

АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Ростов Р.В., Попова И.В., Селиванова Л.Е.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28), invikt2007@mail.ru

В России жилищное строительство всегда отставало от потребностей общества. Кризис и особенности постсоветского жилищного рынка обозначили выход – развитие малоэтажного строительства как основного сектора для развития строительной отрасли. Малоэтажное домостроение в последнее время часто называется перспективным сегментом жилищного строительства. Однако задача создания индустриальной отрасли малоэтажного строительства и поддержания спроса у всех россиян на новое современное жилье является достаточно сложной. В статье проведен анализ опыта реализации и оценка перспектив развития проектов малоэтажной жилой застройки в Пензенской области. Рассмотрены состояние и структура малоэтажного жилищного строительства в России и Пензенской области, изучены условия реализации жилищных программ в Пензенской области, определены перспективы развития малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области.

Ключевые слова: малоэтажное жилищное строительство, инвестиционные жилищные программы, перспективы малоэтажного жилищного строительства.

ANALYSIS OF REALIZATION PROJECTS PROSPECTS OF DEVELOPMENT LOW-RISE HOUSING ESTATE IN THE PENZA REGION

Rostov R.V., Popova I.V., Selivanova L.E.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G. Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

In Russia, the housing always lagged behind the needs of society. Crisis and especially the post-Soviet housing market designated output - the development of low-rise construction, as the main sector of the construction industry. Low-rise housing construction in recent years often referred promising segment housing. However, the task of creating an industrial industry low-rise building and maintaining all Russians demand new modern housing is rather complicated. This article analyzes the experience of implementation and simulation development prospects of low-rise residential development projects in the Penza region. The state and the structure of low-rise housing construction in Russia and Penza region, studied conditions for the implementation of housing programs in the Penza region, identified the prospects of low-rise housing in the Penza region.

Keywords: low-rise housing construction, housing investment program, the prospects of low-rise housing.

Малоэтажное домостроение в последнее время часто называется перспективным сегментом жилищного строительства. Эта тема обсуждается и в органах местного самоуправления, и на заседаниях Госсовета при президенте, и на всевозможных научно-практических конференциях. Ожидается, что более активное строительство малоэтажных домов предоставит реальную возможность снизить себестоимость квадратного метра жилья в России, а также поспособствовать решению жилищных проблем многих слоев населения, в том числе и молодежи. Перед строительным комплексом страны поставлена масштабная задача: к 2015-2020 годам довести объёмы малоэтажного строительства до 65-70% от общего объёма вводимого жилья [2].

Исследование состояния малоэтажного жилищного строительства в России показало следующее – динамику ввода жилья в целом по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг. (рис. 1).

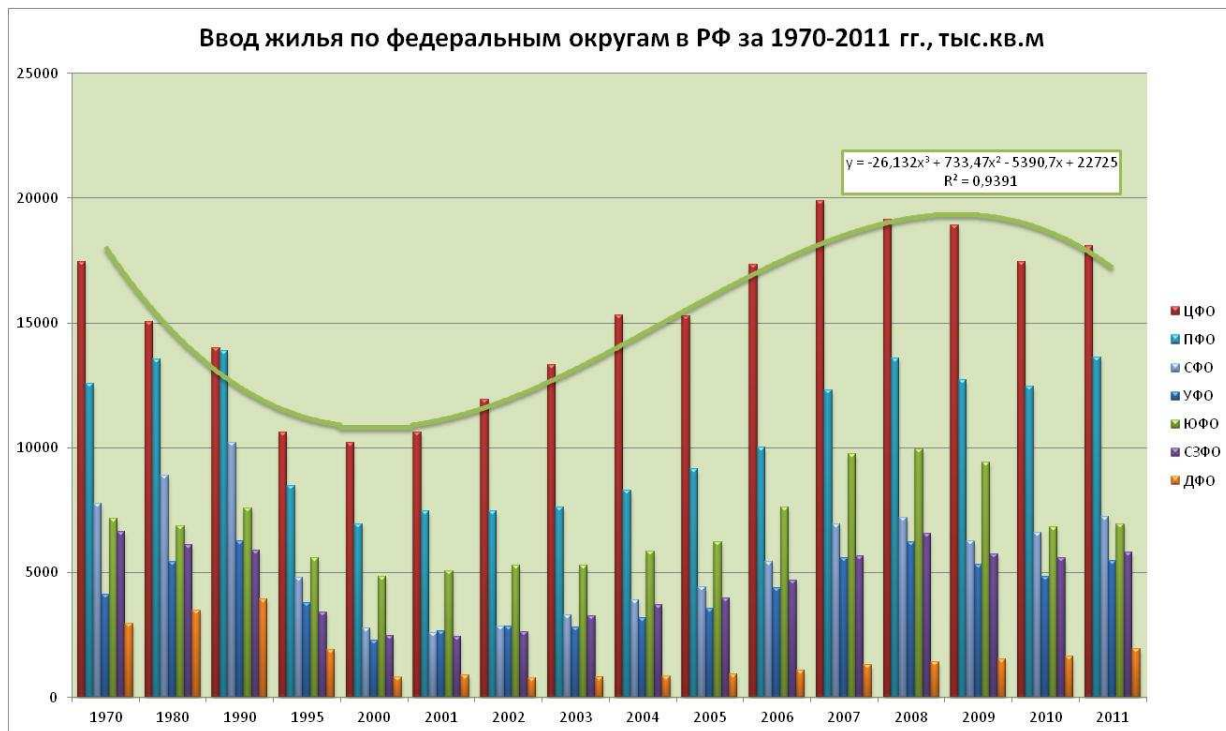


Рисунок 1 – Динамика ввода жилья по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг., тыс. м²

Из рисунка 1 видно, что тяжелее всех в период кризиса пришлось жилищному строительству Центрального, Приволжского и Уральского округов. Анализ структуры долей федеральных округов Российской Федерации в объеме ввода общей площади жилых домов за период 2002-2011 г. показал, что среди федеральных округов неизменное лидерство принадлежит Центральному ФО (29-37,5%), далее следует Приволжский ФО (19,8-22,1%) и Южный ФО (11,1-15,9%). Аутсайдером является Дальневосточный ФО с удельным весом 2,0-3,1%. Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области. В целом 13 регионов РФ дают больше 50% удельного веса от общего объема введенного жилья.

Если в 1990 году индивидуальное жилищное строительство составляло 9,7% в общем вводе жилья, то по итогам 2011 года объемы индивидуального жилищного строительства составили уже 43,0%. Ввод жилья в разрезе по федеральным округам и за период с 2000 по 2011 годы показан на рис. 2. Как видно из рис. 2, лидерство по вводу индивидуального жилья на протяжении всего периода удерживают такие регионы, как Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа. Их совокупная доля составляет от 68,5 до 70,3% от общего ввода жилья в РФ [2]. Также на плакате можно видеть изменение объемов малоэтажного

жилищного строительства в ПФО и ЦФО, а также темпы прироста малоэтажного жилищного строительства в РФ за 2010-2011 годы.

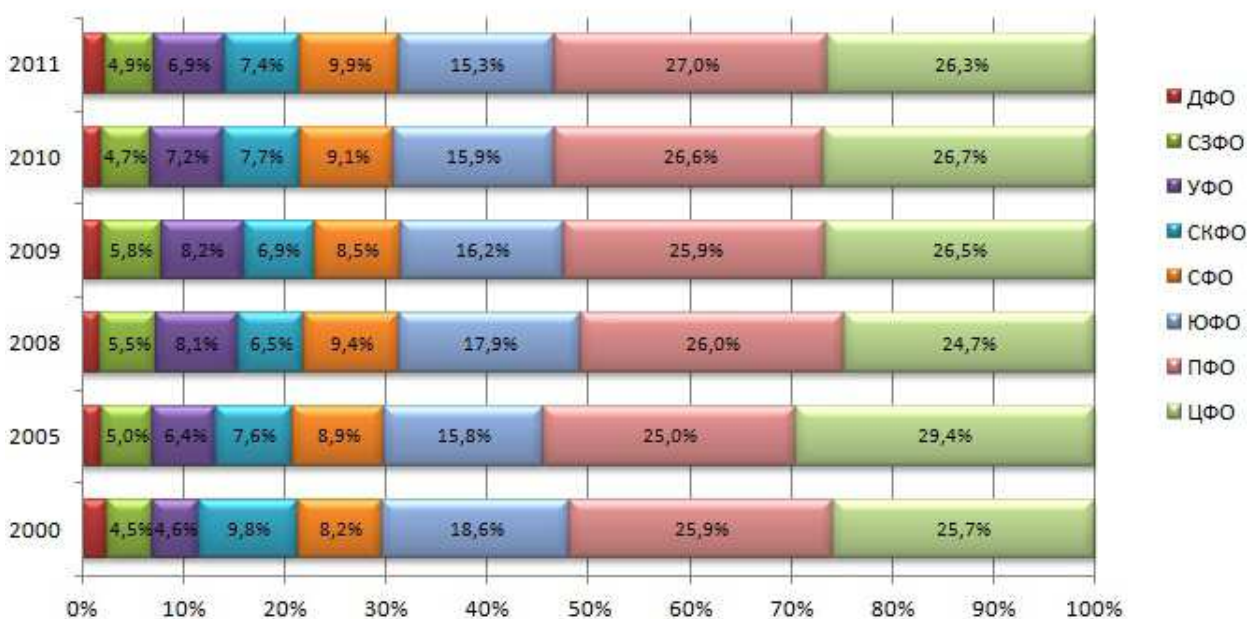


Рисунок 2 – Ввод в действие индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, по федеральным округам, тыс. кв. м общей площади

На рис. 3 представлена группировка субъектов РФ по удельному весу малоэтажного жилищного строительства за 2000-2011 годы.

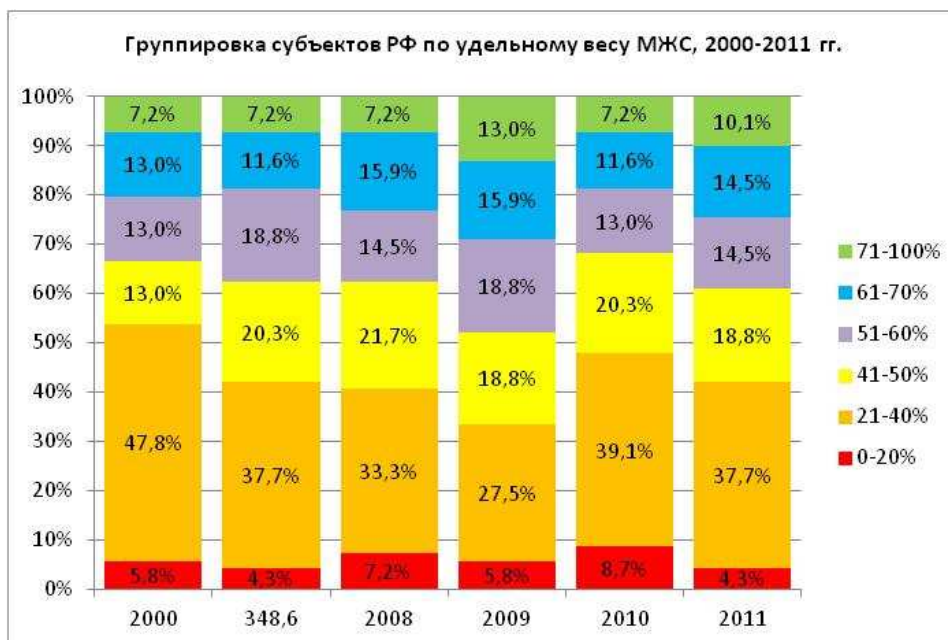


Рисунок 3 – Группировка субъектов РФ по удельному весу малоэтажного жилищного строительства, 2000-2011 гг.

Как видно из рисунка 3, доля субъектов, в которых удельный вес малоэтажного жилищного строительства не превышает 20%, составляет за исследуемый период от 4,3 до

8,7%. Также невелика доля субъектов с максимальным удельным весом малоэтажного жилищного строительства – от 7,2 до 13,0%. Наибольшее количество регионов расположилось в группе с небольшим удельным весом малоэтажного жилищного строительства (от 21 до 40%). Удельный вес такой группы варьируется в диапазоне 27,5-47,8%. То есть можно сделать вывод, что более половины регионов России имеют удельный вес малоэтажного жилищного строительства, превышающий 50% от общего объема строительства. Это говорит об интенсивном развитии данного направления, поскольку доля таких субъектов каждый год увеличивается.

Также в рамках исследования было проведено исследование Приволжского ФО с разделением регионов по интенсивности малоэтажного строительства за период 2000-2011 годы. Анализ показал, что малоэтажное строительство во многих регионах ведется неравномерными темпами. Есть относительно устойчивые регионы, такие как Башкортостан, Чувашия, Саратовская область. Рост интенсивности малоэтажного жилищного строительства в регионе обуславливается главной причиной – реализация соответствующих программ на региональном уровне и лояльность банковского сектора к кредитованию индивидуального строительства.

Результаты анализа зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения позволили сделать основные выводы – увеличение доли малоэтажного жилищного строительства, снижение себестоимости за счет внедрения новых, более экономичных, технологий строительства и производства строительных материалов [2].

Изучение теоретических и технологических аспектов малоэтажного жилищного строительства, а также структуры малоэтажного жилищного строительства в России показало, что в нашей стране приоритет за кирпичным домостроением (34,5%) (рис. 4).

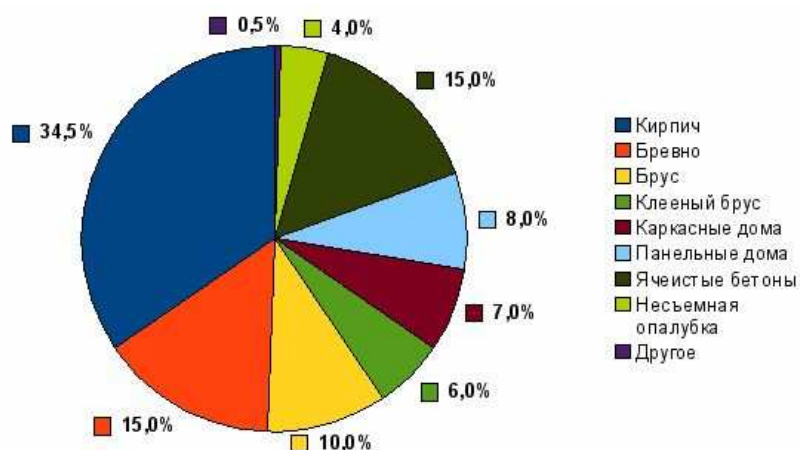


Рисунок 4 – Структура малоэтажного домостроения в России по технологиям, %

Следующим этапом явилось изучение состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области. За январь-декабрь 2012 года на территории

Пензенской области введено в эксплуатацию 741,0 тыс. кв. метров жилья, что составляет 110,4% к уровню 2011 года. Индивидуальными застройщиками введено 371,0 тыс. кв. метров жилья. Большинство муниципальных образований области обеспечили ввод жилья на уровне или выше уровня прошлого года. Лучшие относительные показатели темпов ввода жилья по итогам января-декабря 2012 года имеют Пензенский район (157,8% к уровню прошлого года), Нижнеломовский район (121,6%), Каменский район (115,8%) и Сердобский район (115,3%). В г. Пензе за январь-декабрь введено 418,1 тыс. кв. метров жилья, что составляет 107,1% к уровню прошлого года (рис. 5).



Рисунок 5 – Соотношение площади индивидуального и многоквартирного жилого фонда Пензенской области по районам в 2011 году (источник: Росстат)

Ниже уровня прошлого года обеспечили ввод жилья в январе-декабре 2012 года г. Заречный (76,9% к уровню прошлого года), Малосердобинский район (56,8%), Бековский район (95,6%). Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство» за 2012 год составил 35 830,9 млн руб., что составляет 114,2% к уровню 2011 года.

В целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях в генеральных планах предусматриваются земельные участки для массовой застройки. В каждом районе определены земельные участки для размещения жилищного строительства в системе существующей застройки и на новых территориях, как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами. Всего определено площадок для размещения комплексной застройки жилых домов, отдельных жилых домов и их групп в системе существующей застройки общей площадью 3174,9 га, на которых можно построить 72523

индивидуальных домов (квартир) площадью 4223616 кв. метров для обеспечения ввода жилья.

Темпы прироста жилищного фонда области составляют в среднем 1,0% в год. На территории Пензенской области с 1.01.2010 действует долгосрочная целевая программа Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010-2015 годы. На данный момент в развитии пензенского рынка жилищного строительства можно выделить несколько основных направлений [3]:

- 1) дома сезонного проживания (дачи);
- 2) точечная (хаотичная) застройка в виде отдельных коттеджей (вне организованных поселков);
- 3) организованная застройка коттеджных поселков, комплексов таунхаусов, поселков смешанного типа.

Среди реализуемых коттеджных поселков, возводимых на данный момент на территории Пензенской области, можно выделить следующие – Зеленая долина, Дубрава. Проводя анализ имеющихся коттеджных поселков, стоит отметить, что Дубрава и Золотая подкова – коттеджные поселки элитного сегмента малоэтажного жилищного строительства, Зеленая долина, Подлесный - средний класс, Солнечный – бюджетные дома.

Основными проблемами в сфере малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области являются:

- 1) дефицит земельных участков для индивидуального строительства, доступных гражданам с низкими и средними доходами;
- 2) отсутствие эффективных технологий комплексного малоэтажного строительства, предусматривающих непосредственное участие индивидуальных застройщиков;
- 3) низкая квалификация индивидуальных застройщиков и их объединений при оформлении и организации строительства жилья;
- 4) дефицит средств на обустройство земельных участков инженерной и социальной инфраструктурой под малоэтажную застройку жилья экономкласса;
- 5) отсутствие эффективных градопланировочных решений для малоэтажной застройки;
- 6) обременительные для застройщика (прежде всего, для индивидуального) условия присоединения к системам инженерной инфраструктуры;
- 7) хаотичность строительства жилья индивидуальными застройщиками;
- 8) отсутствие механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство малоэтажного жилья и инженерной инфраструктуры.

Решение данных проблем необходимо для существенного увеличения в Пензенской области темпов малоэтажного жилищного строительства, удовлетворения платежеспособного спроса населения в жилых помещениях и стабилизации цен на рынке жилья.

Определим эффективность развития малоэтажного жилищного строительства на примере районов Пензенской области. Согласно проведенному расчету воспроизводства жилищной недвижимости, потребность в жилье в Пензенской области на 01.01.2013 года с учетом износа жилого фонда и ветхого и аварийного жилья составляет 11744,3 тыс. кв. м (из расчета 18 кв. м на человека). С учетом темпов жилищного строительства в данном районе за 2012 год получается, что для воспроизводства жилого фонда понадобится 18,8 года. Зонирование области показало, что реализация политики МЖС в регионе не потеряет своей актуальности в ближайшие годы при условии, что темпы воспроизводства будут оставаться примерно на том же уровне. Соответственно, спрос на малоэтажные жилые дома обеспечен во всех районах области.

Основные результаты по развитию малоэтажного жилищного строительства в регионе, полученные в результате расчетов (по г. Пензе), представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Результаты оценки эффективности развития малоэтажного жилищного строительства в регионе (за 10 лет реализации)

Эффективность реализации политики МЖС для застройщиков без участия бюджетного финансирования		Эффективность реализации политики МЖС для застройщиков с участием бюджетного финансирования		Расчет бюджетной эффективности реализации политики МЖС	
ЧДД	19 228 522	ЧДД	24 260 825	ЧДД	14 004 805
Ток	4,81	Ток	3,26	Ток	1,33
ИД	1,37	ИД	1,46	ИД	1,77
ВНД	47%	ВНД	78%	ВНД	97%

Таким образом, видно, что участие бюджетных средств в развитии МЖС в регионе повышает показатели эффективности для застройщиков ($\Delta\text{ЧДД} = 5\,032\,303$ тыс. руб). При этом рентабельность участия бюджетных средств в развитии МЖС в регионе очень высокая – 177%.

Список литературы

1. Ассоциация малоэтажного и индивидуального домостроения [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.amidsfo.ru>.
2. Баронин С.А. и др. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства в России : монография. – М. : ИНФРА-М, 2012.

3. Попова И.В., Васин С.М., Ткаченко И.В. Проблемы реализации региональной политики малоэтажного жилищного строительства в регионах // Известия ПГПУ им. В.Г. Белинского. - 2012. - № 28. - URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-realizatsii-regionalnoy-politiki-maloetazhnogo-zhilischnogo-stroitelstva-v-regionah> (дата обращения: 15.04.2014).
4. Райхман В.А. Формирование экономической стратегии развития малоэтажного домостроения в России : автореферат дис. ... канд. экон. наук. – М., 2009.
5. Хачатрян С.Р. Моделирование региональной жилищной политики и механизмов расширения доступности улучшения жилищных условий населения [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://rusdb.ru/russia/>

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г.Пенза.

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва.