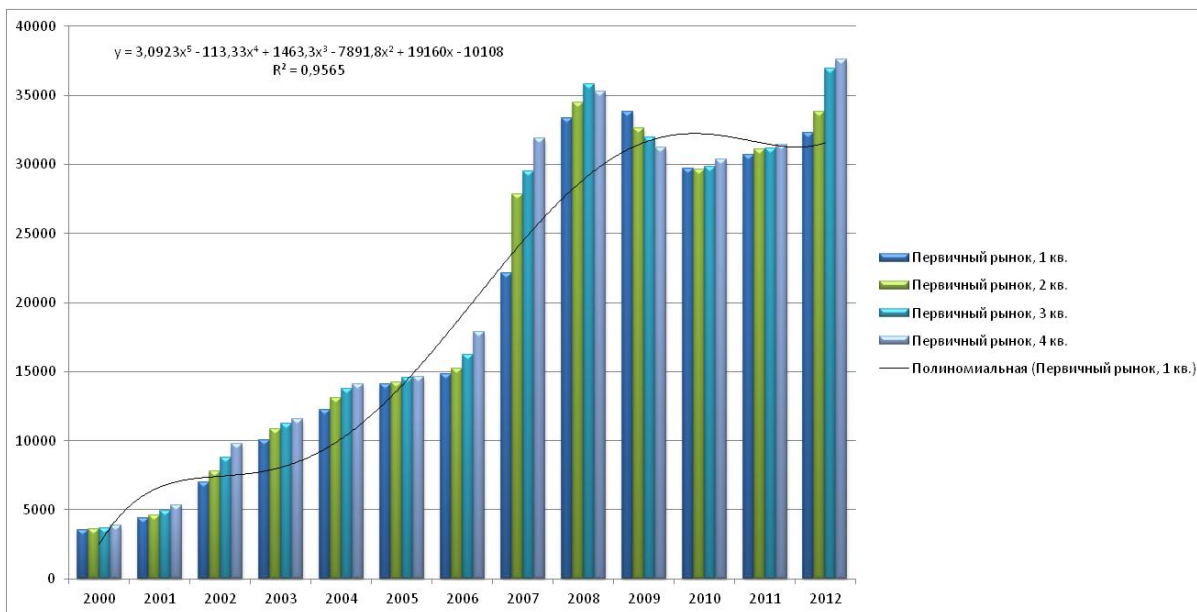


Рис. 25. Динамика стоимости 1 кв.м жилой площади на первичном рынке Пензенской области, руб./кв.м

Из табл. 14 и рис. 25 видно, что изменение цены за период 2000-2012 гг. составило 967%. За 2012 год цены выросли на 17%. А средний темп роста в год за данный период составил 13%. Пики роста цен пришлись на докризисный период (23% в 2006 году и 45% в 2007 году). Наименьший рост цен наблюдался в период кризиса, когда завершались ранее начатые объекты (4% в 2009 году и 8% в 2010 году). До кризиса цены также показывали разнонаправленную динамику роста.

Анализ цен по застройщикам (табл. 15, рис. 26) показал, что на завершающей стадии строительства цена составляет в среднем 52000 руб./кв.м, при раннем сроке строительства – 30000-45000 руб./кв.м в зависимости от количества комнат и местоположения дома. При этом все дома имеют разную степень отделки и коэффициент учета лоджий (от 0,5 до 1,0).

На 15 марта 2013 года в Пензе ведется строительство 38 объектов. Это многоэтажные жилые дома со сроками сдачи 2013-2016 гг. Строительство ведут 16 компаний.

Согласно анализу месторасположения новостроек, наиболее активное строительство ведется в микрорайоне Арбеково (18% строящихся объектов) и Терновка (21%). Далее следуют микрорайоны Центр (16%), Западная поляна (10%), Южная поляна (13%). Такие районы как Тепличный, Маяк, Заводской район, Север и Шуист в настоящее время имеют только по одному объекту строительства (рис. 27).

Таблица 14

Новостройки г.Пензы по состоянию на 15.03.2013¹⁵

Организация, реализующая строящиеся объекты	Объект	Количество комнат	Общая площадь, м ²	Стоимость кв. м по состоянию на 15.03.2013 г.	Декларируемый срок сдачи объекта	Форма оплаты	Отделка квартир	Стадия строительства	Коэффициент учета лоджий
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
МУП «Пензгорстройказачик»	3 мкр «Арбеково», 10 эт. пан.-кирп. ЖД, стр.1	1	35,76-40,80	42 000	1 кв.2014г.	Беспроцентная рассрочка на 6 месяцев	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, газ.плита, счетчики на воду, газ, эл.счетчики, высота потолков 2,5 м	Строится последний тех.этаж	0,5
		2	58,11-58,69	40 000					
		3	70,84	39 000					
	3 мкр «Арбеково», каркасно-кирп. ЖД перем. этажности (14-16), стр.2	1	35,2-40,0	41 000	3 кв.2014г.	Беспроцентная рассрочка на 12 месяцев	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, счетчики этажа на воду, газ, эл.счетчики, высота потолков 2,7 м	Возведен каркас до 3 этажа	0,5
		2	53,1-55,5	39 000					
		3	74	38 000					
	ул.Антонова, 10 эт.каркасно-кирп., ЖД№3	2	56,74-59,24	39 000	3 кв. 2013 г.	Беспроцентная рассрочка на 5 месяцев	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, газ.плита, счетчики на воду, газ, эл.счетчики, высота потолков 2,7 м	Возведен каркас до 10 этажа, кирпичная кладка – 10 эт.	0,5
		3	73,40-75,32	38 000					
		1	53,84	60 000					
	ЖД на ул. М.Горького (9 эт. Кирп, 2-подъезд)	2	80,98-84,73		2 кв. 2013 г.	Беспроцентная рассрочка на 3 месяца	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, газ.плита, счетчики на воду, газ, эл.счетчики, высота потолков 2,7 м, пласт.окна, остекление лоджий	Ведется внутренняя отделка	1

¹⁵ Пензгорстройказачик, <http://pgsz.ru>

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ЖД на ул.Карпинского (7 эт. кирп, 2-подъезд.)	2	71,82	55 000	Дом сдан	Расрочка не предусмотрена	Индивидуальное отопление с поквартирной разводкой в территории	9	1
ОАО «Пенза-строй»	ЖД переменной этажности, ул. Рахманинова – Тернопольская	1	39	41 000-42 000	3 кв. 2014 г.	Расрочка возможна до окончания строительства. Перв. взнос 50%.	Цементная стяжка полов, газ.плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолка 2,7 м	Строится 2 этаж	0,5
		2	55,4	41 000-42 000	3 кв. 2013 г.	Расрочка возможна до окончания строительства. Первоначальный взнос 50%.	Цементная стяжка полов, газ.плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолка 2,7 м	Строится 10 этаж	0,5
		3	69-72	45 000					
	16 эт. кирп. ЖД по ул.Голстого – Новый Кавказ	1	40-41	39 000-40 000 39 000-40 000	2 кв. 2014 г.	Расрочка возможна до окончания строительства. Первоначальный взнос 50%.	Цементная стяжка полов, газ.плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолка 2,7 м	Строится 2 этаж	0,5
		2	60						
		3	91						
Мкр «Лукоморье», с.Засечное пенз. р-на, Кирпичный 7 эт.ЖД стр.№,3	1	42-50	30 000-31 000	3 кв. 2013 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, газ.плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолка 2,7 м	Строится 7 этаж	0,5	
	2	58-66							
	3	70-78							
ОАО АК «Домострой-тель»	ЖК «Северное сияние», м-н «Северная поляна», 10 эт.пан.ЖД №1	1	37	37 300	Декабрь 2013 г.	Расрочка возможна	Отделка «под ключ»	Ведется внутренняя отделка	1
		2	58	32 800					

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ООО ПКФ «Термодом»	Р-н Терновки, ЖК «Город Спутник», 12-эт.пан. ЖД (стр.№24) Р-н Терновки, ЖК «Город Спутник», 10-эт.пан. ЖД (стр.№16) Р-н Терновки, ЖК «Город Спутник», 10-эт.пан. ЖД (стр.№14) Р-н Терновки, ЖК «Город Спутник», 5-эт.кирп. ЖД (стр.№12) 10-эт. монол. ЖД по ул. Мира/Попова	студии	от 28	35 500	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна на 6 мес. Перв. взнос – 50%	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластик, радиаторы, высота потолка 2,5 м	Ведется внутренняя отделка	10	
		1	от 44	33 500	3 кв. 2013 г.					
		2	от 59	32 000						
		1	От 41	33 500	2 кв. 2013 г.					
		2	49,6 — 56,7	32 000						
		1	От 41	33 500	2 кв. 2013 г.					
		2	49,6 — 56,7	32 000						
		1	От 41	33 500	2 кв. 2013 г.					
		2	49,6 — 56,7	32 000						
		1	от 61	от 38 000	2 кв. 2013 г.					Расрочка возможна
ООО «Стройказачик»	ул.Фабричная, кирпич ЖД перем.эт. (10-14эт)	1	42-50	36 000-37 000	4 кв. 2013г.	Расрочка до окончания строительства	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластик, балконы застекл., газ.плиты, высота потолка 2,5 м	Строится 3 этаж	1	
		2	63	36 000-37 000	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна на 5 мес. при первонач. взносе 70%(индивид.)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластик. Высота потолка 2,6 м	В 1,2,3 подъезде ведется внутренняя отделка, в 4-5 – строится 4 этаж	0,5	
		1	32,6-50,8	36 000-38 000						
		2	55,39-62,27	36 000-38 000						
		3	93	34 000-35 000						
		ООО «СКМ Групп»	3 мкр «Арбеково», ЖК «Новый город», 10 эт. кирпич., ул.Ладожская, 162	3	84-86	33 500	Сдан в августе 2011 г.	Расрочка возможна (индивид.)	Отделка «под ключ»: сан-техника, двери, газ.плита, линолеум, пластик, застекленные лоджии, железная дверь, высота потолка 2,5м	Дом сдан
1	36-40			37 000	1 кв. 2015 г.	Расрочка возможна (индивид.)	Эконом-класс. Без электропроводки и разводки водопроводной системы.	0-цикл строительства	1	
2	55-59			36 500						
3	75-85	36 000								

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ООО «Рисан»	ЖК «Арбековская застава», 10 эт. кирп., стр.6,стр.8	1	36-40	37 000	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна (индивид.)	Эконом-класс. Без электро-разводки и разводки водопроводной системы	В 6 стр. – строится 2 этаж, в 7 стр. – 1-й этаж	1
		2	55-59	36 500					
		3	75-85	36 000					
	ЖК «Измайловский», 10 эт. кирп.ЖД	1	33-42	38 000 - 40 000	1 кв. 2015 г.	Расрочка возможна (индивид.)	Эконом-класс. Без электро-разводки и разводки водопроводной системы	0-цикл строительства	1
		2	52-66	37 000 - 38 000					
		3	65-77,5	36 500 - 37 000 36 500 - 37 000					
	ЖК «Дворянский», ул.Красная, 74Б, монолит. - кирп. ЖД переменной этажности	1	55	55 000	3 кв. 2009 г.	Расрочка возможна (индивид. подход)	Свободная планировка, пласт. окна, входная сейфовая дверь, счетчики на газ, воду, эл-во, высота потолков 3 м	Дом сдан	1
		2	100	52 500					
		3	100-180	52 500					
	ЖК «Триумф», ул. Пушкина,15, Каркасно-монолитный ЖД переменной этажности, строение 4	3	122, 65 — 135,68	Актуальные цены указаны на сайте http://www.risapenza.ru	Дом сдан	Расрочка возможна (индивид. подход)	Свободная планировка, цементная стяжка, пластока, радиаторы, высота потолков 2,8 м	Дом сдан	1
1		52,7-53,72		3 кв. 2016 г.	Расрочка возможна (индивид. подход)				
2		70,29-84,25							
ЖК «Триумф», ул.Плеханова, Каркасно-монолитный ЖД переменной этажности, строение 3	1	52,7-53,72		3 кв. 2016 г.	Расрочка возможна (индивид. подход)	Свободная планировка, цементная стяжка, пластока, радиаторы, высота потолков 2,75 м	В настоящее время забиты сваи 1-о и 2-й блок-секций, закончена 4-й блок-секции и устройство кольцевого дренажа	1	
	2	70,29-84,25							
	3	110,99							
ЖК «Фаворит», 10 эт. кирп, ул. Попова, строение 1	3	100,11		Дом сдан	Расрочка возможна (индивид. подход)	Цементная стяжка, без штукатурки, ввод электр-ва, счётчики горячего, холодного водоснабжения, газа, высота потолков 2,5 м	Дом сдан	1	

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	ЖК «Фаворит», 17 эт. монолит.-кирп. ул. Ленинградская, строение 2	1	52,7-53,72		декабрь 2013г.	Расрочка возможна (индивид. подход)		Свободная планировка, без штрафов, ввод электр-ва, счётчики горячего, холодного водоснабжения, высота потолков 2,8 м	Заливается монолитный каркас 13-го этажа в 1-м подъезде 3-ей блок-секции, ведётся кирпичная кладка 10-го этажа. Во 2-ой блок-секции - монолитный каркас десятого этажа и - кирпичная кладка 3-го этажа. В 1-ой блок-секции - монолитный каркас 11-го этажа и - кирпичная кладка 4-го этажа. Подъезд, кирпичная кладка на уровне 1 и 2-го этажа	1
		2	70,29 — 84,25							
		3	110,99							
	ЖК «Фаворит», 17 эт. монолит.-кирп. ул. Мира, 44 (Корп. «А»)	1	41,51-42,69		4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна (индивид. подход)		Свободная планировка, без штрафов, ввод электр-ва, счётчики горячего, холодного водоснабжения, газовая плита, высота потолков 2,5 м	Откопка котлована и подготовка под устройство монолитно-фундаментной плиты третьей блок-секции	1
		2	59,84-70,33							
		3	87,33-100,37							
	ЖК «Ближняя Веселовка», ул. Тепличная, 10 эт. кирпич., строение 2	1	37,69-38,56		4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна (индивид. подход)		Цементная стяжка, без штрафов, ввод электр-ва, счётчики горячего, холодного водоснабжения, газа, высота потолков 2,5 м	В настоящее время построено десять этажей, ведутся работы на техническом этаже второго строения жилого комплекса.	1
		2	51,77-65,74							
		3	68,72-93,79							
	ООО «Спектр Недвижимости»	ЖК «Старый город», ул.Калинина/ ул. Чкалова 10-эт. кирпич. ЖД	2	65-85	45 000-50 000	4 кв. 2012 г.	Расрочка возможна на Первонач. взнос 50% (индивид.)	Цементная стяжка полов, штрафовка стен, пласт. отделка Окна, высота потолков 2,7 м	Ведётся внутренняя отделка	1

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ЖК «Покровский», ул.Калинина/ ул.Чкалова перем.эт. (6-10 эт.) кирп. ЖД	1 2 3	41-50,5 64-68 от 90	41 000-50 000 41 000-50 000 (зависит от этажа)	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна на Первонач. взнос 50% (индивидуал.)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, высота потолков 2,7 м	Строится 1 этаж	1
Заказчик ООО «Север-Траст» (ген.подря дчик – ООО «Январь»)	кирп.ЖД перем.этаж-ти (14-15 эт.) мкр «Южная поляна» по ул.Кижеватова	1 2 3	46-60 70-96 100-116	35 000-40 000	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, высота потолков 2,7 м	Строится 3-4 этажи	1
ЗАО «БиАй-Инвест»	1 мкр Шуист, ул.К.Цеткин/ ул.Светлая, 10-эт. кирп. ЖД, стр.9	1 2	34-39 59	39 000 (41 000 - в расрочку) 38000 (39 000 - в расрочку)	4 кв.2013 г.	Расрочка до августа 2013г.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, металл.ч. входная дверь высота потолков 2,5 м	Строится 9 этаж	0,5
ООО «Град-строй»	10 эт. кирп, ул.Ульяновская/ Минская	2 3	68,7 70	40 000	Дом сдан 28 декабря 2012 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, металл.ч. входная дверь высота потолков 2,5 м	Дом сдан	0,5
ООО «Спец-строймеха-низация»	9-эт.ЖД 2-я очередь застройки, ул.Леонова Крульская	1 2 3	40-51 50,5-66 77,2	43 000 41 000-42 000 41 000-42 000 39 000	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластоКна, лоджии застекл., высота потолка 2,5 м	Строится 9 этаж	0,5
ООО «Ревьера»	ЖК «Ревьера» (17 эт. ЖД по ул.Краснова/Лобачевского)	1 2 3	55 55-64 78-96	38 000-41 500 38 000-39 000 36 000 - 38 000 36 000 - 38 000	2 кв.2014 г.	Расрочка возможна для 2- и 3-комн.: перв. Взнос от 30%, ост. – равными платежами (беспроцентно)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, чугун. радиаторы высота потолков 2,5 м	Строится 6 этаж	0,5

Окончание табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области»	Микрорайон малоэтажной застройки «Сурский квартал», 4-эт. кирп. ЖД	1	38-39	35 300	4 кв.2013 г.	Расрочка не предусмотрена (100% оплата или ипотека)	Квартиры оснащены индивид. отоплением, чистовая отделка, сантехника, газовая плита, мойка на кухне. Высота потолков 2,5 м	Строится 2 этаж	1
		2	52-59	32 600-35 100					
		3	71,9	36 200					
ОАО «Пензпромстрой»	12 эт. кирп. ЖД по ул.Калинина	3	91	42 000-45 000	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен. Пласт. окна, лоджии застекл. Высота потолков 2,5 м	Строится 3 этаж	0,5
		1	39,56-42,83	35 500 - 36 500	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна до декабря 2013 г.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен. Пласт. окна, лоджии застекл. Высота потолков 2,8 м. Возможна отделка «под ключ» для 2-3 комн.	Строится 4 этаж	1
2	56,55-62,77	32 500- 34 000							
3	74,68-80-97	32 000 - 33 500 32 000 - 33 500							

Таблица 15

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, рубль, Пензенская область

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I квартал													
первичный рынок жилья													
все типы квартир	3528	4400	6982	10051	12229	14124	14832	22109	33387	33829	29710	30670	32285
квартиры среднего качества (типовые)	3025	3709	6817	9664	11041	13052	14253	19493	30941	31183	28860	30086	32883
квартиры улучшенного качества	3308	4285	6796	9668	11947	14054	14724	21899	33610	33133	29912	30751	32222
элитные квартиры	4846	5690	7647	12379	14453	16365	18463	23826	40840	40065			
вторичный рынок жилья													
все типы квартир	3512	4049	6795	9705	11030	13565	15032	23878	35829	37544	31831	33127	33572
квартиры среднего качества (типовые)	3558	3880	6326	9577	10909	13792	15189	22809	35828	37977	31046	34030	36105
квартиры улучшенного качества	3644	4243	7090	9914	11483	13685	15097	26181	36244	37166	32917	32641	33179
элитные квартиры			10500	12500	14343	16272	18317		46153	46269			
квартиры низкого качества	2233	3794	5140	7589	8515	10728	10174	13009	26667	27506	25110	26394	26745
II квартал													
первичный рынок жилья													
все типы квартир	3572	4618	7793	10839	13064	14197	15254	27830	34514	32652	29625	31110	33850
квартиры среднего качества (типовые)	2999	3841	7812	9632	11446	12913	14693	25374	32402	30051	29035	30927	36508
квартиры улучшенного качества	3368	4376	7411	10549	12908	14128	15099	27672	34924	31235	29809	31136	33570
элитные квартиры	5002	6251	8611	13246	15254	16645	19839	29224	40686	39928			

Продолжение табл. 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
вторичный рынок жилья													
все типы квартир	3513	4136	7010	10046	11404	13664	15352	27501	36187	36935	31548	33677	34476
квартиры среднего качества (типовые)	3569	4067	6506	9938	11404	13922	15467	27290	36162	37437	30776	33418	37894
квартиры улучшенного качества	3640	4243	7432	10255	11761	13800	15377	29319	36700	36440	32554	34024	33905
элитные квартиры			10500	12500	14343	16272	18317		46153	46269			
квартиры низкого качества	2233	3794	5140	7602	8789	10518	11531	13009	27426	27250	25110	26394	28001
III квартал													
первичный рынок жилья													
все типы квартир	3683	4942	8746	11249	13775	14555	16245	29500	35837	31949	29856	31176	36938
квартиры среднего качества (типовые)	3114	4246	8255	10628	12381	13034	15029	26612	34028	29840	29025	31258	37448
квартиры улучшенного качества	3544	4841	8274	10867	13713	14520	16214	29292	35772	30107	30053	31164	36884
элитные квартиры	5002	6215	10535	13736	15393	16645	19702	31261	41552	39928			
вторичный рынок жилья													
все типы квартир	3552	4414	7982	10397	12397	13790	16483	31015	36796	36043	31734	33577	34559
квартиры среднего качества (типовые)	3499	4263	7748	10272	12539	14060	16424	31182	36434	36188	30798	33791	38279
квартиры улучшенного качества	3736	4632	8316	10609	12780	13933	17155	32712	37682	35827	32507	33587	33914
элитные квартиры			10892	13000	14711	16272	18317		46972	45701			
квартиры низкого качества	2233	3794	5811	8180	8870	10518	11771	14091	27646	27205	25110	26394	28992

Окончание табл. 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
IV квартал													
первичный рынок жилья													
все типы квартир	3857	5307	9789	11557	14081	14643	17889	31905	35286	31232	30357	31428	37625
квартиры среднего качества (типовые)	3147	4437	9442	11266	12599	13296	16034	30404	33861	29890	29155	31520	38843
квартиры улучшенного качества	3590	5431	9407	11131	14090	14604	17970	30884	35368	29185	30558	31415	37497
элитные квартиры	5651	6490	11159	14046	15522	16645	20401	37904	39090	39114			
вторичный рынок жилья													
все типы квартир	3673	4914	9059	10889	12664	13954	18290	32053	37313	35028	32089	34105	36407
квартиры среднего качества (типовые)	3499	4639	9025	10545	12752	14137	18525		37060	34982	31261	34501	38877
квартиры улучшенного качества	3931	5278	9355	11287	13126	14137	18495	34250	38151	34904	32730	33998	36025
элитные квартиры			10892	15000	14711	16272	21281		46972	45701			
квартиры низкого качества	2233	4091	6956	8577	9045	11052	11771	14091	27641	27141	25110	26394	29640



Рис. 26. Темп роста цен на жилье на первичном рынке в Пензенской области за 2000-2012 годы

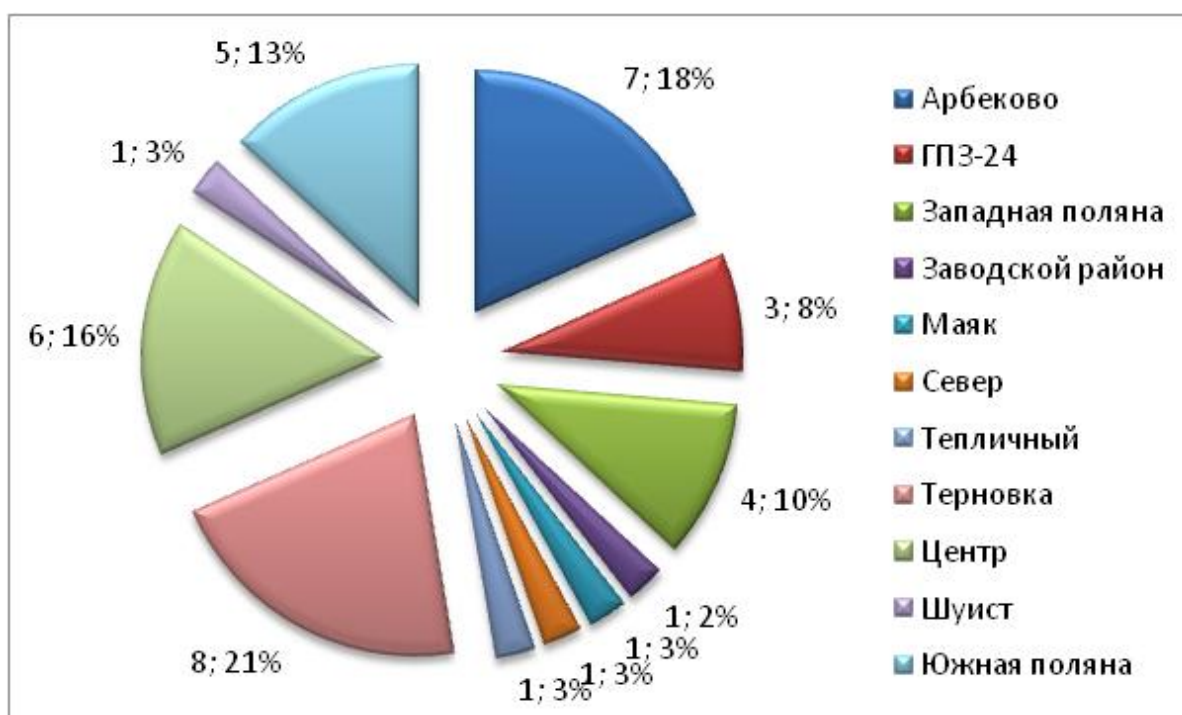


Рис. 27. Число планируемых к вводу объектов по районам г. Пензы, шт.

По результатам мониторинга за 2007-2012 на первичном рынке жилья г. Пенза на продажу были введено квартир (табл. 16).

Таблица 16

Количество квартир, введенных в 2007-2011 гг.

Годы	Кол-во квартир	1	2	3	4	5
2007	3818	1820	1319	621	54	4
2008	3722	1967	1126	594	27	7
2009	3980	2174	1153	643	10	
2010	3211	1525	1007	641	34	
2011	3928	2257	1108	496	61	

В последние годы в городе вводится более 380 тыс. кв. м. жилья, что на 100 тыс. больше лучшего показателя ввода жилья в г. Пензе за всю историю строительного комплекса, который был зафиксирован в 1989 году – 287 тыс. кв.м. Обеспеченность жильем выросла с 22,5 кв.м (2008 год) до 23,3 кв.м (01.01.2011 года) на одного жителя города Пензы.

Ежегодный объем ввода в эксплуатацию объектов жилья в городе Пензе по сравнению с 2005 годом увеличился более чем в два раза.

На рынке многоэтажного жилищного строительства в последние 5 лет работали более 30 компаний из них 10 основных компаний, которые стабильно осуществляют свою деятельность по строительству многоэтажных жилых домов.

Лидирующую позицию в строительстве жилья в городе Пензе по итогам 5 лет занимает ОАО «Пензастрой» ген. директор Журавлев В.М., которое построило и ввело в эксплуатацию более 260 тыс. кв. метров жилья. Далее идет ООО «СКМ групп» Семенов Р.М. – 221 тыс. кв. метров, ОАО «Домостроитель» – 108 тыс. кв. метров. Завершает десятку лучших застройщиков ООО РСУ «Спецработ» – 28 тыс.кв. метров (табл. 17, рис. 28, 29).

Таблица 17

Введение жилья застройщиками за 2007-2011 гг.

Год	2007	2008	2009	2010	2011-март 2012
Застройщик					
«Пензастрой»	51736	46700,5	53148,5	54737,8	98283,5
«Рисан»	-	-	27597,4	14536,4	18424,7
«Скм-групп»	-	56439,8	18620,6	70744,6	-
«Пензгорстройзаказчик»	9528,3	6321,6	17536,4	13705,5	19044,5
«Домостроитель»	21674,9	5342,5	22124,1	5978,8	8001
«Термодом»	7301,3	4951	16322,4	-	-
«Спектр Недвижимости»	8195,4	-	2692,4	-	5483,2
«Добродом»	-	4748,5	3312,5	-	10208,2
«Пензпромстрой»	-	8425,8	-	9745,1	-
«Ревьера»	-	-	5571,6	2690,6	4608,8
«Стройолтек»	6517	6527,3	-	6559,7	-
«Спецработ»	12798,1	4206	-	6689,5	-
«БиАЙ-Инвест»	-	5401,3	4685,3	-	9593,9
«ВЧ 21222»	-	-	11699	20747,4	5896,7

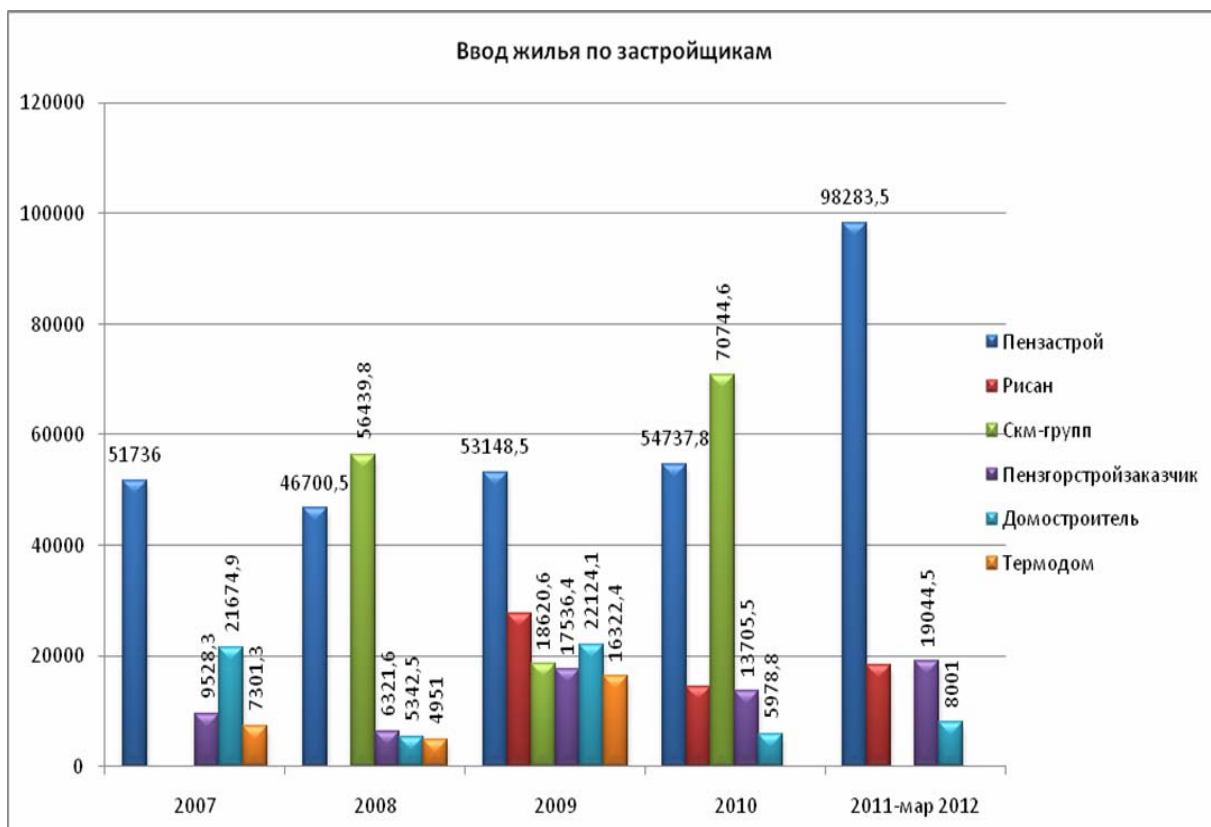


Рис. 28. Ввод жилья по Застройщикам

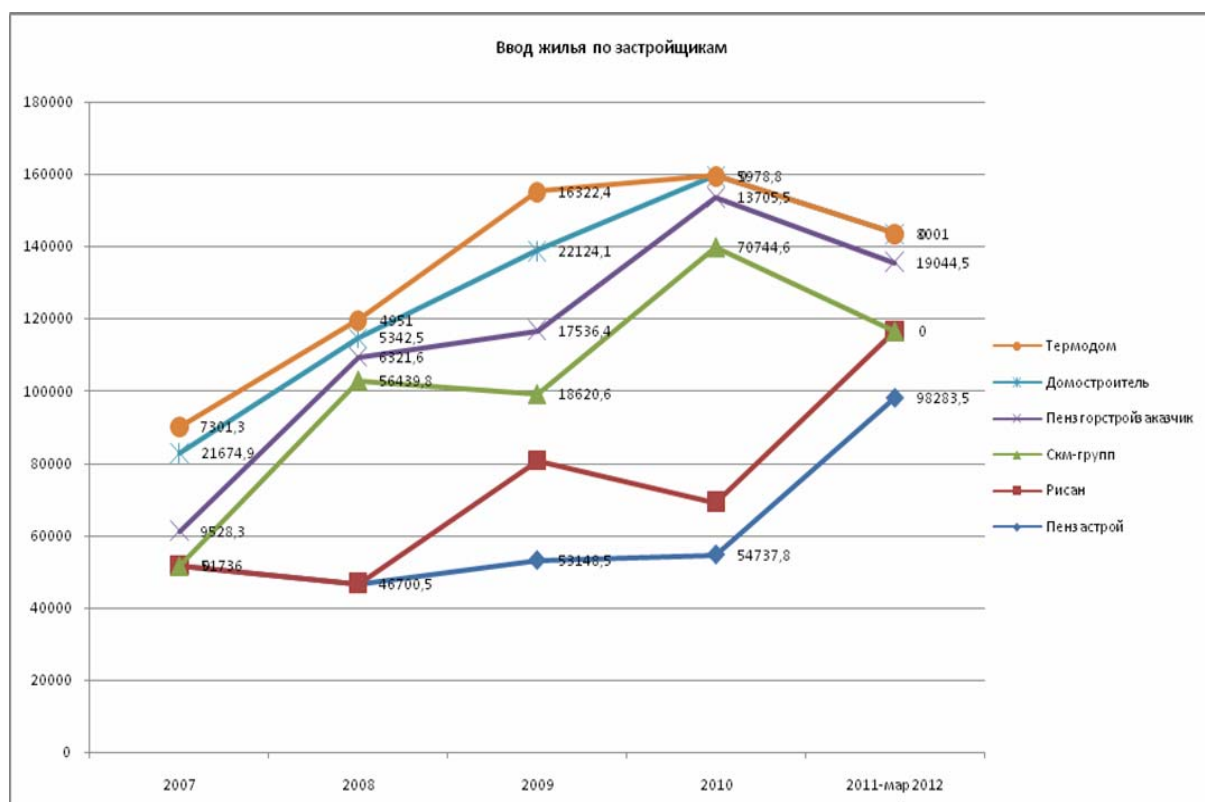


Рис. 29. Ввод жилья по Застройщикам

Прогноз ввода жилья по Пензенской области

На сегодняшний день наблюдается и прогнозируется следующая динамика ввода жилья (табл.18).

Т а б л и ц а 18

Объемы ввода жилья по Пензенской области, тыс.кв.м

2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
610,2	624,8	675,0	633,0	671,0	711,0	820,0	970,0	1120,0

По итогам 2012 года в Пензе построено 418,1 тыс.кв.м жилья (56,4% от общего по области). Это на 27,7 тыс.кв.м (на 7,1%) больше, чем в 2011 году.

В самой области было введено в эксплуатацию 741 тыс.кв.м жилья, где 371 тыс. кв. м. приходится на индивидуальное домостроение (табл. 19, рис. 30).

По темпам роста ввода в эксплуатацию жилья Пензенская область заняла второе место среди регионов Приволжского федерального округа.

Т а б л и ц а 19

Ввод в действие общей площади жилых домов

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ввод жилья, всего, тыс.кв.м	197,0	250,8	235,1	279,2	316,3	403,3	555,0	605,1	610,2	624,8	671,1	739,4
В т.ч. индивидуальных жилых домов, тыс.кв.м	94,3	124,5	117,9	128,6	152,3	200,1	296,3	321,2	296,3	340	336	389,9
Ввод жилых домов на 1 жителя, кв.м. общ.пл.	0,14	0,17	0,16	0,2	0,22	0,29	0,40	0,437	0,443	0,451	0,485	0,537

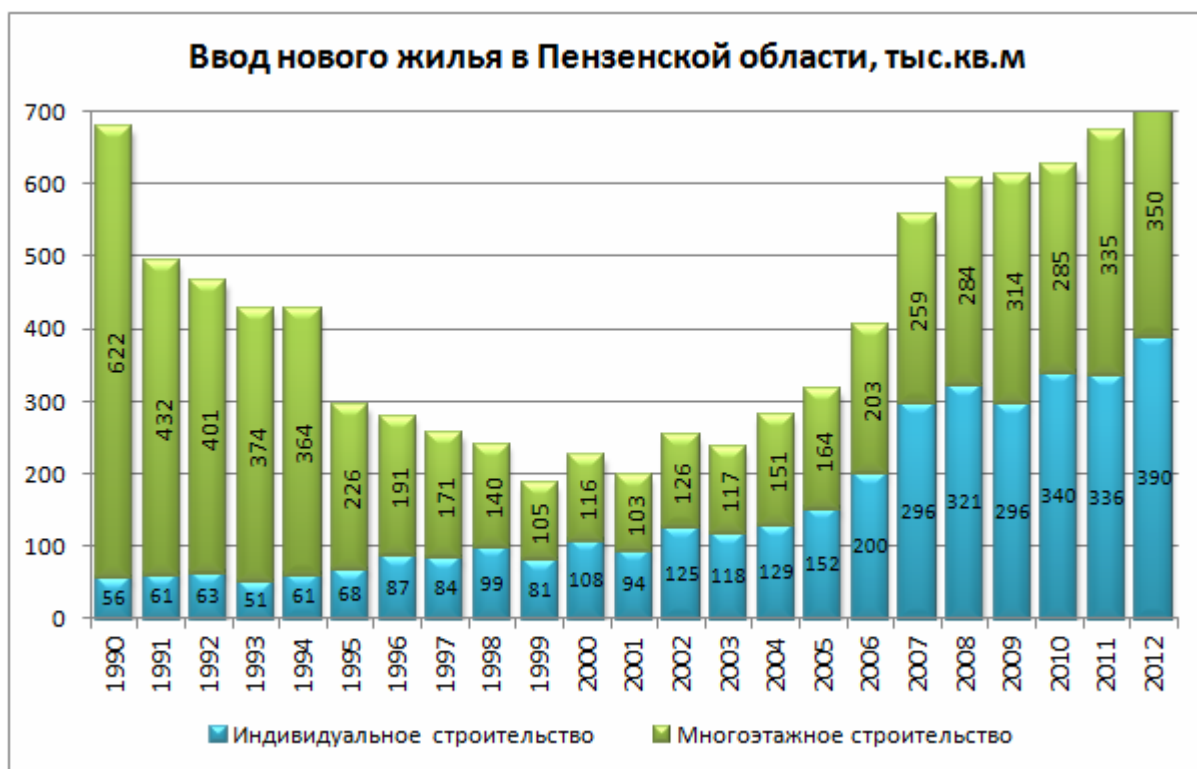


Рис. 30. Ввод жилья в Пензенской области за 1990-2012 годы

Средний размер квартиры, построенных организациями–застройщиками, составил 85,9 кв.м, в индивидуальных домах – 166,8 кв.м.

Анализ выполнения ДЦП «Стимулирование развития жилищного строительства в Пензенской области в 2011-2015 годах»

1. Общая характеристика достижения целей ДЦП и оценка целевых показателей за 2011 год.

По ДЦП «Стимулирование развития жилищного строительства в Пензенской области в 2011-2015 годах» в 2011 году достигнуты следующие показатели:

- ввод жилья в эксплуатацию на территории Пензенской области – 671,1 тыс. м²,
- уровень обеспеченности граждан области жильем (на 1 проживающего) – 24,6 кв.м,
- прирост доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств – 11,1%.

2. Перечень мероприятий, не выполненных в установленные сроки.

Мероприятия по программе выполнены в 2011 году в полном объеме.

3. Анализ использования бюджетных ассигнований и иных средств на выполнение мероприятий с указанием причин отклонений от плановых значений.

Бюджетные ассигнования освоены в полном объеме в сумме 20211,2 тыс. рублей из бюджета Пензенской области. Из бюджетов муниципальных образований на строительство инженерных коммуникаций направлено также 22211,2 тыс. рублей, всего – 40422,4 тыс. рублей.

4. Информация о количестве внесенных изменений в ДЦП и их причинах.

В 2011 году в ДЦП вносились изменения следующими постановлениями:

от 31.05.2011 № 331-пП – приведение в соответствие с постановлением Правительства Пензенской области №137-пП,

от 22.06.2011 № 388 – утверждение приложения по распределению субсидий муниципальным образованиям,

от 30.12.2011 № 1018 – приведение в соответствие с бюджетом Пензенской области (уменьшение с 200 млн руб. до 20,3 млн руб.).

5. Сведения о количестве мероприятий, имеющих инновационную направленность и объемах их финансирования.

Инновационных мероприятий нет.

6. Информацию о количестве муниципальных районов, городских округов области, участвующих в реализации ДЦП с указанием объемов софинансирования мероприятий.

В 2011 году в ДЦП участвовало 4 муниципальных района по реализации 5 проектов:

- Вадинский район – инженерные коммуникации в с.Вадинск, размер субсидии из бюджета области 3029,73 тыс. рублей,

- Пензенский район – Засечный сельсовет, микрорайон «Сурский квартал», внеплощадочные сети водоснабжения и водоотведения, автомобильная дорога общего пользования, размер субсидии из бюджета области 15585,74 тыс. рублей,

- Нижнеломовский район – газоснабжение жилого массива малой этажности в с.Кривошеевка, размер субсидии из бюджета области 440,22 тыс. рублей,

- Шемышейский район – газоснабжение жилого массива в р.п.Шемышейка, размер субсидии из бюджета области 1155,51 тыс. рублей.

Софинансирование из муниципальных бюджетов составило:

- Вадинский район - 3029,73 тыс. рублей,

- Пензенский район - 15585,74 тыс. рублей,

- Нижнеломовский район - 440,22 тыс. рублей,

- Шемышейский район - 1155,51 тыс. рублей.

**Обоснование потребности в жилье
на строительном рынке Пензенской области**

Общая потребность в жилье по Пензенской области по состоянию на 01.01.2012 года следующая (табл. 20, 21).

Т а б л и ц а 20

Число семей, состоящих на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Пензенской области (с учетом прогнозного периода)

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Число семей, состоящих на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях	51149	18456	16583	15423	14323	14321	16111	15729	14388	14023	13658	13293	12927
Удельный вес семей, состоящих на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, %	10,5	3,4	3,1	2,9	2,7	2,7	3,0	2,9	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия	1292	381	296	552	615	657	2558	3330	3124	3605	4086	4567	5049
Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учёте, в качестве нуждающихся в жилых помещениях, %	2,4	1,8	1,6	3,3	4	4,6	17,9	20,7	20,6	23,9	27,1	30,3	33,6

Т а б л и ц а 21

Основные показатели жилищных условий населения Пензенской области

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года)	20,2	22	22,4	22,9	23,4	23,9	24,1	24,8
Число квартир – всего, тыс.	629,6	627,9	636,5	629,5	638,3	643,8	649,9	660,3
однокомнатных	154,8	153,5	155,3	153,7	156,5	158,7	160,4	165,1
двухкомнатных	277,9	274,9	279,7	275,1	278,2	279,5	281,6	284,5
трёхкомнатных	176,5	176,6	177,9	175,2	177,7	179,2	180,7	182,6
четырёхкомнатных и более	20,4	22,9	23,6	25,5	26	26,4	27,2	28,1
Средний размер одной квартиры, м ² общей площади жилых помещений	46,4	48,2	48,3	49,6	49,8	50,2	50,5	50,9
однокомнатной	31,1	30,8	30,9	31,4	31,4	31,6	31,8	32,2
двухкомнатной	43,8	45,1	44,7	45,8	45,6	45,8	46	46,2
трёхкомнатной	59,5	61,8	62,2	63,7	64,1	64,4	64,8	65,2
четырёхкомнатной и более	86,2	98,4	101,6	104	107,7	111,2	112,4	115,4
Жилищный фонд, всего (на конец года, общая площадь жилых помещений; млн м ²)	30	30,9	31,3	31,8	32,3	32,8	33,4	34,1

Кроме того, на потребность в жилье влияет и выбытие ветхого и аварийного жилого фонда (табл. 22, рис.31). Из-за этого процесс воспроизводства также требует корректировки.

Т а б л и ц а 22

Ветхий и аварийный жилищный фонд Пензенской области

	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ветхий и аварийный жилищный фонд Пензенской области, тыс.кв.м	292,2	438,6	509,7	565,9	698,4	780,8	728,0	730,5	903,3	929,1	927,4
Темп прироста, %		150,1	116,2	111,0	123,4	111,8	93,2	100,3	123,7	102,9	99,8

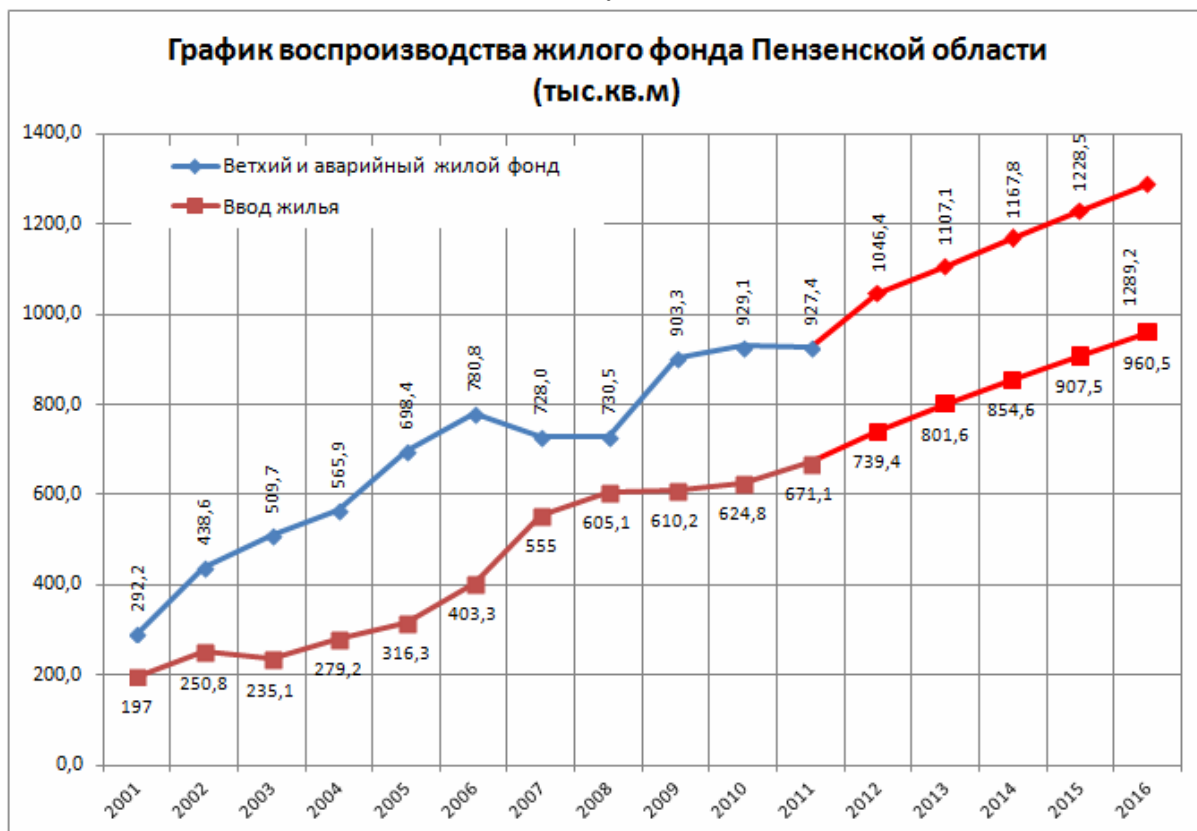


Рис. 31. График воспроизводства жилого фонда Пензенской области

Средний темп роста ветхого и аварийного жилого фонда составляет 13,2% в год. Сравнивая график выбытия жилого фонда и его прироста (рис. 26), можно видеть, что в прогнозном периоде (2013-2016 гг.) ввод жилья отстает от процесса его выбытия. Таким образом, потребность в жилье на строительном рынке Пензенской области будет только возрастать

3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Общие направления развития

Главным направлением для обеспечения работоспособности и развития строительного комплекса области по настоящее время является привлечение инвестиций в регион и подъем промышленного производства. Для решения этой задачи правительством области совместно с московскими специалистами разработана стратегия развития инвестиционного потенциала, которая обосновывает возможность вложения средств в экономику области.

В связи с тем, что в настоящее время производство строительно-монтажных работ осуществляется устаревшими методами, требуется осуществить техническое перевооружение строительных организаций: приобрести новые средства малой механизации на стройплощадки, приобрести более разнообразный парк грузоподъемной и транспортной техники, иметь технологическое оборудование для применения передовых технологий строительства.

Для осуществления крупных строительных проектов необходимо иметь в областном центре несколько крупных строительных организаций с налаженной системой технической подготовки производства. Данные организации необходимо использовать для осуществления застройки городов по кварталам с возведением в жилом районе объектов соцкультбыта и комплексным благоустройством территории.

Преобразования в строительном комплексе Пензенской области должны обеспечивать возможность:

- качественного обновления производственного аппарата хозяйственного комплекса Пензенской области;
- крупномасштабного жилищного строительства, улучшения жилищных условий всех жителей области;
- формирования полноценной инженерной инфраструктуры и транспортной сети;
- изменений в характере, типах, структуре, уровне ценовых характеристик жилья и объектов социально-культурной сферы;
- учета инвестиционных способностей предприятий и организаций Пензенской области различных форм собственности и дифференциации платежеспособного спроса населения;
- создания, освоения и распространения инноваций;
- сокращения сроков строительства, продолжительности инвестиционного цикла, повышения качества строительства, уменьшения эксплуатационных расходов, энергоемкости и загрязнения окружающей среды.

В связи с изменением содержания и структуры спроса на строительную продукцию возрастают требования к качеству подрядных работ, повышению конкурентоспособности строительных организаций, качества проектно-изыскательских работ за счет более тщательной проработки, детализации проектов и использования новейших компьютерных технологий в проектировании, увеличения доли затрат на проектные работы. За счет этого можно обеспечить снижение стоимости строительства объектов.

Приоритетным в деятельности организаций строительного комплекса должно стать эффективное использование научно-технического потенциала, совершенствование деятельности научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций. Научно-техническая политика здесь позволит обеспечить развитие строительства на базе нового технологического уровня, повысить конкурентоспособность строительной продукции за счет использования принципиально новых, наукоемких технологий и материалов.

Повышение качества строительно-монтажных работ будет обеспечиваться на основе мирового опыта технологии и организации строительного производства и возрастающих требований общества к потребительским свойствам готовой строительной продукции и услуг.

Новые возросшие требования заказчиков являются импульсом к росту качественной и ценовой конкуренции строительных организаций на основе улучшения производственной базы и применения наиболее прогрессивных технологий возведения объектов. В качестве таких технологий можно выделить:

- переход на архитектурно-строительные системы из легких конструкций, которые в 5-6 раз уменьшают массу здания, заметно удешевляют строительство и снижают энергоемкость зданий;
- широкое распространение в жилищном строительстве конструкций и материалов из дерева и деревоклееных изделий;
- возрастание строительства жилых и общественных зданий из монолитного бетона с использованием сверхлегкой высокоточной алюминиевой опалубки, обеспечивающей высокое качество монолитного строительства и др.

Исходя из ожидаемых общих условий воспроизводства можно полагать, что потоки капитальных вложений в прогнозном периоде будут формироваться под влиянием структурных сдвигов в экономике Пензенской области, необходимости обновления физически и морально устаревших зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения. Следует ожидать опережающих темпов роста капитальных вложений в реконструкцию и модернизацию по отношению к новому строительству практически во всех сферах экономики. Инвестиции будут направляться преимущественно не на расширение производства, а на изменение технологий, снижение энерго- и материалоемкости, коренное улучшение качественных характеристик выпускаемой продукции.

В связи с этим в предстоящем периоде в целях повышения конкурентоспособности строительных организаций продолжится совершенствование методов управления инвестиционным процессом, направленных на сокращение продолжительности всех его этапов, повышение скоординированности и взаимодействия всех участников процесса. В наибольшей степени такие задачи будут решаться в рамках фирм проектно-строительного типа, позволяющих сократить сроки строительства на 20-25%, стоимость всех затрат – на 10-15%.

Наряду с проектными и строительными организациями нового типа в перспективном периоде следует ожидать преобладания в строительной сфере малых фирм (с численностью 10-50-70 человек), которые будут в перспективе выполнять до 40-45% от общего объема подрядных работ в области.

При этом для малых строительных организаций, работающих на строительном рынке разрозненно, остро стоит проблема интеграции производственной деятельности. Одним из путей решения данной проблемы является создание принципиально новых для России инжиниринговых строительных фирм, которые, располагая соответствующими кадрами менеджеров в области строительства, владеющих теорией и практикой проект-менеджмента, способны управлять реализацией крупных подрядов на основе привлечения разрозненных строительных организаций и увязки их работы.

Следующим направлением повышения уровня интеграции малых строительных организаций является их добровольное объединение в ассоциации, которые наряду со своим назначением защищать права и интересы своих организаций ассоциации выполняют и производственно-управленческие задачи: предоставление информации о состоянии строительного рынка, новых прогрессивных строительных материалах и технологиях в строительстве, реклама осуществляемых строительных услуг, подбор подрядов, заключение договоров подряда.

Наряду с ростом подрядных работ в условиях инвестиционной активности сохранится и хозяйственный способ строительства, объемы которого также возрастут по сравнению с текущим периодом.

Указанные цели предполагают решение следующих задач.

В градостроительстве:

- формирование и осуществление государственной градостроительной политики, учитывающей систему социальных, экономических и экологических факторов, обеспечивающих устойчивое развитие территории области;
- осуществление градостроительного планирования в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ на территории области.

В архитектуре:

- создание и развитие регионального своеобразия архитектурно-пространственной среды;
- создание комфортного и экономичного в эксплуатации жилища, учитывая различные слои и группы населения и государственные социальные стандарты;
- разработка архитектурно-строительных систем нового поколения, обеспечивающих возможности организации внутреннего пространства, качества, а также использование подземного пространства для устройства различных объектов обслуживания и сооружений;
- охрану культурного и архитектурно-строительного наследия, реставрацию и восстановление исторических, культурных и архитектурных памятников, восстановление исторической части городов.

В жилищном строительстве:

- разработка и реализация комплексной программы, реконструкции жилых зданий, первых массовых серий, которая должна охватывать отдельные объекты, кварталы застройки, микрорайоны, города и населенные пункты;
- реализация программы социальной ипотеки и развитие жилищного строительства за счет ипотечного кредитования;
- увеличение объемов многоэтажного строительства в крупных городах;
- развития малоэтажного строительства в двух перспективных направлениях – малоэтажного высокоплотной застройки и строительство развивающихся многоквартирных жилых домов усадебного типа,

В промышленном строительстве:

- разработка рациональных, унифицированных параметров зданий и сооружений, в том числе сборных модулей, планировочных и конструктивных схем, обеспечивающих при строительстве и эксплуатации объектов размещение и функционирование высокопроизводительного оборудования и гибких автоматизированных систем;
- применение эффективных материалов, в том числе высокопрочных легких бетонов на пористых заполнителях, клееной древесины, высокопустотных керамических камней, легких металлических конструкций, полимерных изделий, а также материалов на базе рационального использования техногенных отходов промышленного производства;
- снижение приведенной массы зданий, сокращение сроков строительства зданий и сооружений производственного назначения.

Для обеспечения реализации перечисленных задач строительным организациям необходимо:

- повышение уровня организации строительного производства, изучение и внедрение современного опыта управления крупными инвестиционными проектами;

- повышение уровня оснащённости современными механизмами и средствами малой механизации;
- обеспечение эффективности действия систем контроля качества и поэтапное внедрения систем управления качеством ИСО 9000;
- постоянное повышение кадрового менеджмента.

Выполнение данных мероприятий будет способствовать повышению уровня конкурентоспособности подрядных строительных организаций, расширению потенциальных возможностей строительного комплекса, обеспечению реализации областных инвестиционных программ и созданию предпосылок для выхода на внешние строительные рынки.

3.2. Механизмы и основные варианты развития строительного комплекса

Детальный анализ ситуаций и накопленный опыт развития регионов России позволил выделить в развитии несколько основных организационно-экономических переделов (стадий), что определяет «горизонтальное развитие» строительного комплекса и его предприятий (поставщики – стройиндустрия – возведение объектов недвижимости – реализация и реконструкция).

Кроме того, региональный строительный комплекс имеет также и «вертикальное развитие» с различными уровнями управления: процессный; предприятия; отраслевой; территориальный и т.д., что образует сложную внешнюю среду и условия развития региональной экономической системы.

Конечный результат формируется на уровне деятельности конкретного предприятия, поэтому все более высокие уровни управления должны рассматриваться как внешняя среда, где вероятность возникновения рисков очень велика, из-за несбалансированности их между собой.

Учитывая горизонтальное и вертикальное развитие региональной экономической системы процесс развития строительного комплекса можно представить в виде модели, представленной на рис. 32, которая включает в себя необходимые этапы формирования зон деятельности строительных предприятий с целью снижения потенциальных рисков до минимальных значений на основе комплексного решения различных задач в каждом из блоков (входные параметры – экономическая система – выходные параметры – рынок – потребитель).

В Пензенской области существует возможность развития регионального строительного комплекса по основным направлениям использования минерально-сырьевых ресурсов (песок, известь, диатомит и т.д.), которые могут быть использованы не только в рамках строительного комплекса, но

и во всех других смежных отраслях как в пределах одного региона, так и других регионов.

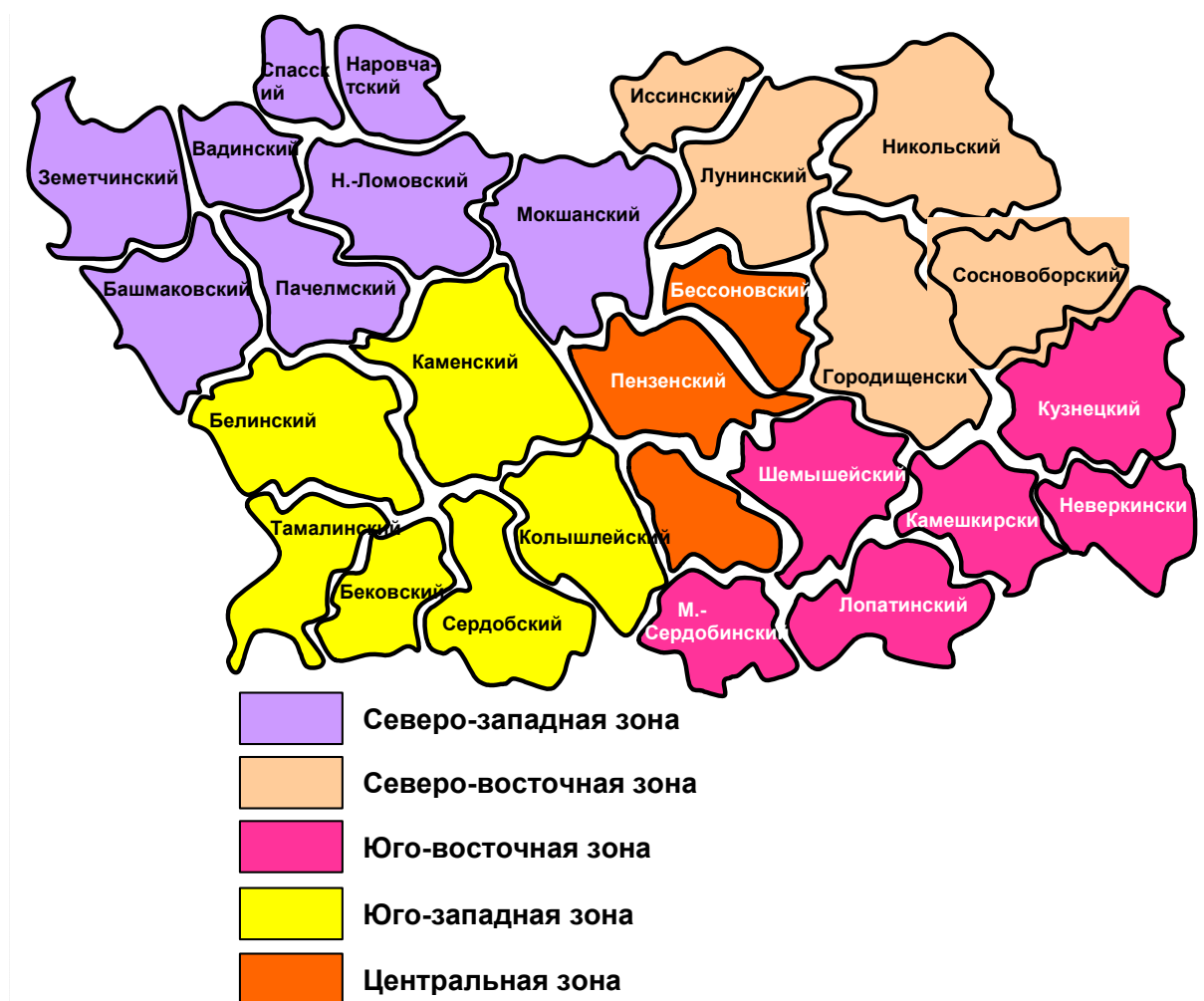


Рис.32. Группировка зон деятельности строительных предприятий Пензенской области¹⁶

Формирование зон деятельности может осуществляться следующим образом.

Первое направление – это развитие предприятий строительного комплекса с привязкой их к трудовым ресурсам и потребителю конечной продукции с целью снижения рисков, связанных с трудовыми, финансовыми, информационными ресурсами, но с одновременным повышением рисков по привлечению материальных ресурсов, транспортными издержками и т.д. Такой подход отрывает местные сырьевые ресурсы от производителя и потребителя, что приводит к импорту их из других регионов,

¹⁶ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

стагнации местной промышленности строительных материалов и удорожанию жилья.

Второе направление – это развитие предприятий строительного комплекса с привязкой их к материальным ресурсам с целью снижения рисков, связанных с их использованием, но с одновременным повышением рисков по привлечению всех остальных ресурсов.

Третье направление учитывает два предыдущих направления в рациональном сочетании их между собой.

Все эти направления имеют свои рациональные области использования в конкретной регионе и его территориях, что позволяет в комплексе решать многие стратегические задачи и выбирать соответствующие направления горизонтального и вертикального развития строительного комплекса.

При этом формируются различные основные ситуации, которые можно разделить на производственные, организационно-управленческие, экономические, что определяет понятие инвестиционная привлекательность на каждом уровне управления для потенциального инвестора в регионе (производственный, отраслевой и территориальный), учитывая горизонтальное и вертикальное развитие строительного комплекса в каждом из районов региона.

Такой подход позволяет провести группировку территорий региона и выделить несколько зон деятельности предприятий с учетом всех трех основных вариантов их формирования.

Как видно из рис. 32, таких зон может быть пять, в каждой из которых рационально используются все виды ресурсов.

В настоящее время наиболее важной проблемой для региона является повышение инвестиционной привлекательности и поиск потенциальных инвесторов в целях обеспечения функционирования данных зон деятельности. Решение проблем стратегического развития строительного комплекса Пензенской области должно осуществляться по рассмотренным выше основным вариантам в рамках создания, функционирования и развития зон деятельности предприятий строительного комплекса

3.3. Перспективы развития базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области

Важная роль строительного комплекса в развитии экономики области, решении социально-экономических проблем региона делает задачу его реформирования чрезвычайно актуальной. В этой связи областная целевая программа "Развитие базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области (2008-2015 годы)" и отраженные в ней направления развития ориентированы на максимальное

повышение эффективности работы строительного комплекса области. Связано это с ситуацией в инвестиционной сфере, где благодаря государственной поддержке появилась возможность изменить положение дел в отрасли и реализовать ряд инвестиционных проектов.

Предусматривается производить, а не ввозить на территорию Пензенской области качественные стеновые материалы, эффективные утеплители, сухие строительные смеси, энергоэффективные окна, двери и другую продукцию строительного назначения, а также освоить новые архитектурно-строительные системы в многоэтажном, малоэтажном и индивидуальном строительстве.

Данные о ввозе строительных материалов и изделий в Пензенскую область за 2012 год приведены в табл. 23.

Таблица 23

Данные о ввозе строительных материалов и изделий
в Пензенскую область за 2012 год

Наименование продукции	Ед. изм.	Всего
Цемент	т	143721,2
Материалы мягкие кровельные, изоляционные	кв. м	7627116,0
Стекло оконное (листовое)	тыс. кв. м	233,9
Линолеум	кв. м	380991,0
Материалы стеновые (без стеновых железобетонных панелей)	млн шт. усл.кирп.	27,3

Программа направлена на более полное использование производственного, научно-технического и кадрового потенциала Пензенской области, региональной минерально-сырьевой базы, обеспечение строительного комплекса конкурентоспособной продукцией, позволяющей обеспечить реальный прирост строительства жилья.

В рамках реализации федеральной целевой программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» поставлена задача достичь к 2020 году в Российской Федерации ежегодного ввода не менее 80 млн кв. м жилья, в том числе в Пензенской области – 1,179 млн кв. м.

Для достижения указанных целей в промышленности строительных материалов необходимо:

- провести обновление основных фондов предприятий промышленности строительных материалов с переходом на более высокий уровень их технического оснащения;
- обеспечить выпуск конкурентоспособных высококачественных материалов и изделий;
- добиться снижения ресурсоемкости, энергетических и трудовых затрат на изготовление продукции;
- повысить производительность труда за счет максимальной механизации и автоматизации производственных процессов;

– обеспечить рациональное использование минеральных природных ресурсов и вовлечение в производство техногенных отходов различных отраслей промышленности;

– организовать подготовку отраслевых специалистов всех уровней;

– привлечь необходимые инвестиции для модернизации действующих производств, введения новых мощностей и их эффективной эксплуатации.

Проведя анализ структуры строительства и сдачи жилья на территории Пензенской области за 2012 год (табл. 24), можно сделать вывод, что наибольшее предпочтение населением области отдается строительству жилья из кирпича и древесины, чему разработчики программы отдают приоритет в развитии новых мощностей.

Т а б л и ц а 24

Анализ структуры строительства и сдачи жилья на территории Пензенской области за 2012 год

Типы домов по конструктивным системам	2012 год	
	Ввод жилья, тыс. кв. м	% к итогу
Крупнопанельные и объемно-блочные	22,5	4,1
Каркасные	5,59	1,0
Монолитные и сборно-монолитные	3,62	0,6
Кирпичные и каменные	453,56	82,2
Деревянные	59,395	10,8
Смешанные системы	7,33	1,3
Итого	551,995	100,0
в том числе индивидуальное жилищное строительство	294,886	53,4

Развитие экономики Пензенской области, и прежде всего строительного сектора, в совокупности с ростом реальных доходов населения будет способствовать увеличению спроса на новое качественное жилье. С целью снижения затрат предлагается обеспечить развитие производства строительных материалов из местного минерального сырья с привязкой деятельности предприятий к минерально-сырьевым ресурсам Пензенской области.

К 2015 году в большей степени получают развитие такие направления, как:

– производство теплоизоляционных материалов;

– производство термополированного стекла и расширение номенклатуры изделий из него;

– производство светопрозрачных конструкций повышенного качества;

– производство сухих смесей различного назначения;

– производство широкой номенклатуры изделий на основе гипса;

– производство эффективных стеновых материалов;

– производство отделочных материалов, в т.ч. керамической облицовочной плитки;

– производство изделий из бетона и железобетона, в т.ч. фибробетона.

Основными источниками финансирования строительства новых производственных мощностей и модернизации действующих предприятий в 2013–2014 годах будут являться внебюджетные средства.

Региональные приоритеты развития подотраслей промышленности строительных материалов будут стимулироваться законодательными и нормативными актами органов власти Пензенской области.

В результате к 2015 году прогнозируется рост объемов основных видов строительных материалов, изделий и конструкций до 150 %. Предусматривается значительное увеличение доли выпуска современных эффективных и конкурентоспособных видов продукции.

В соответствии с перспективным планом и расширением объемов жилищного строительства к 2015 году объемы потребления портланд-цемента, извести, стеновых и теплоизоляционных материалов, сборного железобетона, кладочного и штукатурного раствора, оконного стекла должны возрасти в два раза.

В 2014-2015 годах планируются к осуществлению следующие инвестиционные проекты по развитию рынка строительных материалов, реализуемые на территории Пензенской области (табл. 25, 26, рис.33-41).

Т а б л и ц а 25

Инвестиционные проекты по развитию рынка строительных материалов, реализуемые на территории Пензенской области

№ п/п	Наименование мероприятия (заявитель)	Объем финансирования, млн руб.	Срок выполнения	Число новых рабочих мест	Ожидаемый результат
1	2	3	4	5	6
1.	Строительство завода облицовочного керамического кирпича Строительство завода по производству кирпича методом гиперпресования» (ООО «АльянсСтрой» Иссинский район)	200	2012-2013	-	Насыщение рынка новой продукцией, создание новых рабочих мест
2.	Строительство цементного завода (ООО «Азия Цемент» Никольский район)	6679	2012-2013	500	Насыщение рынка новой продукцией, создание новых рабочих мест
3.	Строительство кирпичного завода (ООО «Концессия В» Малосердобинский район)	420	2012-2013	-	Освоение производства новой продукции
4.	Строительство кирпичного завода с мощностью 60 млн штук кирпича в год («Фонд содействия развитию регионов» Каменский район)	1050	2012-2013	135	Насыщение рынка новой продукцией, создание новых рабочих мест

Окончание табл. 25

1	2	3	4	5	6
5.	Строительство завода по производству OSB (плит с ориентированным расположением стружки) (ООО «Михайлов и Партнеры» г. Кузнецк)	7800	2012	120	Увеличение налогооблагаемой базы, создание новых рабочих мест
6.	Строительство завода по производству сухих строительных смесей производительностью 2000000 тонн в год (ООО «АльянсСтрой» Никольский район)	8000	2012-2013	-	Насыщение рынка продукцией, создание новых рабочих мест

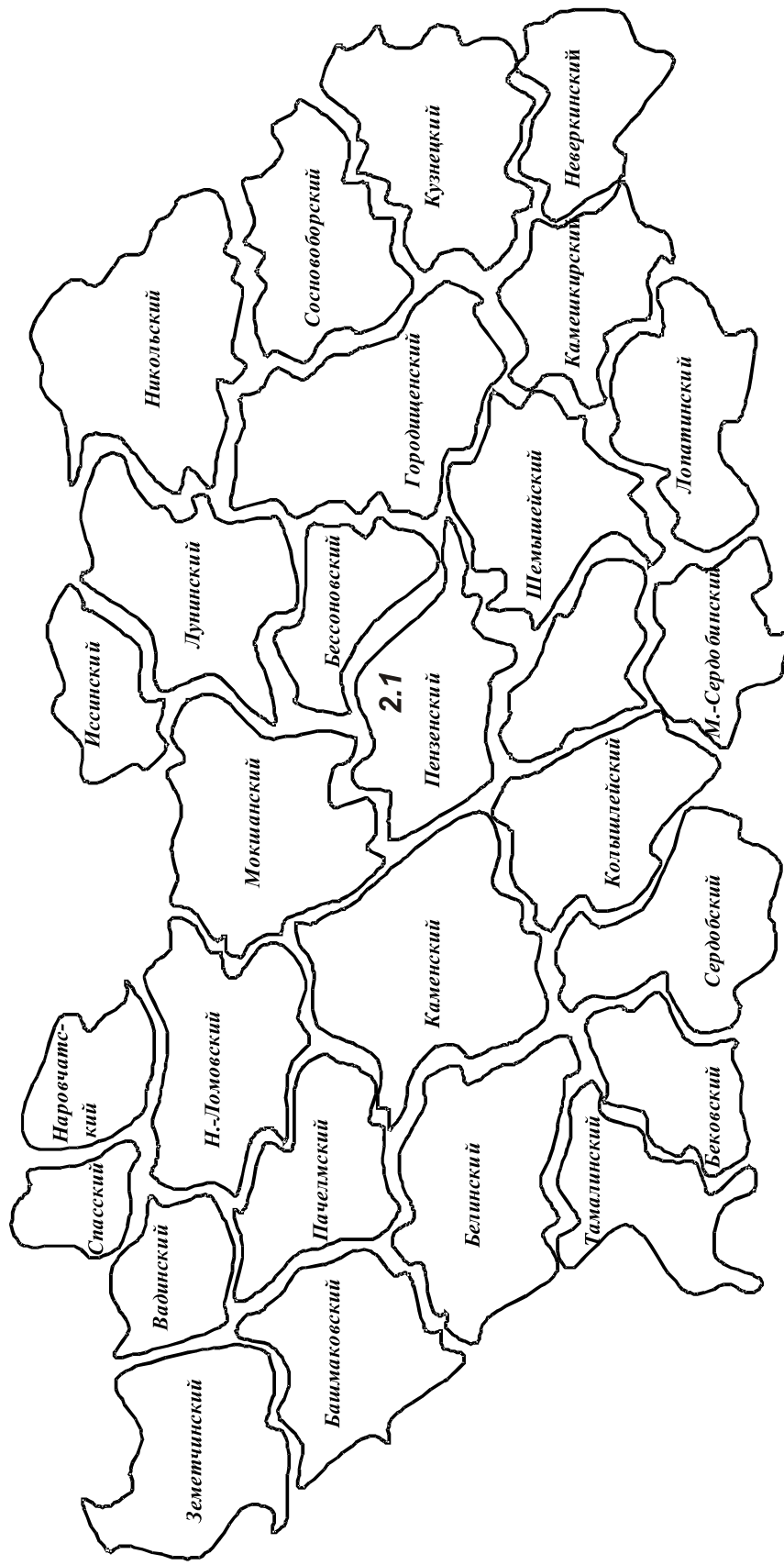
Таблица 26

Перспективные направления развития промышленности строительных материалов Пензенской области

Наименование объекта и его местонахождение	Мощность	Ориентировочная стоимость, млн рублей	Бюджет Пензенской области, финансирование разработки ТЭО, млн руб.		
			2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6
Керамический кирпич и стеновые блоки					
Завод по производству керамических блоков и пустотного кирпича, Наровчатский район	50 млн шт. в год	450,0			0,7
Силикатный кирпич и стеновые блоки					
Завод по производству силикатного кирпича, г. Никольск	50 млн шт. в год	450,0		0,6	
Завод по производству мелких стеновых блоков, г. Пенза	20 млн шт. в год	200,0		0,72	
Стеновые блоки из ячеистого бетона					
Завод газосиликатных стеновых блоков, г. Пенза	400 тыс. куб. м в год	1200,0	1,5		
Линия по производству ячеистых материалов низкой плотности, г. Пенза	10 тыс. куб. м в год	15,0			0,27
Сухие строительные смеси					
Завод по производству сухих строительных смесей общего и специального назначения, г. Пенза	50 тыс. т в год	400,0		0,8	
Завод по производству сухих строительных смесей общего и специального назначения, Никольский район, станция Сура	50 тыс. т в год	400,0			0,8

Окончание табл. 26

1	2	3	4	5	6
Минеральные лакокрасочные материалы					
Завод по производству минеральных красок минеральных пигментов, г. Кузнецк	20 тыс. т в год	450,0			0,5
Минеральные добавки					
Цех по производству активных минеральных добавок для сухих строительных смесей, г.Никольск	50 тыс. т в год	325,0			0,5
Жидкое стекло					
Завод по производству жидкого стекла, г.Никольск	10 тыс. т в год	400,0	0,6		
Минеральные вяжущие и бетоны					
Завод каменной муки и высококачественного щебня из отсевов камнедробления карьеров, г. Пенза	300 тыс. куб. м в год	460,0	0,9		
Цементный завод сухого способа производства, Никольский район, с. Ивановка	1,2 млн т в год	7000,0			1,54
Завод по производству извести, Никольский район, д. Новоараповка	50 тыс. т в год	150,0			0,64
Завод легкого обжигового заполнителя-термолита с использованием опок, г. Никольск	100 тыс. куб. м в год	350,0	0,8		
Кровля. Металлочерепица					
Цех по производству металлочерепицы, г.Пенза	100 тыс. кв. м в год	380,0	0,7		
Теплоизоляционные материалы					
Завод по производству теплоизоляционных материалов, г.Никольск	36 тыс. куб. м в год	340,0		0,55	
Итого			4,5	2,67	4,95

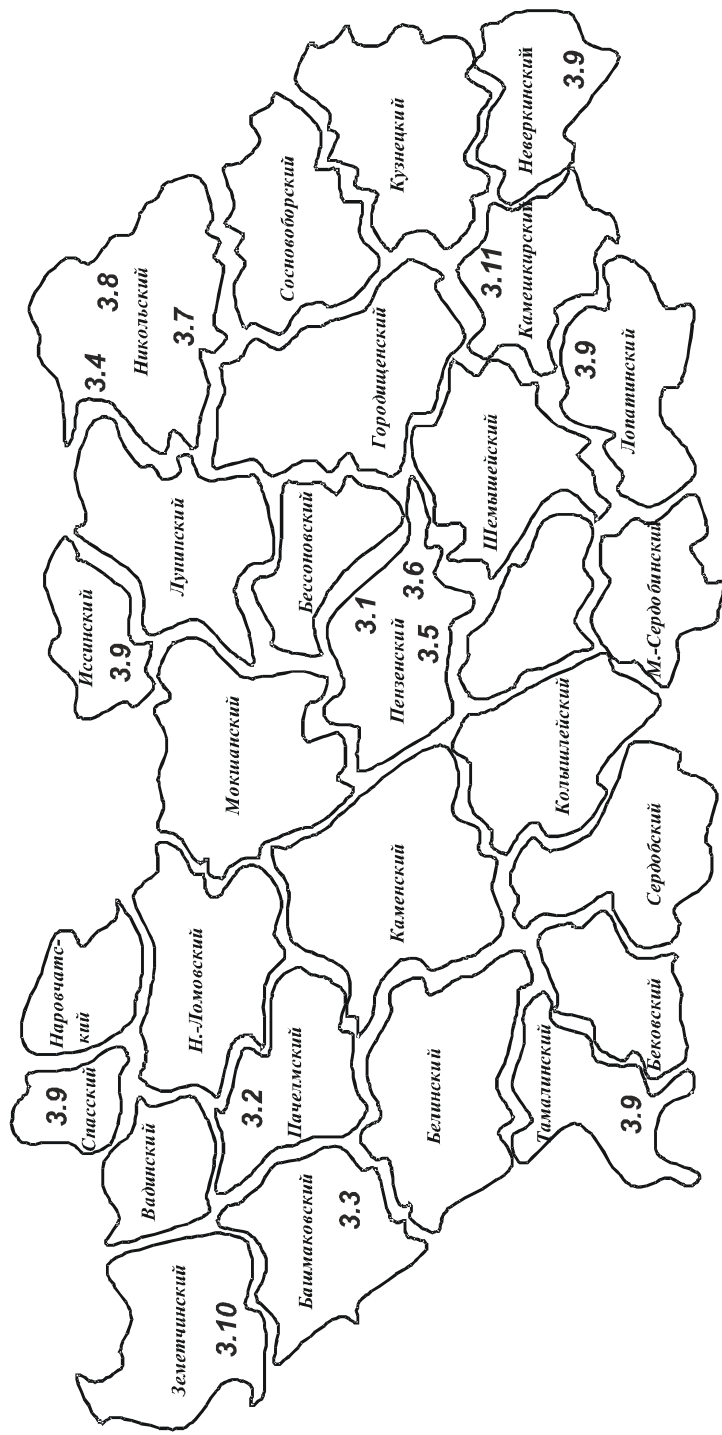


Условные обозначения:

2.1 – Завод сборного железобетона мощностью 100 тыс. м³ в год

Рис. 34. Размещение мощностей по производству бетона и железобетона¹⁸

¹⁸ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

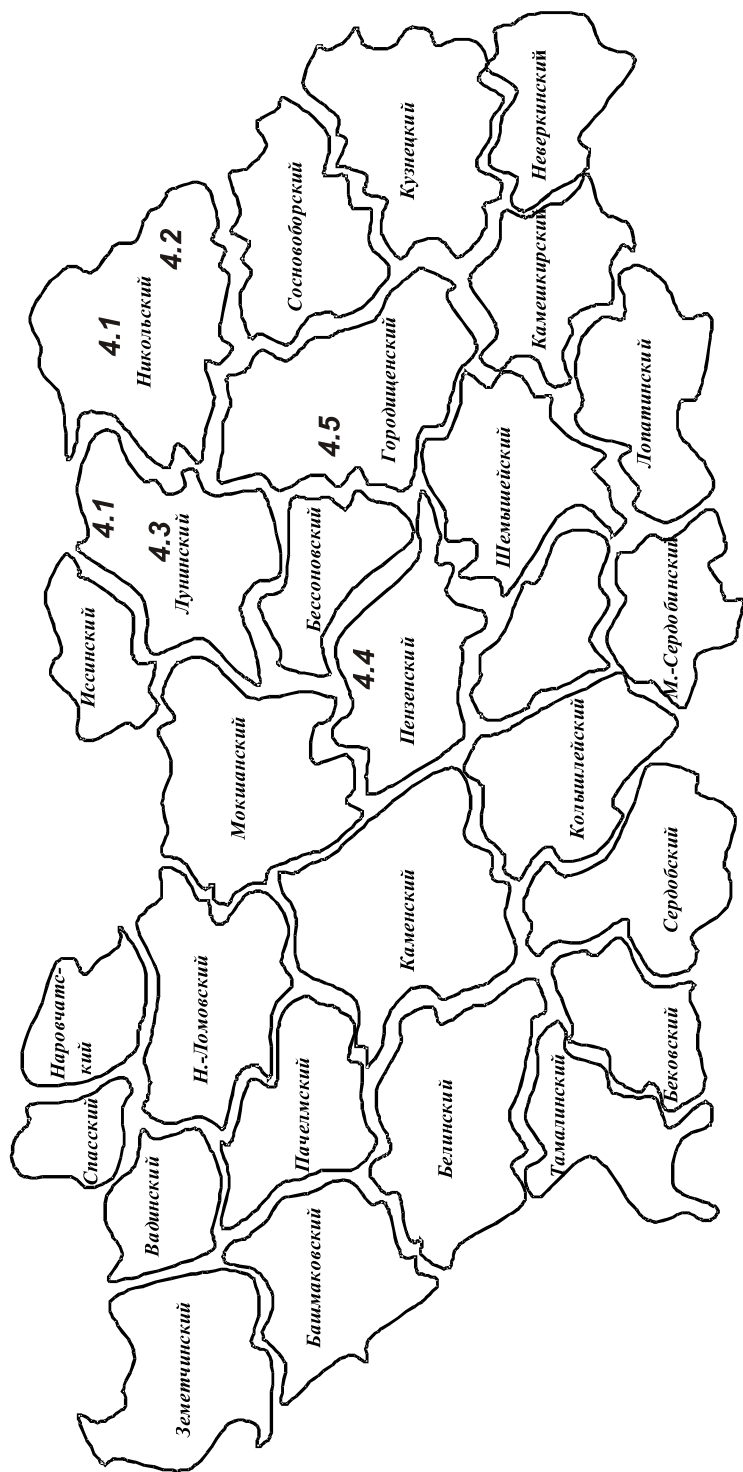


Условные обозначения:

- 3.1 - Завод керамического кирпича и блоков мощностью 100 млн. шт. в год;
- 3.2 - Завод керамического кирпича мощностью 2 млн. шт. в год;
- 3.3 - Завод керамического кирпича и черепицы мощностью 120 млн. шт. усл. кирпичей в год;
- 3.4 - Завод газосиликата и стеновых панелей на 100 тыс. куб. м в год;
- 3.5 - Завод керамических блоков на 100 млн. шт. пустотного кирпича и блоков;
- 3.6 - Завод мелких силикатных блоков мощностью 20 млн. шт. в год;
- 3.7 - Завод по производству блоков из ячеистого бетона мощностью по 100 тыс. куб. м;
- 3.8 - Цех по производству кирпичей и блоков для высокотемпературной изоляции мощностью 50 тыс. т в год;
- 3.9 - Завод керамического кирпича и блоков мощностью 30 млн. штук в год;
- 3.10 - Завод керамического кирпича и блоков мощностью 6 млн. шт. в год;
- 3.11 — Цех по производству сан.техизделий мощностью 10 тыс. м³ в год

Рис. 35. Размещение мощностей по производству стеновых, кровельных материалов и сан.техизделий¹⁹

¹⁹ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

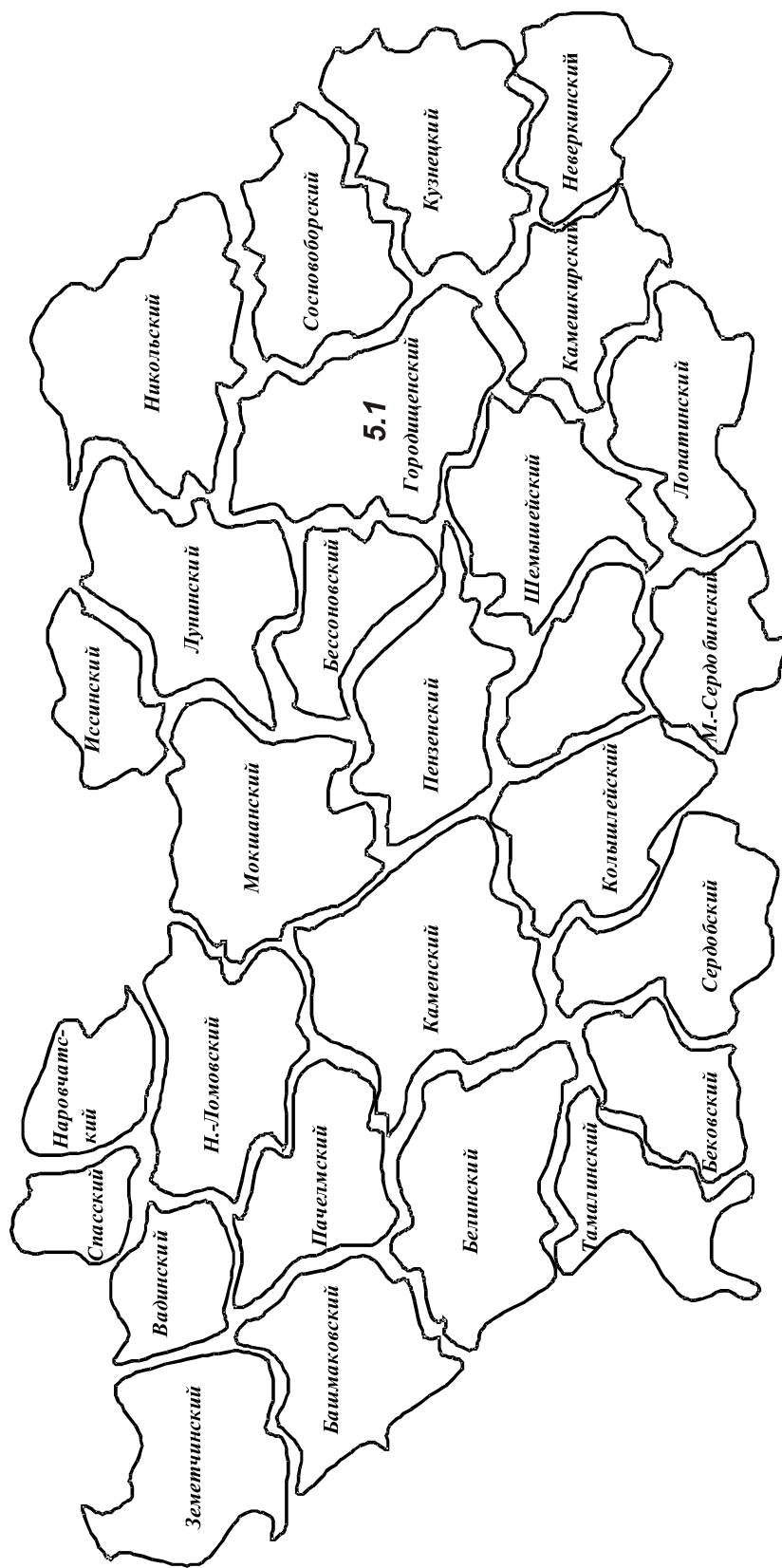


Условные обозначения:

- 4.1 – Завод по производству автоклавного газосиликата мощностью 80 тыс. м³ в год;
- 4.2 – Завод по производству безавтоклавного газобетона мощностью 40 тыс. м³ в год;
- 4.3 – Завод по производству автоклавного газосиликата мощностью 80 тыс. м³ в год;
- 4.4 – Завод по производству пенобетона мощностью 100 тыс. м³ в год;
- 4.5 – Завод по производству пенобетона мощностью 20 тыс. м³ в год

Рис. 36. Размещение мощностей по производству теплоизоляционных материалов²⁰

²⁰ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

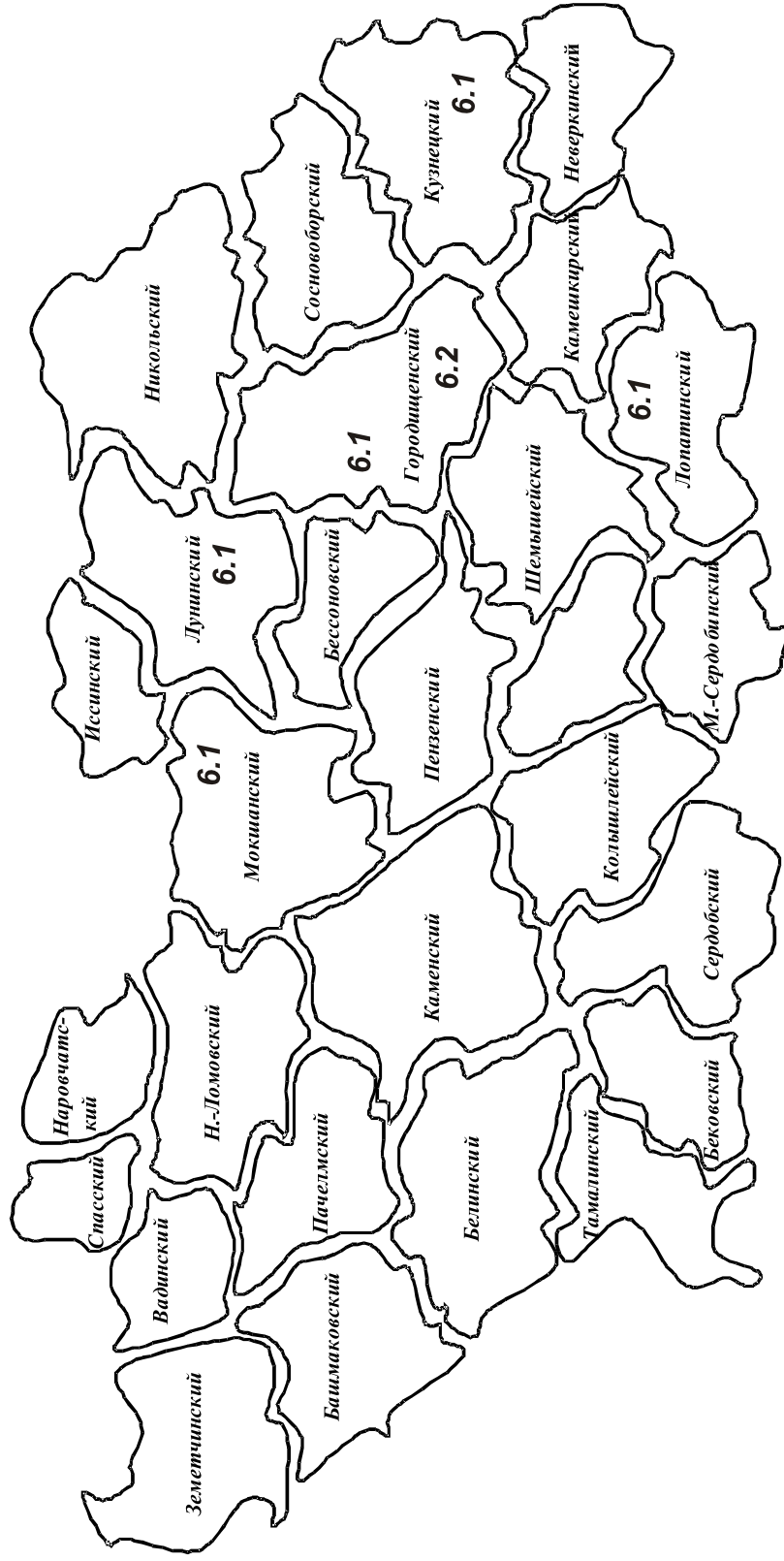


Условные обозначения:

5.1 – Завод по производству флоат-стекла производительностью 11 млн. м² в год

Рис. 37. Размещение мощностей по производству флоат-стекла²¹

²¹ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.



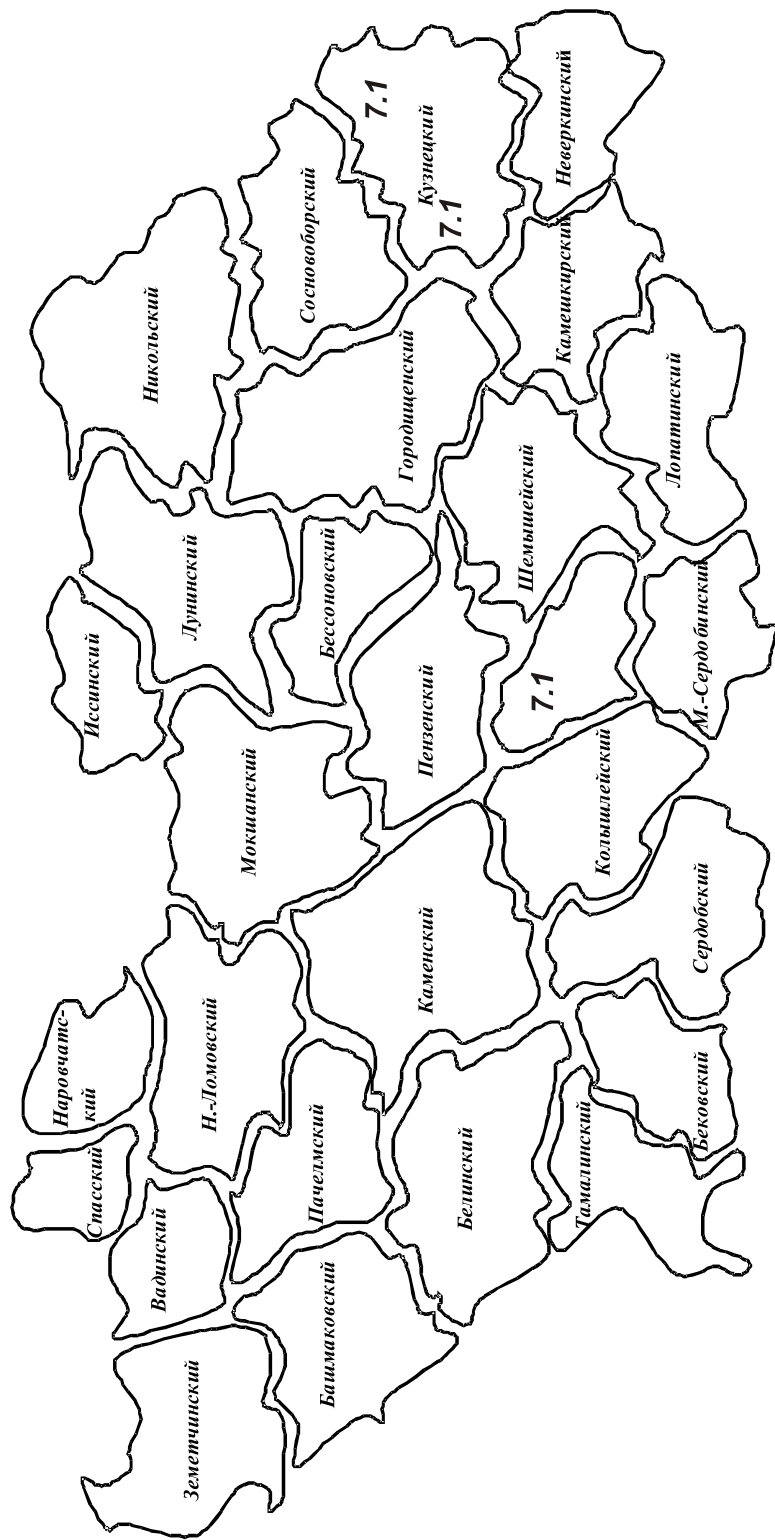
Условные обозначения:

6.1 – Деревообрабатывающее предприятие мощностью 10 тыс. м³ в год;

6.2 – Полнооборотные цитовые дома из ДСП мощностью 40 тыс. м² (на базе Чаадаевского завода ДСП)

Рис.38. Размещение мощностей по производству материалов и изделий на основе древесины²²

²² Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.



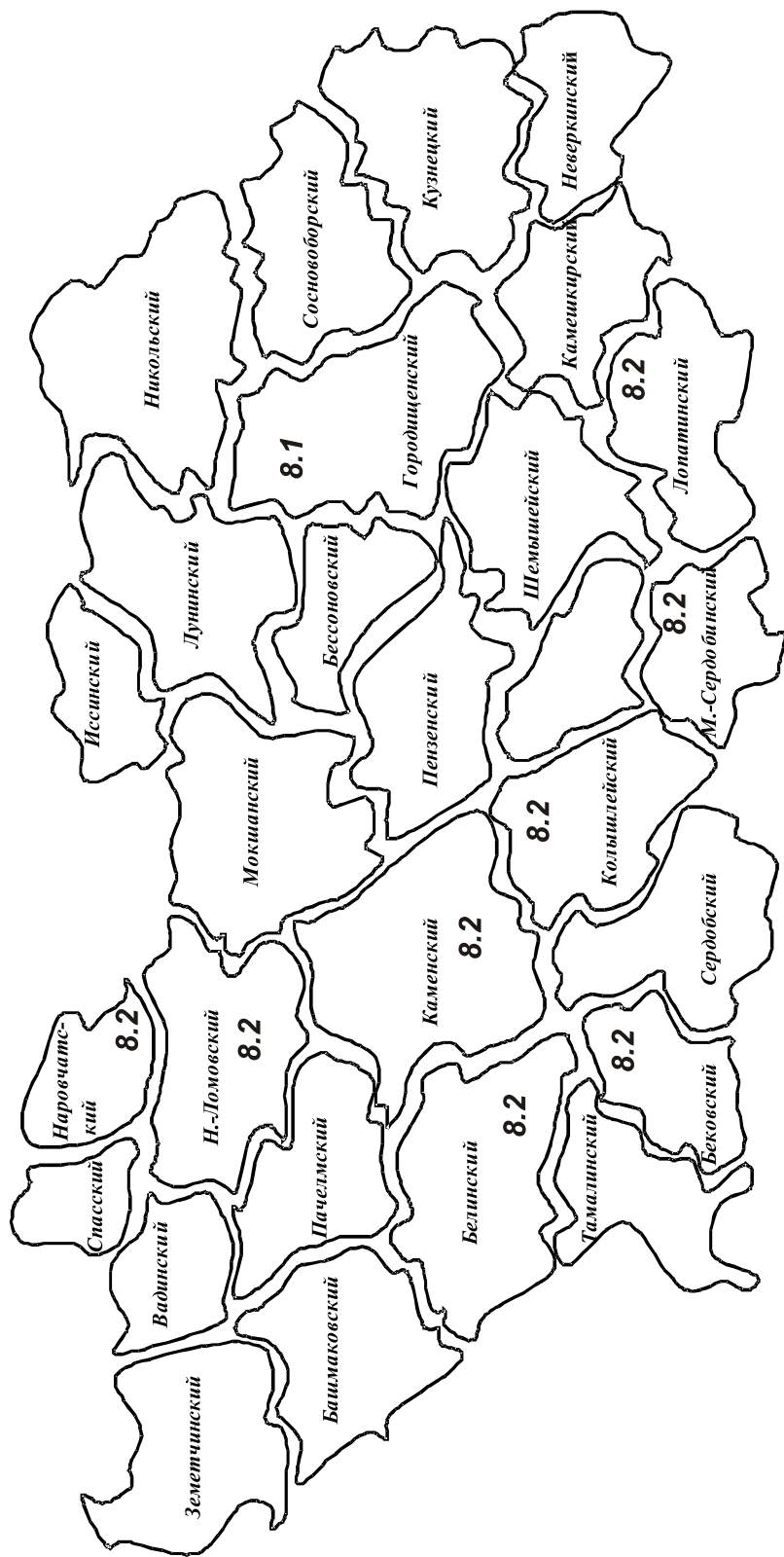
Условные обозначения:

7.1 – Завод по производству лакокрасочных изделий (красок мощностью 20 тыс. т в год и минеральных пигментов мощностью 50 тыс. т в год);

7.2 – Завод по производству лакокрасочных изделий (красок мощностью 20 тыс. т в год и минеральных пигментов мощностью 50 тыс. т в год)

Рис. 39. Размещение мощностей по производству лакокрасочных материалов²³

²³ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.



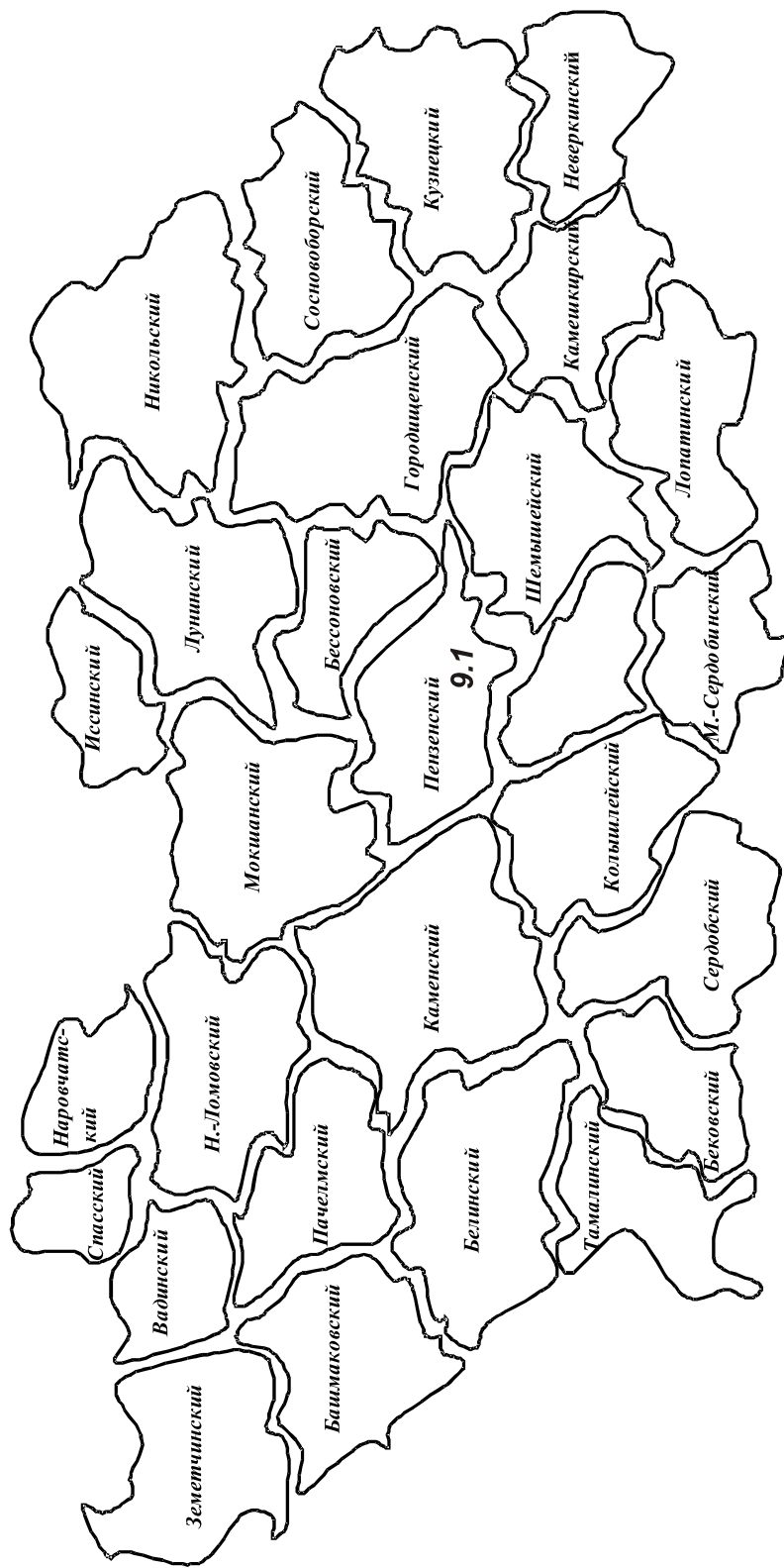
Условные обозначения:

8.1 – Завод по производству ДСП (Чаадаевка);

8.2 – Линии Лещикова ЛЛБ 3/6 по производству блоков

Рис.40. Размещение мощностей по производству материалов для строительства щитовых домов²⁴

²⁴ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.



Условные обозначения:

9.1 – Завод по производству заполнителей бетона и каменной муки мощностью 150 тыс. т в год

Рис.4.1. Размещение мощностей по производству заполнителей бетона и каменной муки²⁵

²⁵ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

В соответствии со сценариями развития Пензенской области, определёнными Стратегией социально-экономического развития Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2021 г.), численность областного населения достигнет в 2020 г. уровня 1 400 000 человек (по средней величине между инерционным и активным сценариями).

Исходя из данной численности, и в соответствии с заявленными результатами стратегии о достижении годового строительства не менее 1 кв.м. жилья на жителя Пензенской области, годовые объёмы строительства жилья должны достичь в 2020 г. не менее 1 400 000 кв.м (рис. 42).



Рис. 42. Прогноз объёмов жилищного строительства с учётом последствий кризиса, тыс. кв.м

При линейном росте объёмов строительства должна быть достигнута следующая динамика строительства жилья в Пензенской области.

Согласно оптимистическому прогнозу, ежегодный прирост объёмов жилищного строительства должен был составлять не менее 62 250 кв.м. С учётом докризисных приростов, такая динамика вполне достижима в рамках существующих механизмов и инструментов жилищной политики, но уже не обеспечивает достижение стратегической цели из-за резкого снижения объёмов жилищного строительства.

Соответственно, темпы восстановления динамики в традиционных (докризисных) укладе строительной отрасли и региональной жилищной политике не позволят достичь стратегической цели – строительства в 2020 г. не менее 1 кв. м на жителя Пензенской области.

Примерный баланс потребности в основных строительных материалов по Пензенской области с 2013 до 2018 г. приведен в табл. 27 и на рис. 43 с

учетом стабилизации мощностей промышленности строительных материалов в рассматриваемый период.

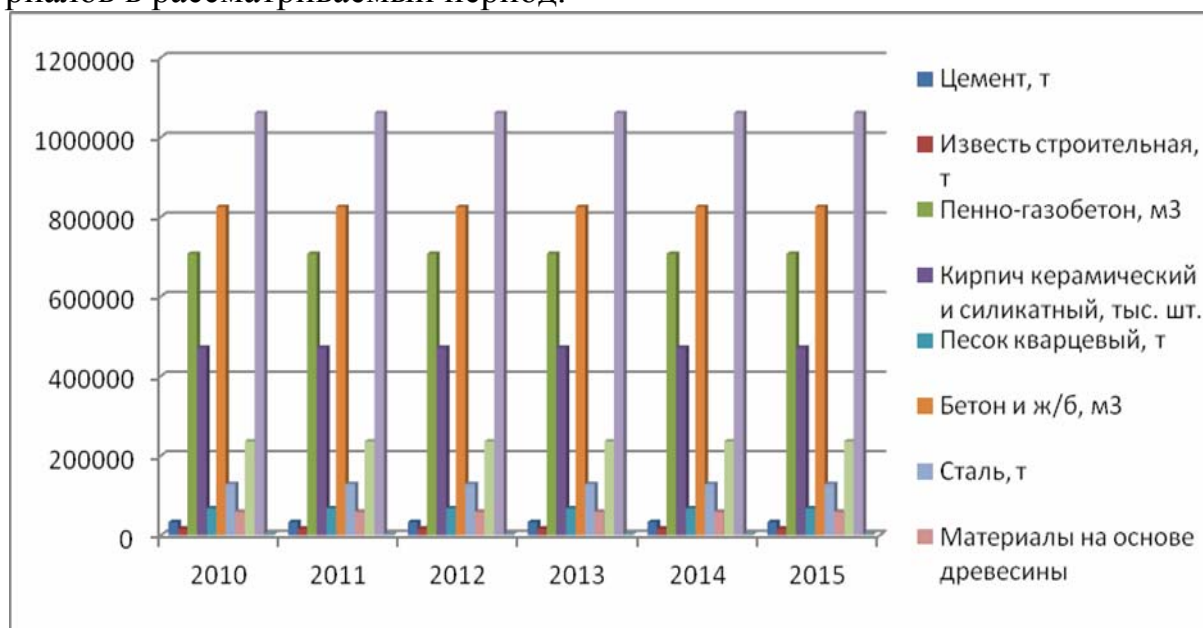


Рис. 43. Примерный баланс потребности в основных строительных материалах по Пензенской области с 2010 до 2015 г.

Т а б л и ц а 27

Примерный баланс потребности в основных строительных материалах по Пензенской области с 2013 до 2018 г.

№ п/п	Наименование материалов	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1	Цемент, т	32984	32984	32984	32984	32984	32984
2	Известь строительная, т	16492	16492	16492	16492	16492	16492
3	Пеногазобетон, м ³	706800	706800	706800	706800	706800	706800
4	Кирпич керамический и силикатный, тыс. шт.	471200	471200	471200	471200	471200	471200
5	Песок кварцевый, т	67146	67146	67146	67146	67146	67146
6	Бетон и ж/б, м ³	824600	824600	824600	824600	824600	824600
7	Сталь, т	128402	128402	128402	128402	128402	128402
8	Материалы на основе древесины	58900	58900	58900	58900	58900	58900
9	Стекло оконное, м ²	235600	235600	235600	235600	235600	235600
10	Линолеум, м ²	1060200	1060200	1060200	1060200	1060200	1060200
11	Лакокрасочные материалы, т	1178	1178	1178	1178	1178	1178

Остро проблема дефицита кирпича перед Пензенской областью не стоит. Однако в ближайшие годы в связи с реализацией жилищной политики прогнозируется значительный дефицит кирпича.

Кроме того, особенностью рынка строительного кирпича Пензенской области является отсутствие собственного производства лицевого кирпича — местные заводы производят только рядовой строительный кирпич.

Ранее дефицит кирпича компенсировался за счет его ввоза из соседних областей – Самарской, Саратовской, Мордовии.

Проведем расчет потребности керамического кирпича в Пензенской области (табл. 28 и 29).

Т а б л и ц а 28

Количество кирпича, необходимое для кладки 1 кв. м стены

Вид кладки	Размер кирпича	Кол-во без учета растворных швов, шт	Кол-во с учетом растворных швов*, шт
В 0,5 кирпича	одинарный	61	51
	полуторный	45	39
	двойной	30	26
в 1 кирпич	одинарный	128	102
	полуторный	95	78
	двойной	60	52
в 1,5 кирпича	одинарный	189	153
	полуторный	140	117
	двойной	90	78
в 2 кирпича	одинарный	256	204
	полуторный	190	156
	двойной	120	104
в 2,5 кирпича	одинарный	317	255
	полуторный	235	195
	двойной	150	130

На 1 кв.м лицевой кладки требуется 53,1 шт. кирпича типа КЛПр или КЛГ-11 с размером лицевой поверхности 250×120 мм при толщине кладочного шва 8 мм.

По данным Пензенской области потребность в кирпиче в перспективе, следуя программе развития отрасли строительных материалов и государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Т а б л и ц а 29

Расчет потребности кирпича

Ввод жилья	2011 год	2012 год	Перспектива 2020
Пензенская область, всего кв.м	551 995	685 453	1 179 999
в т.ч. Кирпич, кв.м	453 560	516 843	969 959
Ввоз кирпича, шт	27 300 000	28 790 603	177 929 710
Производство кирпича в ПО	105 000 000	163 630 000	105 000 000
ИТОГО кирпича в ПО	132 300 000	192 420 603	282 929 710
Ввод жилья	2011 год	2012 год	Перспектива 2020
Кол-во кирпича на 1 кв.м, среднее, шт.	292	292	292
По данным ГОССТАТА			
Ввод жилья		776 500	1 179 999
Производство кирпича в ПО		151 000 000	188 620 523
Кол-во кирпича на 1 кв.м, среднее, шт.		194	194
Потребность			83 620 523

Таким образом, для удовлетворения намеченных объемов ввода жилья необходимо увеличить производство кирпича вдвое к 2020 году.

4. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

4.1. Развитие промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года как основа сбалансированного развития строительной индустрии

Строительный комплекс, включающий в себя строительную индустрию, играет одну из ведущих ролей в Российской экономике, а ее состояние служит одним из основных показателей экономического и технического развития государства.

Решение задач увеличения ввода жилья к 2020 году до 140 млн м. кв., а также модернизации отечественной промышленности и инфраструктуры требует реализации соответствующих мер по развитию строительного комплекса в Российской Федерации.

Проблемы жилищного строительства в Российской Федерации в значительной степени зависят от состояния производства строительных материалов, изделий и конструкций, поскольку в структуре стоимости строительно-монтажных работ доля строительных материалов в среднем составляет более 60%. Это свидетельствует о том, что себестоимость жилья во многом зависит от цен на стройматериалы.

Высокая себестоимость возводимого жилья и строительных материалов в Российской Федерации объясняется незначительной долей применения современных строительных материалов, высоким уровнем изношенности оборудования, используемого на предприятиях строительного комплекса и применением устаревших энергозатратных технологий производства строительных материалов, изделий и конструкций выше среднего показателя по отечественной промышленности в целом и значительно выше мирового уровня.

С целью обеспечения строительного комплекса энергосберегающими, конкурентоспособными строительными материалами, отраслевая наука должна становиться все более динамичной к меняющимся условиям, а отрасль более восприимчивой к техническому прогрессу. Основными инновационными направлениями развития производства строительных материалов являются повышение качества, энергоэффективности, экологичности и снижение энергоемкости продукции.

В настоящее время весьма актуальным является разработка новых разновидностей композиционных малоцементных и бесцементных вяжущих, композиционного гипсового вяжущего, ангидритовых вяжущих из

фосфорсодержащих техногенных отходов химической и горнодобывающей отраслей, металлургии и ТЭЦ.

Учеными проделана уже большая исследовательская работа с получением патентов по вовлечению отходов производства в качестве вторичного сырья, что позволит более активно использовать накопленные отходы при изготовлении энергосберегающих и дешевых стройматериалов.

С целью создания в Российской Федерации производства номенклатуры современных высококачественных энергосберегающих и конкурентоспособных строительных материалов, изделий и конструкций с учетом потребностей и имеющейся сырьевой базы, приказом Министерства регионального развития России от 30 мая 2011 года № 262 была утверждена Стратегия развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года (Стратегия), имеющая региональный аспект.

Разработка и реализация Стратегии обусловлена необходимостью развития промышленности строительных материалов и обеспечения соответствия объемов производства, качества и ассортимента продукции предприятий отрасли спросу на внутреннем рынке, решения системных проблем структурного характера таких, как:

- технологическое отставание одного из базовых секторов российской экономики от ведущих стран мира;
- высокая себестоимость стройматериалов и низкая конкурентоспособность отечественной продукции;
- незначительный уровень отечественных научно-технических разработок в области строительных материалов.

Реализация положений Стратегии будет способствовать:

- созданию долговременных условий для устойчивого развития предприятий стройматериалов и повышению их конкурентоспособности; повышению инвестиционной привлекательности отрасли;
- преодолению технологического отставания отечественных предприятий стройматериалов от предприятий ведущих зарубежных компаний;
- ослаблению зависимости экономики страны от импорта стройматериалов и оборудования для предприятий по производству строительных материалов, расширению экспорта высокотехнологичной продукции.

С целью реализации поручений Председателя Правительства РФ и указанной Стратегии Минрегионом России подготовлены Методические рекомендации по разработке программ развития для предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения субъектов Российской Федерации на перспективу.

Для обеспечения координации действий в процессе строительства и модернизации предприятий строительных материалов, изделий и конструкций, имеющих межрегиональное значение, включая технологическое развитие производственной базы индустриального домостроения в субъ-

ектах Российской Федерации, приказом Министерства регионального развития России от 7 декабря 2011 года № 558 создан Координационный совет по контролю за реализацией Стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года (Координационно-экспертный Совет). В состав указанного Совета вошли представители заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, профессиональных объединений, организаций, научных учреждений для практического осуществления намеченных мероприятий в строительном комплексе.

Создано 7 рабочих групп по основным направлениям развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения:

- координация деятельности по совершенствованию нормативно-правовой базы в промышленности строительных материалов;
- разработке и реализации программ развития промышленности строительных материалов в субъектах Российской Федерации и федеральных округах;
- по разработке региональных подпрограмм развития базы минерального, вторичного сырья и энергоресурсов;
- по совершенствованию проектной базы жилых домов экономического класса и объектов инфраструктуры;
- создание и развитие центра индустриального домостроения;
- по формированию организационной и материально-технической базы по производству современного технологического оборудования на отечественных машиностроительных заводах;
- мониторинг, экспертиза и каталогизация наилучших доступных технологий в производстве строительных материалов.

В соответствии с поручением Председателя Правительства Российской Федерации Министерство регионального развития России осуществляет координацию работы органов исполнительной власти субъектов РФ по подготовке программ развития для предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения субъектов Российской Федерации, а также мониторинг их реализации.

В настоящее время более 60% субъектов Российской Федерации разработали и утвердили указанные региональные программы.

В остальных субъектах разработанные региональные программы находятся на согласовании либо в стадии разработки.

Особое внимание в региональных программах уделяется техническому перевооружению предприятий строительного комплекса, которое происходит очень медленно, и без скорейшего принятия соответствующих мер по внедрению новейших технологий, положение будет только усугубляться.

Особую озабоченность вызывает машиностроительная база по производству оборудования для строительного комплекса, которая не в состоянии производить современное энергоэффективное оборудование полного

цикла. Российские машиностроительные заводы в основном выпускают габаритное металлоемкое оборудование, а также не стандартизированное оборудование. Это во многом способствует задержке замены морально и физически устаревшего оборудования. Такое положение диктует необходимость воссоздания машиностроительных заводов по выпуску современного энергоэффективного отечественного оборудования и оснастки для промышленности строительных материалов.

Высокая себестоимость строительных материалов и строящегося жилья обусловлена высоким уровнем изношенности оборудования и техники на предприятиях строительного комплекса, степень износа на большинстве предприятий достигает 70%, использование устаревших энергозатратных технологий. Технический уровень большинства российских домостроительных предприятий значительно отстал от современных требований, поскольку на большинстве заводов применяется оборудование 60-80 годов прошлого столетия, на котором производятся серии домов, не отвечающие требованиям энергоэффективности.

На действующих домостроительных комбинатах (ДСК) модернизация и реконструкция проведена не более, чем на 10% от всего количества домостроительных предприятий, в основном, для поддержания функционирования устаревших производств. Из них, только на нескольких ДСК введено в эксплуатацию технологическое оборудование, позволяющее выпускать энергосберегающую продукцию. Техническое и технологическое перевооружение предприятий строительного комплекса происходит в основном путем привлечения иностранных компаний. При этом стоимость отдельных зарубежных поставок оборудования превышает стоимость отечественных аналогов в 5-6 раз.

Результаты проведенного анализа международной практики и отечественного опыта использования современных технологий в строительной индустрии свидетельствует о том, что эффективность показывают автоматизированные технологические линии с возможностью изготовления на одном стенде широчайшего многообразия типоразмеров независимо от назначения здания, разработанных иностранными фирмами, позволяющие значительно снизить себестоимость продукции и ее ликвидность.

Наиболее целесообразно производить заимствование технологий в развитых странах с последующей локализацией производства. Работа по организации тесного взаимодействия региональной власти, производителей стройматериалов и машиностроителей позволит наладить в России производство самого современного оборудования, как для ДСК, так и современных материалов и изделий.

Привлечение западных (европейских и американских) и азиатских (корейских и китайских) технологий позволяет также привлечь связанные кредиты от финансовых институтов этих стран.

Важнейшим изменением в структуре финансирования является и ожидаемое увеличение объемов привлеченных средств для обеспечения целей технического развития с учетом социально-экономического развития субъектов Российской Федерации на долгосрочную перспективу.

Капиталовложения будут осуществляться за счет частного сектора экономики, поскольку предприятия стройиндустрии частные на 99%. Значительным источником возможного дополнительного объема инвестиций должны стать заинтересованные крупные корпоративные структуры, включающие в себя предприятия, на базе которых возможно создание кластеров – объединений предприятий и исследовательских лабораторий по выпуску конкурентоспособных строительных материалов, изделий и конструкций, как для внутреннего рынка, так и для поставок на внешний рынок.

Кластерное объединение может выступить организацией, решающей проектные задачи восстановления инфраструктуры и институтов, занимающихся подготовкой кадров для строительной отрасли, преодолев существенный разрыв между подготовкой и потребностями в кадрах, между обучением и производством.

Кластерный подход в строительстве позволит отечественной промышленности противостоять зарубежным компаниям, которые давно уже выстроили взаимодействие малого и крупного бизнеса на основе кластерных объединений. Игра по другим правилам со стороны отечественных компаний может привести к вытеснению их с рынка в связи с вступлением России в ВТО.

Для своевременного преодоления этой угрозы необходима постепенная консолидация игроков строительного рынка с сохранением существующих прав собственности (мягкая консолидация в форме кластера) вначале на общей информационной основе, затем выстраивании общего правового поля хозяйственной деятельности, общей маркетинговой деятельности, кадровой политики. Это позволит контрагентам, государственным структурам рассматривать строительный комплекс как единую конкурентоспособную структуру, способную эффективно осваивать и реализовывать крупнейшие строительные проекты, как на региональном, так и на федеральном уровне.

Государство поощряет и поддерживает инициативы бизнеса по инициированию и созданию кластеров. В 2012 году Министерством экономического развития Российской Федерации был объявлен федеральный конкурс инновационных территориальных кластеров, который предполагает поддержку не менее 10 пилотных кластеров в разных субъектах Федерации в течение ближайших 5 лет. Цена выигрыша очень велика – федеральный грант в размере около 500 миллионов рублей на пять лет. Таким образом, регион и строительная отрасль области, не

двигаясь по этому пути, теряют возможность получения дополнительных инвестиционных ресурсов для развития.

Не буду подробно говорить о всех преимуществах кластера с позиции строительной отрасли и отдельных его участников, но это выработка общей политики участников строительного рынка в сфере стандартов, подготовка кадров, внедрение современных технологий и материалов, информатизация коммерческих процессов, участие в тендерах на получение крупных строительных заказов, снижение уровня коррупции в отрасли за счет повышения прозрачности и т.д.

Главным условием поступательного развития строительной сферы является выстраивание системы взаимодействия всех участников строительной отрасли (производителей строительных материалов и изделий, проектировщиков, строителей), в целях решения вопросов сбыта и обеспечения сырьевыми ресурсами, внедрения инновационных материалов и технологий, привлечения инвестиционных ресурсов, кадровой подпитки отрасли квалифицированными специалистами, с обязательным взаимодействием с органами государственной власти всех уровней.

Основной задачей, стоящей перед строительным комплексом, является сближение этих позиций с целью отработки конструктивных решений элементов зданий, расширения практики применения наилучших объемно-планировочных и конструктивных схем домостроительных систем.

4.2. Моделирование развития строительного комплекса, строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области

До настоящего времени в Пензенской области была разработана и утверждена Постановлением Правительства Пензенской области от 18.11.2008 № 772-пП подпрограмма «Развитие базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области» долгосрочной целевой программы «О развитии инвестиционного потенциала Пензенской области (на 2009-2013 годы). Однако, по состоянию на 2014 год ситуация кардинально не изменилась и требуется разработка новой программы действий.

Основные приоритеты, цель, задачи

Основными приоритетами при разработке стратегии развития строительного комплекса, строительной индустрии и промышленности строительных материалов области являются развитие мощностей строительного комплекса, строительной индустрии и промышленности строительных материалов.

Цель: разработать подпрограмму развития подрядных организаций и промышленности строительных материалов.

В процессе разработки подпрограммы развития подрядных организаций и промышленности строительных материалов решались следующие задачи:

- оценить общую мощность строительных организаций области, а также средний процент использования имеющихся мощностей;
- оценить общую мощность предприятий стройиндустрии по выпуску местных стройматериалов и изделий, определить процент загруженности предприятий;
- оценить возможности строительных организаций и предприятий стройиндустрии;
- обосновать динамику ввода жилья до 2020 года;
- сделать прогноз стоимости 1 кв. м жилой площади;
- дать перечень крупных и средних организаций, указать их мощность и процент загруженности, дать предложения по конкретным организациям, которые могут развиваться в холдинговые структуры с филиалами в районах области;
- указать наличие действующих и резервных мощностей на предприятиях стройиндустрии и промышленности строительных материалов по каждому виду выпускаемой продукции, в том числе по каждому предприятию;
- дать баланс потребности в строительных материалах, необходимых к 2015 году и в перспективе до 2020 года в разрезе по годам;
- исходя из дефицита мощностей предприятий, обосновать необходимость строительства к 2015–2020 гг. новых или модернизации старых предприятий с учетом использования собственной минерально-сырьевой базы области;
- предложить конкретные мероприятия с учетом положительного опыта других регионов.

Анализ ситуации, прогноз и перспективы развития

Анализ ситуации, прогноз и перспективы развития строительного комплекса, строительной индустрии и промышленности строительных материалов области позволяют выявить проблемы развития и обеспечить выполнение планов ввода жилья на период 2015–2020 годы в рамках национального проекта.

Механизмы и мероприятия по решению поставленных задач основаны на модернизации имеющихся мощностей, создание новых, выработке нормативных и законодательных актов Пензенской области по стимулированию процессов развития предприятий и организаций строительного комплекса (льготное кредитование, ипотека, увеличение количества программ по жилищному строительству для различных категорий граждан и др.).

Подпрограмма развития подрядных организаций

В настоящее время на рынке подрядных строительных работ достаточно успешно работают около 30 крупных и средних строительных орга-

низаций: ОАО «Пензастрой», ОАО «Пензпромстрой», ООО «Промкомстрой», ООО «Промстроймонтаж», ООО «Отделстрой-1», ООО «Пензкапстрой», ЗАО «Пензенское предприятие «Трест №7»», ООО «Вита», ООО ПКФ «Термодом», ООО «Стройдизайн-Консалтинг», ОАО АК «Домостроитель», ОАО ПМК «Спецстроймонтаж», ОАО «МСПМК-4», ООО «Резон», МУП «Пензгорстройзаказчик», ООО «Добродом», ООО «Пензенская строительная компания», ЗАО «Спецстроймеханизация», ОАО ПУС, ЗАО СМП-507, ЗАО «Волгостальмонтаж», ООО «Новотех», ООО «Фундамент», ООО «Трест Жилстрой», ОАО «Инжстройсервис», ООО «Стройдеталь» и др.

За январь-ноябрь 2012 г. сальдированный финансовый результат строительных организаций в действующих ценах составил 179,8 млн руб. прибыли против 129,8 млн руб. за соответствующий период 2011 г., или на треть больше.

78,5 % из общего числа строительных организаций (31 предприятие) получили 215,3 млн руб. прибыли. Убыточные организации составили 21,5%, сумма убытка -74,4 млн руб. (табл. 30).

Т а б л и ц а 30

Деятельность строительных организаций за январь-ноябрь 2012г.

Показатели	Январь-ноябрь 2012 г., млн руб.	Январь-ноябрь 2012, в % к январю-ноябрю 2011 г.
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами	2553,1	88,0
Средняя численность работающих, тыс. чел.	8,9	81,2
Сальдо прибылей (+) и убытков (-)	120,9	67,2
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство"	2442,8	90,4

Экспертный опрос руководителей строительных предприятий показал, что мощности существующих подрядных организаций строительного комплекса загружены на 70-80 %, но и с условием полной загрузки производственных мощностей они не могут за счет собственных резервов обеспечить строительство и ввод жилья в Пензенской области более чем 900 тыс. м² в год. Поэтому предлагается создать дополнительные мощности подрядных организаций.

Подпрограмма развития подрядных организаций основана на сложившейся в Пензенской области средней выработке на одного рабочего и необходимых объемах ввода жилья в соответствии с Президентской программой.

Предлагается разместить в районах области ранее имевших и утративших мощности подрядных организаций для покрытия зон деятельности строительных предприятий.

Вновь организованные строительные организации могут иметь различную организационно-правовую форму (ООО, АО, МУП и т.д.) и организационную структуру ПМК, строительных управлений или трест-площадок с функциями генподрядчика и субподрядчика и должны выполнять весь комплекс работ по строительству жилья. Они должны быть оснащены необходимой техникой, оборудованием и обладать достаточным кадровым потенциалом, обеспечивающим требуемые объемы ввода жилья.

Учредителями данных предприятий могут выступить как частные лица, так и муниципальные образования. На первом этапе могут развиваться в холдинговые структуры с филиалами в районах Пензенской области следующие строительные организации: ОАО «Пензастрой», ОАО «Пензпромстрой», ООО «Промстроймонтаж», ООО «Отделстрой-1», ООО «Пензкапстрой», ЗАО «Пензенское предприятие «Трест №7»», ООО ПКФ «Термодом», ОАО АК «Домостроитель», ОАО ПМК «Спецстроймонтаж», ОАО «МСПМК-4», ООО «Резон», ООО «Добродом», ООО «Пензенская строительная компания», ЗАО «Спецстроймеханизация», ОАО ПУС, ЗАО СМП-507, ЗАО «Волгостальмонтаж», ООО «Новотех», ООО «Фундамент», ООО «Трест Жилстрой», ОАО «Инжстройсервис», ООО «Стройдеталь» и др. (рис. 44 и таблица 31).

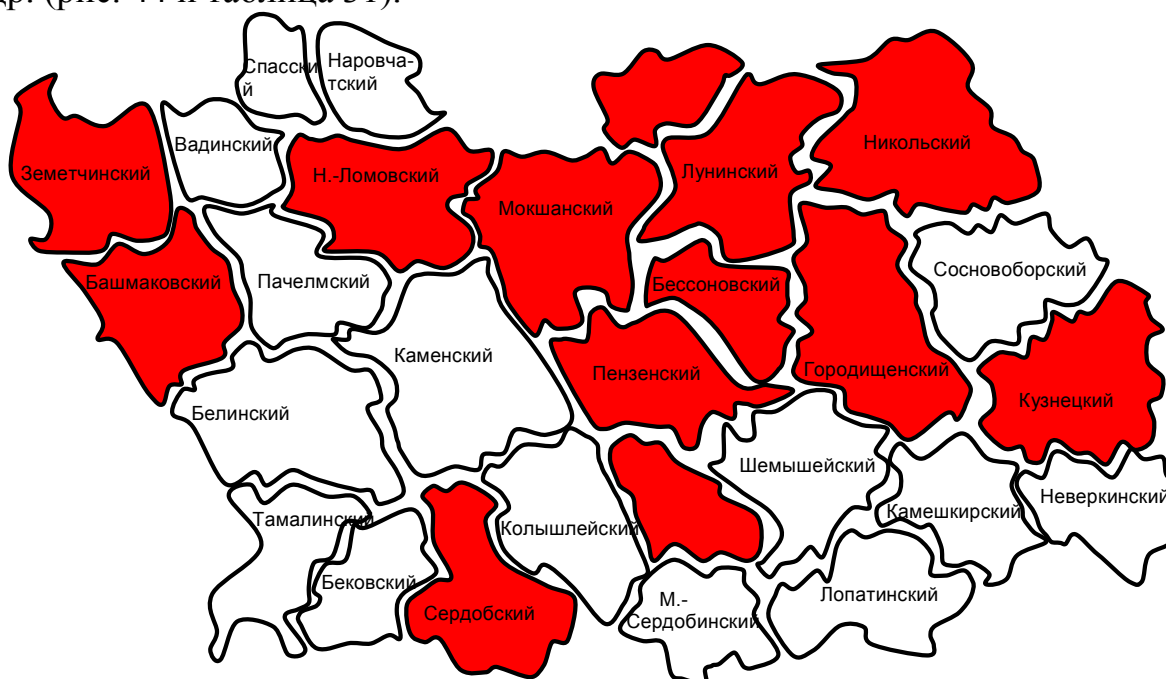


Рис. 44. Карта территориального размещения «точек роста» подрядных строительных организаций²⁶

²⁶ Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): Монография / Под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

Планируемая дополнительная численность работающих,
занятых в строительстве, чел.

Территория	Всего	Из них индивидуальное строительство
Всего по области	29600	12880
Пенза	20400	6100
Заречный	1000	20
Башмаковский	400	400
Бессоновский	1000	1000
Городищенский	500	500
Земетчинский	600	600
Иссинский	300	300
Кузнецкий	650	360
Лунинский	350	350
Мокшанский	570	570
Нижнеломовский	450	450
Никольский	330	330
Пензенский	2800	1650
Сердобский	250	250

Предложения по оптимизации затрат, существенно влияющих на формирование стоимости строительства нового жилья

Анализ состояния строительного производства в Пензенском регионе показывает, что одной из причин высоких затрат строительных подрядных организаций является недостаточно полная и подробная проработка технологических и организационных регламентов (проектов производства работ) строительства объектов. Повсеместной практикой в работе большинства подрядных строительных организаций стала экономия накладных расходов, направляемых на разработку проектов производства работ (ППР), в результате чего становятся мало предсказуемыми результаты их производственной деятельности. Это касается, прежде всего, соблюдения договорных обязательств в части сроков строительства объектов, стоимости строительно-монтажных работ и качества готовой строительной продукции.

Практика показывает, что, не имея подробных технологических регламентов, фактические исполнители (инженерно-технические работники и рабочие строительных организаций) оказываются не в состоянии проконтролировать основные параметры строительных процессов – выработку, производительность, трудоемкость, качество строительной продукции.

В связи с этим, одним из существенных инструментов повышения производительности и, в целом, эффективности деятельности предприятий

строительного профиля является совершенствование технологического и организационного проектирования при разработке проектов организации строительства (ПОС) и проектов производства работ (ППР).

Другим важным направлением снижения стоимости 1 м² жилья должно стать применение в проектно-сметной документации эффективных проектных решений по использованию современных эффективных строительных материалов (в том числе местных), конструктивных и технологических решений.

В качестве решений, способствующих снижению себестоимости строительной продукции (1 м² жилья), могут быть рекомендованы:

1. Возведение каркасных сборных и сборно-монолитных зданий (до 16 этажей). Основные конструкционные материалы – сталь, сборный и монолитный железобетон. Наружные стены – самонесущие в пределах этажа из легких ячеистых бетонов (предпочтительнее – пенобетон) с последующей отделкой декоративными штукатурными составами или водоотталкивающими малярными составами после затирки шпатлевочными составами.

2. Возведение каркасных зданий из монолитного железобетона в крупнощитовой и несъемной опалубке (до 16 этажей). Наружные стены – самонесущие в пределах этажа из легких ячеистых бетонов (предпочтительнее – пенобетон) с последующей отделкой декоративными штукатурными составами или водоотталкивающими малярными составами после затирки шпатлевочными составами.

3. Возведение зданий стеновой конструкции в монолитном исполнении в крупнощитовой или скользящей опалубке из легких конструкционных бетонов (до 16 этажей) с последующей отделкой стен декоративными штукатурными составами, водоотталкивающими малярными составами, сайдингом или с вентилируемым фасадом.

4. Возведение одно-, трехэтажных зданий в монолитном исполнении в крупнощитовой опалубке из пенобетона с последующей отделкой стен декоративными штукатурными составами, водоотталкивающими малярными составами, сайдингом или с вентилируемым фасадом.

5. Возведение одно-, двухэтажных зданий из калиброванных бревен и бруса.

6. Возведение одно-трехэтажных зданий в монолитном исполнении из пенобетона или керамзитобетона в несъемной опалубке (в виде кирпичной облицовки, из эффективных листовых материалов – ГКЛ, ГВЛ, ЦСП и т.п.) с последующей отделкой стен декоративными штукатурными составами, водоотталкивающими малярными составами, сайдингом или с вентилируемым фасадом.

7. Возведение одно-, двухэтажных зданий стеновой конструкции из крупных и мелких легкобетонных (пенобетон) блоков, мелкоштучных блоков, в том числе, на бесцементном вяжущем.

В качестве ожидаемых результатов реализации этого направления – снижение затрат при выполнении строительно-монтажных работ на 20-25%.

В соответствии с СП 42.1330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» можно определить необходимый объем строительства объектов соцкультбыта и инженерного обеспечения в соответствии с объемами ввода жилья (табл. 32).

Таблица 32

Объем строительства объектов соцкультбыта и инженерного обеспечения
в соответствии с объемами ввода жилья

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Детские дошкольные учреждения:	
в городах	300
в сельских поселениях и в малых городах, при одно- и двухэтажной застройке	500
Общеобразовательные школы	750 (500 для начальных классов)
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500
Поликлиники и их филиалы в городах	1000
Раздаточные пункты молочной кухни	500
То же, при одно- и двухэтажной застройке	800
Аптеки в городах	500
То же, при одно- и двухэтажной застройке	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения:	
в городах при застройке:	
многоэтажной	500
одно- и двухэтажной	800
в сельских поселениях	2000
Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500

Объем и виды учреждения и предприятия обслуживания могут быть определены только на основе детальной проработке участка застройки и анализа ее этажности плотности (рис. 45).

Основными типами жилой застройки на территории Пензенской области является низкоэтажная и многоэтажная. Соотношения типов застройки сложилась следующим образом: отношение низкоэтажной к многоэтажной застройке в 2010 г. – 0,458, в 2011 г. – 0,5, в 2012 г. – 0,52, что показывает необходимость учета тенденции к снижению плотности застройки за счет постепенного преобладания низкоэтажной застройки.



Рис. 45. Динамика стоимости нового жилья

4.3. Жилищная политика Пензенской области на период до 2021 г.

Правительством Российской Федерации в 2012 г. был инициирован процесс разработки «Федеральной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан», однако кризис внёс коррективы в сроки её принятия. Ожидается, что Федеральная жилищная стратегия будет принята в 2013 г. В её последнем проекте прямо указывалось на необходимость разработки региональных жилищных стратегий и учёта опыта их реализации для целей эффективной коррекции федеральной жилищной политики.

Кризис поставил Правительство, муниципалитеты, участников регионального жилищного рынка и жителей Пензенской области перед выбором: продолжать сформировавшуюся практику, спровоцировавшую неуправляемый рост цен на жильё, или определить новое отношение к методам и способам решения жилищных проблем на основе современных и перспективных концепций градостроительства и строительных технологий, обеспечивающих оптимальный баланс спроса и предложения на

рынке жилья, выбор форм владения и пользования жильём, справедливое ценообразование и современное качество жилищ и среды обитания.

Очевидно, что ранее применявшиеся принципы, механизмы и инструменты жилищной политики подлежат переосмыслению и дополнению новыми.

Кризис и неизбежность поиска и выбора новых направлений развития жилищной сферы вынуждают оперативно определить областную жилищную политику (стратегию) на перспективу принятой законодательным собранием Пензенской области Стратегии регионального развития до 2021 г.

«Жилищная политика (стратегия) Пензенской области – 2020 призвана определить публичные ориентиры и приоритеты преобразования жилищной сферы, консолидировать региональные ресурсы и участников рынка на приоритетных направлениях развития, обеспечить инвестиционную привлекательность и эффективность жилищных программ и проектов, их синергию с федеральными, муниципальными, корпоративными и частными жилищными стратегиями и программами.

Областная жилищная политика должна послужить основой для совершенствования региональной и муниципальной нормативной правовой базы в жилищной сфере, разработки жилищных программ, а также обеспечить:

- запуск пилотных (стартовых) проектов в новых направлениях и технологиях;
- эффективное государственно-частное, государственно-муниципальное и муниципально-частное партнёрство;
- режим наибольшего благоприятствования конкурентному предпринимательству в жилищной сфере.

Областная жилищная политика также предлагает новации в федеральном законодательстве, которых целесообразно добиваться Правительству, Законодательному собранию Пензенской области, депутатам Федерального собрания РФ от Пензенской области, профессиональным участникам жилищного рынка для улучшения условий реализации областной жилищной политики.

Жилищная политика Пензенской области будет осуществляться в соответствии с действующим федеральным законодательством и корректируемыми на основе настоящей Концепции региональными законами и программами. Она должна обеспечить не только эффективную реализацию Федеральной жилищной стратегии, но и расширить её возможности за счёт региональных ресурсов.

Миссией Правительства Пензенской области в рамках «Жилищной политики Пензенской области – 2020» является содействие семьям в улучшении жилищных условий через переориентацию жилищного рынка, государственных, муниципальных и частных жилищных программ с количественных на качественные показатели эффективности жилья.

Не объёмы строительства и число квадратных метров должны стать критерием оценки эффективности жилищной политики, а улучшение условий (качества) проживания граждан, включающих экологичность и энергоэффективность, эргономичность и эстетичность жилища и окружающей его среды (инфраструктуры). Время переходить к комплексной эффективности жилья. Как с помощью нового жилищного строительства, так и посредством модернизации домов и кварталов, поселений и городов Пензенской области.

Стратегическая цель Областной жилищной политики — расширение доли эффективного жилья в Пензенской области.

Современная жилищная стратегия должна преследовать следующие цели:

1. Укрепление института семьи – домохозяйств благодаря формированию условий для существенного улучшения качественных характеристик жилищ и окружающей инфраструктуры;

2. Обеспечение разнообразия способов улучшения жилищных условий для нуждающихся домохозяйств всех категорий, в том числе за счёт адресных жилищных субсидий и социально ориентированных бюджетных инвестиций.

3. Формирование современного и ориентированного на инновации производственно-строительного комплекса, обеспечивающего строительство, модернизацию (капремонт и реконструкцию) и эксплуатацию жилищного фонда, коммунальной и транспортной, социальной и сервисной инфраструктуры городов и поселений, на базе нескольких «технологических коридоров» (производственных коопераций), максимально использующих региональную сырьевую базу и кадровый потенциал.

4. Расширенное воспроизводство эффективным жильём жилищного фонда, в котором простое воспроизводство жилья для семей с низкими и средними доходами должно быть поддержано непосредственным участием бюджетных средств регионального и местных уровней.

5. Рациональное территориальное планирование строительства и модернизации жилья на основе миграционных и демографических прогнозов, а также планов производственного и инфраструктурного развития.

6. Эргономическое градостроительство и жизнеобустройство, – архитектурная выразительность и социальная специфика, плотность и высотность застройки которых соответствуют местному образу жизни и формируют гармоничную и эстетичную среду обитания.

В рамках миссии и целей основными задачами Областной жилищной политики становятся:

1) Внедрение в производство строительных материалов и домокомплектов, оборудования и систем жизнеобеспечения инновационных технологий.

2) Переориентация строительства на современные, индустриальные и комплексные технологии, обеспечивающие эффективное строительство и длительную эксплуатацию (с возможностью модернизации) жилья и обслуживающей инфраструктуры.

3) Пропаганда современного образа и качества жизни, обеспечивающих их технологий строительства, модернизации и эксплуатации, средств жизнеобеспечения, архитектурных и эргономических проектов жилья, в первую очередь путём строительства демонстрационных (пилотных) домов, кварталов и поселений.

4) Комплексное планирование застройки и стимулирование строительства эффективного жилья на этапе формирования градостроительной и конкурсной документации.

5) Развитие саморегулирования, форм и методов общественного контроля, самоорганизации и взаимопомощи в жилищной сфере. Поддержка гражданских инициатив и опора на общественное мнение в градостроительстве и жизнеобустройстве. Стимулирование экономии, аккуратности, сбережения в обслуживании жилищного фонда.

6) Опора на местное самоуправление в реализации жилищных программ.

7) Вовлечение граждан в непосредственное строительство эффективного, в первую очередь индивидуального, жилья; их жилищных сбережений – в инвестиционные фонды, осуществляющие финансирование жилищного строительства, а также в приобретение облигаций муниципальных и региональных жилищных займов.

8) Плановый рост объёмов инвестирования в жилищное строительство и модернизацию жилого фонда за счёт качественной подготовки инвестпроектов, участия в федеральных и международных инвестиционных и социальных программах, прозрачности и прогнозируемости жилищной политики и условий инвестирования в Пензенской области, стимулирования конкуренции и деловой активности в жилищной сфере.

9) Активизация трудовой миграции посредством развития рынка арендного жилья и корпоративных жилищных программ.

10) Опережающий рост объёмов индивидуального, малоэтажного (до 3 этажей) жилищного строительства с целью восстановления оптимального баланса в жилищном фонде на основе комплексных индустриальных и градостроительных решений.

11) Постепенный перевод многоэтажного (выше 5 этажей) и высотного строительства на каркасные технологии, обеспечивающие трансформацию и модернизацию зданий по мере изменения рыночной конъюнктуры и качественных характеристик (критериев) современного жилья.

12) Переход к производству жилья эконом-класса «под ключ» с окончательной отделкой и частичной меблировкой (сантехника, кухни, встроенные шкафы и т.п.).

13) Развитие ориентированной на потребителя маркетинговой системы мониторинга (регулярной оценки состояния и перспектив развития, публикации ключевых показателей) жилищного рынка Пензенской области.

14) Содействие демонтажу и/или реконструкции ветхого, аварийного и брошенного жилья.

15) Поэтапная концентрация ресурсов на приоритетных направлениях Областной жилищной политики, определяемых целями и рыночной конъюнктурой, в том числе оперативное переключение ресурсов со стимулирования предложения на стимулирование спроса и, наоборот, при возникновении дисбаланса.

Основные принципы Областной жилищной политики

1. Принцип обеспечения свободы выбора жилищных решений

Семья, нуждающаяся в улучшении жилищных условий, должна быть обеспечена широким спектром возможных жилищных решений в юридически прозрачных и экономически выгодных для семейного бюджета условиях: покупка или аренда; софинансирование строительства или непосредственное участие в строительстве жилья, частная или кооперативная собственность на жильё. Для реализации разнообразных жилищных решений семье должен быть предложен соответствующий выбор механизмов и инструментов (кредит, рассрочка, социальные пособия и т.д.) жилищной политики.

Правительство Пензенской области будет осуществлять поддержку всех направлений развития жилищной сферы, механизмов и инструментов жилищной политики.

2. Принцип социальной справедливости в жилищной сфере

Жилищная политика должна быть социально направленной и справедливой по отношению к семьям с разным достатком и участникам различных сегментов жилищного рынка.

Во-первых, региональные государственные и муниципальные ресурсы должны непосредственно направляться только в программы социальной помощи малоимущим и социально незащищённым группам населения, а также в поддержку строительства жилья эконом-класса.

Во-вторых, на поддержку среднего класса должны распространяться в основном меры нефинансового стимулирования.

В-третьих, в отношении бизнес- и премиум-сегментов жилищного рынка должна реализовываться политика невмешательства сторон, то есть государство и муниципалитеты не налагают на участников этого сегмента социальные обременения, а они, в свою очередь, не получают от государства и муниципалитетов каких-либо льгот. Благотворительность участников жилищного рынка приветствуется, принуждение к жилищной благотворительности не допускается.

Кроме того, социальная справедливость обязывает Правительство Пензенской области и муниципалитеты препятствовать распространению

социальных льгот на обеспеченные семьи, в первую очередь в сегменте социального найма жилья. Правительство Пензенской области выступает за ужесточение контроля правомерности льгот для пользователей социального жилья и за перевод бессрочного социального найма в срочный.

Правительство Пензенской области будет стимулировать социальную и экономическую мотивацию малоимущих граждан к переходу в средний класс через программы повышения квалификации, трудовую мобильность и т. п.

3. Принцип вовлечения жильцов в градостроительство и жизнеобустройство

Правительство Пензенской области приветствует и поддерживает участие граждан, общественных объединений в моделировании (проектировании) и обустройстве жилой среды, мониторинге состояния жилищной сферы и общественной экспертизе эффективности государственных, муниципальных, частных жилищных и градостроительных программ.

Поддержка будет осуществляться через:

- создание условий для формирования общественных и экспертных объединений в жилищной сфере и их широкого представительства в процедурах принятия градостроительных решений;
- совершенствование процедур согласования с жильцами градостроительных проектов и генеральных планов;
- формирование ТСЖ и территорий общественного самоуправления;
- поддержку образования в структуре самоуправления общественных жилищных комиссий (комитетов), вплоть до передачи в их компетенцию управления целевыми средствами муниципальных бюджетов;
- качественный анализ гражданских и общественных жилищных инициатив, пропаганду и широкое распространение общественных жилищных новаций.

4. Принцип сбережения жилья и ресурсов

Объявленные Президентом Российской Федерации инициативы по народосбережению, энергоэффективности, экологизации и модернизации народного хозяйства непосредственно и приоритетно касаются жилищной сферы.

У России, и у Пензенской области в частности, недостаточно средств для быстрого замещения унаследованного от СССР и морально устаревшего жилья!

Правительство Пензенской области приветствует объединение усилий всех региональных участников жилищной сферы и особенно активность жильцов в сбережении жилищного фонда и энергетических ресурсов, во внедрении инноваций, позволяющих модернизировать существующее жильё и экономить на его последующей эксплуатации с целью высвобождения дополнительных ресурсов на строительство современного и эффективного жилья.

Правительство Пензенской области рассчитывает на бережное отношение граждан, предприятий, муниципальных служб к жилищному фонду, придомовой инфраструктуре, муниципальному хозяйству и по-прежнему будет поддерживать территориальное благоустройство.

5. Принцип модернизируемости жилья

Обострившаяся в результате быстрой индустриализации и урбанизации в XX веке, а также развала СССР и последовавшей разрухи, и проблема ускоряющегося ухудшения качества и долговечности жилищного фонда вынуждает Правительство Пензенской области не только формировать и поддерживать программы, планы и проекты модернизации жилья на основе инновационных технологий, но и ограничивать строительство многоквартирного, особенно многоэтажного жилья, в конструкцию которого не заложен потенциал модернизации на долговременную перспективу. Исходя из названного ограничения, Правительство Пензенской области:

1) Приветствует строительство мало- и среднеэтажного жилья (до 5 этажей) с применением широкого спектра технологий и строительных материалов, с длительным циклом доремонтной эксплуатации, высокой степенью безопасной утилизации и вторичного использования, а также проектов «растущий и трансформируемый дом».

2) Будет создавать условия наибольшего благоприятствования внедрению и широкому распространению каркасных технологий в многоэтажном и высотном строительстве, предполагающих оперативную и малозатратную реконструкцию внутренних пространств и фасадов при длительном сроке эксплуатации несущего каркаса.

3) Поддержит проекты модернизации существующих домостроительных производств, создания новых производств и организации строительства на основе инноваций, в частности:

– индустриальных, экономичных, быстро и просто возводимых мало- и среднеэтажных жилых домов и объектов социальной и сервисной инфраструктуры;

– каркасных технологий, эффективных наполнителей и ограждающих материалов;

– домостроительных технологий на основе глубокой переработки неделовой древесины и иного возобновляемого и местного сырья, в т.ч. экологически чистых производственных и твёрдо бытовых отходов.

6. Принцип локализации (учёта местных условий)

Каждое поселение и каждый город, каждый квартал и каждая улица уникальны и должны быть эстетически самобытны и функционально удобны. Нельзя унифицировать жилищное проектирование и градостроительство.

Правительство Пензенской области выступает за максимальный учёт местных условий и традиций, ресурсной базы и кадрового потенциала, рельефа и природной среды в градостроительных программах.

В первую очередь это касается плотности и высотности жилой застройки. В сельских поселениях и городских посёлках приветствуется только малоэтажная застройка. В малых городах с численностью населения до 50 000 человек недопустима жилая застройка высотой более 5 этажей. В городах с большей численностью населения (Пенза, Кузнецк, Заречный) высотность застройки должна понижаться по мере удалённости от центра.

Правительство Пензенской области будет препятствовать типовому (однообразному) многоэтажному и высотному строительству. Муниципалитетам рекомендуется правило градостроительства «Ни одного одинакового дома!».

7. Принцип стимулирования жилищной мобильности

Рост оборота жилья на рынке стимулирует инвестиционную активность, оптимизирует ценообразование, мотивирует потребителей к выбору лучшего жилья, способствует концентрации кадров в непосредственной близости к местам занятости (улучшает логистику труда).

Правительство Пензенской области будет способствовать росту спроса на жильё всеми имеющимися средствами, а также расширению предложения временного (транзитного) жилья, прежде всего – арендного.

8. Принцип сосредоточения

Жилищная политика должна быть мобильной и избирательной с целью оперативной концентрации ресурсов на приоритетных направлениях развития жилищной сферы и/или реагирования на резкое изменение рыночной конъюнктуры.

С этой целью Правительство Пензенской области разделяет источники финансирования и институты жилищной политики на базовые и оперативного реагирования.

Базовые направления и институты жилищной политики в основном ориентированы на федеральные жилищные программы и источники финансирования, однако предполагают концентрацию региональной части софинансирования федеральных программ на направлениях, обеспечивающих максимальное привлечение средств из федеральных и частных источников или на наиболее актуальных для региона программах (направлениях).

Источники финансирования и институты оперативного реагирования ориентированы на создание сугубо региональных фондов, механизмов и инструментов, способных оперативно переключаться на стимулирование спроса или предложения, купли-продажи или найма, кредитования или самостоятельного строительства и т.п. в изменившейся рыночной конъюнктуре.

Тенденции и структура областной жилищной политики

В соответствии со сценариями развития Пензенской области, определёнными Стратегией социально-экономического развития Пензенской

области на долгосрочную перспективу (до 2021 г.), численность областного населения достигнет в 2020 г. уровня 1 400 000 человек (по средней величине между инерционным и активным сценариями).

Исходя из данной численности, и в соответствии с заявленными результатами стратегии о достижении годового строительства не менее 1 кв.м. жилья на жителя Пензенской области, годовые объёмы строительства жилья должны достичь в 2020 г. не менее 1 400 000 кв.м.

Достижение цели возможно. Для этого необходимо оперативно изменить структуру и приоритеты жилищной политики Пензенской области, в первую очередь в направлении ускоренного развития малоэтажного жилищного строительства.

Как социологическое, так и маркетинговое исследование выявили готовность значительной части населения Пензенской области (около 25%) своими силами строить индивидуальные дома, что подтверждается долей такого строительства в общем объёме ввода жилья (в 2009 г. – 45% общего объёма!). Кризис незначительно повлияет на этот сегмент, более того, мотивация граждан к такому способу решения жилищной проблемы только возрастёт.

Поддержка индивидуального жилищного строительства с непосредственным участием будущих жильцов должна стать локомотивом жилищной политики Пензенской области на ближайшие 10 лет.

Темпы выбытия жилья будут возрастать, что определяет необходимость концентрации усилий Правительства Пензенской области и муниципалитетов в данном направлении. По маркетинговой оценке, за предстоящие 10 лет объём ветхого и аварийного жилья достигнет 3,7 миллионов кв. м, что подтверждается трендом. Начавшиеся в 2008-2009 гг. капитальные ремонты домов из-за кризиса потеряют интенсивность, что усугубит, хоть и незначительно, ситуацию (рис. 46).

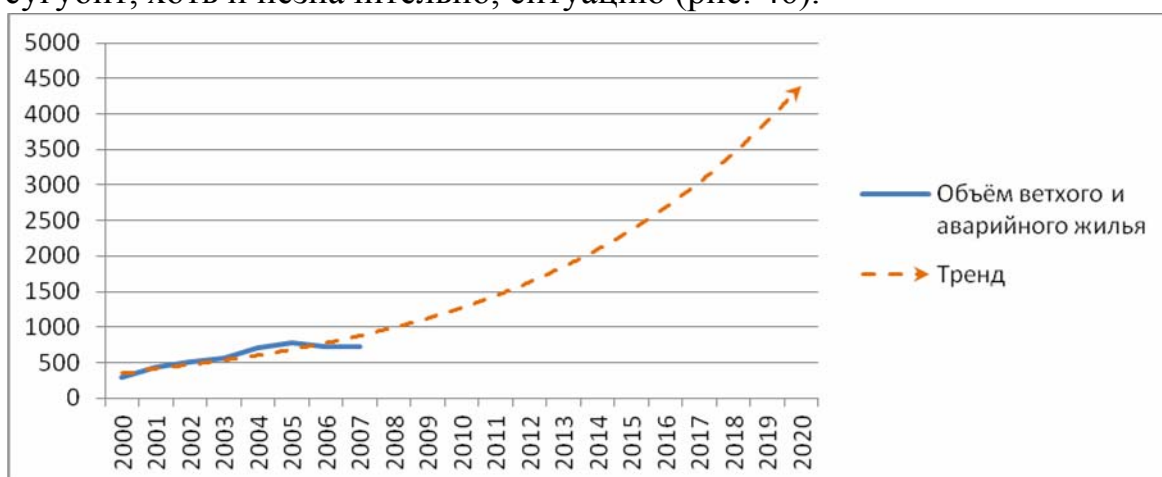


Рис. 46. Прогноз динамики ветхого и аварийного жилья, тыс. кв.м

Если не предпринять целенаправленных усилий по воспроизводству жилищного фонда, то около 62 000 домохозяйств будет жить в небла-

гоприятных условиях, и нет никаких гарантий предотвращения обрушений ветхого жилья.

Таким образом, **вторым приоритетным направлением Областной жилищной политики должно стать простое воспроизводство жилищного фонда Пензенской области.**

Несмотря на среднюю по России обеспеченность жителей Пензенской области жильём, плотность проживания на единицу жилья всё-таки велика (КЖО=1,145). Необходим прирост количества единиц жилья до уровня $KЖО \geq 1,225$, или плюс 52 000 единиц жилья (рис. 47 и 48).

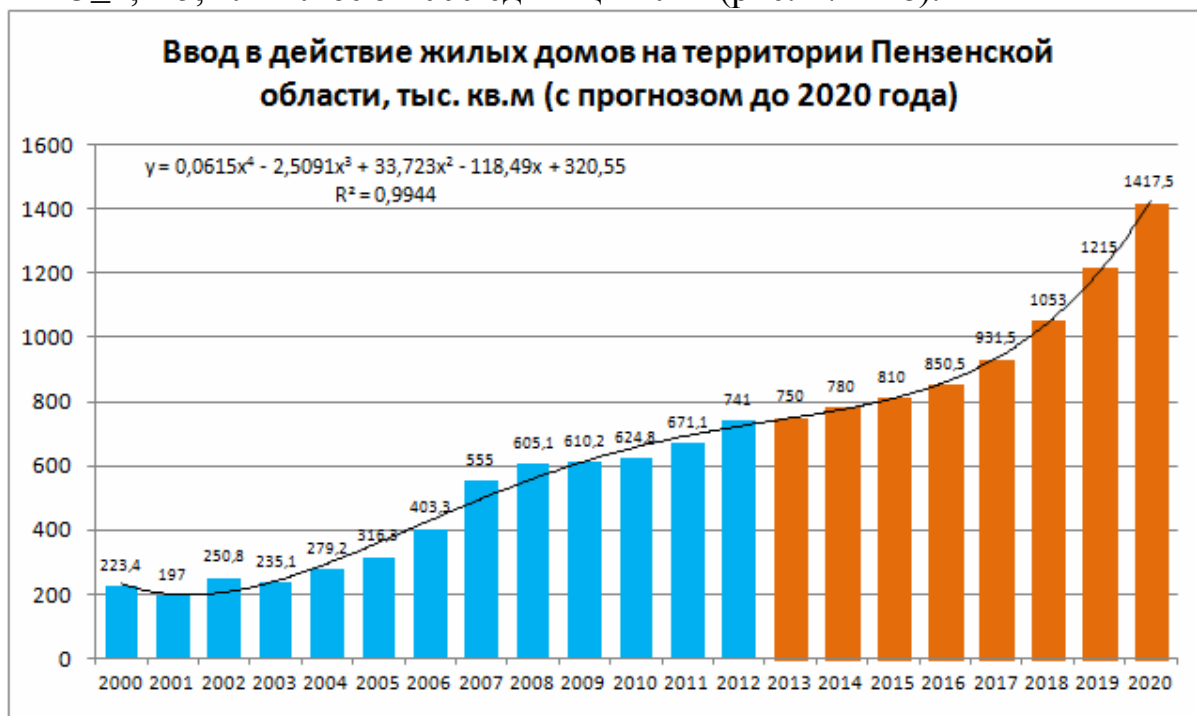


Рис. 47. Ввод в действие жилых домов на территории Пензенской области, тыс. кв.м (с прогнозом до 2020 года)

Ускоренный прирост количества единиц жилья должен стать третьим приоритетом Областной жилищной политики.

Приватизация жилищного фонда достигла критической величины. Лишь 11% жилищ остались в муниципальной и государственной собственности, что недопустимо для развитой страны, каковой справедливо считает себя Россия.

При устойчивой доле малоимущих домохозяйств в пределах 25%, доля социального жилья не может быть меньше этой величины. При прогнозируемой на 2020 г. численности единиц жилья в размере ~690 000 ед. численность социальных жилищ должна составлять не менее 172 500 единиц.

Формирование достаточного фонда социального жилья должно стать четвёртым приоритетным направлением областной жилищной политики.

Фактически весь жилищный фонд Пензенской области, включая вновь построенное и строящееся в настоящее время жильё, в том числе среда

обитания, уже не отвечает современным мировым критериям эффективности (энергоэффективности, экономичности, экологичности и эргономичности).

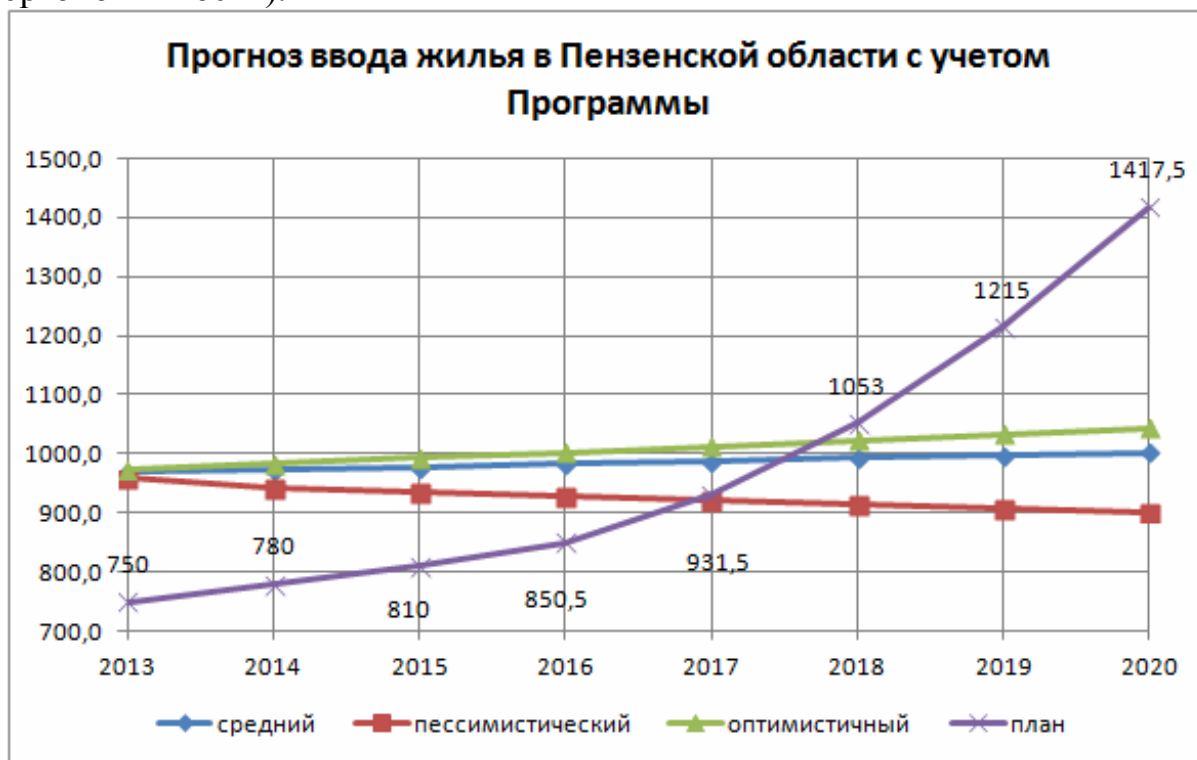


Рис. 48. Прогноз ввода жилья в Пензенской области с учетом Программы «О мерах по обеспечению граждан Пензенской области доступным и комфортным жильем»

Устойчивое развитие – инновационное обновление (модернизация и строительство) жилищного фонда и современное градостроительство, – должно стать пятым приоритетом областной жилищной политики.

Исходя из определённых приоритетов:

- 1) развитие малоэтажного жилищного строительства с непосредственным участием жильцов;
- 2) воспроизводство жилищного фонда;
- 3) ускоренный прирост единиц жилья;
- 4) формирование фонда социального жилья;
- 5) инновационное обновление жилья и градостроительство, жилищная политика Пензенской области может быть структурирована следующим образом:

1. Поддержка федеральных жилищных программ

Правительство Пензенской области будет предпринимать максимальные усилия для успешной реализации федеральных жилищных инициатив с целью улучшения жилищных условий жителей области, привлечения в область новых жителей (уволенных в запас военных, специалистов, репатриантов и высококвалифицированных иммигрантов), через макси-

мально возможное финансирование из федеральных источников, оставляя за собой право выступать с встречными жилищными инициативами в Правительстве и Федеральном Собрании Российской Федерации.

Для этого будет осуществляться комплекс мер, обеспечивающих:

- высокую квалификацию специалистов, ответственных за: реализацию федеральных жилищных программ в Пензенской области; подготовку социально-экономических и технико-экономических обоснований для подачи заявок на получение федерального финансирования; своевременную и достоверную отчётность;

- концентрацию достаточных региональных государственных, муниципальных и частных ресурсов, необходимых для софинансирования федеральных жилищных программ в Пензенской области;

- своевременное и качественное исполнение обязательств Пензенской области и региональных участников федеральных жилищных программ.

2. Развитие малоэтажного жилищного строительства

В посткризисных условиях максимальные усилия Правительства Пензенской области будут направлены на содействие

а) муниципалитетам: в выделении и обустройстве земельных участков под строительство малоэтажного жилья эконом-класса; в создании коллективных объединений будущих жильцов – застройщиков индивидуального и малоэтажного жилья, в первую очередь ЖСК, с целью установления правил землепользования и застройки;

б) предпринимателям: в формировании системы сервисного обслуживания и поставки строительных материалов для индивидуальных и коллективных застройщиков индивидуального и малоэтажного жилья;

в) гражданам: в приобретении, в том числе в рассрочку и в кредит, земельных участков под жилищное строительство, в первую очередь через покупку паёв в ЖСК; в создании системы кредитования малоэтажного строительства, в первую очередь под залог земли и строительных материалов.

3. Развитие социального найма и рынка арендного жилья, помощь социальным категориям граждан в улучшении жилищных условий

В целях поддержания достойного качества проживания для малоимущих граждан, содействия гражданам с доходами, недостаточными для покупки жилья эконом-класса, помощи переселенцам и трудовым мигрантам Правительство Пензенской области будет стимулировать:

- увеличение объёмов качественного жилья для срочного социального найма;

- строительство и вовлечение в наём жилья для сдачи его в аренду гражданам определённых категорий по регулируемым ставкам арендной платы;

- легализацию рынка арендного жилья, строительство доходных домов и формирование объединений арендодателей.

4. Стимулирование жилищных и градостроительных инноваций, формирование основных технологических коридоров в строительном комплексе, создание системы мониторинга качества (эффективности) жилья

Кризис предоставил участникам жилищного рынка и операторам жилищной политики передышку и время для переориентации на новое качество строительства, модернизации и эксплуатации жилья, а также организации эффективной среды обитания.

Областная жилищная политика должна стать инновационной и эффективной для жителей Пензенской области в части содействия улучшению качественных характеристик жилья, а именно:

- благодаря государственной пропаганде будет организовано информирование населения о современных критериях эффективности жилья, качественных строительных материалах, технологиях и архитектурно-планировочных решениях;

- при помощи общественных и некоммерческих институтов будет организован регулярный и публичный мониторинг эффективности жилья и жилищного строительства, а также благоустройства территорий;

- в рамках проектов комплексного освоения территорий будут строиться образцы эффективного жилья, изначально предназначенные для проживания (продажи, аренды) с последующим мониторингом их эксплуатационных свойств;

- под эгидой Пермского государственного университета архитектуры и строительства (ПГУАС) будет формироваться инновационная исследовательско-экспериментальная база (школа) эффективного жилья, градостроительства и строительных технологий;

- будет развиваться система материальных стимулов (компенсаций) за улучшение энергоэффективности и экологичности жилья и систем жизнеобеспечения как для жильцов и застройщиков, так и для эксплуатирующих организаций.

5. Модернизация жилищного фонда

На основе инновационных технологий строительства и градостроительных концепций жилищный фонд Пензенской области, особенно многоквартирный должен модернизироваться в целях:

- оптимальной высотности и плотности застройки;
- реновации ветхого и аварийного жилья как путём сноса, так и капитального ремонта и реконструкции, в том числе с увеличением этажности в центрах городов или уменьшением этажности по мере удаления от городских центров;

- социальной и сервисной обеспеченности;
- восстановления социальных коммуникаций, в том числе за счёт снижения социальной разобщённости по классам жилья посредством развития совместных пространств (общественных мест).

Основные механизмы и инструменты областной жилищной политики

Жилищная политика Пензенской области будет реализовываться через:

- среднесрочные, как правило 3-летние, жилищные программы;
- демонстрационные (пилотные) проекты;
- институты развития жилищной сферы, предусматривающие финансирование из средств регионального бюджета и ориентированные на государственно-муниципальное и государственно-частное партнёрство.

Основными механизмами Областной жилищной политики станут:

- регулирование жилищной сферы через региональное законодательство, налоговую политику и институты развития;
- стимулирование жилищных новаций и участников жилищной политики через жилищные программы;
- консолидация ресурсов и участников на направлениях развития через демонстрационные (пилотные) проекты.

Основными инструментами областной жилищной политики являются:

- адресные субсидии физическим лицам, в том числе в форме: субсидий первоначальных взносов и/или процентных выплат по ипотечных и строительным кредитам; жилищных сертификатов на погашение части стоимости жилья, в частности части арендной платы за жильё;
- адресные субсидии юридическим лицам на погашение части процентных выплат по кредитам и лизингу оборудования и техники;
- дотации, субсидии, субвенции и бюджетные кредиты муниципалитетам;
- государственные гарантии;
- государственный заказ;
- участие в уставном капитале региональных институтов развития жилищной сферы;
- государственные гранты на исследования и призовые фонды для конкурсов на инновационные разработки, в том числе для демонстрационных (пилотных) проектов;
- организация государственных жилищных лотерей;
- налоговые льготы и кредиты;
- организация научно-практических, просветительских и благотворительных мероприятий, инновационных конкурсов на региональном уровне под патронажем губернатора и Правительства Пензенской области;
- социальная реклама в региональных СМИ.

Участники реализации областной жилищной политики

Участники областной жилищной политики делятся на три категории.

1 категория – потребители:

- жители Пензенской области, улучшающие жилищные условия посредством региональных жилищных программ, а также в результате реализации мероприятий областной жилищной политики;

- граждане России и иностранцы, приезжающие в Пензенскую область на долговременную работу, в том числе с целью переезда на постоянное жительство.

2 категория – профессиональные участники жилищного рынка:

- операторы жилищного рынка (застройщики, проектные и подрядные организации, риэлтеры, кредитно-финансовые учреждения и брокеры);
- инвесторы в жилищное строительство;
- предприятия ЖКХ;
- общественные объединения;
- экспертные организации.

3 категория – операторы областной жилищной политики:

- уполномоченные государственные учреждения и унитарные предприятия Пензенской области;
- муниципальные образования;
- финансовые операторы – банки, осуществляющие целевые выплаты по субсидиям, предусмотренным региональными жилищными программами;
- региональные институты развития жилищной сферы:

1) **Региональная инвестиционная жилищно-строительная корпорация (ИЖСК)** – холдинговая структура специализированных компаний, действующих на перспективных направлениях развития жилищного рынка; оператор части механизмов и инструментов региональной жилищной политики; застройщик демонстрационных (пилотных) проектов.

2) **Региональный фонд жилищных инноваций (ФЖИ)** — фонд финансирования инновационных предприятий жилищной сферы, оператор рейтинга эффективности жилья, распорядитель региональных грантов в жилищной политике, организатор исследований, конкурсов и иных целевых мероприятий на региональном уровне.

Ожидаемые источники финансирования и результаты областной жилищной политики в 2020 г.

Жилищная сфера является локомотивом социально-экономического развития постиндустриального мира. Там, где созданы наилучшие условия для жизни, сосредотачиваются кадры и инвестиции. Современное жильё становится центром профилактики здоровья и получения информации (знаний). В жилищной сфере концентрируется основная масса инноваций, как технологических, так и социальных.

В связи с этим способность Областной жилищной политики к концентрации инвестиционного и венчурного капитала будет в наибольшей степени определять перспективы социально-экономического развития Пензенской области.

Бюджетные ресурсы Пензенской области достаточны для запуска мультипликатора развития жилищной сферы и, по экспертным оценкам, способны вовлекать на жилищный рынок в 5 раз больше частных

инвестиций. Таким образом, на каждый 1 млрд жилищных расходов консолидированного бюджета Пензенской области должно приходиться не менее 5 млрд рублей из частных источников, включая жилищные сбережения жителей Пензенской области.

Прогнозный объём капиталовложений и источники финансирования областной жилищной политики

Исходя из социальной ответственности Пензенской области в воспроизводстве (замещении и модернизации) и приросте (новом строительстве) не менее 114 тыс. единиц жилья до 2021 г. социального и эконом-класса, можно оценить совокупный объём капиталовложений по формуле

$$И = Кж \cdot П \cdot С \cdot 0,7;$$

где И – совокупный объём капиталовложений (инвестиций); Кж – прогнозируемое количество единиц жилья (114 000); П – средняя площадь жилища экономического класса (55 кв.м.); С – себестоимость строительства 1 кв. м единицы жилья (25000 руб); 0,7 – коэффициент воспроизводства, определяющий сокращение капиталовложений за счёт частичной модернизации (капремонта и реконструкции) аварийного и ветхого жилья, в общей совокупности и структуре воспроизводства и прироста (55/45).

В современных ценах необходимый совокупный 10-летний объём капиталовложений на воспроизводство и прирост единиц жилья социального и экономического класса для Пензенской области составляет 109,7 млрд рублей, или 11 млрд рублей в год.

В обратном пересчёте, годовой объём бюджетных расходов Пензенской области на воспроизводство и прирост жилищного фонда должен быть в пределах 2,2 млрд рублей. Эти затраты включают в себя меры по стимулированию спроса и формированию предложения на жилищном рынке. Сюда не включаются расходы на косвенное регулирование и стимулирование, в частности: расходы на инновационное обновление, участие в капитале институтов развития и выпадение налоговых поступлений из-за налоговых льгот и отсрочек.

Таким образом, среднегодовая структура направлений финансирования областной жилищной политики выглядит следующим образом (табл. 33).

Таким образом, для уверенного достижения стратегических целей, желательная доля ежегодного финансирования Областной жилищной политики из консолидированного бюджета Пензенской области составляет порядка 3,36 млрд рублей.

Доходная часть консолидированного бюджета на цели Областной жилищной политики может формироваться из следующих источников (табл. 34).

Относительно небольшой объём финансирования Областной жилищной политики в сравнении с ёмкостью жилищного рынка Пензенской области (более 50 млрд руб. в 2015 г.) объясняется принципом невмеша-

тельства в чисто коммерческую и конкурентную часть рыночных отношений.

Т а б л и ц а 33

Направления, объём и источники финансирования
Областной жилищной политики

№	Направление финансирования	Объём финансирования, млрд руб.	Источники финансирования
1	Воспроизводство и прирост жилищного фонда, в частности, за счёт консолидированного бюджета ПО:	11	<ul style="list-style-type: none"> • консолидированный бюджет; • кредитные ресурсы, • частные инвестиции, • средства граждан
1.1	Стимулирование спроса – 20% от 50% п.1.	1,1	консолидированный бюджет
1.2	Стимулирование предложения – 20% от 50% п.1.	1,1	консолидированный бюджет
2	Косвенное регулирование и финансирование ~15% + к п.1:	1,65	<ul style="list-style-type: none"> • консолидированный бюджет; • частные инвестиции
2.1	Инновационное обновление (конкурсы, гранты, субсидии на лизинг и т.п.) – 70% от 50% п.2	0,58	консолидированный бюджет
2.2	Участие в капитале институтов развития – 50% от 30% п.2	0,25	консолидированный бюджет
2.3	Временное выпадение налогов в связи с реализацией жилищной политики – 20% п.2	0,33	консолидированный бюджет

Т а б л и ц а 34

Источники доходов консолидированного бюджета
Пензенской области на цели жилищной политики

Уровень	Источники	Возможная доля
Федеральный	<ul style="list-style-type: none"> • Бюджет РФ; • Средства государственных корпораций (ФФСРЖКХ, ФФСЖС, ВЭБ, ИФ, РВК) 	40-50% с тенденцией к снижению
Региональный	<ul style="list-style-type: none"> • Доходы от продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; • Дивиденды от институтов развития жилищной сферы; • Доходы от размещения областных облигационных займов; • Кредиты банков; • Налоговые поступления. 	20-40%
Местный	Бюджеты муниципалитетов	10-40% с тенденцией к росту

Ожидаемые результаты реализации жилищной политики в 2020 г.

Основным результатом реализации Областной жилищной политики к 2021 году должно стать достижение избыточного числа единиц жилья — **КЖО \geq 1,225**.

Ключевым показателем качества жилищной политики будет служить количество эффективных единиц жилья, выражаемое числом единиц жилья с высоким рейтингом эффективности, представленное в годовом публичном листинге — **$\geq 60\ 000$ ед.жилья** за 2020 г.

Следующим важнейшим показателем результативности Областной жилищной политики должна стать доля социального жилья в общем жилищном фонде (срочный социальный наём, аренда по регулируемым арендным ставкам, аренда, субсидируемая арендодателям, фонд отселения) — **$\geq 20\%$** жилищного фонда Пензенской области в 2020 г.

Ускоренное развитие малоэтажного строительства, прирост и модернизация жилищного фонда должны привести к существенному увеличению общей площади жилья — до уровня **≥ 30 кв.м. на человека**, или до **общего объёма $\geq 4\ 200\ 000$ кв.м** (табл. 35).

Основным критерием реализации программы является достижение ввода жилья на территории Пензенской области в объеме не менее 0,7 кв. метра жилья на жителя области. Оценивая возможность достижения данного критериального показателя, рассмотрим динамику жилищного строительства области и прогнозные показатели ввода жилья до 2020 года, а также динамику роста населения области.

Опираясь на данные статистики, можно сделать вывод, что население Пензенской области, начиная с 2000 году неуклонно снижается. Продолжение данной динамики в дальнейших расчетах является пессимистическим сценарием развития. В качестве оптимистического варианта взят рост населения на 1% в год, а средним прогнозным значением является – 0,5% в год.

Должен быть сформирован инновационный уклад строительного комплекса Пензенской области на основе нескольких технологических коридоров. Будет сформирована система регулярного мониторинга состояния и оценки эффективности жилья на базе некоммерческих и научно-исследовательских институтов.

Качество жизни не менее чем 10% семей (домохозяйств) Пензенской области будет существенно улучшено за счёт проживания в эффективных жилищах и в качественном жилье (высокоорганизованной и комфортной среде обитания), а для остальной части населения существенно расширится спектр возможностей для улучшения жилищных условий. Средний состав семьи вырастет не менее чем до 2,8 человек за счёт снижения числа разводов, роста рождаемости и снижения смертности. Мода на энергоэффективность и экологичность жилья превратится в норму градоустройства и жизнеобустройства.

Т а б л и ц а 35

Ввод в действие жилых домов на территории Пензенской области,
тыс. кв.м (с прогнозом до 2020 года)

Год реализации Программы	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ввод жилья в области (план), тыс.кв.м	750	780	810	850,5	931,5	1053	1215	1417,5
Население области, чел.								
Средний вариант (рост 0,5% в год)	1383421	1390338	1397289	1404276	1411297	1418354	1425446	1432573
Пессимистический вариант (с учетом имеющейся тенденции)	1368657	1344861	1335296	1325731	1316166	1306601	1297036	1287471
Оптимистический вариант (рост 1% в год)	1390303	1404206	1418248	1432431	1446755	1461223	1475835	1490593
Потребность в жилье в расчете 0,7 кв.м на чел.								
Средний вариант	968,4	973,2	978,1	983,0	987,9	992,8	997,8	1002,8
Пессимистический вариант	958,1	941,4	934,7	928,0	921,3	914,6	907,9	901,2
Оптимистический вариант	973,2	982,9	992,8	1002,7	1012,7	1022,9	1033,1	1043,4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, анализируя ситуацию в жилищно-строительном комплексе России, эксперты отмечают, что в результате кризиса банки практически полностью остановили кредитование инвестиционно-строительных проектов из-за существенного снижения ликвидности и качественного роста рисков нереализации готовых жилищных объектов. Кроме того, резко снизились объемы ипотечного жилищного кредитования.

Почти в 20 раз сократилось количество банков, выдающих ипотечные кредиты. Только 15 банков сохранили ипотечные программы. При этом 80% объема ипотечного кредитования приходится на долю пяти крупнейших, в основном, государственных банков.

Произошла массовая остановка продаж жилья, связанная с ожиданием потенциальными покупателями падения цен на недвижимость и сокращением объемов ипотечного жилищного кредитования. Темп роста объема ввода жилья снизился почти в 6 раз по сравнению с 2007 годом.

В связи с этим, целесообразно рассмотреть комплекс мер, разработанных экспертами Ассоциации Строителей России по поддержке строительного сектора экономики и сферы недвижимости.

В его основу положены:

- концентрация государственных финансов на стратегических направлениях, обеспечивающих максимальную эффективность в плане минимизации последствий мирового финансового кризиса и стабильное поступательное развитие строительного комплекса;
- стимулирование активности населения в плане повышения его платежеспособного спроса;
- ускоренное решение задач, поставленных, но не решенных в предыдущий период, существенным образом влияющее на стабилизацию ситуации и динамику выхода строительного комплекса из кризиса;
- стимулирование развития инфраструктурных проектов, обеспечивающих модернизацию экономики и увеличивающих потенциал внутри российского рынка товаров, работ и услуг;
- стимулирование развития российского финансового рынка путем формирования долгосрочных источников ликвидности и создания инвестиционных инструментов и механизмов (в первую очередь, так называемых «структурных финансов») в реальный сектор российской экономики.

Особый интерес вызывает предложение преобразовать Государственную корпорацию «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в полноценного оператора, обеспечивающего реализацию программ в жилищной сфере и сфере жилищно-коммунального хозяйства:

- формирование фондов наемного (арендного) жилья и фондов жилья социального использования;
- развитие инженерной и коммунальной инфраструктуры;

- осуществление капитального ремонта существующего жилого фонда;
- переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда и т.п.

Фонд содействия реформированию ЖКХ должен на основе разработанных единых стандартов и правил осуществлять рефинансирование муниципалитетов, привлекая на вышеуказанные цели средства Государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности» (ВЭБ), иных бюджетных фондов и частных институциональных инвесторов, посредством секьюритизации арендных, коммунальных и иных платежей, эмиссии и размещения соответствующих ценных бумаг.

Что касается жилищно-строительного комплекса Пензенской области, то основными направлениями его развития должны стать:

1. Оказание государственной поддержки инвесторам в опережающем развитии местной базы стройиндустрии путем финансирования приоритетных инвестиционных проектов через инвестиционно-венчурный фонд, что явится «катализатором» привлечения инвестиций в отрасль, а также предоставление субсидий из областного бюджета на компенсацию части лизинговых платежей при закупке предприятием оборудования с использованием лизинговых схем.

2. Обеспечение и поддержание благоприятного инвестиционного климата, для чего необходимо:

✓ обеспечение прозрачности и повышение авторитета подрядных торгов и проведение их в соответствии с мировой практикой;

✓ создание цивилизованного рынка земельных участков под застройку путем проведения открытых аукционов;

✓ опережающее обеспечение территорий застройки инженерной инфраструктурой;

✓ обеспечение равных для всех инвесторов условий подключения к инженерным сетям и равных платежей по долевному участию в развитии сетей, не снижающих инвестиционную привлекательность строительства;

✓ упрощение процедур согласования исходно-разрешительной документации, прохождения экспертизы проектов, выдачи разрешений на строительство по принципу «одного окна».

3. Разработка до принятия федеральных технических регламентов региональных стандартов качества и категорий жилья, обеспечивающих повышение надёжности, долговечности, энергоэффективности, экологической чистоты и комфортности проектируемых жилых домов, ужесточение требований Государственной экспертизы к уровню проектных решений.

4. Обеспечение поэтапного внедрения на предприятиях строительного комплекса системы управления качеством ИСО 9000.

5. Для обеспечения снижения себестоимости жилья необходимы также упорядочение рынка строительных материалов и защита местных производителей и инвесторов, создающих новые рабочие места и обеспечивающих расширение местной налогооблагаемой базы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аверченко, В.А. Рынок доступного жилья – пути активизации / [Текст] // Недвижимость и инвестиции. – 2012. – №4.
2. Аверченко, В.А. Доступное и комфортное жилье — гражданам России [Текст] // Промышленное и гражданское строительство. – 2005. – №12. – С.3-6.
3. Аронов, А.М. Диверсификация производства: теория и стратегия развития [Текст] / А.М. Аронов, А.Н. Петров. – СПб.: Лениздат, 2010. – 128 с.
4. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] / А.Н. Асаул, А.В. Карасев // Административно-управленческий портал. – Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m76>. – 16.03.08.
5. Балаев, С. Модель анализа для стратегического выбора региона в сфере строительно-инвестиционной [Текст] /С. Балаев // Практический маркетинг. – 2008. – № 6 (136). – С.2-5.
6. Баронин, С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья [Текст] //0 8.00.05. – М., 2005.
7. Баронин, С.А. Ипотечное кредитование жилищного строительства [Текст]: учеб.пособие / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред С.А. Баронина, Б.Б. Хрусталева. – Пенза: ПГУАС, 2004.
8. Баскин, А.С. Рынок жилья: проблемы формирования и государственного регулирования [Текст] / А.С. Баскин // Пробл. регион. экономики. — 2006. – № 1/2.1. – С. 178-188.
9. Белкин, В. Жилищное строительство как фактор демографической динамики [Текст] / В. Белкин, В. Стороженко // Вопросы экономики. – 2009. – № 10. – С.144-149.
10. Белоусова, Л.С. Социально-экономические аспекты формирования рынка жилья и регулирования жилищного строительства в регионе [Текст] / Л.С. Белоусова // Финансы и кредит. – 2006. – № 7 (211). – С. 68-75.
11. Бессонов, В.Е. Методика оценки и формирования социальных жилищных программ [Текст] / В.Е. Бессонов // Финансы и кредит. – 2010. – №5(389).
12. Блинов, А.О. Управление региональными рынками [Текст] / А.О. Блинов, В.Я. Захаров // Менеджмент в России и за рубежом. – 2003. – №1. – С. 7-12.
13. Боброва, В.В. Территориальный аспект государственного регулирования экономики [Текст] / В.В. Боброва // Вестник Самарской государственной экономической академии. – 2005. – Вып. №1(16). – С.51.
14. Большой экономический словарь [Текст] / под ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Фонд «Правовая культура», 2011.

15. Боос, Г.В. Формирование рынка доступного жилья: существующие проблемы и новые законодательные инициативы [Текст] // Недвижимость и инвестиции. – 2009. – №4.
16. Визгалов, Д.В. Методы оценки муниципальных программ [Текст] / Д.В. Визгалов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2005.
17. Викторов, М. Национальный проект по жилью: факторы реализации [Текст] / М. Викторов, В. Кошелев, В. Грахов // Экономист. – 2007. – №1,
18. Вульфович, Р.М. Социально ориентированная жилищная политика в городах Европы и России [Текст] / Р.М. Вульфович, М.Д. Щербакова // Управленческое консультирование. – 2007. – № 2. – С. 41-55.
19. Гольдштейн, Г.Я. Стратегический менеджмент [Текст] / Г.Я. Гольдштейн. – Т.: Скиф, 2010. – 451 с.
20. Государственная программа Пензенской области «Обеспечение жильем и коммунальными услугами населения Пензенской области на 2014-2020 годы» files/zhkh_pnzreg_ru/normdok/13-09-2013_11-05-21.zip.
21. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник для вузов / Грабовый П.Г. [и др.]. – Смоленск: Смолин-Плюс; М.: АСВ, 2011.
22. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 N51-ФЗ (с послед, измен, и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
23. Грушина, О.В. Жилищная экономика: обоснование нового политэкономического подхода [Электронный ресурс] / О.В. Грушина. – Режим доступа: <http://www.isea.ru>
24. Гусев, А.Б. Доступность жилья в России и за рубежом / А.Б. Гусев // Капитал страны. Работа выполнена при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда (проект № 08-02-00065а) <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/610>
25. Денисов, Н.А. Жилищная политика в современной ситуации [Текст] / Н.А. Денисов, Т.В. Коновалова // Экономист. – 2009. – № 6.
26. Доступное и комфортное жилье гражданам – РФ [Электронный ресурс] // Недвижимость и ипотека. – Режим доступа: <http://www.realtypress.ru/ipoteka/analitika/-dostupnoe-i-komfortnoe-djilje-gradjdanam-rossii.html>
27. Дулич, В.А. Инвестиции – в реальный сектор экономики [Текст] / В.А. Дулич // Экономика строительства. – 2012.
28. Егоров, С.Н. Формирование регионального рынка доступного жилья на основе ипотечного кредитования [Текст] / С.Н. Егоров // 08.00.05. – Чебоксары, 2009.
29. Ерошенков, К.М. Градостроительное развитие российских регионов стратегическое направление приоритетного национального проекта по доступному жилью [Текст] / К.М. Ерошенков, С.И. Мутовин, Г.В. Рожков // Транспортное дело. – 2009. – №5.

30. Жанбосов, А.Т. Концептуальные основы жилищной политики государства: вопросы экономики и управления [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / А.Т. Жанбосов. – М., 2009.
31. Жилина В.И. Стратегия реализации региональной жилищной политики: теория, методология, практика [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / В.И. Жилина. – М., 2009.
32. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с послед. измен. и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
33. Жилищные условия населения [Электронный ресурс] // Где этот дом. – Режим доступа: <http://www.gdeetotdom.ru/analytics>
34. Жилье: комплексный взгляд [Текст] / под общ. ред. В.М. Агапкина; науч. ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. – М.: А.В.Ч., 2010.
35. Загидуллина Г.М. Стратегия развития строительного предприятия в условиях рынка [Текст] / Г.М. Загидуллина. – Казань: Изд-во Казанского госун-та. 2009.
36. Закон Пензенской области от 25 декабря 2003 г. №564-ЗПО "Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области" [Текст].
37. Закон Пензенской области от 25 мая 2004 г. N 611-ЗПО "О Программе "Социальная поддержка граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в Пензенской области на 2012-2015 годы" [Текст].
38. Закон Пензенской области от 4 декабря 2006 г. "Об Инвестиционной стратегии Пензенской области" [Текст].
39. Земельный кодекс от 25.10.2001 N136-ФЗ (ред. от 30.10.2007) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
40. Зюкин, В.Н. Меры по обеспечению доступности жилья [Текст] / В.Н. Зюкин // Недвижимость и инвестиции, 2012, №1.
41. Игошин, Н.В. Инвестиции. Организация управления и финансирование [Текст]: учебник для вузов / Н.В. Игошин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008.
42. Казанцев, В.О. Приоритетные национальные проекты и новая идеология для России [Текст] / В.О. Казанцев. – М.: Вагриус, 2007
43. Ковальский, М.И. Управление строительством: опыт США, Японии, Великобритании, ФРГ, Канады [Текст] / М.И. Ковальский. – М.: Стройиздат, 2008.
44. Коновалова, Е.В. Механизмы решения жилищной проблемы как часть современной жилищной политики [Текст] / Е.В. Коновалова // Уровень жизни населения регионов России. – 2009. – №1-2. – С. 112-116.
45. Коняев, А.Ю. Формирование экономического механизма управления инвестиционным процессом в сфере жилищного строительства [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук / А.Ю. Коняев. – М., 2011.
46. Корабейников, И.Н. Кластерный подход к организации регионального производственного комплекса: теоретические и практические аспекты

[Текст] / И.Н. Корабейников, СМ. Спешилов; под ред. академика РАН А.И. Татаркина. – Оренбург: ИНК ГОУ ОГУ, 2009. – 185 с.

47. Косарева, Н.Б. Рынок доступного жилья – государственный приоритет [Текст] / Н.Б. Косарева // Недвижимость и инвестиции. – 2011. – №3.

48. Косарева, Н. Доступно ли россиянам жилье и ипотечные кредиты? [Электронный ресурс] / Н. Косарева, А. Туманов // Режим доступа: <http://www.polit.ru>

49. Костецкий, Н.Ф. Государственное регулирование инвестиционно-строительной деятельности [Текст] / Н.Ф. Костецкий // Экономика строительства. – 2011. – №12.

50. Костецкий, Н.Ф. Роль и место инвестиционного потенциала в системе воспроизводства городской недвижимости [Текст] / Н.Ф. Костецкий // Недвижимость: экономика, управление. – 2009. – № 1. – С. 62-64.

51. Круглик, С.И. Комплексный подход к разработке государственной политики в жилищной сфере [Текст] / С.И. Круглик // Экономика и управление. – 2008. – №1. – С.15-19.

52. Круглов, В.Н. Методика оценки областных целевых программ [Текст] / В.Н. Круглов // Региональная экономика: теория и практика. – 2008. – № 10. – С. 24 - 32.

53. Мальцева, Е.С. Влияние динамики формирования территориально-локальных рынков жилья на развитие экономики региона [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук / Е.С. Мальцева. – Майкоп, 2010.

54. Махрова, А.Г. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России: опыт анализа и моделирования [Текст] / А.Г. Махрова, А.Ю. Сапожников // Региональные исследования. – 2007. – № 4(14). – С. 59-64

55. Менеджмент организации [Текст]: учеб. пособие для подготовки к итоговому междисциплинарному экзамену профессиональной подготовки менеджера / под общ. ред. В.Е. Ланкина. – Таганрог: ТРТУ, 2008.

56. Мозеров, Е.В. Социальный аспект жилищно-ипотечной политики в регионе [Текст] / Е.В. Мозеров // Регионология. – 2008. – №4. – С. 25-27.

57. Мырынюк, А.Н. Национальные проекты в России: проблемы и перспективы [Текст]: моногр. / А.Н. Мырынюк. – М.: Маросейка, 2007.

58. Назарова, Л. Жилищный рынок в РФ: проблемы развития [Текст] / Л. Назарова // Бюджет. – 2006. – №3. – С. 15-20.

59. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 N117-ФЗ (с послед. измен. и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

60. Недвижимость. Практическая энциклопедия [Текст] / А.В. Быстров [и др.]; под ред. И.С. Радченко. – М.: ГроссМедиа, 2011.

61. Нехаев, С.А. Формирование программ социально-экономического развития регионов России в условиях глобализации мировой экономики [Электронный ресурс] / С.А. Нехаев. – Режим доступа: <http://www.finansy.ru>

62. Овсянникова, Т.Ю. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья [Текст] / Т.Ю. Овсянникова, Д.К. Празукин // Вопросы экономики. – 2012. – № 5.

63. Овсянникова, Т.Ю. Оценка роли жилищного комплекса в региональной экономике [Текст] / Т.Ю. Овсянникова, О.В. Котова // Регион: экономика и социология. – 2007. – №3. – С. 162-173

64. Орлов, А.Н. Диверсификация бизнеса: когда появляется необходимость в ней? [Текст] / А.Н. Орлов // Директор-Инфо. – 2009. – №2.

65. Оценка доступности приобретения жилья и ипотечных кредитов [Текст]. – М.: Институт экономики города, 2008.

66. Павлова, М.Э. Организационно-экономические основы формирования регионального рынка доступного жилья [Текст] / М.Э. Павлова // 08.00.05 – Чебоксары, 2011.

67. Попова, И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / И.В. Попова.; 08.00.05. – Пенза, 2005.

68. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. №675 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2012-2015 годы". Федеральная целевая программа "Жилище" на 2012-2015 годы.

69. Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. №1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию".

70. Постановление Правительства Пензенской области от 18.11.2008 г. № 772-пП подпрограмма «Развитие базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области» долгосрочной целевой программы «О развитии инвестиционного потенциала Пензенской области (на 2009-2013 годы) [Текст].

71. Проблемы регионального и муниципального управления [Текст]: сб. науч. тр. / под ред. А.С. Новоселова; ИЭОПП СО РАН. – Новосибирск, 2011. – 405 с.

72. Региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Пензенской области в 2012 году», утверждена постановлением Правительства Пензенской области от 16.03.2012 №175-пП. [files/zhkh_pnzreg_ru/postanovlenie_175-pp_16_03_12_04.do](http://files.zhkh_pnzreg_ru/postanovlenie_175-pp_16_03_12_04.do)

73. Региональная экономика [Текст]: учебник для вузов / Т.Г. Морозова [и др.]; под ред. проф. Т.Г. Морозовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2009.

74. Региональная статистика [Текст] / под ред. Е.В. Зарова и Г.И. Чудилина. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 624 с.: ил.

75. Региональная экономика [Текст] / под ред. В.И. Видяпина и М.В. Степанова. – М.: ИНФРА-М, 2008. – 666 с.

76. Региональная экономическая политика субъекта Федерации: принципы, формы и методы реализации [Текст] / под ред. А.С. Новоселова. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2010. – 519 с
77. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2002 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2003.
78. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2003 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2004.
79. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2004 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2005.
80. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2005 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2006.
81. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2006: Стат. сб. / Росстат. – М., 2007.
82. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2007 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2008.
83. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2008 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2009.
84. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2009 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2010.
85. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2010 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2011.
86. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2011 [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2012.
87. Рыбина, Е.Г. Понимание и измерение доступности жилья в России и мире. [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.lomonosov-msu.ru
88. Рыжов, Е.А. Развитие методов формирования рынка доступного жилья в строительстве [Текст] / Е.А. Рыжов // 08.00.05 – Пенза, 2005
89. Саблин, В.В. Организация инвестиционной деятельности в регионе [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / В.В. Саблин. – М., 2010.
90. Семина, Т.А. Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях [Текст] / Т.А. Семина // Недвижимость и инвестиции. – 2012. – №1.
91. СНиП 2.7.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Текст]. – М.: 1990.
92. Соколова, Т.В. Государственная жилищная политика: Социальное измерение [Текст] / Т.В. Соколова. – М.: ЛИБРОКОМ, 2009. – 288 с.
93. Социальный атлас российских регионов [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://atlas.socpol.ru>
94. Социально-экономическое положение Пензенской области [Текст]: Стат. сб. / Пенза. обл. комитет гос. статистики. – Пенза, 2010.
95. Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути

реализации) [Текст]: моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

96. Тихонова, Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России [Текст] / Н.Е. Тихонова, А.М. Акатнова, Н.Н. Седова // Социс. – 2007. – №1. – С. 71-81.

97. Томпсон, А.А. Стратегический менеджмент: концепции и ситуации для анализа [Текст] / А.А. Томпсон, А.Дж. Стрикленд. – 12-е изд.; пер. с англ. – М.: Вильямс, 2009. – 32 с.

98. Тупицын, А.Л. Диверсификация предприятия [Текст] / А.Л. Тупицын. – Новосибирск, 2009. – 150 с.

99. Уткин, Э.А. Государственное и региональное управление [Текст] / Э.А. Уткин, А.Ф. Денисов. – М.: ИКФ «Экмос», 2010. – 320 с.

100. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы» (с измен, и доп.) [Текст].

101. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2012-2015 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 31.01.2005 г. № 865 [Текст].

102. Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» [Текст].

103. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке»

104. Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [Текст].

105. Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 году № 28 «Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации» [Текст].

106. Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [Текст].

107. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Текст].

108. Хачатрян, С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения [Текст] / С.Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ.– 2012. – № 3.

109. Хрусталева, Б.Б. Основные направления становления и эффективного развития регионального инвестиционно-строительного комплекса [Текст] / Б.Б. Хрусталева. – Пенза: ПГУАС, 2007.

110. Цветов, П. Социальное жилье последнее прибежище бедных [Текст] / П. Цветов // Российская Федерация сегодня. – 2007. – № 19. – С. 33.

111. Чернова, Л.С. Тенденции региональной дифференциации уровней социального развития субъектов Российской Федерации [Текст] / Л.С. Чернова // Проблемы прогнозирования. 2007. – № 6. – С. 58-65

112. Чуб, Б.А. Управление инвестиционными процессами в регионе [Текст] / Б.А. Чуб. – М.: Издательско-полиграфический центр БУКВИЦА, 2009.

113. Шардин, В.И. Методы организационного обеспечения стабилизации и развития инвестиционно-строительного комплекса России [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук / В.И. Шардин. – СПб., 2010.

114. Этапы проведения диверсификации – Экономическая кибернетика: системный анализ в экономике и управлении [Текст]: сб. науч. тр. Вып. №1 / Под ред. Д.В. Соколова и Н.Н. Погостинской. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2010.

115. <http://i-stroy.ru>

116. <http://bankir.ru/>

117. <http://www.penza.ru/>

118. <http://www.mirrabort.com/my/>

119. <http://www.dis.ru/>

120. <http://www.hypoteka.ru>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд рублей	В % к	
		Соответствующему периоду предыдущего года	Предыдущему периоду
1	2	3	4
2011 г.			
Январь	201,3	98,9	32,7
Февраль	224,9	101,3	108,8
Март	307,4	105,9	140,1
I квартал	733,6	102,6	52,8
Апрель	334,7	98,0	108,8
Май	353,3	100,6	103,4
Июнь	471,1	100,9	133,1
II квартал	1159,1	99,9	157,2
I полугодие	1892,7	101,0	
Июль	457,5	104,9	96,0
Август	490,2	104,6	104,3
Сентябрь	548,5	107,1	110,8
III квартал	1496,2	105,6	118,5
Январь-сентябрь	3388,9	103,0	
Октябрь	516,0	111,4	92,8
Ноябрь	513,3	108,9	99,2
Декабрь	722,1	107,7	141,2
IV квартал	1751,4	109,1	110,9
Год	5140,3	105,1	
2012 г.			
Январь	238,8	108,5	32,9
Февраль	257,3	104,6	104,9
Март	345,7	102,9	137,8
I квартал	841,8	105,0	50,8
Апрель	383,1	104,5	110,5
Май	404,9	105,4	104,3
Июнь	534,0	104,0	131,4
II квартал	1322,0	104,6	156,6
I полугодие	2163,8	104,7	
Июль	505,2	101,0	93,2
Август	537,5	101,2	104,5
Сентябрь	563,8	94,8	103,8
III квартал	1606,5	98,9	112,1
Январь-сентябрь	3770,3	102,3	
Октябрь	593,8	106,6	104,3
Ноябрь	553,8	100,6	93,7

Окончание прил. 1

1	2	3	4
Декабрь	793,9	101,6	142,5
IV квартал	1941,5	102,8	115,3
Год	5711,8	102,4	
2013 г.			
Январь	259,0	101,4	32,9
Февраль	274,8	100,3	103,8
Март	367,7	100,2	137,7
I квартал	901,5	100,6	49,7
Апрель	391,3	96,3	106,2
Май	436,1	101,7	110,1
Июнь	523,5	92,1	119,0
II квартал	1350,9	96,4	150,0
I полугодие	2252,4	98,1	
Июль	563,3	106,1	107,4
Август	545,9	96,9	95,5
Сентябрь	576,8	97,1	104,0
III квартал	1686,0	100,0	116,3
Январь-сентябрь	3938,4	98,9	

Приложение 2

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Млнм ² общей площади	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2012 г.			
Январь	3,1	121,3	
Февраль	2,8	104,4	89,5
Март	3,9	96,0	137,8
I квартал	9,8	105,5	34,2
Апрель	2,9	94,3	75,9
Май	3,1	107,0	106,0
Июнь	5,2	96,6	168,4
II квартал	11,2	98,6	115,0
I полугодие	21,0	101,7	
Июль	4,2	115,7	80,9
Август	4,3	109,3	101,8
Сентябрь	5,1	92,8	118,4
III квартал	13,6	104,2	121,0
Январь-сентябрь	34,6	102,6	
Октябрь	5,5	110,2	107,4
Ноябрь	7,2	110,9	132,7
Декабрь	18,4	108,0	254,8
IV квартал	31,1	109,1	229,1
Год	65,7	105,6	
2013 г.			
Январь	3,6	114,7	
Февраль	2,9	104,8	81,8
Март	3,9	101,2	133,0
I квартал	10,4	106,5	33,4
Апрель	3,7	126,9	95,2
Май	3,4	109,8	91,8
Июнь	5,1	97,4	149,3
II квартал	12,2	108,5	117,1
I полугодие	22,6	107,6	
Июль	4,2	99,4	82,6
Август	5,1	118,8	121,5
Сентябрь	6,8	134,8	134,4
III квартал	16,1	118,7	132,4
Январь-сентябрь	38,7	112,0	

Приложение 3

**СВОДНЫЕ ИНДЕКСЫ ЦЕН СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ
ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Декабрь 2012г. к декабрю 2011г.	Справочно
	октябрь	ноябрь	декабрь		декабрь 2011г. к декабрю 2010г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	101,1	100,2	100,6	106,7	105,5
в том числе сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях	101,1	100,2	100,6	106,7	105,1
Рыболовство, рыбоводство	100,2	100,0	100,0	105,4	105,6
Добыча полезных ископаемых	100,7	99,9	100,4	106,6	108,5
в том числе добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	100,7	99,7	100,4	106,5	108,7
из нее: добыча каменного угля, бурого угля и торфа	100,2	100,2	100,0	104,8	107,1
добыча сырой нефти и природного газа; предоставление услуг в этих областях	100,9	99,5	100,5	106,5	110,0
Обрабатывающие производства	100,5	100,3	100,3	106,3	107,9
в том числе: производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	100,3	100,6	100,3	106,0	106,6
химическое производство	100,6	99,8	100,3	105,3	113,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	100,5	99,9	100,3	105,8	104,8
в том числе металлургическое производство	100,5	99,9	100,3	105,3	103,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	100,6	99,8	100,2	106,1	107,4
в том числе производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	100,7	99,7	100,3	106,5	107,4
Строительство	100,9	99,6	100,4	106,8	108,5
Транспорт и связь	100,5	99,9	100,2	106,5	107,2
в том числе деятельность сухопутного транспорта	100,6	99,8	100,2	106,6	109,3
из него: транспортирование по трубопроводам нефти и нефтепродуктов	100,3	100,4	100,1	104,8	105,4
транспортирование по трубопроводам газа и продуктов его переработки	100,7	99,9	100,5	104,9	106,5

**ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЗДАНИЙ ЖИЛОГО И НЕЖИЛОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В 2012 ГОДУ**

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс.м ³	Общая площадь зданий, тыс.м ²
1	2	3	4
Российская Федерация	235173	447055,7	103924,1
Центральный федеральный округ	49368	134365,5	30451,6
Белгородская область	8494	10853,8	2645,3
Брянская область	986	3140,4	674,0
Владимирская область	2371	2778,0	656,7
Воронежская область	2889	8122,3	1649,7
Ивановская область	630	1839,1	376,0
Калужская область	2831	3995,1	971,4
Костромская область	615	1011,1	247,3
Курская область	1240	5941,2	1277,7
Липецкая область	2690	4308,0	1018,7
Московская область ¹⁾	14213	42797,6	9955,7
Орловская область	1262	2023,5	530,0
Рязанская область	1349	3833,1	828,5
Смоленская область	844	1500,8	358,8
Тамбовская область	2855	5142,8	1109,7
Тверская область	1693	7557,2	951,2
Тульская область	1237	2359,8	479,7
Ярославская область	2169	3904,1	844,2
г.Москва ¹⁾	1000	23257,8	5877,1
Северо-Западный федеральный округ	14656	40797,3	9658,0
Республика Карелия	721	1337,1	333,1
Республика Коми	629	988,2	211,6
Архангельская область	1791	2147,2	487,7
в том числе Ненецкий АО	126	225,6	46,7
Вологодская область	1815	2355,8	533,3
Калининградская область	825	3476,9	836,0
Ленинградская область	5117	7218,3	1833,9
Мурманская область	95	289,0	67,7
Новгородская область	1840	1625,7	418,0
Псковская область	1004	1724,2	454,3
г. Санкт-Петербург	819	19634,9	4482,4
Южный федеральный округ	35221	45938,0	11372,9
Республика Адыгея	672	1107,5	241,0
Республика Калмыкия	432	470,3	113,6
Краснодарский край	15436	24390,0	6070,9
Астраханская область	2814	2904,4	662,5
Волгоградская область	4134	5955,3	1368,3
Ростовская область	11733	11110,6	2916,6
Северо-Кавказский федеральный округ	18223	17872,7	5475,8
Республика Дагестан	7740	3192,0	1834,4
Республика Ингушетия	500	481,6	129,6
Кабардино-Балкарская Республика	1564	655,5	335,8
Карачаево-Черкесская Республика	346	585,1	141,4
Республика Северная Осетия – Алания	672	1009,2	278,4
Чеченская Республика	2644	3231,4	685,4
Ставропольский край	4757	8717,9	2070,8

Окончание прил. 4

1	2	3	4
Приволжский федеральный округ	64136	93758,6	21324,2
Республика Башкортостан	15226	12986,4	2851,1
Республика Марий Эл	1885	1755,8	420,9
Республика Мордовия	1177	2171,6	479,8
Республика Татарстан	9500	18423,9	4063,1
Удмуртская Республика	2761	2660,9	683,2
Чувашская Республика	3453	5058,0	1173,2
Пермский край	3595	5609,7	1382,0
Кировская область	1603	2999,2	714,6
Нижегородская область	8701	12603,0	2726,7
Оренбургская область	3434	4398,5	1104,9
Пензенская область	3028	5287,1	1242,1
Самарская область	3576	7459,8	1755,1
Саратовская область	3914	7709,8	1757,3
Ульяновская область	2283	4634,9	970,2
Уральский федеральный округ	15549	47077,1	10204,4
Курганская область	1342	1619,9	424,3
Свердловская область	5133	16066,7	3174,5
Тюменская область	5387	18303,6	4014,4
в том числе:	1784	7008,6	1613,7
Ханты-Мансийский авт. округ – Югра			
Ямало-Ненецкий АО	413	1854,1	409,0
Челябинская область	3687	11086,9	2591,2
Сибирский федеральный округ	30940	52042,7	11863,8
Республика Алтай	656	599,0	154,5
Республика Бурятия	3342	2283,1	530,8
Республика Тыва	566	215,3	66,0
Республика Хакасия	657	810,0	218,3
Алтайский край	3925	5455,3	1163,8
Забайкальский край	1214	1908,0	454,0
Красноярский край	2931	9245,9	1801,8
Иркутская область	2609	5179,7	1305,6
Кемеровская область	7289	6120,0	1476,7
Новосибирская область	3797	12813,0	2953,8
Омская область	2893	4617,9	1070,5
Томская область	1061	2795,4	668,0
Дальневосточный федеральный округ	6724	14066,9	3279,5
Республика Саха (Якутия)	2295	2906,8	610,2
Камчатский край	199	598,8	142,4
Приморский край	1423	3327,7	828,5
Хабаровский край	969	2936,2	708,9
Амурская область	792	2058,5	469,2
Магаданская область	54	169,6	39,4
Сахалинская область	721	1571,3	374,1
Еврейская авт. область	260	482,1	103,3
Чукотский авт. округ	11	16,0	3,5
<i>1) Данные по городу федерального значения Москве и Московской области приводятся с учетом изменения их границ с 1 июля 2012г. в соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27 декабря 2011г. № 560-СФ.</i>			

**ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
"СТРОИТЕЛЬСТВО" В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2013 ГОДА**

	Млн рублей	В % к январю-сентябрю 2012г.
1	2	3
Российская Федерация¹⁾, млрд рублей	3938,4	98,9
Центральный федеральный округ	954150,4	95,3
Белгородская область	50918,6	93,9
Брянская область	13374,6	102,9
Владимирская область	20971,6	98,0
Воронежская область	26151,2	110,0
Ивановская область	14413,7	131,9
Калужская область	26916,4	82,8
Костромская область	6480,6	100,9
Курская область	22518,0	97,4
Липецкая область	21021,8	100,2
Московская область	193155,2	74,7
Орловская область	10264,3	106,2
Рязанская область	33017,5	130,9
Смоленская область	16730,8	89,1
Тамбовская область	18983,6	108,7
Тверская область	9736,5	65,0
Тульская область	14386,9	87,5
Ярославская область	26394,4	95,4
г. Москва	428714,7	105,5
Северо-Западный федеральный округ	485387,7	90,0
Республика Карелия	8271,0	104,6
Республика Коми	60649,8	82,7
Архангельская область	37577,2	142,1
в том числе Ненецкий авт. округ	7202,4	137,3
Вологодская область	33363,1	67,3
Калининградская область	19116,6	103,8
Ленинградская область	49461,7	63,0
Мурманская область	15693,6	96,1
Новгородская область	13386,4	137,2
Псковская область	8379,1	115,9
г. Санкт-Петербург	239489,2	95,2
Южный федеральный округ	472076,0	113,5
Республика Адыгея	5173,0	92,7
Республика Калмыкия	1289,6	68,1
Краснодарский край	311116,1	103,0
Астраханская область	40231,7	в 3,5р.
Волгоградская область	36685,8	107,7
Ростовская область	77579,8	127,8
Северо-Кавказский федеральный округ	101675,1	98,3
Республика Дагестан	37667,2	105,2
Республика Ингушетия	4926,8	125,1
Кабардино-Балкарская Республика	3845,9	104,6
Карачаево-Черкесская Республика	7827,4	124,0
Республика Северная Осетия - Алания	6377,1	82,0
Чеченская Республика	5328,7	49,6
Ставропольский край	35702,0	101,6
Приволжский федеральный округ	689675,3	102,0
Республика Башкортостан	100206,4	93,4
Республика Марий Эл	8807,1	100,1

Окончание прил. 5

1	2	3
Республика Мордовия	12864,1	62,7
Республика Татарстан	167655,9	100,1
Удмуртская Республика	19967,0	105,6
Чувашская Республика	23630,5	107,0
Пермский край	58381,2	110,3
Кировская область	16722,0	99,1
Нижегородская область	77928,4	97,0
Оренбургская область	25121,0	94,6
Пензенская область	27397,5	116,5
Самарская область	88480,3	117,3
Саратовская область	41586,2	120,2
Ульяновская область	20927,7	101,0
Уральский федеральный округ	482594,5	87,6
Курганская область	9072,0	107,4
Свердловская область	73317,7	91,2
Тюменская область	350024,0	84,6
в том числе:	165255,4	78,9
Ханты-Мансийский авт. округ – Югра		
Ямало-Ненецкий авт. округ	96035,6	80,4
Челябинская область	50180,8	103,8
Сибирский федеральный округ	405120,6	95,1
Республика Алтай	3364,7	75,3
Республика Бурятия	12721,7	100,2
Республика Тыва	2566,8	141,4
Республика Хакасия	9902,3	114,8
Алтайский край	21106,0	100,2
Забайкальский край	13569,7	97,3
Красноярский край	91033,1	90,1
Иркутская область	59605,6	96,3
Кемеровская область	86892,8	92,3
Новосибирская область	42209,1	102,1
Омская область	36656,5	100,3
Томская область	25492,4	89,3
Дальневосточный федеральный округ	213619,9	77,6
Республика Саха (Якутия)	38367,9	71,9
Камчатский край	12403,4	120,3
Приморский край	38300,0	63,0
Хабаровский край	36648,1	73,8
Амурская область	18217,4	76,7
Магаданская область	13456,1	162,2
Сахалинская область	49720,0	81,8
Еврейская авт. область	5701,3	86,5
Чукотский авт. округ	805,7	52,0
1) Сводные итоги по Российской Федерации включают уточнения на федеральном уровне объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами и не распределенных по субъектам Российской Федерации.		

Приложение 6

**НАЛИЧИЕ И СОСТАВ ПАРКА ОСНОВНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ
МАШИН В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ
ПО СУБЪЕКТАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ в 2011 г.¹⁾**

(на конец года)

	Экскаваторы одноковшовые		Скреперы		Бульдозеры на тракторах		Краны передвижные		Погрузчики одноковшовые	
	всего, шт.	из них с истек- шим сроком службы, в процен- тах от общего числа	всего, шт.	из них с истек- шим сроком службы, в процен- тах от общего числа	всего, шт.	из них с истек- шим сроком службы, в процентах от общего числа	всего, шт.	из них с истек- шим сроком службы, в процентах от общего числа	всего, шт.	из них с истек- шим сроком службы, в процентах от общего числа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Российская Федерация	14392	34,7	717	67,8	13135	48,6	19257	49,6	7676	37,2
Центральный федеральный округ	3234	33,8	115	80,9	2253	48,2	4579	50,6	1851	42,1
Белгородская область	130	38,5	74	78,4	108	56,5	318	62,9	124	26,6
Брянская область	81	51,9	-	-	59	66,1	171	57,3	74	70,3
Владимирская область	72	52,8	-	-	59	84,7	58	67,2	74	64,9
Воронежская область	268	34,3	29	89,7	173	60,1	318	45,0	127	45,7
Ивановская область	50	42,0	-	-	65	64,6	33	57,6	14	64,3
Калужская область	59	39,0	-	-	32	50,0	88	65,9	26	26,9
Костромская область	54	68,5	-	-	50	88,0	39	66,7	25	76,0
Курская область	62	38,7	2	-	39	48,7	125	35,2	36	8,3
Липецкая область	72	31,9	-	-	75	40,0	197	55,8	56	25,0
Московская область	613	37,5	-	-	408	53,9	633	50,2	335	45,4
Орловская область	86	48,8	2	100	74	63,5	134	67,9	59	61,0
Рязанская область	101	60,4	1	100	64	79,7	126	63,5	60	65,0
Смоленская область	79	44,3	-	-	66	54,5	80	57,5	52	46,2
Тамбовская область	47	46,8	3	66,7	42	73,8	60	71,7	7	57,1
Тверская область	182	28,0	2	100	111	46,8	101	32,7	68	36,8
Тульская область	88	31,8	2	100	58	53,4	158	42,4	58	36,2
Ярославская область	111	36,0	-	-	85	65,9	188	50,5	51	41,2
г. Москва	1079	21,6	-	-	685	23,1	1752	46,2	605	35,4
Северо-Западный федеральный округ	1510	25,9	14	64,3	1082	39,1	1823	41,9	703	28,2
Республика Карелия	73	37,0	-	-	26	61,5	78	46,2	22	27,3
Республика Коми	238	14,7	-	-	277	19,9	179	26,8	73	23,3
Архангельская область	138	33,3	6	50,0	151	52,3	124	59,7	69	43,5
в т.ч. Ненецкий АО	35	34,3	-	-	45	55,6	16	50,0	7	28,6
Вологодская область	112	23,2	-	-	94	52,1	188	46,3	35	8,6
Калининградская область	82	26,8	1	-	60	43,3	49	46,9	27	3,7
Ленинградская область	101	27,7	-	-	77	62,3	94	56,4	93	21,5
Мурманская область	38	34,2	-	-	23	78,3	21	57,1	23	39,1
Новгородская область	104	33,7	6	100	83	42,2	143	62,9	16	31,3

Продолжение прил. 6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Псковская область	39	53,8	1	-	27	51,9	81	61,7	8	37,5
г. Санкт-Петербург	585	23,6	-	-	264	31,4	866	33,5	337	30,9
Южный федеральный округ	1166	35,5	173	56,1	871	57,7	1630	40,9	642	39,7
Республика Адыгея	61	34,4	13	100	49	67,3	23	69,6	13	30,8
Республика Калмыкия	3	100			3	66,7	2	50,0	4	50,0
Краснодарский край	566	30,4	15	66,7	283	45,6	700	30,6	227	25,1
Астраханская область	67	32,8	60	36,7	70	50,0	132	42,4	55	40,0
Волгоградская область	202	53,0	35	100	241	85,9	352	50,6	148	66,9
Ростовская область	267	33,3	50	34,0	225	43,1	421	47,7	195	36,4
Северо-Кавказский федеральный округ	616	45,8	43	86,0	502	60,6	453	53,2	244	39,8
Республика Дагестан	215	55,3	29	89,7	224	60,7	136	49,3	47	51,1
Республика Ингушетия	13	38,5	-	-	10	70,0	5	60,0	2	50,0
Кабардино-Балкарская Республика	39	76,9	4	100	29	86,2	36	66,7	19	42,1
Карачаево-Черкесская Республика	31	35,5	-	-	15	53,3	20	65,0	3	-
Республика Северная Осетия-Алания	56	50,0	5	100	32	65,6	42	54,8	18	33,3
Чеченская Республика	130	9,2			67	35,8	81	25,9	96	18,8
Ставропольский край	132	58,3	5	40,0	125	66,4	133	67,7	59	67,8
Приволжский федеральный округ	2819	40,5	168	73,8	2617	59,1	3930	57,6	1573	39,5
Республика Башкортостан	387	41,9	7	57,1	449	68,4	417	61,6	244	55,3
Республика Марий Эл	91	67,0	2	100	85	83,5	102	59,8	52	73,1
Республика Мордовия	87	47,1	3	100	55	32,7	101	34,7	58	32,8
Республика Татарстан	507	25,0	41	73,2	437	44,2	704	44,6	389	18,0
Удмуртская Республика	290	55,2	61	68,9	282	70,9	287	75,3	107	58,9
Чувашская Республика	137	43,8	3		133	63,9	180	62,8	58	36,2
Пермский край	318	31,4	6	100	267	58,8	392	54,1	122	34,4
Кировская область	77	61,0	5	100	84	78,6	136	60,3	61	57,4
Нижегородская область	254	32,3	-	-	202	36,6	299	44,1	108	25,9
Оренбургская область	93	33,3	5	100	70	47,1	166	44,6	55	30,9
Пензенская область	89	48,3	6	100	80	65,0	159	66,7	29	31,0
Самарская область	197	42,1	7	100	208	54,8	305	58,7	115	53,9
Саратовская область	173	39,9	15	53,3	135	51,9	385	60,3	73	28,8
Ульяновская область	119	63,0	7	85,7	130	82,3	297	84,2	102	60,8
Уральский федеральный округ	2390	30,5	68	66,2	2816	42,4	2965	47,8	1367	33,9
Курганская область	84	58,3	10	100	90	78,9	71	59,2	72	87,5
Свердловская область	445	35,3	15	66,7	378	45,2	592	49,0	361	37,4

Окончание прил. 6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Тюменская область	1506	26,0	33	57,6	2070	38,8	1690	45,0	738	28,6
в том числе:										
Ханты-Мансийский АО Югра	792	26,0	7	28,6	1173	38,6	811	39,0	377	32,6
Ямало-Ненецкий АО	385	23,9	-	-	641	35,6	452	44,0	149	25,5
Челябинская область	355	37,2	10	60,0	278	52,9	612	53,1	196	27,6
Сибирский федеральный округ	1674	36,8	70	82,9	1847	47,5	2713	50,8	831	38,4
Республика Алтай	13	23,1	-	-	4	25,0	5	-	2	-
Республика Бурятия	61	24,6	-	-	65	35,4	90	30,0	37	8,1
Республика Тыва	19	68,4	2	100	22	68,2	21	71,4	4	100
Республика Хакасия	70	42,9	3	100	74	66,2	118	42,4	40	30,0
Алтайский край	137	46,7	18	88,9	177	71,2	190	60,0	154	64,9
Забайкальский край	98	49,0	-	-	84	38,1	149	45,0	39	35,9
Красноярский край	395	39,5	5	100	428	45,3	810	54,2	150	30,0
Иркутская область	281	39,5	11	100	281	50,9	483	59,4	128	46,9
Кемеровская область	116	29,3	8	75,0	132	47,7	211	47,9	75	29,3
Новосибирская область	214	35,0	10	30,0	263	34,2	317	53,3	77	27,3
Омская область	152	30,9	12	91,7	146	39,7	214	29,9	99	28,3
Томская область	118	16,9	1	100	171	49,1	105	42,9	26	38,5
Дальневосточный федеральный округ	983	33,1	66	34,8	1147	38,9	1164	44,0	465	25,6
Республика Саха (Якутия)	171	26,3	52	25,0	320	41,6	299	38,8	155	31,0
Камчатский край	25	32,0	-	-	38	44,7	16	31,3	21	23,8
Приморский край	201	26,4	-	-	156	32,1	161	41,6	51	25,5
Хабаровский край	211	36,0	-	-	182	33,5	296	49,0	47	12,8
Амурская область	184	36,4	-	-	188	37,2	190	33,2	94	13,8
Магаданская область	26	88,5	7	100	52	76,9	52	78,8	14	64,3
Сахалинская область	118	38,1	3	100	79	63,3	107	55,1	53	37,7
Еврейская автономная область	27	29,6	-	-	35	42,9	19	78,9	11	18,2
Чукотский АО	20	-	4	-	97	10,3	24	4,2	19	15,8

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Наименование предприятия и местонахождение объекта	Новое строительство, перевооружение или модернизация	Наименование выпускаемой продукции	Мощность	Год окончания строительства	Предполагаемые источники финансирования
1	2	3	4	5	6
г. Пенза					
1. ООО «Жилстрой»	новое	железобетонная плита	100 тыс. м ² в год	2011	собственные средства
2. ООО ПКФ «Термодом»	новое	железобетонные стеновые панели	150 тыс. м ³ в год	2011	кредит банка, собственные средства
3. ООО «Центрмонолитстрой»	новое	бетон товарный	640 м ³ в смену	2011	собственные средства
4. Цех по производству заполнителей бетона и каменной муки	новое	заполнители бетона и каменной муки	150 тыс. м ³ в год	2018	средства инвесторов
Белинский район					
1. Кирпичный завод, с.Поим	новое	кирпич керамический	15 млн шт. усл. кирпича в год	2014	средства инвесторов
Городищенский район					
1. ОАО «Чадаевский завод древесно-стружечных плит» р.п. Чадаевка	модернизация	плита OSB смола	50 тыс. м ³ в год 150 тыс. тн в год	2015	кредит банка, собственные средства
2. ООО «Чадаевский пенобетон» р.п. Чадаевка	новое	пенобетон	250 тыс. м ³ в год	2018	кредит банка, собственные средства
3. Завод по производству листового стекла методом «флоат»	новое	листовое стекло	11 млн м ² в год	2020	средства инвесторов
4. Завод по производству сборно-щитовых домов на основе плит OSB	новое	сборно-щитовые дома на основе плит OSB	400 тыс. м ² в год	2016	средства инвесторов
Каменский район					
1. ООО «Стройтранссервис» г. Каменка	модернизация	кирпич керамический	60 млн шт. усл. кирпича в год	2015	собственные средства
Кузнецкий район					
1. ОАО «Яснополянские строительные материалы» с. Ясная Поляна	новое	пазогребневая плита	15 млн шт. усл. кирпича в год	2011	кредит банка, собственные средства
2. Завод по производству минеральных красок минеральных пигментов г. Кузнецк	новое	краски	20 тыс. тн в год 50 тыс. м ³ в год	2018	средства инвесторов
Лопатинский район					
1. Кирпичный завод, с.Бузовлево	реконструкция	кирпич керамический	20 млн шт. усл. кирпича в год	2017	собственные средства, средства инвесторов

Окончание прил. 7

1	2	3	4	5	6
Мокшанский район					
1. Комплексная линия по производству минеральной ваты, р.п. Мокшан	новое	минеральная вата	10500 т в год	2018	средства инвесторов
Малосердобинский район					
1. ООО «Концессия – В»	новое	кирпич керамический	30 млн шт. усл. кирпича в год	2017	собственные средства, средства инвесторов
Никольский район					
1. Комбинат по производству минеральных вяжущих материалов, с. Заборовка	новое	минеральные вяжущие	2000 тыс. тн в год	2015	средства ОАО «Эко-Инвест»
2. Цементный завод, с. Усть-Инза	новое	цемент	4000 тыс. тн в год	1 очередь – 2012; 2 очередь – 2014 г.	средства ОАО «Азия-Цемент»
3. Завод извести	новое	известь	100 тыс. тн в год	2016	средства инвесторов
4. Цех по производству сухих строительных смесей общего и специального назначения, с. Маис	новое	сухие строительные смеси	50 тыс. тн в год	2017	средства инвесторов
5. Цех по производству активных минеральных добавок для сухих строительных смесей	новое	активные минеральные добавки	50 тыс. тн в год	2018	средства инвесторов
6. Завод по производству жидкого стекла на основе диатомита и трепела	новое	жидкое стекло	10 тыс. тн в год	2020	средства инвесторов
7. Цех по производству активных минеральных добавок на основе опок и мела	новое	активные минеральные добавки	75 тыс. тн в год	2018	средства инвесторов
Спасский район					
1. ООО «Спасский кирпич»	новое	кирпич облицовочный	60 млн шт. усл. кирпича в год	2014	собственные средства, средства инвесторов

**ВВОД В ДЕЙСТВИЕ МОЩНОСТЕЙ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 2009 ГОД
НА ТЕРРИТОРИИ ОБЛАСТИ**

№ п/п	Наименование продукции	Наименование и адрес объекта (предприятия)	Единица измерения	Введенная мощность за 2009
1	Минеральные вяжущие «Граунд»	ООО ПКФ «Термодом», г.Пенза, ул.Антонова, 1а (мини-завод)	тыс.тн. в год	60
2	Сэндвич-панели и стеновые кровельные	ООО ПКФ «Термодом», г.Пенза, ул.Антонова, 1а (линия по производству сэндвич-панелей)	тыс.м ²	500
3	Листовой утеплитель	ООО ПКФ «Термодом», г.Пенза, ул.Антонова, 1а (линия по производству листового утеплителя)	тыс.м ³	200
4	Стеновые камни; тротуарная плитка; камни бордюрные	ООО ПКФ «Термодом», г.Пенза, ул. Антонова, 1а (линия «Рифей-Буран для изготовления стеновых материалов и элементов благоустройства)	тыс.м ³ тыс. м ² тыс.пог.м	23,9 93,6 149,4
5	Ламинированная древесно-стружечная плита	ОАО «Чаадаевский завод ДП», Пензенская область, Городищенский район, р.п.Чаадаевка, ул.2-я Луговая, 18 (линия ламинирования)	млн м ²	3,0

**ВВОД В ДЕЙСТВИЕ МОЩНОСТЕЙ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ
СТРОЙИНДУСТРИИ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ
МАТЕРИАЛОВ ЗА 2010 ГОД НА ТЕРРИТОРИИ ОБЛАСТИ**

№ п/п	Наименование продукции	Наименование и адрес объекта (предприятия)	Единица измерения	Введенная годовая мощность
1	Сэндвич-панели из плит OSB для малоэтажного домостроения	ООО «Домостройкомплект», Пензенская область, г.Нижний Ломов, ул. К.Маркса, 66 (линия по производству сэндвич-панелей из плит OSB для малоэтажного домостроения)	тыс.м ²	350
2	Комплект дома из сэндвич-панелей	ООО «Домостройкомплект», Пензенская область, г.Нижний Ломов, ул. К.Маркса, 66 (производство комплектов домов из сэндвич-панелей)	комп. в год	150
3	Сэндвич-панели из плит OSB с базальтовым утеплением	ООО «Каменский ДСК», Пензенская область, г.Каменка, ул. Белинского, 187 (линия по производству сэндвич-панелей из плит OSB с базальтовым утеплением для малоэтажного домостроения)	тыс.м ²	30
4	Брус сечением 160×140 мм с утеплением из пенополистирола	ООО «Зодчий», Пензенская область, п.Евлашево, ул. Заводская, 1а (линия по производству бруса с утеплением из пенополистирола для малоэтажного домостроения)	тыс.пог. м в сутки	2
5	Пеноблок	ООО «Армстрой», Пензенская область, г.Каменка, ул.Баумана,40 (линия по производству пеноблоков)	тыс. м ³ год	2,5

**Распределение субсидий из бюджета Пензенской области
на реализацию долгосрочной целевой программы
«Стимулирование развития жилищного строительства в Пензенской
области в 2011 - 2015 годах» бюджетам муниципальных образований
городских округов, городских и сельских поселений
в 2013 году**

№ п/п	Наименование муниципального образования	Наименование проекта	Размер субсидии в 2013 году тыс. рублей
1.	Засечный сельсовет Пензенского района	Двухэтажный детский сад на 230 мест в микрорайоне малоэтажной жилой застройки «Сурский квартал», с. Засечное Пензенского района Пензенской области	28222,75
2.	Рабочий поселок Башмаково	Газопровод высокого и низкого давления к участкам жилой застройки в районе ул. Ф.Ярцева и ул. Солнечная в р.п. Башмаково, Башмаковского района Пензенской области	1150,00
3.	Первомайский сельсовет Каменского района	Строительство инженерных коммуникаций в с. Батрак Каменского района	3957,85
4.	Рабочий поселок Мокшан	Малоэтажная застройка в рабочем поселке Мокшан по улице Совхозная Мокшанского района Пензенской области	914,37
5.	Город Пенза	Строительство общегородской магистрали от II микрорайона Арбеково до микрорайона малоэтажной застройки «Заря» в г. Пензе с примыканием к федеральной автомобильной дороге М-5 «Урал»	8720,01
6.	Город Пенза	Внеплощадочный водопровод диаметром 500 мм в микрорайоне «Шуист» в г. Пенза	24680,99
7.	Город Пенза	Микрорайон №3 III очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (I очередь строительства). Внеплощадочный водопровод	16556,00
ИТОГО			84201,97

**СВОБОДНЫЕ КВАРТИРЫ ЭКОНОМ-КЛАССА В РАЙОНАХ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ СОЦИАЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ
НАСЕЛЕНИЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА 16 ДЕКАБРЯ 2013**

По результатам мониторинга строительства жилья для социальных категорий населения в районах области остаются свободными 355 квартир эконом-класса в новых введенных в эксплуатацию жилых домах и 143 квартиры в строящихся домах, которые возможно предоставить ветеранам, детям-сиротам и участникам жилищных программ, а также реализовать населению по цене не выше установленной Министерством регионального развития Российской Федерации²⁷.

1. г. Кузнецк – 149 квартир эконом-класса в введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домах ООО «Стройзаказ» и 71 квартира в жилом доме ПСУ-555;

В строящихся многоквартирных жилых домах со сроком ввода в 2013 году остаются свободными 115 квартир эконом-класса: ИП Сташевский – 91 квартира и ИП Линьков – 24 квартиры.

2. Белинский район – 5 квартир: 4 квартиры в строящемся жилом доме ИП Каштанов и 1 квартира в введенном жилом доме ИП Пиксин (тел. 8-950-237-55-50). Квартиры без отделки.

3. Городищенский район – 20 однокомнатных квартир в 36-квартирном жилом доме ООО «Электрострой плюс» (тел. 20-17-15). Квартиры с отделкой. ООО «Росстрой» (8-960-322-98-16) – 4 квартиры в 8-квартирном жилом доме. В 18-квартирном доме ООО ПКФ «Термодом» – 10 квартир.

4. Земетчинский район – 1 квартира в 12-квартирном жилом доме ООО «Земетчинодорсервис» (тел. 8-841-55-2-31-32), квартира с отделкой.

5. Каменский район – всего 28 квартир, в т.ч.: 1 квартира в введенном в эксплуатацию 24-квартирном жилом доме ООО «Водстрой» (тел. 8-960-325-17-67), 24 квартиры в 40-квартирном жилом доме ООО «Армстрой» (тел. 8-960-325-17-67), 3 индивидуальных жилых дома ИП Ивашкин в с. Батрак (большой площади).

6. Камешкирский район – 2 квартиры: 1 квартира в строящемся 5-квартирном жилом доме ИСК «Партнер-строй» (тел. 8-927-289-32-23) с вводом в декабре 2013 года и 1 квартира в жилом доме ТСЖ «Кристалл»;

7. Колышлейский район – 15 квартир в 20-квартирном жилом доме ООО «Стройлизинг» (тел. 200-670), в т.ч.: 2 трехкомнатных, 2 двухкомнатных, 11 однокомнатных. Квартиры без чистовой отделки.

²⁷ http://grad.pnzreg.ru/dep_constr/inf_build_and_roads/Stroitelstvo_jilya_dlya_socialnyh_kategoriy_naseleniya/Svobodnye_kvartiry_ekonom_klassa_v_rayonah_Penzenskoy_oblasti_dlya_socialnyh_kategoriy_naseleniya

8. Кузнецкий район – в с. Радищево в реконструируемом ЧП Котельников здании под многоквартирный жилой дом остаются свободными 18 квартир.

9. Лопатинский район – 1 однокомнатная квартира в 10-квартирном жилом доме, застройщик ООО «Стройтехника» (тел. 49-69-13), квартира без отделки, 3 однокомнатных квартиры в двухквартирных домах ООО ПКФ «Термодом», квартиры с отделкой.

10. Мокшанский район – 23 квартиры, в т.ч.: ОАО «АИК Пензенской области» (тел. 68-68-10) в 43-квартирном жилом доме – 14 двухкомнатных, 6 трехкомнатных квартир (без отделки), 3 однокомнатные квартиры в 27-квартирном жилом доме ООО «Мокшан-Инвест».

11. Нижнеломовский район – 1 однокомнатная квартира в 20-квартирном жилом доме. Застройщик ООО «Стройдом плюс» (тел. 43-46-75), квартиры без отделки.

12. Никольский район – 7 квартир в жилом доме ООО ПКФ «Термодом».

13. Пачелмский район – 12 квартир, в т.ч. 1 квартира в двухквартирном жилом доме ИП Погосян (тел. 8-902-206-76-76) и 1 квартира в двухквартирном жилом доме ООО «Бина» (8-960-323-00-54), квартиры с отделкой, 10 квартир в 20-квартирном жилом доме ООО «МегаРОСТ» (тел. 77-44-31) – 4 однокомнатных, 6 двухкомнатных без отделки.

14. Сосновоборский район – всего 10 квартир: 2 однокомнатные квартиры в 20-квартирном жилом доме ИП Животягин (тел. 8-927-370-89-22). Квартиры с отделкой. 8 квартир в жилом доме ООО ПКФ «Термодом».

15. Шемышейский район – 1 квартира в жилом доме ООО «Прод-Маркет» (квартира с отделкой). В строящихся двухквартирных домах ООО ПКФ «Термодом» – 6 квартир.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. АНАЛИЗ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ	4
1.1. Итоги инвестиционной и строительной деятельности в Российской Федерации в 2012-2013 годах	4
1.2. Анализ рынка жилищного строительства России	17
1.3. Прогноз развития жилищного строительства в России на 2014 год	28
2. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	32
2.1. Анализ современного состояния минерально-сырьевой базы и перспективы ее расширения	32
2.2. Оценка общей мощности организаций жилищно-строительного комплекса Пензенской области	45
2.3. Обзор статистических данных о работе жилищно-строительного комплекса Пензенской области	51
3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	84
3.1. Общие направления развития	84
3.2. Механизмы и основные варианты развития строительного комплекса	88
3.3. Перспективы развития базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области	90
4. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	109
4.1. Развитие промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года как основа сбалансированного развития строительной индустрии	109
4.2. Моделирование развития строительного комплекса, строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области	114
4.3. Жилищная политика Пензенской области на период до 2021 г. ...	121
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	140
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	142
ПРИЛОЖЕНИЯ	150

Научное издание

Попова Инна Викторовна
Чикина Екатерина Владимировна
Горбунов Валерий Николаевич

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ И ПЕРСПЕКТИВ
РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Монография

Редактор М.А. Сухова
Верстка Н.В. Кучина

Подписано в печать 04.06.14. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл. печ. л. 9,765. Уч.-изд.л. 10,5. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ №214.

Издательство ПГУАС.
440028, г.Пенза, ул. Германа Титова, 28.