

**СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ
НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД ВОЛОГДА» НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года № 1662-р (с последующими изменениями), обеспечение населения доступным и качественным жильем, создание комфортной городской среды для человека и эффективного жилищно-коммунального хозяйства обозначено в качестве приоритетного направления.

С целью реализации данного направления в Российской Федерации реализуются следующие программы:

1. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 323;

2. Государственная программа Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 328;

3. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050 (с последующими изменениями).

В Вологодской области общие принципы и направления развития подрядной деятельности строительства, строительной индустрии и промышленности строительных материалов определяет Стратегия развития строительного комплекса Вологодской области до 2020 года, утвержденная постановлением Правительства Вологодской области от 27 декабря 2010 года № 1565 (с последующими изменениями).

Кроме того, в Вологодской области в целях обеспечения населения доступным и комфортным жильем, обеспечения строительного комплекса области высококачественными, конкурентоспособными видами строительных материалов, реализуется следующие программы:

1. Государственная программа Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и формирование комфортной среды проживания на 2014-2020 годы», утвержденная постановлением Правительства Вологодской области от 28 октября 2013 года № 1105 (с последующими изменениями);

2. Программа «Развитие предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций в Вологодской области до 2020 года»,

утвержденная постановлением Правительства Вологодской области от 24 ноября 2011 года № 1478 (с последующими изменениями).

Строительная индустрия в Вологде, согласно Стратегии комплексной модернизации городской среды муниципального образования «Город Вологда» на период до 2020 года «Вологда – комфортный город», утвержденной решением Вологодской городской Думы от 01 июля 2011 года № 715 (с последующими изменениями) (далее – Стратегия «Вологда-комфортный город»), также определена в качестве приоритетного направления развития экономики города.

В 2014 году решением Вологодской городской Думы от 29 декабря 2014 года № 171 утвержден генеральный план городского округа применительно к территории города Вологды (далее – Генеральный план города Вологды). Данный документ был разработан совместно с учеными Российского научно-исследовательского и проектного института урбанистики города Санкт-Петербурга. Он предполагает увеличение территории Вологды с 11,4 тыс. га до 17,3 тыс. га к 2035 году, то есть на 51,7 % за счет включения в границы города 29 населенных пунктов с численностью населения 4720 человек.

Учитывая высокую экономическую и социальную значимость строительной индустрии, как совокупности градоформирующих организаций, создающих материальные факторы производства и комфортные условия для жизни населения, определение стратегических ориентиров развития данной отрасли, а также разработка комплекса мер по их достижению является одной из важнейших задач Администрации города Вологды.

Для организации этой работы на системной основе Администрацией города Вологды в тесном сотрудничестве с представителями региональных органов власти и управления, бизнеса и городского сообщества разработана настоящая Стратегия развития строительной индустрии на территории муниципального образования «Город Вологда» на период до 2035 года (далее – Стратегия), которая представляет собой систему целей, задач и мероприятий органов местного самоуправления города Вологды, направленных на развитие строительства и промышленности строительных материалов на территории города Вологды.

Настоящая Стратегия является базовым документом для разработки и принятия всех последующих нормативных правовых актов в сфере строительной индустрии на территории города Вологды.

2. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДА ВОЛОГДЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ СПРОС НА ЖИЛЬЕ

Одним из приоритетов социально-экономического развития Вологды на период до 2020 года, обозначенных в Стратегии «Вологда – комфортный город», является создание нового облика города, архитектурной среды, комфортной для жизни людей, характеризующейся не только функциональными, утилитарными, но и эстетическими, историческими особенностями. Для его реализации Администрацией города Вологды предполагается осуществить комплекс мер, направленных на развитие:

- институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования;
- массового жилищного строительства;

- промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов;
- инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры города.

Политика города Вологды в сфере строительства направлена на реализацию преобразований, осуществляемых на федеральном и региональном уровне. Опираясь на принятые нормативно-правовые акты, в ближайшей перспективе планируется сформировать благоприятные условия для развития жилищного строительства и строительной индустрии. В частности, амбициозные задачи поставлены в Указе Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». Очевидно, что для их достижения, кроме организационных мероприятий, потребуются дополнительные существенные расходы, в том числе из средств городского бюджета. Например, к 2018 году планируется реализовать такие меры, которые позволили бы гражданам страны иметь возможность улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет, что на 2,6 года меньше значения данного показателя в 2013 году. Ожидается, что к 2020 году комфортное жилье будет доступно не менее чем 60% российских семей. Количество административных процедур, которые необходимо пройти для получения разрешения на строительство, в ближайшие 5 лет сократится с 36 до 11, а сроки получения данного разрешения уменьшатся с 297 до 56 дней (таблица 1). Работа по достижению значений указанных выше показателей уже начата. Так, с 15 мая 2014 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства» (с последующими изменениями). В соответствии с ним максимальное количество процедур, которые должны пройти застройщики, сокращено с 200 до 134.

Таблица 1. Значения некоторых показателей развития жилищного строительства, обозначенных в Указе Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года

Показатель	2013 г. (факт)	2018 г. (ориентир)	2018 г. к 2013 г.
Продолжительность периода, при котором у граждан Российской Федерации имеется возможность улучшить жилищные условия, лет	17,59	15,0	-2,6
Количество административных процедур, которые необходимо пройти для получения разрешения на строительство, штук	36	11	-25
Продолжительность проведения процедур для получения разрешения на строительство, дней	297	56	-241
Коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры	3,7	1,8	-1,9

общей площадью 54 кв. м. и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек), лет			
Количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов в год, тыс. штук	450	815	в 1,8 раза

В целях реализации федеральных законов, целевых программ, отраслевых стратегий и концепций развития Российской Федерации в Вологодской области создана система долгосрочных и ведомственных целевых программ. В соответствии с ними ожидается, что обеспеченность населения жильем в среднем по региону увеличится с 27,5 кв. м в 2013 году до 33,0 кв. м в 2020 году (таблица 2). Среднедушевой объем ввода в действие жилых домов планируется увеличить в 2,13 раз. Размер процентной ставки по ипотечному кредиту не будет превышать значения индекса потребительских цен более чем на 2,2% (в 2013 г. – 5,1%), в результате чего количество таких кредитов увеличится с 7,9 до 10 тыс. единиц.

Таблица 2. Значения некоторых целевых показателей, обозначенных в Стратегии развития строительного комплекса Вологодской области до 2020 года, государственной программе «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем на 2014-2020 годы»

Показатель	2013 г. (факт)	2020 г. (ориентир)	2020 г. к 2013 г.
Ввод в действие жилых домов в расчете на 1 жителя, кв. м	0,47	1,0	в 2,13 р.
Обеспеченность населения жильем, кв. м на 1 жителя	27,5	33,0	в 1,2 р.
Доля граждан, имеющих трех и более детей, которым бесплатно предоставлены земельные участки, в общем количестве граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение земельных участков, %	13,4	41,7	+28,3 п.п.
Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов, тыс. единиц	7,9	10,0	в 1,27 р.
Превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) над индексом потребительских цен, %	5,1	2,2	-2,9 п.п.

Также в планах – государственная поддержка строителей в части обеспечения земельных участков коммунальной и инженерной инфраструктурой, финансирование за счет средств бюджетов всех уровней покупки и строительства жилья для отдельных категорий граждан, а также для переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

Развитие строительной индустрии является принципиально важным для сохранения тенденций роста численности населения города. Только за последние 5 лет численность жителей Вологды выросла с 293,3 до 319,4 тыс. человек, или на 9%. Отмечается естественный прирост населения. Причем данный показатель увеличивается: если в 2011 году разница между числом родившихся и умерших составляла 48 человек, то в 2014 году – 658 человек.

Вологда является центром притяжения трудовых ресурсов, прибывающих для постоянного проживания из других районов области, а также из регионов Европейского севера России. С 2008 года в город приехало на 5,6 тыс. человек больше, чем уехало.

Еще одной важной особенностью демографических процессов, наблюдаемых в городе, является значительный удельный вес домохозяйств, состоящих из 1 человека. По данным переписи 2010 года, их доля в общем числе домохозяйств составила 28,7%. Из 309 тыс. жителей областного центра 37,8 тыс. жителей «одиночки».

Сохранение отмеченных тенденций, выполнение поставленных задач и планов обуславливают необходимость повышения строительной активности в городе, что в перспективе приведет к увеличению спроса на строительные материалы.

В рамках решения данной задачи Администрация города Вологды совместно с Правительством Вологодской области и Администрацией Вологодского района ведет работу по расширению границ Вологды за счет присоединения территорий Спасского, Подлесного, Лесковского, Семеновского, Прилуцкого и Майского сельских поселений Вологодского района. В состав Вологды планируется включить 29 населенных пунктов, в частности, такие деревни, как Абрамцево, Бурцево, Емельяново, Кирики-Улиты, Маурино, Алексино, Горшково, Ватланово, Родионцево и другие. В результате площадь города увеличится на 5,9 тыс. га. В соответствии с Генеральным планом города Вологды, рассчитанным до 2035 года, ожидается рост численности населения (в т.ч. за счет миграции) – с 316,6 тыс. человек до 400 тыс. человек (таблица 3). При этом будут созданы условия для увеличения площади жилищного фонда города на 7 млн. кв. м (1,96 раза), и повышения среднего уровня жилищной обеспеченности жителей на 12,8 кв. м (1,55 раза).

Таблица 3. Значения некоторых целевых показателей развития города Вологды до 2035 года в соответствии с Генеральным планом города Вологды

Показатель	2013 г. (факт)	2035 г. (ориентир)	2035 г. к 2013 г.
Площадь Вологды, га	11360	17278	151,7%
Численность населения Вологды, тыс. человек	316,6	400,8	126,6%
Средний уровень жилищной обеспеченности, кв. м на 1 жителя	23,2	36,0	155,2%
Общая площадь жилищного фонда, млн. кв. м	7,36	14,4	в 1,96 раза
в т.ч. многоэтажный	5,63	9,0	159,9%
среднеэтажный	0,92	3,1	в 3,37 раза
ИЖС	0,80	2,3	в 2,88 раза

Приоритетным районом застройки является Южный планировочный район. В нем планируется построить 4,1 млн. кв. м жилья, что составляет 51% от общего проектируемого объема (таблица 4). Ожидается, что площадь жилья в Заречной части города за 2015-2035 гг. может увеличиться на 2,5 млн. кв. м, в Северо-Западном районе – на 0,9 млн. кв. м, в Центральном – на 0,6 млн. кв. м. Восточная

часть города будет осваиваться под промышленную застройку в рамках развития промышленного парка «Вологда – Восток» в районе ул. Элеваторной.

Таблица 4. Распределение проектируемого жилищного фонда в Вологде по планировочным районам (в соответствии с Генеральным планом Вологды до 2035 г.)

Район города	%
Южный	51
Заречье	31
Северо-Западный	11
Центральный	7

Еще три промышленных парка будут расположены в границах существующих промышленных зон:

промышленный парк «Вологда – Север» – в районе ул. Преображенского;

промышленный парк «Вологда – Запад» – в районе ул. Гагарина;

промышленный парк «Доронинский» – в районе ул. Доронинской.

Именно в промышленных парках предполагается размещать новые производства строительных материалов. Основные действующие предприятия, занимающиеся выпуском кирпича, бетона, пиломатериалов, железобетонных изделий, металлоконструкций, полимерных труб и др., уже находятся на обозначенных территориях (приложение 1).

Судя по данным социологического опроса, проведенного ИСЭРТ РАН в сентябре 2014 г.¹, из 126 тыс. человек проблема улучшения жилищных условий является актуальной для 77 тыс. человек (61%). При этом в селе Молочное доля заявляющих о данной потребности людей составила 92%, в Лосте – 68%, Заречье – 53%.

Большинство горожан (65%) имеют жилье, общая площадь которого в расчете на одного члена семьи составляет менее 18 кв. м. Лишь 9% опрошенных указали, что фактическое значение этого показателя превышает 30 кв. м на человека. Таким образом, вопрос улучшения жилищных условий является актуальным для 200 тысяч вологжан.

Подавляющая часть респондентов считает, что для комфортного проживания на 1 члена семьи должно приходиться не менее 30 кв. м. Это желание укладывается в значения, установленные Генеральным планом города Вологды. Таким образом, в качестве целевого ориентира на 2020 год может быть принято значение показателя, равное 30 кв. м на человека, а на 2035 год равное 36 кв. м на человека. Эти значения могут служить точкой отсчета для определения потенциального объема спроса на жилье со стороны жителей города.

В ходе опроса установлено, что в ближайшие 3-5 лет 84 тысячи жителей Вологды (42% от желающих) планируют улучшить свои жилищные условия. Взяв разницу между 30 кв. м на человека (желаемая площадь) и 18 кв. м (фактическая

¹ В анкетном опросе приняли участие 800 человек из всех районов города. Выборка квотная. Ошибка выборки не превышает 4%. Вопросы анкеты объединены в 3 блока: 1. Оценка состояния жилищных условий. 2. Анализ потребностей в улучшении жилищных условий. 3. Проблемы, сдерживающие приобретение жилья.

В табличном виде результаты социологического опроса представлены в приложении 2.

площадь) и умножив данное значение (12 кв. м на человека) на количество потенциальных покупателей (84 тыс. кв. м), получим объем, равный 1,0 млн. кв. м жилья, который требуется дополнительно ввести в эксплуатацию в период до 2020 года. К этому объему требуется дополнительно прибавить 150 тыс. кв. м жилья, необходимого для обеспечения потребностей переезжающих в Вологду людей, а также новорожденных. Данный факт связан с тем, что, как показывают данные статистики за период с 2010 по 2015 года, ежегодно население города увеличивается на 1 тыс. человек (дополнительно 5 тыс. чел. до 2020 года) за счет естественного и миграционного приростов. И еще 150 тыс. кв. м жилья потребуется для замещения выбывающего ветхого и аварийного жилого фонда. Таким образом, в период до 2020 года потребность Вологды в жилье оценивается на уровне 1,3 тыс. кв. м жилья, что соответствует объему строительства на уровне 260 тыс. кв. метров в год.

В дальнейшем, в период с 2020 по 2035 год необходимо решить задачу выхода на средневропейский уровень обеспеченности вологжан жильем. Для этого требуется увеличить площадь жилья, приходящегося на 1 жителя города с 30 до 36 кв. м на человека. Следовательно, на каждого из 325 тыс. человек нужно дополнительно построить 6 кв. м жилья, что соответствует объему, равному 2 млн. кв.м. Еще порядка 750 тыс. кв. м потребуется для замещения выбывающего жилого фонда и порядка 1 млн. 750 тыс. кв. м жилья для обеспечения потребностей растущего населения (по прогнозам к 2035 году население Вологды приблизится к 400 тыс. человек). В результате, в указанный период в городе требуется возвести не менее 4,5 млн. кв. м жилья или строить не менее 300 тыс. кв. м жилья в год.

Отметим, что данные объемы согласуются с задачами, поставленными на федеральном уровне, – обеспечить темпы строительства на уровне одного квадратного метра на человека в год.

Конечно, данный объем жилья может быть реализован только при условии обеспечения его доступности для жителей, повышение которой является одной из главных задач настоящей Стратегии.

Для обеспечения населения города комплексом социальных услуг как в территориях существующей, так и проектируемой застройки до 2035 года планируется построить 80 детских дошкольных образовательных учреждений (в среднем по 200 мест), в том числе в Северо-Западном районе – 9, в Центральном – 6, в Заречье – 25, в Южном – 40.

Кроме того, в ближайшие 20 лет в Вологде должно быть построено 19 общеобразовательных учреждений (в среднем на 1,4 тыс. мест). При этом 10 из них в Южном районе, 6 – в Заречье, 2 – в Северо-Западном и 1 – в Центральном районе.

В соответствии с Генеральным планом города Вологды до 2035 г., на территории областного центра предусмотрены земельные участки для строительства 4 объектов дополнительного образования общей мощностью на 650 мест (2 в Заречье и 2 в Южном районе). Кроме того, на площади 40 га планируется построить 8 больничных комплексов, рассчитанных на 6,3 тыс. коек и 3,3 тыс. посещений в смену.

К 2035 году планируется ввести в эксплуатацию 11 спортивных объектов регионального значения, 7 лыжных трасс, 6 спортивных комплексов (в том числе 4 с бассейном), детские дома и дома-интернаты (на 1400 чел.), библиотеки,

кинотеатры, клубные учреждения, цирк, плоскостные сооружения и ряд других объектов.

Кроме того, Генеральным планом города Вологды предусмотрено строительство 4 мостов через реку Вологду, реконструкция двух существующих автомобильных мостов (Октябрьского и в п. Кувшиново), строительство 4 путепроводов над железнодорожными путями, 2 развязок в разных уровнях автомобильных дорог, 6 пешеходных мостов.

Важно отметить, что все запланированные проекты подтверждаются уже существующими потребностями жителей Вологды. А многие из них (новые детские сады, школы, мосты) являются важными для обеспечения комфортной жизни в городе.

И, конечно, столь большой объем работ порождает высокий спрос на продукцию строительной индустрии, выпускаемую как организациями города и региона, так и завозимую из-за его пределов.

3. ПОТРЕБНОСТЬ В СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ЗАДАЧ РАЗВИТИЯ ВОЛОГДЫ

Потребность в строительных материалах в значительной мере зависит от технологий домостроения. В структуре жилого фонда Вологды основную долю (67%) занимают дома, построенные из кирпича, и дома панельного типа (24%; таблица 5). Их удельный вес за период с 2005 по 2012 г. увеличился. Общая площадь и удельный вес деревянных домов, а также домов блочного типа в последние годы снижается.

Таблица 5. Структура общей площади жилых помещений индивидуальных и многоквартирных домов по материалу стен в г. Вологде

Материал стен	2005 г.		2008 г.		2012 г.	
	тыс. кв. м	в % к итогу	тыс. кв. м	в % к итогу	тыс. кв. м	в % к итогу
Общая площадь жилых домов	6365,2	100,0	6678,4	100,0	7191,9	100,0
в том числе:						
каменных, кирпичных	4067,9	63,91	4453,3	66,68	4823,0	67,06
панельных	1378,6	21,66	1378,0	20,64	1714,5	23,84
блочных	307,5	4,83	301,2	4,51	188,2	2,62
монолитных	0,0	0,0	6,7	0,10	27,1	0,38
смешанных	11,8	0,18	11,8	0,18	0,1	0,00
деревянных	588,8	9,25	518,4	7,76	425,5	5,91
прочих	10,6	0,17	9,0	0,13	13,5	0,19

Большинство руководителей крупнейших строительных организаций города (80%), принявших участие в анкетном опросе², в ближайшей перспективе так же планируют возводить жилые дома из кирпича, каждый четвертый – считает возможным строительство домов из газобетонных (пенобетонных) блоков, каждый пятый – монолитного дома.

Вместе с тем в Вологде успешно осваиваются и другие технологии. Например, ЗАО «Горстройзаказчик»³ – один из крупнейших многопрофильных строительных холдингов города – возводит дома по конструктивной системе КУБ-2,5 (конструкция универсальная безригельная), которая является одной из самых перспективных систем каркасно-монолитного строительства. Ввиду своих преимуществ⁴ данная технология может получить широкое распространение.

Еще одна компания (ОАО «Вологдастрой»), которая имеет давние трудовые традиции, богатый опыт строительства сложных объектов на территории области и за ее пределами⁵, отработала технологию строительства каркасно-модульных домов. Ее преимущества заключаются в быстрых сроках возведения зданий, экономии средств на фундаменте, возможности строительства дома на любом грунте (ввиду того, что в конструкции применяются жесткие и легкие материалы).

С целью развития индивидуального деревянного домостроения, создания специальных, информационных и маркетинговых программ по продвижению малоэтажного строительства в 2010 году в Вологде открыта постоянно действующая выставка деревянного домостроения «Вологодская слобода». На выставке представлены образцы домов, построенные по различным технологиям (клееный и цельный профилированный брус, оцилиндрованное бревно, каркасно-панельные технологии и др.). Выставка объединяет не только организации, специализирующиеся на строительстве деревянных сооружений, но и профессионалов в сфере ландшафтного дизайна и благоустройства, производителей строительных материалов. Жители и гости Вологды на выставке имеют возможность получить полную информацию о строительстве качественного, экономичного и доступного жилья и при желании оформить заказ на строительство понравившегося дома.

Несмотря на то, что в настоящее время в городе имеются различные технологии домостроения, позволяющие существенно снизить себестоимость

² Анкетный опрос проведен специалистами ИСЭРТ РАН в октябре-ноябре 2014 г. В нем участвовали 27 строительных организаций г. Вологды. Прислали анкеты 17 организаций, которыми в 2013 г. было введено 58% общей площади жилья в г. Вологде. Ошибка выборки не превышает 4%. В табличном виде результаты социологического опроса представлены в приложении 4.

³ С 1964 г. ЗАО «Горстройзаказчик» построено более 2 млн. кв. м жилья в Вологде, что составляет 30% жилого фонда (в том числе мкр. Можайский, Бываловский, Мишкольцкий, Новгородский и др.). Данная компания сдала в эксплуатацию такие крупные объекты областного центра, как Поликлиника № 1 на улице Мальцева, лечебный корпус областной больницы, линейная больница Водников, родильный дом с женской консультацией, станция «Скорой помощи», реанимационный корпус городской больницы, кинотеатр «Ленком», гостиница «Спасская», арбитражный суд Вологодской области, Прокуратура города Вологды, Управление Федерального казначейства, спортивный комплекс на ул. Конева и др.

⁴ Дом не дает усадки; можно сразу делать отделку; монолитные перекрытия; минимизация рисков, связанных с действием человеческих факторов; возможность перепланировки квартир с присоединением соседних; короткие сроки строительства, возможность строительства зданий до 25 этажей.

⁵ За 58-и летнюю историю строители ОАО «Вологдастрой» сдали в эксплуатацию более 2 млн. кв. м жилых домов для вологжан, построены 46 детских садов на 6940 мест, 27 школ на 21310 учащихся, 6 профессионально-технических училищ, 2 техникума, здания политехнического института, 5 АТС на 60 тыс. номеров и др. В городах Вологде, Соколе, Великом Устюге, Красавино, Сямже, Харовске и Шексне построены все крупные промышленные объекты (ГПЗ-23, ВОМЗ).

1 кв. м и сократить сроки строительства зданий, большинство вологжан (64%) предпочитает жить в кирпичном доме. Меньше всего доверия у вологжан вызывают здания, построенные из железобетона и легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК).

Таким образом, в средне- и долгосрочной перспективе развитие многоэтажного домостроения будет базироваться в большей части на традиционных технологиях. В связи с этим можно прогнозировать увеличение спроса на строительный кирпич. Если в 2013 г. его потребление в Вологде составило 65 млн. штук, то с учетом роста объема ввода в эксплуатацию жилых домов, а также объектов социальной инфраструктуры к 2035 году потребность в нем может увеличиться до 115 млн. штук (таблица 6).

Таблица 6. Прогноз потребности в основных строительных материалах в г. Вологде

Показатель	2013 г. (факт)	2020 г.	2025 г.	2035 г.
Цемент, тыс. тонн	91	116	141	168
Кирпич, млн. штук	65	83	100	115
Сборные железобетонные конструкции и изделия, тыс. куб. м, всего	140	180	217	245
в т.ч. плиты перекрытий	72	92	112	120
сваи	33	42	51	60
перемычки	13	16	20	25
Теплоизоляционные материалы на основе минерального волокна и стекловолокна, тыс. кв. м	795	1200	1350	1650
Нерудные строительные материалы, тыс. куб. м	795	1018	1230	1500

Ожидается, что при поддержании высокой строительной активности в городе потребление цемента вырастет в 1,8 раза. Ежегодно застройщиками будет использоваться 245 тыс. куб. м железобетонных изделий и конструкций, что на 75 % выше, чем в 2013 г.

Кроме того, в связи с освоением и увеличением использования современных технологий домостроения, ожидается двукратное повышение потребления теплоизоляционных материалов.

4. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ ВОЛОГДЫ. ОЦЕНКА ФАКТОРОВ, ФОРМИРУЮЩИХ СПРОС НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Администрацией города Вологды проводится системная работа по развитию и созданию производств строительных материалов. В результате удалось повысить темпы освоения новых прогрессивных технологий производства продукции строительной индустрии. Сегодня на территории города производится большой спектр строительных материалов.

Вместе с тем мощностей действующих предприятий стройиндустрии города не хватает, чтобы удовлетворить потребности строительных организаций.

Например, как показали результаты опроса строительных предприятий, несмотря на то, что ООО СК «Вологодский кирпичный завод» ежегодно выпускает до 15 млн. одинарного рядового строительного кирпича, потребность в кирпиче наполовину удовлетворяется за счет компаний, функционирующих за пределами Вологодской области. Аналогичная ситуация наблюдается и по другим строительным материалам. Это требует решения задачи увеличения мощностей по производству данных материалов в городе и области, что, в свою очередь, обуславливает необходимость развития сырьевой базы.

В целом в районах, граничащих с Вологдой, имеется мощная сырьевая база промышленности строительных материалов. Из 186 млн. куб. м разведанных в области месторождений кирпично-черепичных и керамзитных глин на долю данных районов приходится 79,1 млн. куб. м или 42,6% (приложение 5). Добыча данных минеральных ресурсов организована в Вологодском (12,9 тыс. куб. м) и Сокольском (60,5 тыс. куб. м) районах. Одной из причин сложившейся ситуации являются трудности с получением прав на использование участков недр с целью их добычи. Это право предоставляется организациям по результатам аукционов, основным критерием которых выступает величина разового платежа, предложенного участниками.

Кроме того, хозяйствующий субъект также обязан вносить иные платежи, связанные с использованием недр:

- государственную пошлину за предоставление лицензии на пользование недрами;
- налог на добычу общераспространенных полезных ископаемых;
- другие налоги и сборы, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Вологодской области.

В связи с отмеченными обстоятельствами возникает ситуация, при которой получить в пользование для разработки участок могут только крупные компании, обладающие значительным финансовым потенциалом.

Устойчивое развитие строительной индустрии зависит и от наличия инженерной и коммунальной инфраструктуры. Услуги строителям по теплоснабжению предоставляет крупнейшее предприятие города, образованное в 1965 г., – МУП «Вологдагортеплосеть». На балансе предприятия находится 23 котельных, мощность которых рассчитана на 495,5 Гкал/ч. Протяженность тепловых сетей составляет 198,2 км в двухтрубном исполнении, в том числе 114 км магистральных сетей и 184,2 км – разводящих.

С 2011 года МУП «Вологдагортеплосеть» реализует масштабную программу модернизации за счет кредитных средств Европейского банка реконструкции и развития, безвозмездного гранта природоохранного партнерства «Северное измерение», средств программы приоритетных инвестиций. За 2012-2015 гг. выполнена реконструкция 6 котельных в г. Вологде и с. Молочное, капитальный ремонт 8 км тепловых сетей, а также осуществлены работы по реконструкции 135 тепловых пунктов. Вместе с тем в ближайшее время предстоит провести масштабные работы по модернизации системы теплоснабжения города, поскольку по состоянию на 1 января 2013 года уровень износа большинства сетей составляет 72%, а непроизводственные потери – порядка 10% от полезного отпуска.

Услуги в сфере водоснабжения, а также сбора и обработки сточных вод потребителям Вологды оказывает МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал». Это

предприятие с развитой инфраструктурой, позволяющей круглосуточно обеспечивать водоснабжение населения города. На его балансе находится более 615 км и 464 км канализационных сетей.

Ежегодно МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал» осуществляет большой объем работ по модернизации насосных станций в целях регулирования объемов подачи воды. За последние годы создана система автоматизированного контроля и управления работой насосных станций, проведена реконструкция плотины на реке Вологде, водопроводных сетей и канализационных очистных сооружений. На средства фонда природоохранного партнерства «Северное измерение» (196 млн. руб.) внедрена технология биологической очистки стоков, что позволило снизить уровень органических загрязнений.

Вместе с тем для реализации планов и задач по развитию города в сфере водоснабжения и водоотведения требуется провести колоссальный объем работ. По состоянию на 1 ноября 2013 года в городе не обеспечены централизованным водоснабжением следующие территории: часть микрорайонов Ананьино и Прилуки; частная жилая застройка мкр. Лукьяново и мкр. Куралит; ул. Ершовская; некоторые улицы в Заречье (ул. Ольховая, ул. Образцова, ул. Заречная, ул. Дьяконовская, ул. Тепенькинская); застройка в Южной части города (ул. Евковская, ул. Индустриальная, ул. Охмыльцевская, ул. Шараповская, пер. Ботанический и др.).

Основными проблемами функционирования систем водоснабжения и водоотведения являются высокий уровень износа магистральных водоводов (70%), дворовых и уличных сетей (68%), водопроводных вводов (56%), а также недостаточная мощность существующих очистных сооружений⁶.

Аналогичная ситуация складывается в сфере водоотведения и канализации. Износ магистральных хозяйственно-бытовых коллекторов в настоящее время составляет 81%, дворовых и уличных сетей хозяйственно-бытовой канализации – 77%. В результате, на начало 2012 года перегрузка всей системы хозяйственно-бытовой канализации поверхностным стоком составляла около 20,0 тыс. куб. м/сут. По причине высокой изношенности существующих объектов инфраструктуры, а также недостатка их мощностей в соответствии с Генеральным планом города Вологды до 2035 года данный дефицит может составить 65,0 тыс. куб. м/сут.

Из-за неполного централизованного канализования в русла внутригородских водостоков ежегодно сбрасывается более 539 тыс. куб. м неочищенных сточных вод, что значительно ухудшает их санитарное состояние.

Таким образом, существующая система хозяйственно-бытовой канализации Вологды нуждается в модернизации, а также организации системы дождевой канализации. В целом по городу необходимо реконструировать или заменить 35,4 км действующих сетей.

Обеспечение электроэнергией потребителей города осуществляется от подстанций филиала ОАО «МРСК Северо-Запада» «Вологдаэнерго», ТЭЦ ОАО «ТГК-2». Основным питающим центром города является подстанция 550/220 кВ «Вологодская», расположенная южнее Вологды, в районе д. Лесное.

Энергоснабжающими организациями за последнее время проведен значительный объем работ по увеличению генерируемой мощности. В частности,

⁶ Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования «Город Вологда» на 2015 – 2035 годы.

31 марта 2014 года ОАО «ТГК-2» ввело в эксплуатацию парогазовый энергоблок ПГУ-110 Мвт Вологодской ТЭЦ, что позволило увеличить объем установленной электрической мощности Вологодской ТЭЦ в 3,2 раза (с 34 до 144 Мвт) и тем самым снизить зависимость города от поставок электроэнергии из других областей, повысить надежность тепло- и электроснабжения жилищного комплекса и промышленных предприятий.

Однако часть трасс ЛЭП имеют высокий уровень износа и требуют замены. На основных распределительных подстанциях 220 и 110 кВ («Вологда-Южная», «Центральная», «Западная», «Восточная», «Луговая», «Ананьино», «ВОМЗ») наблюдается дефицит трансформаторной мощности. В мкр. «Прилуки», мкр. «ПЗ-23» не обеспечивается возможность взаимного резервирования питающих линий без нарушения расчетной схемы распределительной сети. В целом износ электросетевого хозяйства оценивается в 55-70%. Все эти проблемы предстоит решить в ближайшем будущем.

В Вологде работает большое количество динамично развивающихся компаний, которые занимаются реализацией широкого спектра строительных материалов (ООО «Атлант», ООО «Вологдапрофиль», ООО «Еврострой», ООО «ТоргСтройСервис», ООО «Континент Строй», ВКК «Строймаркет Лидер» и др.). Многие из них продают продукцию как в розницу, так и оптом, предусматривая систему скидок и другие маркетинговые мероприятия.

Вместе с тем стоит отметить, что спрос на строительные материалы является производным, а, следовательно, развитие стройиндустрии в значительной мере зависит от активности застройщиков города, которая, в свою очередь, определяется спросом на жилье со стороны населения.

Как свидетельствуют данные статистики, в 2005-2014 г.г. динамика строительной активности была разнонаправленной. До 2009 года данный показатель рос. Однако в связи с финансово-экономическим кризисом, вызвавшим снижение покупательной способности населения, дефицит ликвидности, в 2010 году объем ввода жилья в Вологде сократился на 21,8%. В результате реализации комплекса мероприятий со стороны Правительства Вологодской области, Администрации города Вологды, руководителей строительных организаций на протяжении последующих лет данный показатель прирастал на 1,5-3% (таблица 7). В итоге в 2014 году введено в действие 183 тыс. кв. м жилья, что является максимальным показателем за последние 10 лет.

Таблица 7. Ввод в действие жилых домов в г. Вологде в 2005-2014 годах

Показатель	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод жилой площади, тыс. кв. м.	110,3	117,3	123,4	171,6	177,2	138,6	140,6	147,2	164,5	183,8
В % к предыдущему году	-	106,3	105,2	139,1	103,3	78,2	101,4	104,7	111,8	111,7

В расчете на 1 жителя Вологды в 2014 году введено 0,58 кв. м жилья, что соответствует уровню 2008 года (таблица 8). Вместе с тем в сравнении с такими

городами России как Калуга, Ярославль, значения данного показателя оказались ниже на 8-26%.

Таблица 8. Ввод в действие жилых домов в некоторых городах России в 2008-2014 гг., кв. м общей площади на 1 жителя

Город	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014 г. к 2008 г., %
Вологда	0,58	0,60	0,45	0,45	0,46	0,47	0,58	100,0
Череповец	0,64	0,45	0,32	0,35	0,20	0,31	0,44	68,8
Калуга	0,55	0,32	0,45	0,65	0,66	0,53	0,78	141,8
Белгород	0,75	0,82	0,86	0,65	0,48	0,56	0,65	86,7
Ярославль	0,44	0,34	0,26	0,33	0,32	0,31	0,63	143,2

Возможности увеличения объемов строительства в значительной степени зависят от состояния его ресурсного потенциала, который формируют земельные участки, основные и оборотные фонды, кадры.

Как свидетельствуют данные опроса ИСЭРТ РАН, большинство строительных организаций города (67%) имеют в необходимом объеме земли, отведенные под строительство жилья. Лишь треть руководителей указали на недостаточную обеспеченность площадями.

Стоимость основных фондов строительных организаций Вологды за рассматриваемый период снизилась с 1965,4 млн. рублей до 1652,6 млн. рублей, или на 16%. Значительная часть из них морально и физически изношена. Согласно результатам опроса руководителей строительных организаций, в среднем по отрасли за пределами сроков амортизации функционировало 38% фондов. При этом треть руководителей указали, что данный показатель составлял менее 20%, каждый четвертый ответивший оценил износ фондов от 20% до 30%, каждый седьмой – от 40% до 50%. По этим причинам ресурсный потенциал строительства используется недостаточно эффективно. Лишь 2/3 руководителей считают, что производственные мощности их организаций загружены более чем на 80%; каждый седьмой – на 60-80%, каждый пятый – менее 60%.

Характеризуя инвестиционные процессы в строительстве, следует отметить, что в последние годы при недостатке собственных средств организаций произошел незначительный сдвиг в структуре источников финансирования капиталовложений в сторону увеличения доли привлеченных ресурсов. Одним из них являются кредиты коммерческих банков. Вместе с тем условия их получения для большинства участников опроса (53%) являются неприемлемыми. При этом обращает на себя внимание тот факт, что 13% организаций вообще не использовали заемные средства для реализации инвестиционных проектов.

Основной проблемой получения кредита подавляющее число руководителей (60%) назвали трудности его обеспечения, которые обусловлены отсутствием необходимого объема залоговой массы у строительных организаций в связи с тем, что они не являются собственниками земельных участков. Еще одной причиной, по которой банки отказываются взаимодействовать с застройщиками, является их высокая закредитованность. По мнению каждого седьмого руководителя, активизация процесса кредитования строительных организаций в Вологде сдерживается ввиду низкого уровня подготовки бизнес-планов.

Еще одним важным элементом ресурсного потенциала строительных организаций города являются кадры. Среднесписочная численность работников за рассматриваемый период увеличилась с 8,7 до 10 тыс. человек, или на 14,9%. Вместе с тем результаты опроса показывают, что в отрасли имеется потребность в ряде специалистов. В частности, штат сметчиков укомплектован в среднем на 25%, руководителей среднего звена и рабочих средней квалификации (в том числе каменщиков) – на 40%, мастеров – на 35%. Обеспеченность неквалифицированными рабочими составляет 90%.

Уровень квалификации кадров в строительстве в целом является средним. Недостаток необходимых навыков, знаний и умений руководители организаций отмечают у неквалифицированных рабочих и руководителей низшего звена (мастеров).

Постоянный рост цен на строительные материалы является одним из негативных факторов, тормозящих развитие отрасли. Так, за период с 2005 по 2013 гг. стоимость 1 куб. м товарного бетона увеличилась в 2,3 раза. Керамический кирпич подорожал в 1,9 раза, силикатный кирпич – в 2,1 раза, щебень – в 3 раза (таблица 9).

Таблица 9. Среднегодовые цены на основные виды материалов, приобретаемых строительными организациями г. Вологды, руб./ед.

Вид материалов	Год							2013 г. к 2005 г. раз
	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Щебень, куб. м	418	685	н.д.	845	926	1410	1287	3,08
Пески природные прочие, куб. м	155	282	310	301	321	381	385	2,49
Бетон готовый для заливки (товарный бетон), куб. м	2047	4227	3730	3957	3893	4381	4750	2,32
Кирпич силикатный, тыс. усл. кирп.	4320	7660	7889	8969	8776	9055	9221	2,13
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, тыс. усл. кирп.	5354	8727	8690	9299	9220	10160	10439	1,95
Пиломатериалы обычные, куб. м	3977	5838	5910	4716	7371	7478	7168	1,8
Цемент, т	2092	5014	3068	2496	3450	4019	3620	1,73
Рубероид, кв. м	15	18	25	23	27	29	н.д.	х

Руководители опрошенных организаций к главным факторам повышения цен на строительные материалы относят увеличение цен на сырье, энергоносители, транспортные перевозки, земельные участки (93%), а также высокий уровень монополизации промышленности строительных материалов (27%).

Постоянный рост цен на ассортимент строительных материалов приводит к увеличению стоимости строительства. Так, за анализируемый период стоимость строительно-монтажных работ увеличилась в 2 раза, стоимость продукции – в 1,9 раза. В результате в 2013-2014 гг. средняя себестоимость квадратного метра

жилья в г. Вологде составила 35 тыс. рублей. Согласно данным опроса руководителей компаний-застройщиков Вологды, больше четверти организаций строили недвижимость по цене 41-50 тыс. рублей за 1 кв. м, каждая пятая организация – 20-30 тыс. рублей за 1 кв. м.

Самыми значимыми факторами, препятствующими наращиванию темпов строительства жилья в Вологде, 73% руководителей строительных организаций считает необеспеченность участков под застройку необходимой инженерно-технической инфраструктурой. Почти 60% указали на высокий уровень налогообложения, каждый второй – трудности получения кредитных и иных источников финансирования. Для 40% опрошенных является сложной процедура получения необходимых согласований и разрешений, а каждый третий руководитель указал на дефицит земельных участков с разрешенным использованием для жилищного строительства.

Именно данные факторы – резервы удешевления строительства и повышения доступности жилья для населения города Вологды.

В мировой практике инженерная подготовка территорий под застройку, как правило, осуществляется за счет государственных средств, поскольку коммуникации являются городской собственностью. В России (и в частности, в г. Вологде) данные мероприятия проводятся в основном за счет застройщиков, что увеличивает себестоимость строительства жилья. Для решения данной проблемы федеральной целевой программой «Жилище» предусматривается предоставление государственных гарантий по кредитам, направленным на строительство объектов коммунальной инфраструктуры, и субсидирование части затрат на уплату процентов по таким кредитам. Однако на практике финансирование получают лишь те проекты, по которым заемщиком выступает субъект Российской Федерации, а не муниципалитет или юридическое лицо – застройщик. Министерство финансов Российской Федерации выдает залог только в том случае, если региональные власти располагают довольно большим перечнем документов, часть из которых должна быть подготовлена обратившимся за государственной поддержкой застройщиком.

Таким образом, пока не удалось запустить механизм, позволяющий полностью решить проблему обеспечения земельных участков необходимой инфраструктурой.

Среди условий, сдерживающих ведение бизнеса в строительстве, 73% руководителей строительных организаций города указали на трудности при подключении к системе водоснабжения и водоотведения (ввиду высоких тарифов), 40% – на трудности получения разрешения на строительство (из-за необходимости доработки проектно-сметной документации). Треть опрошенных не устраивали условия подключения к системе электроснабжения, каждого четвертого – подключения к системе газоснабжения.

Не вполне устраивают застройщиков условия (требования), по которым проводятся аукционы на право заключения договора о комплексном освоении территории. Реализация условий договора приводит к тому, что цена за будущее жилье зачастую оказывается заниженной (ниже себестоимости строительства 1 кв. м). Это приводит к невозможности выполнения компанией-застройщиком обязательств, появлению объектов незавершенного строительства. К другим негативным последствиям такой практики относится то, что в целях снижения издержек строительства компании используют некачественные и дешевые

строительные материалы, что в будущем непосредственно отразится на качестве жилья.

Застройщики города сходятся во мнении о том, что в настоящее время на уровне Российской Федерации не сложилось единого методического инструментария по определению начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории. В связи с этим существуют предпосылки, которые ведут к повышению начальной цены земельного участка над ее справедливым и обоснованным уровнем.

По этой причине многие потенциальные инвесторы не участвуют в аукционе, поскольку его условия делают такие проекты застройки нерентабельными для них. В частности, одним из условий комплексного освоения территории является срок проведения всего комплекса работ. Зачастую он составляет 5-7 лет, что не позволяет в указанные сроки осуществить возведение всех объектов капитального строительства на территории по причине недостаточной ликвидности значительной части хозяйствующих субъектов и нехватки у них оборотных средств для этих целей. Данные обстоятельства фактически устраняют конкуренцию между компаниями за право проведения комплексной застройки территории.

При таком порядке получить земельные участки в аренду могут только крупные строительные компании, обладающие значительными собственными производственными мощностями и финансовыми ресурсами. Большая же часть мелких и средних компаний в данном случае не имеют таких возможностей.

В целом за последние пять лет улучшили жилищные условия 1800 семей. В 2014 году в рамках реализации программы расселения из ветхого и аварийного жилья построены пять трехэтажных домов на 201 квартиру общей жилой площадью 9,5 тыс. кв. м. В 2015 году в рамках муниципальной адресной программы будут сданы жилой дом на ул. Присухонской и пять домов на ул. Колхозной для переселения 240 вологодских семей.

Кроме того, с 2012 года в Вологде ведется работа по бесплатному предоставлению земельных участков в собственность граждан, имеющих трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» утвержден план мероприятий (дорожная карта) по строительству в Вологде (мкр. «Южный») жилья эконом-класса. В соответствии с заключенным с ООО «Жилстройиндустрия» договором о комплексном освоении территории на двух земельных участках общей площадью 49,7 га будет построено 60 тыс. кв. м жилья эконом-класса.

Согласно данным опроса, большинство вологжан устраивают жилищные условия: 36% считают их хорошими, 44% – удовлетворительными. В то же время 18% опрошенных дали отрицательные оценки. Наибольшую неудовлетворенность в состоянии жилищных условий выразили жители Центрального, Восточного и Западного районов, наименьшую – Заречья.

Одной из причин сложившейся ситуации является то, что уровень благоустройства жилого фонда города не в полной мере соответствует потребностям жителей. Данная проблема характерна для окраинных районов (в с. Молочное, например, не подключены к системе газоснабжения 47% жилых помещений, в Прилуках, Лукьяново и Лосте – 44%, 25% и 13% соответственно).

Недовольство жителей Вологды вызывает и недостаточная обеспеченность жилья средствами, в которых нуждаются маломобильные группы населения (молодые мамы с колясками, люди с ограниченными возможностями и т.п.). Четвертая часть из числа респондентов указали на необходимость установки в жилых помещениях специальных средств (пандусов, перил, подъемников и т.п.).

Почти 21% площади жилищного фонда (1504 тыс. кв. м) Вологды имеет износ от 31 до 65% (таблица 10). Это обусловлено тем, что из 6302 жилых домов 2273 (36%) индивидуальных и 1431 (23%) многоквартирный дом построены в период до 1970 года. В этой связи становится острой проблема реконструкции домов первых и вторых массовых серий, поскольку их дальнейшая эксплуатация связана не только с проживанием в некомфортных условиях, но и приведет к избыточному потреблению энергетических ресурсов, дополнительным нагрузкам на генерирующие и передающие мощности коммунальных предприятий, росту расходов на аварийно-восстановительные работы.

Таблица 10. Распределение площади жилищного фонда г. Вологды по степени износа в 2012 году

Процент износа	Площадь жилищного фонда, тыс. кв. м	В % к итогу
От 0 до 30	5519,9	76,7
От 31 до 65	1504,0	20,9
От 66 до 70	57,3	0,8
Свыше 70	115,7	1,6

Техническое состояние конструктивных элементов жилищного фонда нуждается в замене (ремонте). Схожее мнение выразили и руководители управляющих компаний города в ходе анкетного опроса, проведенного ИСЭРТ РАН в 2013 году. Так, 19% из числа ответивших указали на критическое или очень плохое состояние подвалов, 14% – подъездов и чердаков, 13% – кровли и панельных швов (приложение 3).

Не соответствует желаниям жителей города и распределение квартир по числу комнат. В настоящее время доля двухкомнатных квартир в Вологде составляет 40%, однокомнатных и трехкомнатных – 27%. Квартиры, в которых 4 и больше комнат, лишь 6,5%. Вместе с тем, только 5% опрошенных хотели бы жить в однокомнатной квартире, 27% – в двухкомнатной, 37% – в трехкомнатной.

Однако финансовые возможности большей части жителей по приобретению недвижимости ограничены. Так, в 2013 г. исходя из величины среднегодового совокупного денежного дохода, семье из 3 человек для приобретения квартиры площадью 54 кв. м на первичном рынке потребовалось бы 4,5 года, на вторичном – 4,4 года. Если из доходов семьи вычесть величину годового прожиточного минимума, то продолжительность накопительного периода увеличивается до 7 лет. Вероятно, именно поэтому 58% жителей города, принявших участие в опросе, отметили, что смогут приобрести жилье, удовлетворяющее их потребностям, только при стоимости одного квадратного метра менее 20 тыс. рублей. Чуть более четверти вологжан считают возможным купить необходимую им жилплощадь, квадратный метр которой стоит от 20 до 30 тыс. рублей. Вместе с тем эти параметры значительно ниже фактического рыночного уровня.

Треть опрошенных жителей Вологды готовы улучшить свои жилищные условия за счет обмена или продажи имеющегося движимого или недвижимого имущества. Часть вологжан (18,5%) рассчитывает на помощь родственников, столько же жителей готовы самостоятельно копить необходимые для приобретения жилья средства. Однако преобладающим среди вологжан способом решения жилищной проблемы является использование кредитных механизмов: 47% респондентов выразили желание взять ипотечный кредит, 14% – потребительский кредит.

Значительная часть жителей, кроме собственной квартиры, имеют дополнительные активы, которые могут быть использованы в качестве первоначального капитала (20% – владеют дачей, 19% – гаражом, 15% – земельным участком за городом).

Несмотря на то, что коммерческие банки предлагают программы ипотечного кредитования, по мнению половины населения (46%), получить ипотечный кредит достаточно сложно. В качестве основных причин невозможности использования банковских кредитов для приобретения жилья 60% населения Вологды указали низкий уровень жизни людей, 57% – высокие процентные ставки по кредитам и рост цен на недвижимость, 12% – высокую закредитованность, сложности с оформлением документов, недоверие к банкам.

Участие в иных способах расширения возможностей граждан по решению жилищных проблем (путем мобилизации сбережений в стройсберкассах, строительно-сберегательных кооперативах) вологжане не считают приемлемыми в сложившихся условиях. Несмотря на то, что такие формы (кассы взаимопомощи) получили широкое распространение и доказали свою эффективность в Европе, они имеют ряд недостатков. Во-первых, это низкий фиксированный процент по вкладу (2-3%), что в условиях высокой инфляции, темпов роста цен на рынке недвижимости обесценивает все накопления. Во-вторых, срок займа не может быть больше полуторакратного срока ожидания кредита. Таким образом, чтобы получить рассрочку на 10 лет, необходимо выдержать период накопления в 6,6 лет, на 15 лет – 10 лет и т.д. Такое ограничение лишает членов кооператива возможности немедленно получить новое жилье, заплатив только часть его стоимости. Поэтому строительно-сберегательные кооперативы эффективны в решении других задач: накопить на доплату при переезде в квартиру большей площади, на ремонт жилья.

5. SWOT-АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ В ВОЛОГДЕ

Результаты комплексной оценки развития строительной индустрии и рынка жилья в Вологде позволяют выделить его сильные и слабые стороны, возможности и угрозы, выявить конкурентные преимущества (таблица 11).

Таблица 11. SWOT-анализ основных условий развития строительной индустрии в г. Вологде

Условие	Сильные стороны, потенциальные возможности	Слабые стороны, потенциальные угрозы
Градостроительная политика, обеспеченность земельными участками	<p>1. Наличие утвержденного Генерального плана города Вологды до 2035 года.</p> <p>2. Наличие земельных участков под строительство жилья.</p>	<p>Множественность процедур подготовки документации для строительства жилья.</p>
Ситуация в сфере строительства жилья	<p>1. Наличие достаточного количества строительных компаний, имеющих опыт жилищного строительства.</p> <p>2. Наличие организаций, осуществляющих весь цикл строительных работ: проектирование, строительство, благоустройство, а также производство строительных материалов.</p> <p>3. Наличие утвержденных федеральных и региональных целевых программ, предусматривающих комплекс мер по развитию жилищного строительства, обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой и социальными объектами.</p>	<p>1. Нестабильное финансовое состояние строительных организаций. Низкий уровень рентабельности (менее 10%), не позволяющий вести расширенное воспроизводство.</p> <p>2. Высокий темп роста цен на строительные материалы ввиду монополизации промышленности.</p> <p>3. Трудности получения кредита застройщиками ввиду отсутствия необходимого объема залоговой массы.</p> <p>4. Недоукомплектованность штата строительных организаций сметчиками, мастерами, кадрами средней квалификации, руководителями среднего звена.</p> <p>5. Недостаточная загрузка производственных мощностей.</p> <p>6. Высокий уровень износа основных фондов (в среднем на 38%).</p> <p>7. Зависимость строительных организаций города от ситуации на рынке кирпича, потребность в котором наполовину удовлетворяется за счет поставок компаний, действующих за пределами области.</p>
		<p>8. Необеспеченность большинства земельных участков под застройку инженерно-технической инфраструктурой.</p> <p>9. Высокая стоимость</p>

Условие	Сильные стороны, потенциальные возможности	Слабые стороны, потенциальные угрозы
		технологического присоединения к сетям инженерной инфраструктуры ввиду необоснованно крупных затрат на получение и исполнение технических условий.
Состояние спроса на жилье	<ol style="list-style-type: none"> 1. Потребность в улучшении жилищных условий у 61% жителей. 2. Наличие у части населения дополнительных активов, которые могут использоваться в качестве первоначального капитала при приобретении жилья. 3. Наличие программ (федеральных, региональных, муниципальных), предусматривающих меры по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, строительство жилья эконом-класса. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая продолжительность накопительного периода для приобретения жилья за счет собственных доходов (более 7 лет). 2. Только 3% жителей города располагают средствами, достаточными для приобретения желаемого жилья. 3. Невозможность использования банковских кредитов для 60% домохозяйств ввиду низкого уровня жизни.
Производство строительных материалов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Наличие государственных программ, предусматривающих меры по развитию организаций строительной индустрии. 2. Наличие сырьевой базы для организации производств. 3. Возможность эффективных коммуникаций на выставке деревянного домостроения «Вологодская слобода». 4. Наличие 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Низкая загрузка производственных мощностей организаций. 2. Высокий износ основных фондов (50-70%). 3. Дефицит квалифицированных кадров (особенно по производству сборных железобетонных конструкций).

Условие	Сильные стороны, потенциальные возможности	Слабые стороны, потенциальные угрозы
	производственной инфраструктуры (промышленные парки)	
Состояние коммунальной инфраструктуры	1. Реализация программы капитального ремонта многоквартирных домов.	1. Недостаточная обеспеченность территории города централизованным водоснабжением. 2. Высокий износ магистральных систем водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, высоковольтных линий, подстанций. 3. Неполное централизованное канализирование внутригородских водотоков.

6. СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ В ВОЛОГДЕ ДО 2035 ГОДА

Функционирование строительной индустрии Вологды обусловлено вероятностным характером изменения совокупности внутренних и внешних социально-экономических факторов. Вследствие этого развитие данной сферы экономики города на период до 2035 года может происходить по двум сценариям – консервативному и оптимистичному.

Каждый из них при этом предполагает сохранение следующих условий:

- усиление позиций России на международной арене;
- обеспечение относительной политической стабильности и общественного спокойствия в стране;
- замедление темпов роста мировой и российской экономики;
- достижение относительно высокого уровня мировых цен на основные товарные группы российского экспорта (нефть, газ);
- отсутствие масштабных природных и техногенных катастроф глобального характера.

Консервативный сценарий развития основан на поддержании существующих темпов социально-экономического развития города и строительства. Он не предполагает существенных изменений в системе управления городом, методах и инструментах регулирования отдельных сфер его жизни. Государственная поддержка отдельных категорий граждан будет в значительной мере поглощаться опережающим ростом цен на жилье. Рынок наемного жилья останется неразвитым, что не только ограничит доступность жилья для экономически активных категорий граждан, но и существенно снизит мобильность трудовых ресурсов. Следовательно, роль государства, органов местного самоуправления в инвестиционных процессах, поддержке экономики и социальной сферы останется незначительной.

Ожидается, что не будет наблюдаться и повышения активности в деятельности лизинговых компаний, в результате чего возможности застройщиков в приобретении строительной техники окажутся ограниченными. Вопрос обеспеченности строительства квалифицированными кадрами в полной мере решить не удастся. В результате отсутствия инвесторов ввод новых мощностей по производству строительных материалов (в частности, кирпича) будет затруднен, что не позволит снизить зависимость от их поставок с внерегиональных рынков.

Выбор позиции, основанной на принципе сохранения существующего положения, означает в ближайшем будущем невозможность кардинального улучшения качества городской среды и повышения уровня жизни горожан. При развитии города по данному сценарию, увеличивается вероятность потери его конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности и, как следствие, оттока ресурсов в более благоприятные для ведения бизнеса и жизни территории.

Оптимистичный сценарий развития в Вологде базируется на предположении о повышении эффективности использования всех видов имеющихся ресурсов, что во многом обеспечивается за счет увеличения инвестиционной активности для модернизации действующих и открытия новых современных производств.

Сценарий подразумевает, что в действующее законодательство будут внесены изменения, существенно упрощающие процедуры получения разрешений на строительство. Количество необходимых для этого согласований, а также регламентированные сроки их проведения будут сведены к минимуму.

При реализации оптимистичного сценария в городе начнет функционировать система ипотечного кредитования, предлагающая приемлемые условия приобретения жилья. Особое внимание будет уделено проектированию и строительству коммуникаций, магистральных инженерных сетей, что значительно повысит инвестиционную привлекательность земельных участков для застройщиков.

На территории города и области в прогнозном периоде будет организовано производство современных строительных материалов, ориентированное на местное сырье. Одним из условий оптимистичного сценария является то, что базовыми организациями постоянно осуществляется работа по повышению квалификации кадров, занятых в строительстве. При поддержке Правительства Вологодской области, Администрации города Вологды и других заинтересованных структур организуются конкурсы профмастерства, выставки строительных материалов и техники. Город активно участвует в федеральных и региональных целевых программах, направленных на обеспечение граждан жильем (в т.ч. эконом-класса).

Оптимистичный сценарий предполагает разработку механизмов стимулирования экономической активности, создание новых институтов развития, способствующих достижению приоритетов, которые обозначены в документах стратегического планирования города и Вологодской области.

Укрупненно сравнительная характеристика ключевых параметров развития социально-экономической ситуации в г. Вологде при реализации консервативного и оптимистичного сценариев представлена в таблице 12. Она свидетельствует о том, что наиболее полно достичь поставленных целей и задач социально-экономического развития Вологды в долгосрочной перспективе можно, реализуя мероприятия оптимистичного сценария. Однако для этого Администрации города Вологды предстоит мобилизовать внутренние ресурсы, активнее работать на привлечение частных и государственных ресурсов.

Таблица 12. Сравнительная характеристика параметров развития социально-экономической ситуации в г. Вологде в разрезе сценариев

Параметр	Сценарий	
	Консервативный	Оптимистичный
Исполнение приоритетов программных документов (стратегий, ФЦП, ОЦП и т.д.)	Обеспечивается не в полной мере	Обеспечивается
Возможность структурных сдвигов и смены типа воспроизводства	Не обеспечивается	Обеспечивается
Структура экономики	Не ориентирована на производство продукции с высокой добавленной стоимостью	Инновационно-ориентированная
Динамика инвестиционной активности	Негативная	Позитивная
Уровень инвестиционной активности	Низкий (в перспективе – средний)	Высокий
Динамика инновационной активности	Негативная	Позитивная
Динамика развития социальной сферы	Негативная	Позитивная
Эффективность государственных механизмов поддержки и регулирования экономической деятельности	Недостаточно эффективны	Эффективны

Поскольку на федеральном и региональном уровне в средне- и долгосрочной перспективе будет реализован комплекс масштабных преобразований в экономике и в строительстве, в частности, вероятность развития ситуации по оптимистичному сценарию является высокой. В связи с этим он выбран в качестве целевого.

7. МИССИЯ, СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ В ВОЛОГДЕ

С учетом параметров целевого оптимистичного сценария и стратегических ориентиров, сформулированных на федеральном, региональном и местном уровне, определена миссия, цель и задачи развития строительной индустрии в г. Вологде на период до 2035 года.

Миссия строительной индустрии областного центра заключается в создании материальных факторов производства и комфортных условий жизнедеятельности человека. Она определяет стратегическую цель, которая выражается в создании условий для увеличения до 300 тыс. кв. м в год объемов строительства и продажи комфортного жилья в городе Вологде в период до 2035 года.

Для достижения поставленной цели в Вологде до 2035 года требуется решить комплекс следующих задач:

1. Модернизация существующих и строительство новых предприятий по производству современных строительных материалов.
2. Стимулирование спроса на жилую недвижимость за счет повышения доступности жилья для населения.
3. Повышение энергоэффективности зданий через применение соответствующих конструкционных и изоляционных материалов.
4. Создание условий для эффективного использования ресурсного потенциала строительных организаций.
5. Формирование городской среды нового качества.

Стратегическая цель и задачи развития строительной индустрии в г. Вологде определяют основные приоритеты деятельности Администрации города Вологды, которые заключаются в:

- обеспечении инновационного развития и модернизации строительного комплекса, а также энергоэффективности строительной индустрии;
- обеспечении доступности и комфортности жилья, формировании качественной жилой среды;
- развитии коммунальной инфраструктуры;
- активизации маркетинговой политики.

Стратегические приоритеты определяют главные направления строительной индустрии города, формирование точек роста экономики в целом.

В основу Стратегии положены следующие принципы:

1. Государственно-частное партнерство. Предполагает различные формы инициативного взаимодействия государственной власти, органов местного самоуправления, бизнеса, общественных организаций на основе баланса интересов, прав, обязанностей и ответственности сторон.
2. Активное участие города в региональных, федеральных и международных программах, проектах и конкурсах.
3. Комплексность.
4. Активное вовлечение жителей города в процесс разработки плана мероприятий, направленного на реализацию Стратегии, и реализацию самой Стратегии.

8. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ, ЗАДАЧИ И ЦЕЛЕВЫЕ ОРИЕНТИРЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ В ВОЛОГДЕ

С учетом выявленных конкурентных преимуществ, а также факторов, сдерживающих развитие строительной индустрии Вологды, выделены следующие стратегические направления ее развития на период до 2035 года.

Приоритет «Инновационное развитие и модернизация
строительного комплекса, обеспечение энергоэффективности
строительной индустрии»

Создание функционально новой жилищной среды подразумевает перевод строительного комплекса и производства строительных материалов, изделий и конструкций на инновационный путь развития, базирующийся на использовании энергосберегающих ресурсов, техники и технологий. В рамках решения данной

цели необходимо создать условия для привлечения инвестиций в целях модернизации и обновления действующих производств, внедрения инновационных высокотехнологичных производственных мощностей, строительства экономически эффективных предприятий стройиндустрии.

Основными задачами по реализации данного приоритета являются:

1. Обеспечение потребности организаций строительства в основных строительных материалах:

– участие в реализации Программы развития предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций в Вологодской области до 2020 года;

– содействие снижению степени износа, увеличению коэффициента обновления основных фондов, повышению уровня загрузки производственных мощностей организаций, выпускающих сборные железобетонные изделия, оконные и дверные блоки, трубы, другие строительные материалы;

– содействие внедрению современных ресурсосберегающих технологий производства строительных материалов (пластического прессования кирпича, плитного производства и т.п.);

– предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, свободных от прав третьих лиц и обеспеченных необходимой инфраструктурой, для строительства новых предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций;

– поиск потенциальных инвесторов, готовых реализовывать проекты по развитию строительной индустрии.

2. Содействие внедрению цифровых технологий, новейшего программного обеспечения в проектировании, системах управления строительными проектами:

– создание единой базы наукоемких разработок в сфере строительства и производства строительных материалов;

– проведение семинаров и совещаний на соответствующие темы;

– организация теплоэнергетического аудита объектов с классом энергоэффективности «В» и «С» для выявления возможностей применения современных энергоэффективных технологий.

3. Повышение качества кадрового потенциала и производительности труда в отрасли:

– реализация проекта «Шефы», предоставление льготы по земельному налогу для предприятий, имеющих статус «Базовая организация», в целях укрепления связи образовательных организаций с бизнесом, осуществляющим инвестиционные проекты (в том числе в сфере жилищного и инфраструктурного строительства);

– осуществление постоянного мониторинга потребности строительных организаций города в специалистах по всем видам профессий;

– создание информационного банка резерва кадров строительных профессий с целью координирования муниципального заказа по недостающим специальностям;

– заключение трехсторонних договоров между учащимися, профессиональными учебными учреждениями и строительными организациями и предприятиями Вологды на подготовку специалистов остродефицитных профессий;

- проведение профориентационной работы с учащимися школ города Вологды;
- обеспечение функционирования единой информационной базы данных инвестиционных проектов в сфере строительства, находящихся как в стадии реализации, так и в стадии планирования и разработки;
 - применение концепции «Активного дома», в которой энергетика, климат в помещении и местная окружающая среда максимально учитывают интересы жильцов, используя преимущества «Экодома» («Пассивного дома») и интеллектуальные возможности «Умного дома»;
- создание муниципальной геоинформационной системы обеспечения градостроительной деятельности в целях формирования единого информационного пространства между службами и ведомствами города для хранения и обмена информацией, формирования графиков планово-предупредительных ремонтов, пообъектного учета городской недвижимости;
- оказание грантовой поддержки для местных информационно-периодических изданий, освещающих положительный опыт внедрения новых методов и технологий в строительстве.

Приоритет «Обеспечение доступности и комфортности жилья,
формирование качественной жилой среды»

Ввиду того, что более 60% населения областного центра имеют потребность в улучшении своих жилищных условий, важнейшим направлением деятельности является обеспечение доступности жилья. Доступность жилья, его соответствие требованиям населения являются важнейшими факторами социально-экономического развития Вологды. Они в значительной степени определяют качество жизни населения, формируют динамику демографических процессов, обуславливают межрегиональную конкурентоспособность территории в привлечении и закреплении высококвалифицированных трудовых ресурсов, влияют на экономическую активность населения и производительность труда. Вместе с тем привлечение в Вологду дополнительных ресурсов (инвестиционных, трудовых и др.) требует создания комфортной городской среды. В соответствии с указанными обстоятельствами для реализации данного приоритета требуется решить следующие задачи:

1. Обеспечение поддержки молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы, а также категорий граждан, имеющих право на получение жилья в соответствии с действующим законодательством:

- предоставление жилых помещений (прежде всего эконом-класса) гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий;
- учет граждан, нуждающихся в получении социального жилья и имеющих право на получение финансовой поддержки в рамках действующего законодательства;
- организация информационно-разъяснительной и консультационной работы с гражданами по вопросам улучшения жилищных условий (проведение семинаров, форумов, распространение материалов в СМИ);
- предоставление семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального

жилого дома, которые могут направляться в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита.

2. Стимулирование развития массового жилищного строительства на основе комплексного освоения территорий, реализации проектов многоэтажной и малоэтажной жилой застройки и внедрения концепции «smart city» (умный город).

Обеспечение населения комфортным и доступным жильем в значительной мере возможно при высоких темпах роста жилищного строительства и реализации проектов комплексной застройки территорий. Решение данной задачи предполагает осуществление следующих мероприятий:

- увеличение срока выполнения работ по комплексному освоению территории, указываемого в документации на проведение аукциона, с 5-7 лет до 12-15 лет;

- корректировка существующих проектов планировки;

- разработка нового проекта плана границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Вологды;

- заключение соглашений с организациями города по корпоративному субсидированию работников при приобретении жилья на условиях ипотечного кредитования в виде компенсации первоначального взноса, и/или процентной ставки, и/или расходов по страхованию ипотечных рисков;

- проведение акций строительными организациями и кредитными учреждениями по предоставлению ипотечных кредитов для населения по сниженным процентным ставкам;

- проведение работ по эстетическому совершенствованию городского облика за счет упорядочения рекламных конструкций, вывесок, баннеров, а также светового оформления города;

- создание зеленых пространств, пешеходных зон;

- формирование новых «центров притяжения». Создание новых учебных, культурных, спортивных центров и бизнес-кластеров с высокотехнологичным производством позволит в значительной мере разгрузить исторический центр Вологды, перенаправить транспортные потоки и значительно сократить расстояние, преодолеваемое жителями города от дома до места работы и отдыха;

- содействие применению информационно-коммуникационных технологий для экономичного и экологичного использования городских систем жизнедеятельности. В строящихся объектах должны вести мониторинг и верификацию состояния различных систем (водоснабжение, отопление, энергетика), объекты должны быть обеспечены системами автоматизированного управления уровнем углекислого газа, влажности и другими характеристиками комфорта в помещении;

- строительство новых дорог, мостов, велосипедных дорожек. Реорганизация схем движения на перекрестках в целях повышения скорости передвижения на улицах и улучшения экологической ситуации;

- создание и развитие интеллектуальной транспортной системы. Во-первых, это информационные сервисы для путешественников, предоставляющие прогнозы и информацию о загруженности дорог, данные о парковках, об общественном транспорте, центрах оказания экстренной помощи при транспортных происшествиях. Во-вторых, это сервисы для управления дорожным движением: системы контроля скорости и соблюдения правил движения, платы за проезд, управления транспортными потоками. В-третьих, это автоматизированные услуги для грузоперевозок и логистики, позволяющие осуществлять мониторинг грузов,

весовой контроль, контроль режима работы водителей, проезд транспорта с опасным грузом;

– создание системы видеонаблюдения. Оснащение дворов и объектов городской инфраструктуры камерами наблюдения позволит оперативно реагировать на различные виды угроз и нарушений порядка.

3. Обеспечение реконструкции жилых домов первых и вторых массовых серий с обновлением городской среды.

Улучшение качества жилой среды, повышение комфортности жилья должно обеспечиваться не только за счет нового строительства, но и за счет комплексной реконструкции жилых домов первых и вторых массовых серий.

Учитывая значительную степень износа части жилого фонда города, необходимо перейти от системы устранения аварийных ситуаций к созданию системы их предотвращения. Для этого требуется организовать сплошную инвентаризацию и паспортизацию существующего жилищного фонда, ведение постоянного мониторинга фактического состояния зданий, их конструкций, инженерных сетей, оборудования и иных коммуникаций.

Приоритет «Развитие коммунальной и инженерной инфраструктуры»

Необходимым условием динамичного развития жилищного строительства в городе является наличие свободных и обеспеченных инженерной инфраструктурой земельных участков под застройку. Вместе с тем в течение последних лет темпы строительства новых и модернизации существующих объектов коммунальной инфраструктуры значительно отставали от потребностей жилищного строительства.

Таким образом, возможности точечной застройки на территории Вологды и присоединения к существующим сетям в долгосрочной перспективе ограничены. В связи с этим наращивание темпов жилищного строительства требует опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры и наличия мер государственной поддержки. Строительство объектов коммунальной инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексной многоэтажной и малоэтажной жилой застройки предусмотрено государственной программой Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и формирование комфортной среды проживания на 2014 – 2020 годы», утвержденной постановлением Правительства области от 28 октября 2013 г. № 1105 (с последующими изменениями).

Основной задачей по реализации данного стратегического приоритета является создание эффективных организационных и финансовых механизмов государственно-частного партнерства при комплексном освоении территорий по обеспечению земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами при строительстве жилья.

Для реализации указанной задачи предполагается осуществить следующие мероприятия:

– согласование стратегических документов социально-экономического и территориального развития г. Вологды с инвестиционными программами хозяйствующих субъектов;

– осуществление бюджетных инвестиций в строительство объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, предназначенных для

комплексной жилой застройки. Инструментом привлечения бюджетных инвестиций в строительство объектов коммунальной инфраструктуры является участие в государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также государственной программе Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и формирование комфортной среды проживания на 2014 – 2020 годы»;

- формирование земельных участков с комплексом инфраструктур для реализации проектов индивидуального жилищного строительства (посредством предоставления компенсаций затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой; предоставления муниципальных гарантий по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры);

- подготовка предложений по изменению норм Федерального закона от 07 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» и подзаконных актов в части уточнения алгоритма определения обоснованной платы за подключение к инженерным коммуникациям;

- проведение инвентаризации состояния коммунальных сетей и объектов и ведение регулярного мониторинга (создание базы данных);

- разработка совместных планов мероприятий (бизнес, ресурсоснабжающие организации, органы власти) по реконструкции существующих электрических подстанций;

- разработка совместных планов мероприятий (бизнес, ресурсоснабжающие организации, органы власти) по сбалансированному и опережающему развитию систем теплоснабжения Вологды в целях обеспечения центральным отоплением и горячим водоснабжением всего существующего и нового жилого фонда высотностью от двух этажей и общественной застройки, а также осуществления теплоснабжения индивидуальной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения и потребителей, удаленных от трасс магистральных теплосетей, от локальных отопительных систем, работающих на природном газе.

В связи с этим для теплоснабжения планируемой застройки южной части города необходимо:

- строительство отопительной котельной на а/м «Москва – Архангельск», на пересечении с ул. Конева, установленной тепловой мощностью не менее 40 Гкал/час;

- строительство отопительной котельной западнее деревни Сорошнево, установленной тепловой мощностью не менее 15 Гкал/час;

- строительство отопительной котельной в квартале, ограниченном а/м «Москва – Архангельск», Пошехонским шоссе и ул. Новгородской, установленной тепловой мощностью не менее 15 Гкал/час.

Для теплоснабжения планируемой застройки северной части города целесообразно:

- строительство отопительной котельной на Старом шоссе, установленной тепловой мощностью не менее 40 Гкал/час;

- строительство отопительной котельной на пересечении планируемого Белозерского шоссе и планируемого шоссе, выходящего на новый мост через реку Вологду, установленной тепловой мощностью не менее 20 Гкал/час.

Степень достижения задач в рамках указанного приоритета определяется на основе сопоставления фактических и ожидаемых значений целевых показателей. При реализации оптимистичного сценария ожидается, что для обеспечения заданных темпов строительства к 2035 году в городе каждый год должно вводиться около 20-25 км сетей водопровода, 14-20 км канализационных сетей, 15-18 км сетей теплоснабжения (таблица 13).

Выполнение данных целевых индикаторов позволит провести полноценное обновление существующих коммунальных сетей, обеспечить большинство земельных участков, выделяемых под новое строительство, инженерными коммуникациями, что, в свою очередь, является одним из важнейших факторов снижения себестоимости строительства и повышения доступности жилья для большинства населения города.

Таблица 13. Целевые ориентиры развития инженерной инфраструктуры в г. Вологде на период до 2035 г.

Объекты инженерной инфраструктуры	2013 г. (факт)	2020 г.	2025 г.	2035 г.
Ввод в действие и замена объектов инженерной инфраструктуры, км				
Водоснабжение	1,5	20,3	18,3	15,4
Канализация	5,8	15,1	14,5	14,0
Теплоснабжение	5,4	15,4	12,5	10,0
Уровень износа объектов инженерной инфраструктуры, %				
Водоснабжение	64,0	50,2	43,5	30,5
Канализация	77,0	63,1	54,5	35,0
Теплоснабжение	72,0	55,5	44,5	30,4

Приоритет «Активизация маркетинговой политики»

В целях активизации объема продаж (спроса) жилья важно реализовать меры, направленные не только на поддержку местных жителей, но и на привлечение потенциальных покупателей недвижимости из других регионов. Для того чтобы успешно конкурировать за привлечение населения, требуется применять маркетинговые технологии, то есть планомерно конструировать хорошую репутацию Вологды и ее рекламу среди целевых аудиторий (потребителей места).

Комплекс управленческих и публичных мероприятий должен обеспечить повышение уровня информированности жителей регионов, граничащих с Вологодской областью, о возможностях и преимуществах г. Вологды с целью их привлечения на работу и постоянное место жительства. Основная функция маркетинга территории заключается не в дополнительных усилиях по «сбыту», а наоборот, в том, чтобы обеспечить «сбыт» без затрат, как точно подметил американский маркетолог П. Друкер.

Для реализации данной задачи планируется реализовать следующие мероприятия:

- реализация информационной кампании, в которой известные спортсмены, бизнесмены, политики, деятели шоу-бизнеса, родившиеся и выросшие в Вологде, рассказывают о преимуществах и возможностях города;
- содержательное наполнение и систематическое обновление информации о Вологде в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- выпуск иллюстрированных тематических альбомов о достижениях Вологды (промышленность, образование, инвестиции и др.);
 - проведение общероссийских и международных культурных и спортивных мероприятий на территории Вологды;
 - участие в межрегиональных выставках, проходящих за пределами региона;
 - проведение переговоров с руководством российских кинокомпаний о появлении в художественных фильмах и сериалах образа Вологды;
 - создание и продвижение на российский уровень песни (музыкального клипа) о Вологде;
 - участие в смотре-конкурсе «Лучший город СНГ», проводимом Международной Ассамблеей столиц и крупных городов и т.п.;
 - проработка совместно с Правительством Вологодской области вопроса о создании международного аэропорта в Вологде;
- Маркетинговая политика должна строиться на принципах нетворкинга и вирусного маркетинга⁷.

9. СРОКИ И ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

В предстоящие несколько лет развитие строительной индустрии г. Вологды в значительной мере будет зависеть от макроэкономической ситуации в стране и регионе. В соответствии с прогнозными оценками Минэкономразвития России, в 2016-2018 г.г. можно ожидать увеличение стоимости кредитных ресурсов, что неизбежно приведет к снижению инвестиционных возможностей строительных компаний. В условиях ухудшения экономических ожиданий также повышается вероятность роста числа безработных и уменьшения реальной заработной платы, что в совокупности с увеличением налоговой нагрузки вызовет падение доходов населения и станет важным фактором, ограничивающим возможности для расширения потребления.

Усугубление ситуации в экономике страны, снижение покупательного спроса связывается с ускорением темпов обесценивания денежной массы ввиду действия санкций со стороны стран Европы и США, ограничения импорта ряда продуктов и падения курса национальной валюты.

Вместе с тем поддержка предложения на рынке жилья со стороны государства будет обеспечена за счет решения следующих задач:

- ↯ активизации вовлечения в оборот находящихся в федеральной собственности земельных участков с участием Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства;
- ↯ создания действенного механизма обеспечения земельных участков необходимой инженерной и коммунальной инфраструктурой, в том числе через развитие государственно-частного партнерства и проектного финансирования;
- ↯ содействия реализации программ строительства жилья эконом-класса

⁷ Нетворкинг – социальные связи, расширение сети контактов до такой степени, чтобы проинформировать как можно большее количество людей о том, чем город может быть привлекателен, конкурентоспособен. Вирусный маркетинг – это способ передачи информации, при котором количество людей, получивших ее, растет в геометрической прогрессии. Информация может быть представлена в любом виде (видеоролик, текст, mp3 запись). Главное, чтобы она несла в себе то, что может заинтересовать практически каждого пользователя сети и вызвать яркие эмоции. Информация, которая будет распространена силами самих пользователей друг другу.

и поддержки промышленности современных строительных материалов;

↗ модернизации с учетом современных условий строительных стандартов, норм и правил.

В этой связи, по оценке экспертов Минэкономразвития России, ожидается, что среднегодовые темпы роста ввода жилья в 2016-2018 г.г. составят 101,4%.

Исходя из указанных выше обстоятельств, Стратегия предлагает построение этапности реализации оптимистичного сценария развития строительной индустрии города. В качестве этапов реализации Стратегии выделяются:

I этап: 2015-2025 г.г. На данном этапе предлагается полное преодоление кризисных явлений в экономике страны, региона и города, создание предпосылок для развития рынка ипотечного кредитования, роста инвестиционной активности в строительстве. В этот период должны быть завершены работы по созданию целостной системы регулирования градостроительной деятельности в городе: скорректированы и утверждены Схема территориального планирования, комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства (в том числе малоэтажного), градостроительные регламенты. На данном этапе предполагается увеличение мощностей производств строительных материалов, наращивание объемов инфраструктурного строительства, создание механизмов для достижения целевых индикаторов развития строительной индустрии на перспективу до 2035 года.

II этап: 2026-2035 г.г. На данном этапе предлагается стабильное развитие рынков недвижимости и ипотечного кредитования, достижение баланса между спросом и предложением на рынке жилья, развитие научно-технического и промышленного потенциала, рост уровня доходов и повышение качества жизни населения. В этот период должен быть обеспечен значительный рост объемов строительно-монтажных работ, в первую очередь, жилищного, транспортного, коммунального и социального строительства. Должны быть реализованы стратегические приоритеты развития строительной индустрии города.

10. МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

Механизмы реализации Стратегии – система практических мер или определенный порядок действий по обозначенным направлениям работы, опирающийся на сформулированные в Стратегии принципы. В качестве основных механизмов планируется использовать:

1. Разработку и исполнение муниципальных программ, обеспечивающих реализацию основных положений Стратегии.

2. Разработку и осуществление отдельных проектов, реализуемых на принципах государственно-частного партнерства.

Основным механизмом взаимодействия с бизнес-сообществом выступает государственно-частное партнерство.

Использование механизмов государственно-частного партнерства на территории города Вологды на момент принятия Стратегии регулируется законом Вологодской области от 31 мая 2010 года № 2308-ОЗ «Об участии Вологодской области в государственно-частном партнерстве» (с последующими изменениями). В рамках отдельного проекта и изменения его конфигурации можно в полной мере учесть интересы и потребности всех участников. Это существенно повышает их мотивацию и желание действовать. А разработка проектов с опорой

на возможности конкретной компании или группы компаний позволяет вовлечь в процесс реализации Стратегии дополнительные ресурсы (финансовые, материальные, технические, интеллектуальные, информационные, организационные) и получить в результате синергетический эффект.

3. Вовлечение профессиональных сообществ и жителей в реализацию Стратегии.

Успешная реализация Стратегии невозможна без привлечения к этой работе профессиональных образовательных организаций, общественных объединений и жителей города Вологды на принципах социального корпоратизма. Повышение их социальной активности и развитие связей с бизнес-сообществом является приоритетом в работе Администрации города Вологды. Механизмом в данном случае выступает развитие коммуникационных площадок (встречи, семинары, события и др.).

4. Популяризацию и продвижение Стратегии.

Грамотное продвижение и освещение в СМИ отдельных мероприятий, событий, достижений позволит сориентировать профессиональные сообщества, бизнес и жителей на достижение общих целей и задач, обеспечить обратную связь и необходимый настрой при реализации Стратегии. Именно эти механизмы формируют амбиции, необходимые для достижения поставленной в Стратегии цели.

5. Активное взаимодействие с внешней средой.

В части привлечения дополнительных средств на реализацию обозначенных в Стратегии проектов предполагается активное участие органов местного самоуправления в различных региональных, федеральных и международных государственных программах, конкурсах и проектах. Механизмом в данном случае выступает подготовка документации и подача заявок по формам, установленным координатором программы (проекта, конкурса).

Приведенный перечень механизмов реализации Стратегии не является исчерпывающим. Он может дополняться и меняться в соответствии с особенностями того или иного проекта и возможностями, открывающимися во внешней среде.

11. УПРАВЛЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИЕЙ СТРАТЕГИИ

К функциям органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» в реализации Стратегии относятся:

- а) утверждение настоящей Стратегии;
- б) взаимодействие с различными муниципальными образованиями и органами государственной власти;
- в) организация разработки и принятие необходимых для реализации Стратегии муниципальных правовых актов, обеспечение и контроль их исполнения;
- г) организация разработки и реализация муниципальных программ, инвестиционных проектов и мероприятий, финансируемых за счет средств бюджета города Вологды;
- д) рассмотрение и утверждение изменений в Стратегии (в случае необходимости);

е) организация информационного сопровождения реализации Стратегии, обратной связи с населением города и взаимодействия участников реализации Стратегии.

К функциям Администрации города Вологды в реализации Стратегии относятся:

а) организация проведения мониторинга и оценки реализации Стратегии;

б) определение органа Администрации города Вологды, ответственного за реализацию настоящей Стратегии;

в) выполнение других функций в рамках установленных Уставом муниципального образования «Город Вологда» полномочий для обеспечения реализации Стратегии и достижения ее целевых показателей.

От имени Администрации города Вологды оперативное взаимодействие с различными организациями и компаниями в рамках реализации Стратегии осуществляет ответственный орган Администрации города Вологды. Он же отвечает за общую координацию действий органов Администрации города Вологды, направленных на реализацию Стратегии.

Координация Стратегии с другими документами планирования

С целью обеспечения наибольшей эффективности реализации Стратегии и достижения стратегической цели осуществляется координация Стратегии, мероприятий и планов по ее реализации с Федеральным законом от 28 июня 2014 года № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», другими документами планирования Российской Федерации и Вологодской области, Стратегией комплексной модернизации городской среды муниципального образования «Город Вологда» на период до 2020 года «Вологда – комфортный город», утвержденной решением Вологодской городской Думы от 01 июля 2011 года № 715 (с последующими изменениями).

Ресурсное обеспечение реализации Стратегии

Ресурсное обеспечение реализации Стратегии осуществляется участниками реализации мероприятий Стратегии на базе координации документов планирования реализации Стратегии, документов планирования деятельности участников реализации мероприятий и на основе документов бюджетного планирования.

Финансирование реализации Стратегии обеспечивается за счет средств бюджета города Вологды, привлечения на согласованных условиях средств федерального бюджета и бюджета Вологодской области в рамках реализации федеральных и областных государственных программ и проектов, и за счет внебюджетных источников (средства частных инвесторов, кредиторов, населения).

Бюджетное планирование и финансирование реализации Стратегии осуществляется на основе принципов бюджетирования, ориентированного на конкретный результат. Планирование и выделение средств на финансирование мероприятий Стратегии за счет бюджета города Вологды производится в форме финансирования муниципальных программ и отдельных проектов.

Объем ресурсов, требуемый для реализации Стратегии в соответствующем периоде, планируется Администрацией города Вологды в процессе бюджетного

планирования путем расчета затрат на реализацию муниципальных программ, проектов и других мероприятий Стратегии, распределения их по источникам финансирования, а также на основе заключенных соглашений, договоров и контрактов с участниками реализации мероприятий Стратегии.

Мониторинг и оценка реализации Стратегии

В целях анализа результативности и эффективности реализации проводится мониторинг и оценка исполнения Стратегии на протяжении всего периода ее реализации в отношении достигнутых результатов в отчетном году, по итогам завершения отдельных проектов и реализации Стратегии в целом. Оценивается степень достижения целевых показателей.

Мониторинг и оценка реализации Стратегии организуются ответственным органом Администрации города Вологды.

Информационной базой мониторинга реализации Стратегии являются данные государственного статистического наблюдения, информация органов местного самоуправления, участников реализации мероприятий Стратегии.

Контроль за ходом реализации Стратегии

В целом контроль за ходом реализации Стратегии осуществляет Глава города Вологды на основе ежегодных отчетов и данных мониторинга реализации Стратегии. Текущий контроль реализации отдельных проектов и программ Стратегии осуществляет ответственный орган Администрации города Вологды.

Информационное сопровождение реализации Стратегии

Органы местного самоуправления организуют и обеспечивают открытость информации о процессе реализации Стратегии, а также формируют механизмы обратной связи с участниками реализации Стратегии.

Информационное сопровождение реализации Стратегии осуществляется с использованием ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и возможностей средств массовой информации.

Ежегодный отчет Администрации города Вологды о реализации Стратегии размещается на официальном сайте Администрации города Вологды в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Корректировка Стратегии

Изменения в Стратегию вносятся решениями Вологодской городской Думы.

Стратегия подлежит корректировке в случае существенных изменений внутренних и внешних условий, если эти изменения делают невозможным или нецелесообразным реализацию отдельных приоритетных направлений, задач и проектов Стратегии, достижение ее целевых показателей.

В этом и других случаях Стратегия может быть скорректирована с учетом соблюдения принципов постоянства долгосрочных целей и гибкости при выборе механизмов их достижения.

12. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

Исполнение комплекса мероприятий, реализуемых в рамках оптимистичного сценария, позволит существенно улучшить ситуацию в строительном комплексе Вологды, повысить уровень доступности жилья для населения, а также комфортности городской среды. Основные целевые показатели представлены в таблице 14.

Таблица 14. Целевые показатели развития строительной индустрии г. Вологды на период до 2025 года и ориентиры до 2035 года

Показатель	2013 г. (факт)	Прогноз		
		2020 г.	2025 г.	2035 г.
Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	7358	8660	10047	13570
То же в расчете на 1 жителя, кв. м	23,24	26,49	30,4	34,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	147,8	212,1	283,8	350,0
То же в расчете на 1 жителя, кв. м	0,47	0,65	0,86	0,90
Коэффициент доступности жилья на первичном рынке г. Вологды, лет	4,3	3,8	3,2	2,8
Максимальная продолжительность проведения процедур для получения разрешения на строительство, дней	276	56	56	56
Доля территорий города, обеспеченных градостроительной документацией и нормативно-правовой базой, в %	н.д.	100	100	100

Перечень показателей не является окончательным, он может быть изменен, уточнен и расширен при включении в Стратегию дополнительных проектов.