

## РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В СТРАНАХ КАПИТАЛА

*М.А. ТУРГУНБАЕВ, ЖАГТИ*

**И**зменение интенсивности, характера труда, а также форм занятости населения способствовало возрастанию требований к жилью. Если раньше дом был только местом отдыха, то сейчас, благодаря широкому развитию микроэлек-троники, он становится еще и местом работы.

Усовершенствование производства строительных материалов, процесса строительства (использование готовых строительных конструкций, автоматизированных инструментов) позволяет сократить его сроки, повысить качество вновь возводимых и реконструируемых домов. Одновременно возрастает их оснащенность сложной бытовой техникой: от массового обновления теле-, аудио-, видеоаппаратуры до полной компьютеризации домов и квартир.

Например, в Японии почти в каждой семье есть компьютеры, а в США насчитывается около 8 млн. домов с автоматизированной системой управления бытовым электрооборудованием. В них к центральному компьютеру подключена практически вся бытовая техника. Система сигнализации устроена таким образом, что войти в дом можно, лишь набрав определенный код. При этом в памяти компьютера остается время прихода и ухода. С окончанием цикла стирки и сушки белья на экране появляется соответствующий сигнал. Таким же образом можно узнать о готовности мяса в духовке или о том, что посуда в посудомоечной машине уже вымыта и высушена. Можно выбрать удобные температурные режимы для каждой комнаты, регулируя их по времени, или, уезжая на уикенд, включить кондиционер и запрограммировать, чтобы он начал работать за три часа до предполагаемого возвращения, а вода в бассейне была нагрета к этому времени до определенной температуры.

Одним из основных достоинств такой системы считается уменьшение расхода электроэнергии. Все электробытовые приборы и различные измерительные датчики, контролирующие температуру, влажность, освещение и т.п., подключаются к центральному блоку, который осуществляет сбор информации и управление включением-отключением приборов по заданной программе. Автоматизированная систе-

ма может быть подключена к банкам, службам доставки, другим организациям. Возможность быстрой связи с любой точкой внутри страны и за рубежом с целью получения информации, общения, выполнения заданий по работе, а также просмотра новых художественных, документальных и учебных фильмов, видеозаписей и т.п. позволяет говорить о качестве иной роли современного жилища, удовлетворяющего не только потребность в крыше над головой, но и в какой-то мере социальные, интеллектуальные потребности.

Еще в 1985 г., в самом пике социального развития, было очевидно отставание СССР по уровню развития жилищного строительства от развитых капиталистических стран. По данным Госкомстата СССР, сравнение доли капитальных вложений на развитие жилищного строительства в 1981-1985 гг. показывает, что в СССР она составляла в среднем 15%, в США - 23% в общем объеме инвестиций. В США в 1985 г. был накоплен жилищный фонд примерно в 2,5 раза больше, чем в СССР. Это определяло разрыв в уровне средней обеспеченности жилья в расчете на душу населения почти в 3 раза. В СССР этот уровень составлял в 1985 г. 14,6 м<sup>2</sup> полезной площади на человека, в США - около 44 м<sup>2</sup>.

По вводу квартир на душу населения СССР почти в 1,5 раза уступал Японии (табл.1). При сопоставлении площади сданных в эксплуатацию жилых домов за тот же период, несколько опережая Японию, СССР отставал от США почти в 2 раза (табл.2). Это отставание при опережающем вводе жилья по количеству квартир (72-71) объясняется меньшими размерами строившихся в СССР квартир. По данным за 1985 г., средняя площадь одной квартиры в новом строительстве составляла: в СССР - 54,3 м<sup>2</sup> полезной площади, в США - 135, в Японии - 86,3 м<sup>2</sup>.

И тогда СССР принимает программу обеспечения к концу 2000 г. каждой советской семьи отдельной квартирой или домом, приступает к реализации этой программы, предпринимая первые шаги в этом направлении, - взять курс на расширение индивидуального и кооперативного строительства.

Но с распадом Союза мечта десятка миллионов жителей СССР (в том числе и народов Кыргызстана) иметь свои дома или квартиры так и не стала реальностью.

Таблица 1

Динамика количества построенных квартир  
в расчете на 10 000 чел. населения

Страна	1970 г.	1975 г.	1980 г.	1985 г.
СССР	93	88	75	72
США	71	62	66	71
Япония	144	122	109	102

Таблица 2

Динамика ввода жилых домов,  
млн. м<sup>2</sup> полезной площади

Страна	1970 г.	1975 г.	1980 г.	1985 г.
СССР	106	110	105	113
США	168	173	204	227,5
Япония	101	112	119	103

Обеспеченность жильем относится к числу важнейших условий жизнедеятельности человека. По словам Ф.Энгельса, степень удовлетворения потребности в жилье может служить мерилем того, как удовлетворяются все остальные потребности в обществе (Соч., т.2, с.302).

Поэтому экономически развитые страны считают задачу жилищного строительства - ядром всей социальной политики.

Сменявшие друг друга правительства Японии были едины в одном - проблема жилья оставалась важнейшим направлением в их работе. Как и для всей экономики страны, по этой теме разрабатывались пятилетние планы. С марта 1996 г. начала осуществляться уже седьмая жилищная политика. Ее основными целями были провозглашены: интенсификация жилищного строительства, увеличение жилой площади, выделение дешевого жилья низкооплачиваемым категориям граждан, предоставление ссуд на строительство домов под низкий процент, снижение ставки налогового обложения застройщиков и т.д. Еще в 1992 г. кабинет министров К. Миядзавы выдвинул лозунг: "Сделать возможным приобретение жилья в Токио на доход за пять лет". Это явный шаг вперед, если вспомнить, что лет десять назад за покупку даже очень скромного домика в окрестностях столицы приходилось выкладывать все накопления семьи за восемь лет!

В результате подобной политики социальный жилищный фонд достиг 3 млн. квартир, общая сумма выделяемых различными госучреждениями жилищных субсидий и займов

составила 70 трлн. иен (606 млрд. долл.), а налоговые льготы на строительство или покупку жилья исчисляются 660 млрд. иен (5,7 млрд. долл.) ежегодно. Таким образом, бюджетные ассигнования страны по данной статье достигают 13 трлн. иен (112 млрд. долл.) в год. Надо признать, что это весьма высокая часть бюджетных расходов.

Строительство - один из крупнейших секторов японской экономики. В Министерстве строительства зарегистрировано 550 тыс. крупных, средних и мелких фирм, объединявших в общей сложности около 6,7 млн. рабочих. Это составляет 10% всей рабочей силы страны.

По доходу на душу населения (исходя из величины ВЦП) Япония - одна из самых благополучных стран в мире. У японцев очень высокий уровень доходов, средняя зарплата составляет примерно 20 долл. в час, что превышает средние уровни в США и большинстве стран ЕЭС (в Кыргызстане - 0,46 долл. в сутки, по международным стандартам, душевой суточный доход населения, характеризующий черту бедности, не должен быть ниже 4 долл. в сутки). При этом степень расхождения по уровню доходов в Японии - лишь одна шестая аналогичного показателя в США. Послевоенная Япония сумела построить общество, в котором свыше 90% населения причисляют себя к среднему классу.

Сейчас размер среднего жилья на одну японскую семью исчисляется 92 м<sup>2</sup>. Это вполне сопоставимо с европейскими мерками (в Великобритании - 92, в Германии - 93, во Франции - 95 м<sup>2</sup>). Но маленькая квартира площадью 65 м<sup>2</sup> (так считается в Японии и других экономически развитых странах) в токийском кондоминиуме стоит ныне 40 млн. иен (346 тыс. долл.). Это связано со строгой ограниченностью количества свободной земли в стране. Урбанизация привела к колоссальным скоплениям населения вокруг нескольких экономических центров. Поэтому стоимость каждого квадратного метра городской земли исчисляется толстым слоем уложенных на нем кредиток.

Уровень обеспеченности жильем в США - один из самых высоких в мире. В течение четырех десятилетий количество жилищных единиц в США превысило число имеющихся в стране домохозяйств. Это, как неоднократно отмечалось в американской прессе, первое общество в истории, создавшее избыток жилья.

В жилищном фонде США 78% (по стоимости) составляют односемейные дома, 18% - многосемейные и 3% - передвижные. Согласно статистике, в сфере жилищного строительства в

конец столетия действовало около 93 тыс. фирм. Из них - около 805 приходилось на общеподрядные фирмы по строительству односемейных домов, около 4% - на фирмы по строительству многосемейных домов.

Особую группу составляют так называемые фирмы-билдеры, которые ведет жилищное строительство по собственным проектам, на собственных земельных участках для продажи или сдачи готового дома в аренду. Фирмы-билдеры, являясь филиалами крупных промышленных корпораций, переносят элементы отлаженной технологии промышленного производства на строительный процесс, что позволяет им добиваться сравнительно высокого уровня производительности труда на строительной площадке.

Фирмы, занимающиеся жилищным строительством, слабее и мельче, чем аналогичные предприятия в производственном строительстве. Так, в типичной для жилищного строительства компании обычно занято пять человек, стоимость основного капитала, которым она распоряжается, составляет 66 тыс. долл., а годовой объем выполняемых работ - 462 тыс. долл.

Обычная схема финансирования жилищного строительства такова: подрядная фирма или другой застройщик берет в коммерческом банке строительный заем (на короткие сроки - обычно до двух лет, под высокий рыночный процент - 14-15% годовых). На эти деньги покупается земельный участок под застройку, выполняются проектные и строительные работы. Фирма обычно выступает и в качестве продавца построенных жилых домов.

Покупатель для приобретения дома (квартиры) получает в финансовом учреждении ипотечную ссуду, обеспечением которой служит недвижимое имущество, включая покупаемый дом. Ипотечный кредит оформляется залоговой или актом передачи в опеку документами, по которым в случае неоплаты долга по ссуде право собственности на недвижимость переходит к кредитору. Заемщик в срок от шести месяцев до двух лет (в зависимости от законов штата) сохраняет право выкупа имущества при условии полной оплаты долга. Строительная ссуда погашается ипотечной при закрытии сделки по залоговой.

В жилищном строительстве США наметился рост доли многосемейных, а также передвижных домов. Производство последних превратилось, по сути, в самостоятельную отрасль жилищного строительства. Данная тенденция в

известной степени отражала изменения в структуре спроса на жилье под влиянием снижения рождаемости, роста доли малодетных семей. Однако за этими процессами нельзя также не видеть стремления фирм снизить издержки производства и повысить прибыль, так как затраты на строительство одной квартиры в многосемейном доме в 1,5 раза, а в передвижном доме - в 3,5 раза ниже, чем в односемейном.

Передвижные дома отличаются сравнительно невысокой ценой (минимальный ее уровень в 1982 г. составлял 7,5 тыс. долл.), они не считаются недвижимым имуществом и поэтому облагаются более низким налогом, чем дома традиционного типа. Собираются эти дома в заводских условиях и затем весьма быстро устанавливаются. За период с 1960 по 1972 г. производство передвижных жилищ возросло почти в 5 раз и составило 575 тыс., а в общем объеме стоимости продаваемых односемейных домов их доля возросла с 9% в 1960 г. до 32% в 1973 г.

На волне достижений научно-технического прогресса в жилищном фонде США произошли существенные качественные изменения. Среднее число человек на одно жилище снизилось с 3,3 в 1950 г. до 2,2 в 1985 г., а число комнат на одну квартиру возросло в среднем с 4,7 до 5,2. Одновременно уменьшилось число перенаселенных квартир, где, согласно американской статистике, на одну комнату приходится более одного человека. Удельный вес таких квартир в жилищном фонде США составил в 1985 г. 5% (в 1950 г. он был равен 20%).

Следует отметить, что в США жилищное строительство характеризуется достаточно высоким уровнем индустриализации. Соотношение заводских затрат труда и труда на строительной площадке составляет 59 и 41%, поэтому сроки возведения жилых домов невелики. Так, продолжительность строительства стандартного дома на 157 квартир составляет 57 недель (14,3 мес.), а одноквартирного - 5 месяцев. Неплохо было бы в такие сроки укладываться и нашим строителям.

В целом по стране численность американцев, не имеющих крова, оценивается различными правительственными ведомствами и общественными организациями от 350 тыс. до 3 млн. человек (от 0,12 до 1,1% всего населения США). Важным этапом, открывшим новые возможности строительства жилья для бедных, стало подписание президентом Бушем в ноябре 1990 г. законопроекта о жилищном строительстве.

Это привело к созданию дополнительно 360 тыс. доступных по стоимости домов.

Кроме того, создается новая организация (помимо уже существующих многочисленных финансово-кредитных, ипотечных, страховых институтов), которая будет субсидировать первые взносы и закладные для лиц со средним доходом, приобретающих дома впервые. Выделены средства и реализуется программа жилищного строительства для больных СПИДом. Оценивая национальный закон о доступном жилье, как обеспечивающий народу “наилучшую правительственную помощь”, президент подчеркнул, что властям штатов и местным органам власти передается гораздо больше полномочий в принятии решений о жилищном строительстве.

Как уже отмечено выше, деятельность фирм-билдеров, где подрядная фирма выступает в роли инициатора-застройщика домов на продажу и одновременно берет на себя функции координатора всех межотраслевых связей и аккумулятора индивидуализированного спроса потенциальных покупателей, наиболее широко распространены в Канаде, во Франции, в Германии и других европейских странах.

Например, фирма “Штрайф” (Германия) или фирма “Рауз корпорейшн” (Канада) строят дома с гибкой планировкой, что позволяет легко ее изменять по желанию заказчика. При отборе материалов, как конструкционных, так и отделочных, а также при выборе оборудования на период проектной стадии покупателям домов часто предлагается учитывать и сопоставлять не только стоимость их реализации, но и предстоящие эксплуатационные затраты на протяжении “жизненного цикла” здания, т.е. при выборе проектного варианта есть возможность учитывать долговечность, ремонтпригодность, удобство в эксплуатации и другие параметры дома и его конструкций. Таким образом, осуществляется увязка цены и качества, что позволяет покупателю выбрать - из каких материалов ему выгоднее построить жилье.

Многие дома частично или полностью собираются в заводских условиях. Широкое применение получили модули и блоки преимущественно из деревянных конструкций. В домах из кирпича и других местных материалов широко используются различные сборные элементы заводского изготовления.

Время сборки домов, благодаря высокой прочности изготовления элементов, ограничивается несколькими днями. Общая продолжительность цикла по созданию такого дома (с

момента принятия заказа до сдачи) - не более восьми месяцев. Для малоимущих семей, нуждающихся в социальной помощи, строятся многоэтажные дома, как правило, каркасного типа из монолитного бетона.

Обычно дом покупается уже с кондиционерами, плитой, холодильником, телевизором, стиральной, сушильной, посудомоечной машинами, которые входят в его цену. Значительная часть арендуемых квартир также оснащена этими предметами длительного пользования.

Рыночные цены на жилье практически во всех странах с развитой рыночной экономикой таковы, что существует весьма узкая прослойка покупателей, способных одновременно оплатить его стоимость. Особенно сильна эта проблема для молодых семей с невысоким уровнем дохода. Предоставление качественного жилья в кредит с последующим погашением кредита в течение длительного срока позволяет семье ощутить себя психологически комфортно, сразу почувствовать новый уровень жизни. Конечно, здесь нельзя не отметить важность государственной политики по развитию частного сектора жилья посредством создания гибкой системы налоговых и других льгот.

Во всех развитых странах существует так называемый социальный сектор жилья, т.е. государство берет на себя ответственность за предоставление жилья малоимущим группам населения на условиях найма по доступным для этих категорий лиц ценам.

#### *Использованная литература*

1. Жилье – 2000: Сб. статей. - М., 1991.- С.337-353.
2. Кавато А. Горе от переизбытка или застой по-японски// Япония сегодня. - 1998. - октябрь. - С.6-7.
1. Фукуда М. Строительная индустрия переживает не лучшие времена// Япония сегодня.-1998, апрель. - С.4.
3. Азов Л. Пора вылезать из “кроличьих нор”// Япония сегодня. - 1998, апрель. - С.5.
1. Лебедева Л. Ф. Жилье сегодня и завтра// США: экономика, политика, идеология. - 1991.- № 6.- С.121-126.
1. Агапкин В.М., Гусева Л.В., Жукова Е.П. и др. Ипотечное кредитование жилья в США // ЭКО. - 1992. - № 11. - С.114-124.

