



## **РЕАЛЬНОСТЬ И ТЕНДЕНЦИЯ РАЗВИТИЯ ВЫСОТНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ВЬЕТНАМЕ К 2020 ГОДУ**

**Чан Хью Тхонг**

*Ханойское инвестиционно-проектное и строительное акционерное общество № 18*

*Линь Дам полуостров, Хоанг Лиет микрорайон,*

*Хоанг Май район, 96, м. Ханой, Вьетнам.*

*E-mail: tranhuythong@gmail.com*

*Отримана 10 березня 2010, прийнята 26 травня 2010.*

**Анотація.** Житлове будівництво з'являється однією з найактуальніших проблем у В'єтнамі, де, не зважаючи на значні зусилля, як і раніше не задоволені потреби суспільства в житлі. Високий темп зростання населення країни в цілому і міського населення, зокрема, сприяє процесам урбанізації, наслідком чого з'являється необхідність інтенсивного збільшення житлоплощі щорік. У статті проводиться аналіз реальних умов для прогнозування потреби житлоплощі найближчими роками, ґрунтуючись на ухваленні низки заходів щодо розвитку висотних житлових будівель у В'єтнамі до 2020 року: інвестування держбюджетних засобів в будівництво житла для малозабезпечених і соціально незахищених категорій населення; пільгове кредитування будівельних організацій для стимулювання будівництва нових житлових будинків тощо.

**Ключові слова:** будівництво, розвиток, багатоповерхові житлові будинки, тенденція.

## **РЕАЛЬНОСТЬ И ТЕНДЕНЦИЯ РАЗВИТИЯ ВЫСОТНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ВО ВЬЕТНАМЕ К 2020 ГОДУ**

**Чан Хью Тхонг**

*Ханойское инвестиционно-проектное и строительное акционерное общество № 18*

*Линь Дам полуостров, Хоанг Лиет микрорайон,*

*Хоанг Май район, 96, г. Ханой, Вьетнам.*

*E-mail: tranhuythong@gmail.com*

*Получена 10 марта 2010, принята 26 мая 2010.*

**Аннотация.** Жилищное строительство является одной из наиболее актуальных проблем во Вьетнаме, где, несмотря на значительные усилия, по-прежнему не удовлетворены потребности общества в жилье. Высокий темп роста населения страны в целом и городского населения, в частности, способствует процессам урбанизации, следствием чего является необходимость интенсивного увеличения жилплощади ежегодно. В статье проводится анализ реальных условий для прогнозирования потребности жилплощади в ближайшие годы, основываясь на принятии ряда мероприятий по развитию высотных жилых зданий во Вьетнаме к 2020 году: инвестирование госбюджетных средств в строительство жилья для малообеспеченных и социально незащищенных категорий населения; льготное кредитование строительных организаций для стимулирования строительства новых жилых домов и т. д.

**Ключевые слова:** жилье, строительство, развитие, многоэтажные жилые дома, тенденция.

## REALITY AND PROGRESS TREND OF HEIGHT DWELLING-HOUSES IN VIETNAM TO 2020 YEAR

**Tran Huy Thong**

*Hanoi 18 Investment Project Construction and Trading Joint Stock Company*

*Linh Dam Peninsula, Hoang Liet ward,*

*Hoang Mai district, 9B, Hanoi, Vietnam.*

*E-mail: tranhuythong@gmail.com*

*Received 10 March 2010, accepted 26 May 2010.*

**Abstract.** Housing development is an urgent demand of Vietnam, in recent years great efforts to develop have been made, but still cannot meet the needs of society. With high rate of increase of the country population in general and urban population in particular causing by the process of urbanization, therefore it is required to rapidly develop annual living areas. The article is analyzing the actual conditions to forecast the speed of development and the needs of living areas in coming years, based on what to raise a number of measures to develop high-rise apartment buildings in Vietnam by 2020: investing of the state budget facilities in building of habitation for the of scanty means and socially unscreened categories of population; favourable crediting of building organizations for stimulation of building of new dwelling-houses and etc.

**Keywords:** housing, construction, development, multi-storied residential buildings, a trend.

### Введение

Рассматривая нынешнее состояние жилищного строительства во Вьетнаме, следует отметить, что решение жилищной проблемы является национальным приоритетом Вьетнамского государства, что соответствует положению Всеобщей Декларации прав человека 1948 года: «Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилье, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, а также право на обеспечение на случай безработицы, болезни, инвалидности, вдовства, наступления старости или иного случая утраты средств к существованию по не зависящим от него обстоятельствам».

### Цель статьи

Целью статьи является анализ реальных условий для прогнозирования потребности жил-

площади в ближайшие годы, основываясь на принятии ряда мероприятий по развитию высотных жилых зданий во Вьетнаме к 2020 году.

### Изложение основного материала исследования

Ретроспективный анализ основных этапов решения жилищной проблемы во Вьетнаме целесообразно начать с 1987 года, объявленного Организацией Объединённых Наций 1987 года «Международным Годом необеспеченных жильем». В качестве ответных действий на инициативу ООН Вьетнамским правительством выдвинуто ряд конкретных мероприятий для интенсификации жилищного строительства. Однако, в условиях планово-централизованной экономики, уровень экономического развития оставался по-прежнему на низком уровне, что обуславливало ограниченность государственного бюджета и долю средств, ежегодно выде-

ляемую из госбюджета на решение жилищной проблемы (менее 1 %), следствием чего выступил низкий показатель средней жилплощади на душу населения.

Планомерное выполнение Вьетнамским правительством предложенных мероприятий по интенсификации жилищного строительства уже в 1995 году позволили достичь определенных результатов. В частности, отмечен росте жилой площади на душу населения в городах страны: в Хайфоне данный показатель – более 3 м<sup>2</sup> на человека, Ханое – более 4 м<sup>2</sup>; в городе Хо Ши Мин – почти 6 м<sup>2</sup> на человека. Для сравнения, в это же время в некоторых городах мира данный показатель достиг: в Бангкоке – 7 м<sup>2</sup> на человека, в Шанхае – 8,5 м<sup>2</sup>, в Сингапуре – 14,95 м<sup>2</sup>; в городах Германии – 20,0 м<sup>2</sup>.

Наибольшей интенсивности экономика Вьетнама, ориентированная на социализм, достигла в период с 1996 по 2006 годы. Данный период характеризуется ростом ВВП (от 7-8 % в год), увеличением государственных инвестиций в развитие жилищного строительства, подкрепленным ростом инвестиций из других секторов экономики, а также частного сектора. Результатом стало значительное увеличение жилых площадей как в черте исторических центров городов, так и в новых городских районах.

Показатели недавнего времени отражены в данных Министерства Строительства Вьетнама. Так, в 2007 году общенациональный жилой фонд оценивался в 890 млн. м<sup>2</sup>, в том числе общая жилплощадь городских домов – 260 млн. м<sup>2</sup> (в среднем – 10,8 м<sup>2</sup> на человека), жилплощадь в сельской местности – около 630 млн. м<sup>2</sup> (в среднем – 10,5 м<sup>2</sup> на человека). При этом, в 2008 году темпы роста строительного сектора при планах 30-32 млн. м<sup>2</sup> жилплощади, преследовали цель увеличения средней жилплощади до 12 м<sup>2</sup> на человека; а в 2010 году – достижения показателя общенациональной средней жилплощади – до 14,5 м<sup>2</sup> на человека. Отмеченные успехи в решении проблемы обеспечения населения Вьетнама жильем формируют базу для дальнейшего прогресса в этом вопросе, следствием чего станет увеличение средней жилплощади к 2015 году до 16 м<sup>2</sup> на человека.

Проведенный анализ позволяет предположить дальнейшее интенсивное развитие эконо-

мики Вьетнама при одновременном улучшении условий жизни населения, что приводит к увеличению спроса на жилплощадь. В своем стремлении к позициям лидера среди стран в регионе Вьетнам ставит перед собой цель до 2020 года достичь показателя обеспеченности населения жилой площадью на уровне 18-20 м<sup>2</sup> на человека при общей численности населения около 100 миллионов, а общий жилфонд в стране достигнет 2000 млн. м<sup>2</sup>.

Прогнозируемая стабильная численность населения Вьетнама на уровне 100 млн. чел. вычисляется на основе исторического развития населения в период с 1921 по 1989 год, а также с учетом ежегодных темпов роста населения в период с 1990 по 2007 год. В 1921 году во Вьетнаме насчитывалось около 15 млн. чел., в 1945 году с образованием Демократической Республики Вьетнам население увеличилось до 20 млн. чел.; в последующие годы наблюдалось двукратное увеличение численности населения в разные периоды: в 1960 году по сравнению с 1921 годом (период 39 лет) – 30 млн. чел.; в 1970 году по сравнению с 1940 годом (период 30 лет); в 1985 году по сравнению с 1960 годом (период 25 лет). Однако, благодаря принятым мерам, направленным на планирование рождаемости и народонаселения, темп роста населения Вьетнама с 1990 года замедляется, что подтверждают данные Главного Управления Статистики (табл. 1).

Данные, представленные в таблице 1, свидетельствуют о сокращении темпов роста населения Вьетнама с 1,2 % до 1,8 %. При сохранении выявленных тенденций к 2020 году прогнозируемая численность населения Вьетнама составит около 100 млн. чел. с долей городского населения около 40 %.

Планируемый уровень урбанизации является следствием закономерности, наблюдающейся в процессе трансформации развивающихся стран в промышленно развитые. В частности, в настоящее время в некоторых развитых странах мира численность городского населения достигает 60-70 %. Следует отметить, что на сегодня рост населения крупных городов связан как с естественными факторами, так и с миграционными процессами – наблюдается приток жителей из сельских районов. В последние годы, согласно данным Статистического Департамента

Таблица 1. Темпы роста населения Вьетнама с 1990 по 2008 год.

Год	Народонаселение (тыс. человек)			
	Общая	Рост	Городское	% городского
1990	66 016,7	2,10%	12 880,3	19,5%
1991	67 242,4	1,86%	13 227,5	19,7%
1992	68 450,1	1,80%	13 587,6	19,9%
1993	69 644,5	1,74%	13 961,2	20,0%
1994	70 824,5	1,69%	14 425,6	20,4%
1995	71 995,5	1,65%	14 938,1	20,7%
1996	73 156,7	1,61%	15 419,9	21,1%
1997	74 306,9	1,57%	16 835,4	22,7%
1998	75 456,3	1,55%	17 464,6	23,1%
1999	76 596,7	1,51%	18 081,6	23,6%
2000	77 635,4	1,36%	18 771,9	24,2%
2001	78 685,8	1,35%	19 469,3	24,7%
2002	79 727,4	1,32%	20 022,1	25,1%
2003	80 902,4	1,47%	20 869,5	25,8%
2004	82 031,7	1,40%	21 737,2	26,5%
2005	83 106,3	1,31%	22 336,8	26,9%
2006	84 136,8	1,24%	22 792,6	27,1%
2007	85 154,9	1,21%	23 370,0	27,4%
2008	86 210,8	1,22%	24233,3	28%

Ханоя, годовое увеличение населения за счет миграции составило 1,63 %, в то время как увеличение численности естественным путём – лишь 1,37 %.

С другой стороны, ежегодно десятки инвестиционных проектов по развитию промышленности и инфраструктуры требуют расчистки земель, что принуждает сотни тысяч людей оставить свои дома и переселиться в переселенческие зоны. Указанный факт является примером урбанизации за счёт развития промышленности и городских услуг. Отсюда спрос на жильё становится более насущным как в количестве, так и в качестве.

В последние годы быстрое развитие новых городских районов способствует снижению давления на жильё, а также приносит большие прибыли инвесторам недвижимости. Тем не менее, высокие темпы роста численности населения и высокая плотность городского населения приводят к увеличению потребности в жилплощади в черте города, следствием чего

выступает повышение спроса на земли под жилищное строительство при ограниченности земельного фонда. Последний фактор является определяющим при поиске оптимальных решений для максимальной экономии в использовании земель в городских районах.

Стихийное и произвольное развитие жилищного строительства в настоящее время приведет к непредсказуемым последствиям. Например, в новых городских районах по-прежнему выделяются земли для низкоэтажных уличных зданий и домов с садами, которые требуют значительных участков земли, а распространённые типичные жилые дома строятся в пределах 9-12 этажей, что приводит к низким коэффициентам землепользования, низкой эффективности использования земли, повышению стоимости земли в расчет на 1 м<sup>2</sup> будущей жилплощади.

Простой расчет отражает зависимость стоимости земли и 1 м<sup>2</sup> жилплощади от количества этажей зданий. Предположим, что в распоря-

жени имеется участок земли в районе Кауэй Ханоя. Кроме затрат на землю, не включая стоимость материалов и затраты на рабочую силу, в строительную стоимость проекта, в соответствии с ценами на землю, предусмотренные в Постановлении Ханойского Народного Комитета 2009 года, оплата составит около 25 млн. донгов на 1 м<sup>2</sup> земли. Предположительная строительная плотность участка разрешена на 50 %.

Таким образом, при строительстве 1-этажного здания стоимость земли, включенная в строительную стоимость 1 м<sup>2</sup> жилплощади, составит:

– 25 млн. донгов/50 %/1 м<sup>2</sup> = 50 млн. донгов/1 м<sup>2</sup> (около 3000 долл. США/м<sup>2</sup>).

При строительстве 5-этажного здания:

– 25 млн. донгов /50 %/5 м<sup>2</sup> = 10 млн. донгов/1 м<sup>2</sup> (около 600 долл. США/м<sup>2</sup>).

При строительстве 10-этажного здания:

– 25 млн. донгов /50 %/10 м<sup>2</sup> = 5 млн. донгов/1 м<sup>2</sup> (около 300 долл. США/м<sup>2</sup>).

При строительстве 20-этажного здания:

– 25 млн. донгов /50 %/20 м<sup>2</sup> = 2,5 млн. донгов/1 м<sup>2</sup> (около 150 долл. США/м<sup>2</sup>).

Приведенный расчет отражает большое влияние стоимости земли на затраты при строительстве 1 м<sup>2</sup> жилплощади. Это приводит к тому, что инвесторы недвижимости должны взвешенно подходить к выбору оптимальных вариантов среди многоэтажных домов, а покупатели-пользователи должны рассчитывать и выбирать квартиры в многоэтажных жилых домах с ценой, соответствующей их финансовым возможностям.

С другой стороны, дальнейшее развитие строительства низкоэтажных домов влечет за собой израсходование дополнительного значительного количества ресурса земли, сокращение сельскохозяйственных площадей, что влияет на продовольственную безопасность страны.

На основании результатов анализа реальных условий в жилищном строительстве, становится возможным предложение некоторых мер, направленных на развитие строительства многоэтажных жилых домов во Вьетнаме к 2020 году.

Как говорилось выше, для удовлетворения потребности в жилье к 2020 году с прогнозируемым стабильным населением Вьетнама 100 млн. чел. и средней жилплощадью 18-20 м<sup>2</sup> на человека, общенациональный жилфонд должен составлять 2000 млн. м<sup>2</sup>. При этом на конец 2008 года жилая площадь в стране насчитывает 920 млн. м<sup>2</sup> <sup>\*</sup>). Для увеличения жилой площади до необходимых границ, предлагается осуществление следующих мероприятий:

1. Привлечение внимания правительства к решению жилищной проблемы путем стабильного инвестирования госбюджетных средств в строительство жилья для малообеспеченных и социально незащищенных категорий населения; внедрения льготного кредитования строительных организаций для стимулирования строительства новых жилых домов.
2. Разработка специальных государственных программ, ориентированных на поддержку госслужащих, труженников предприятий с невысоким уровнем доходов посредством предоставления специальных займов на приобретение жилья под низкие процентные ставки, специальных предложений по приобретению жилья в рассрочку при последующем удержании части суммы из заработной платы.
3. Корректировка государственной политики в направлении повышения научной обоснованности в распределении земель, оптимизации политики компенсации и расчистки, содействия строительным организациям в быстрой расчистке стройплощадки и решении проблем политики переселения.
4. Применение стратегических подходов (с перспективным видением на 50 и более лет) при планировке застроек для обеспечения развития новых городских районов в соответствии с общенациональным социально-экономическим развитием и собственными правилами урбанизации, что обеспечит устойчивое развитие и сохранность окружающей среды.
5. Ограничение строительства новых высотных жилых комплексов в центре старых

<sup>\*</sup> Сумма наличия в 2007 году (890 млн. м<sup>2</sup>) и прогнозируемых дополнительных жилплощадей 30 млн. м<sup>2</sup> в 2008 году.

городов с целью предупреждения дальнейшего увеличения плотности населения, решения проблем транспортной загруженности, повышения качества жизни населения, охраны окружающей среды. Стимулирование крупных отечественных и зарубежных инвесторов к строительству офисных комплексов, отелей, супермаркетов в сочетании с апартаментами для аренды в исторических центрах городов и городских «главных местоположениях».

Следует отметить, что при реализации указанных мероприятий новые строительные проекты должны концентрироваться в новоразвитых районах, находящихся за пределами исторических центров городов. В этих местоположениях необходимо и эффективно строить мультиэтажные комплексы, поскольку цены на землю здесь во много раз дороже по сравнению с ценами земли в окрестностях.

При этом следует упомянуть некоторые построенные комплексы (рис. 1): Daewoo отель (17 этажей), Hanoi Tower (24 этажа), Vincom City комплекс (21 этаж), Vietcombank Tower (22 этажа), комплекс высотных жилых зданий компании Vinasonex в районе Каужай (17 этажей и 34 этажа), здание Petro Vietnam на улице Ланг Ха (19 этажей) в Ханое; в городе Хошимин – торговый центр Saigon Trade Center (33 этажа), Petro Vietnam Tower (21 этаж). Указанные проекты эффективно эксплуатируются в настоящее время.



Высотные жилые дома в Фу Ми Хынг районе Хошимина

Многие высотные здания разрабатываются и строятся в крупных городах (рис. 2). В частности в Ханое имеется ряд мультиэтажных комплексов, среди которых следует назвать:

- Hanoi City Complex – инвестиция корпорации Coralis SA из Люксембурга (находится в углу улиц Лиуе Жай – Дао Тан района Ба Динь; комплекс имеет 65 этажей, высота 195 м, общая площадь 11 557 м<sup>2</sup>, общий инвестиционный капитал около 114 600 000 долл. США);
- комплекс апартаментов – отеля-офисов Keangnam Hanoi Landmark Tower (строительство началось в 2007 году и будет завершено в 2010 году; в комплексе имеются одна 70-этажная и две 48-этажные башни, максимальная высота 336 м, общая площадь 578 957 м<sup>2</sup> и общий инвестиционный капитал около 1,05 млрд. долл. США);
- проект Posco Vinatex в районе Ан Хань города Ханой с 75 этажами;
- ХАБИКО – башня на улице Фам Ван Донг района Ты Лиём – Ханой (имеет 36 этажей, общая площадь 120200 м<sup>2</sup>, общий инвестиционный капитал 220 млн. долл. США).

В городе Хо Ши Мин внимания заслуживают такие проекты как: Хынг Дьен (81 этаж); финансовая башня – инвестор компания ВІТЕХСО (68 этажей, 7 подвалов, высота 300 м, общая площадь 579000 м<sup>2</sup>, инвестиционный капитал: 120 млн. долл. США); Центр Финансов Вьетнама – инвестиция корпорации Verjана из Ма-



Высотные жилые дома Vinasonex в Чунг Хоа – Нян Чинь микрорайоне Ханоя

**Рис. 1.** Пример успешно функционирующих мультиэтажных комплексов.



Проект Keangnam Hanoi Landmark Tower в Ханое



Комплекс Блуминг Парк

**Рис. 2.** Мультиэтажные комплексы в крупных городах Вьетнама.

лайзии (находится на углу улиц Третьего Февраля и Ле Хонг Фонг, район 10; представляет собой комплекс из пяти 48-этажных блоков и одного 30-этажного блока, общий инвестиционный капитал 930 млн. долл. США).

Также следует назвать и другие наиболее успешные проекты, реализованные в других крупных городах Вьетнама: Saigon Pearl – комплекс 37-этажных домов-апартаментов, инвестиция 156 миллионов долларов США; жилой дом Кантавил-Хоанкау (18 этажей); комплекс жилых домов Виста (30 этажей); комплекс жилых домов Блуминг-Парк (4 блока 23 и 28 этажей); жилая Зона Фулонг – Дракон сити (дома с 35 и 40 этажами). В провинции Ба Риа – Вунг Тау также имеется проект строительства 88-этажной башни, инвестором которой выступает компания Good Choice Import-Export Investment Inc (США) – предполагается строительство развлекательного парка типа Диснейленд.

### Выводы

Таким образом, ретроспективный анализ и прогноз развития жилищного строительства на

перспективу выявили дальнейшую актуализацию проблемы обеспечения населения жильем. Решением указанной проблемы видится мобилизация капитала для развития новых форм жилищного строительства – домов с доступным комфортом и разумными ценами, при значительном количестве квартир.

При проектировании высотных жилых домов в обязательном порядке должны быть сделаны выводы из опыта прошлых лет с целью повышения качества проектных работ. В частности, предполагается концепция проектных работ, ориентированная на дальнейшее удовлетворение растущих потребностей пользователей, обеспечение рациональной планировки всех видов квартир; применение инновационной конструкции для обеспечения устойчивости при стихийных бедствиях; использование новых, легких и пористых стройматериалов для уменьшения веса зданий и т. д.

Непосредственно в строительной отрасли залогом реализации перспективных планов по обеспечению населения жилой площадью применение строительными фирмами современных технологий, приобретение современного строительного оборудования, необходимого

для строительства мультиэтажных зданий; усовершенствование и улучшение управленческой организации на стройках с целью сокращения времени строительства, обеспечения качества при более низких расходах на строительство.

### Литература

1. Др. Динь Сон Хунг (заместитель руководителя Института экономики города Хошимина). Вьет-

нам: 30 лет строительства – разработка и интеграция [Электронный ресурс] / Др. Динь Сон Хунг // Экономика Вьетнама. – 2008. – № 28. – Режим доступа до журн. : [www.vnp.vn](http://www.vnp.vn).

2. Др. Нгуен Куок Ань. Уроки о народонаселенческом отношении – социальном развитии на основе практических результатов трудоспособного населения Вьетнама / Др. Нгуен Куок Ань // Народонаселение и развитие. – 2007. – № 7(76). – С. 56-60.

**Чан Хью Тхонг** – инженер-строитель, инженер-экономист, заместитель Генерального директора Ханойского инвестиционно-проектного и строительного акционерного общества № 18. Научные интересы: строительство.

**Чан Хиу Тхонг** – инженер-будівельник, інженер-економіст, заступник Генерального директора Ханойського інвестиційно-проектного і будівельного акціонерного товариства № 18. Наукові інтереси: будівництво.

**Tran Huy Thong** – civil engineer, engineer-economist, deputy general director of the Hanoi Investment Project Construction and Trading Joint Stock Company. Scientific interests: building.