

*O.V. Buyanov*

## ON PROSPECTS OF DEVELOPING ENTREPRENEURSHIP IN LOW-RISE HOUSE BUILDING

**Oleg Buyanov** – candidate for PhD in Economics, the Department of Economics and Management, Smolny Institute, Russian Academy of Education, St. Petersburg; **e-mail: gorbunov39@bk.ru.**

*We reveal the essence, specific characteristics and features of the most acute socio-economic problem concerning low-rise house building. We introduce and substantiate strategic directions for the development of entrepreneurship in low-rise house building. The “Belgorod phenomenon” of the development of entrepreneurship in individual housing construction in the countryside is considered. We make conclusions about the prospects of developing entrepreneurship in low-rise house building in the medium and long term.*

**Keywords:** *entrepreneurship in housing sphere; individual housing construction; development prospects; low-rise construction; environment; Belgorod region.*

*О.В. Буянов*

## О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В МАЛОЭТАЖНОМ ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**Олег Владимирович Буянов** – соискатель ученой степени кандидата экономических наук кафедры экономики и менеджмента Смольного института РАО, г. Санкт-Петербург; **e-mail: gorbunov39@bk.ru.**

*Раскрыты сущностное содержание, специфика и особенности острейшей социально-экономической проблемы, связанной с малоэтажным жилищным строительством. Представлены и обоснованы стратегические направления развития предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве. Рассмотрен «белгородский феномен» развития предпринимательства в индивидуальном жилищном строительстве на селе. Сделаны выводы о перспективах развития предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве на средне- и долгосрочную перспективу.*

**Ключевые слова:** *предпринимательство в жилищной сфере; индивидуальное жилищное строительство; перспективы развития; малоэтажное строительство; природная среда; Белгородская область.*

Актуальность темы предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве обусловлена несоответствием требований значительной части российских граждан к количеству и качеству своего жилища – жилищная проблема является одной из острейших социально-экономических проблем современной России.

Такой оценки придерживается не только та часть населения нашей страны, которая нуждается в улучшении своих жилищных условий, а также научное,

профессиональное и экспертное сообщества строителей, но и большинство руководителей и ответственных работников всех уровней законодательной и исполнительной власти (федеральной, региональной и муниципальной) [4; 5; 7; 11 и др.].

Феномен этой проблемы заключается в специфике и особенностях функционирования и развития жилищной сферы как ключевой отрасли реального сектора национальных экономик [7].

Изучение зарубежного опыта решения жилищной проблемы свидетельствует

о наличии значительного арсенала концепций, подходов, инструментария: восстановление послевоенной Германии; американские «Левит-тауны», стремительно возведенные буквально за несколько лет после окончания Второй Мировой войны, и пр. Для целей наших исследований, прежде всего, актуален тот факт, что строительный бум в вышеперечисленных странах проявлялся не только в строительстве многоквартирных многоэтажных жилых домов, но и в возведении малоэтажных жилых домов.

Еще одним веским аргументом в пользу актуальности данной темы следует считать весьма существенные объемы малоэтажного жилищного строительства в нашей стране. Так, по данным Федеральной службы государственной статистики, в последние годы индивидуальное жилищное строительство занимает в общем объеме ввода около 44–46% [8].

В этой связи следует отметить, что успешный опыт развития малоэтажного строительства, вызвавший, по существу, настоящий предпринимательский бум в отдельно взятом регионе, в нашей стране тоже есть – даже в новейшей истории. Так, например, в середине 1990-х гг. по существу интенсивное развитие индивидуального жилищного строительства на селе позволило «вытащить» из кризиса сельское хозяйство Белгородской области и способствовало развитию всей системы региональной экономики данного субъекта РФ. Однако повсеместного развития в Российской Федерации этот опыт, к сожалению, не получил.

Уникальность и особенность «белгородского чуда» заключается в понимании законодательной и исполнительной властью этого субъекта РФ специфики малоэтажного жилищного строительства и его способности позитивно влиять на все смежные отрасли региональной экономики. Следуя рекомендациям экономистов-классиков, как зарубежных Дж.М. Кейнса [6], Л. Эрхарда [12] и пр., так и наших отечественных Л.И. Абалкина [1], С.Ю. Глазьева [3], В.Л. Тамбовцева [9] и пр. руководство Белгородской области сделало ставку на предпринимательство в индиви-

дуальном жилищном строительстве на селе.

Традиционно жилищное строительство развивается в крупных городах, «выкачивая» трудоспособных граждан из сельской местности и закрепляя их в рамках урбанизации там же. При этом сельские поселения на протяжении всего периода новейшей истории нашей страны сокращаются, а по существу, ликвидируются. Таким образом, предпринимательство не только не получает развития в строительстве, но и «сворачивается» в сельском хозяйстве.

Креативный подход развития предпринимательства в индивидуальном жилищном строительстве на селе, реализованный в Белгородской области, позволил обеспечить рабочими местами не только созданные в советский период предприятия стройиндустрии и промышленности строительных материалов и конструкций, но создать новые с современными технологиями и гарантированными заказами в средне- и долгосрочной перспективе. В результате, по данным Д. Банникова, «Белгородская область при 1,5 млн человек жителей вводит по 1,5 млн м<sup>2</sup>, из которых почти две трети – индивидуальное. Свой дом – абсолютный приоритет градостроительной политики региональных властей» [2].

По аналогии с американскими «Левит-таунами», белгородские чиновники от строительства в середине 1990-х гг. организовали кредитные потребительские кооперативы, которые обеспечили финансирование жилищного строительства на селе под минимальные проценты – до 1% годовых. Бюджет Белгородской области также выделяет на эти цели средства на протяжении 20 лет. Будущие владельцы сами участвуют в строительстве своих же домов своим собственным трудом, получая при этом заработную плату и снижая себестоимость строительства – это новые рабочие места, занятость, развитие реального сектора региональной экономики.

Желающим построить на 15 сотках свой дом выделяется ссуда под строительство, которую они «отбивают», производя мясо птицы, крупного рогатого скота,

овощи, молоко и молочные продукты на своем подсобном хозяйстве или работая механизаторами, скотниками, доярками в коллективных фермерских хозяйствах. При этом сбыт их сельхозпродукции гарантируется местными властями и потребительскими кооперативами. Также значительные преференции и льготы предусмотрены для учителей, врачей, юристов и работников дошкольных учреждений, обзаводящихся своим домом и подсобным хозяйством.

Развитие предпринимательства в малоэтажном строительстве в Белгородской области осуществляется исключительно за счет развития предпринимательской инициативы и создания условий для ее реализации Белгородским областным фондом поддержки индивидуального жилищного строительства на селе (начиная с 1994 г.) целого комплекса мер в рамках региональной целевой комплексной программы «Свой дом». Так, уже к 2005 г. этот фонд обеспечил новоселье в своих домах 30 тыс. семей белгородцев. При поддержке фонда было построено 3,5 млн м<sup>2</sup> индивидуального жилья с полным инженерным обеспечением и благоустройством [2].

Д. Банников подчеркивает, что эти результаты стали следствием более, чем 20-летней целенаправленной деятельности регионального строительного комплекса Белгородчины. В частности, по его данным, «наиболее значимым достижением жилищного строительства в области за последние одиннадцать лет является неуклонный рост показателей ввода жилья. За 2004–2015 гг. общий объем ввода жилья увеличился в два раза, а ввод индивидуальных жилых домов возрос в 3,2 раза. За последние одиннадцать лет введено в эксплуатацию 13,5 миллионов квадратных метров жилья» [2].

Рассматривая средне- и долгосрочные перспективы развития предпринимательства малоэтажного жилищного строительства, следует обратить внимание на еще одно стратегическое направление – экологизацию.

Для большинства российских граждан сегодня просто построить загородный дом

уже недостаточно – необходимо, чтобы не только само строение, но и окружающая природная среда соответствовали современным экологическим стандартам по предельно допустимым уровням радиации, шума, пыли, содержанию в материалах фенолформальдегидных смол и пр.

Строительные компании, ориентированные на предпринимательство в данном сегменте, сегодня применяют современные технологии производства строительного-монтажных работ, а также материалы, изделия и конструкции, прошедшие сертификацию в специализированных организациях. Безусловно, все это повышает себестоимость строительства и, как следствие, цену. Однако спрос на такого рода товарно-строительную продукцию растет (при общем снижении спроса на загородное жилье). Поскольку платежеспособные клиенты предпочитают, если уж иметь загородное жилье, то оно должно быть экологически чистым и находиться в комфортной окружающей среде.

Во многом это обусловлено тем, что процессы строительной деятельности являются движущими силами и отражают прямое влияние жилищного строительства на окружающую природную среду, формируя комфортные условия для жизнедеятельности человека.

По мнению А.Н. Тетиора, данная среда – это комплекс природных и антропогенных предметов и явлений, факторов материальной и духовной культуры, в т.ч. природно-техногенных, социально-психологических и социально-экономических, взаимодействующих между собой и внутренней средой человека. При этом среда жизнедеятельности формируется в процессе архитектурно-строительного проектирования, а экологичность определяется объемно-планировочными, конструктивными и инженерно-техническими решениями жилых объектов [10].

Таким образом, можно сделать некоторые выводы о перспективах развития предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве.

1. Установлено, что доля объема малоэтажного жилищного строительства в общем объеме ввода жилья в Российской

Федерации весьма существенна и в последние годы составляет 44–46%.

2. Обосновано, что в настоящее время в России созданы необходимые условия для тиражирования «белгородского феномена», что придаст новый импульс развитию предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве.

3. В средне- и долгосрочной перспективе предпринимательство в малоэтажном жилищном строительстве будет ориентировано на обеспечение встроенности объектов жилой недвижимости в окружающую природную среду и совершенствование среды жизнедеятельности. Это, в свою очередь, повысит востребованность кадров строительной отрасли, увеличения объемов строительно-монтажных работ, а также производства и потребления экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций.

#### **ЛИТЕРАТУРА**

1. *Абалкин Л.И.* Роль государства в становлении и регулировании рыночной экономики // *Вопросы экономики*. 1997. № 6. С. 4–12.

2. Белгородский феномен // Строительный эксперт: [сайт]. URL: <https://ardexpert.ru/article/10509> (дата обращения: 17.11.2018).

3. *Глазьев С.Ю.* Теория долгосрочного технико-экономического развития. М.: ВладОР, 1993. 310 с.

4. *Горбунов А.А., Буянов О.В.* Государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья // *Вестник Российской акаде-*

*мии естественных наук (Санкт-Петербург)*. 2015. № 3. С. 37–40.

5. *Горбунов А.А., Буянов О.В.* Государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья // *Евразийский международный научно-аналитический журнал «Проблемы Современной Экономики»*. 2015. № 4(53). С. 224–227).

6. *Кейнс Дж.М.* Общая теория занятости, процента и денег / пер. с англ. М.: Прогресс, 1978. 494 с.

7. *Нежникова Е.В.* Методология формирования новой государственной экономической политики в сфере жилищного строительства: монография / НИЦ «Стратегия». М.: МАКС Пресс, 2015. 252 с.

8. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 14.11.2018).

9. *Тамбовцев В.Л.* Теоретические вопросы институционального проектирования // *Вопросы экономики*. 1997. № 3. С. 82–94.

10. *Тетиор А.Н.* Архитектурно-строительная экология. Устойчивое строительство. М., 2003. 447 с.

11. Указ Президента РФ от 07.05.2018 г. № 2014 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 год. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. *Эрхард Л.* Полвека размышлений. Речи и статьи / пер. с нем. М.: Наука, ТОО «Ордынка», 1996. 606 с.