

УПРАВЛЕНИЕ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ГОРОДСКОЙ И ПРИГОРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ

¹Учинина Т.В., ¹Кваша Ю.В.

¹Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

В последние годы строительство малоэтажного жилья является наиболее перспективным и развивающимся направлением жилищной политики в РФ. Выбор жилья с позиции потребителя основывается на трех основных позициях: жилье должно быть доступным по стоимости, комфортным, высокоэкологичным. В статье представлен анализ опыта малоэтажного строительства в США, Канаде, Германии; ретроспективный анализ ввода жилых домов в РФ и Пензенской области. Проведен анализ привлекательности пригородных территорий для организованного малоэтажного строительства по двум районам - Бессоновскому и Пензенскому, а также для города Пензы. Выявлены проблемы, с которыми можно столкнуться в процессе малоэтажной застройки, и предложены пути их решения, в частности выявлена необходимость разработки предложений по привлечению частных инвестиций для их создания в рамках государственно-частного партнерства.

Ключевые слова: девелопмент, малоэтажное строительство, коттеджные поселки, городская территория, пригородная территория, недвижимость.

MANAGEMENT AND FORECASTING OF LOW-RISE RESIDENTIAL DEVELOPMENT ON THE URBAN AND SUBURBAN AREAS

¹ Uchinina T.V., ¹ Kvasha Y.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

In recent years, the construction of low-rise housing is the most promising and growing field of housing policy in the Russian Federation. Housing choice from a position of consumers is based on three main positions: housing must be affordable, comfortable, environmentally friendly. The article presents an analysis of the experience of low-rise construction in the United States, Canada, Germany; retrospective analysis of input residential buildings in Russia and Penza region. The analysis of the attractiveness of suburban areas for organized low-rise building on two areas: Bessonovskiy and Penzenskiy, and also for the city of Penza. Identified problems that may be encountered in the process of low-rise buildings and the proposed solutions, in particular highlighted the need to develop proposals to attract private investment to create them in a public- private partnership.

Keywords: development, low-rise construction, cottage settlements, urban territory, suburban territory, real estate.

Введение

С 2001 года в Российской Федерации действует подпрограмма «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда» Федеральной целевой программы «Жилище». Только за 2004-2005 годы было переселено около 39 тысяч человек и ликвидировано более 550 тысяч кв. м. непригодного для проживания жилья. Объем ветхого и аварийного жилищного фонда не прекращает расти (рис. 1).



Рис. 1. Ежегодные объемы капитального ремонта и прироста ветхого и аварийного жилищного фонда, млн кв. м.

В г. Пензе остро встает вопрос об обеспечении граждан недорогим и комфортным жильем в кратчайшие сроки, так как возрастает численность населения и увеличивается количество ветхого жилья. При анализе состояния жилищного фонда России видно, что участники инвестиционно-строительной деятельности предпочитают заниматься новым строительством с однокритериальным подходом – максимально быстрым извлечением коммерческой прибыли за счет обновления существующей застройки, поэтому темпы прироста объемов малоэтажного строительства в Пензенской области не столь высокие в связи с более низкой доходностью таких проектов в сравнении с многоэтажной застройкой [1]. В связи с этим возникает необходимость поиска способов снижения стоимости строительства зданий и земли под строительство, а также увеличения объемов малоэтажного строительства для обеспечения населения доступным по цене, комфортным и экологичным жильем.

Материал и методы исследования

Анализ зарубежного опыта малоэтажного строительства показывает, что в Европе возведение коттеджных поселков с полным набором необходимых коммуникаций, с развитой инфраструктурой практикуется уже более 150 лет. В Европе и Америке малоэтажные дома занимают до 80% всего жилищного фонда, тогда как в России – 7-8% [1]. Проведенное исследование жилищного строительства в США, Канаде, Финляндии, Германии показывает, что доля многоквартирных жилых домов составляет более 60%, например, в Канаде – 53%; в Германии – 88%. Анализ жилых домов по типам материалов показывает, что в США, Финляндии и Канаде преобладает деревянное домостроение [1]. По количеству квадратных метров на душу населения Россия значительно отстает от западных

стран. Если в России на душу населения приходится 20 кв. м жилой площади, то по минимальному стандарту ООН должно приходиться не менее 30 кв. м. Наибольшее значение данного показателя в США – 70 кв. м на душу населения.

Из опыта отечественного строительства видно, что в РФ наблюдается тенденция к увеличению объемов малоэтажного строительства, так, в 2012 году ввод в действие индивидуального жилья составил 33,6 млн кв. м жилья, в то время как в 2007 докризисном году составлял лишь 26,7 млн кв. м.

Исследование жилищного фонда и ввода жилья в Пензенской области показало, что, несмотря на постоянный прирост жилищного фонда, доля ветхого и аварийного фонда имеет тенденцию к росту. Тенденция увеличения доли малоэтажного строительства, характерная для РФ, наблюдается и в Пензенской области, так, в 2012 году она составила около 51% (рис. 2).

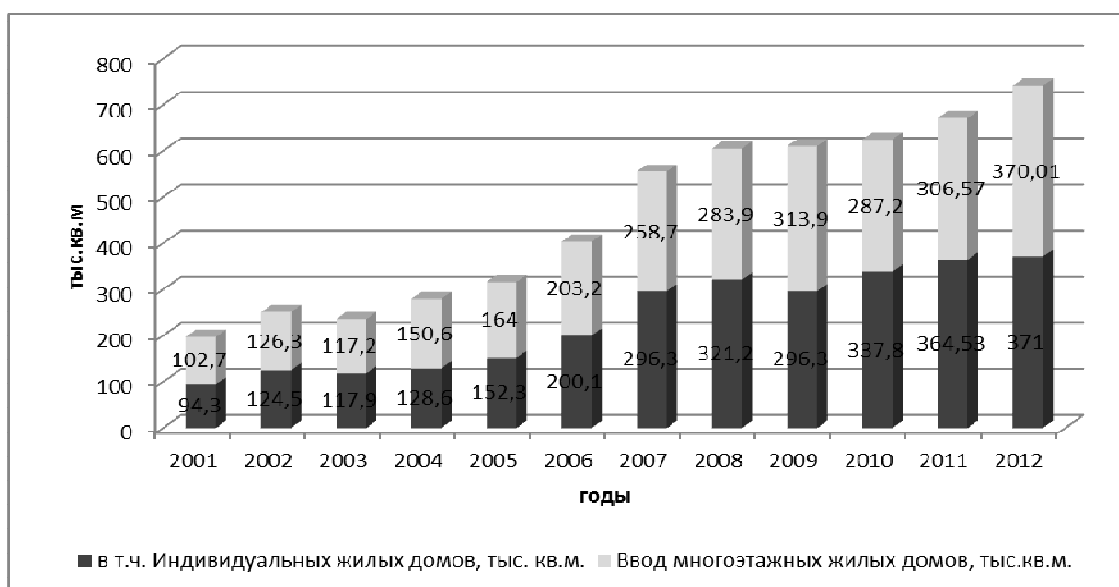


Рис. 2. Динамика ввода жилья в Пензенской области.

Возможным решением проблемы для Пензы является развитие малоэтажного строительства, как на пригородных, так и на городских территориях.

Пригородная зона – территория, прилегающая к городу, находящаяся с ним в тесной функциональной, культурно-бытовой и другой связи. Пригородные зоны особенно развиты вокруг крупных городов и являются частью городских агломераций. В пригородных зонах крупных городов размещаются пригороды, города-спутники, зоны отдыха, сельскохозяйственные угодья. Поселки возводятся на небольшом удалении от города, в таком направлении, в котором наиболее удачно расположены транспортные магистрали, развита инфраструктура, выгодный природный ландшафт, так, например, местоположение застраиваемой территории обусловлено наличием лесной зоны или естественным водоемом.

В статье представлен анализ привлекательности пригородных территорий города Пензы для комплексного малоэтажного строительства. Анализ проводился на территории города Пензы, Бессоновского и Пензенского районов.

Анализ ввода жилых домов на исследуемых территориях с выделением доли индивидуального жилья представлен на рис. 3-5.

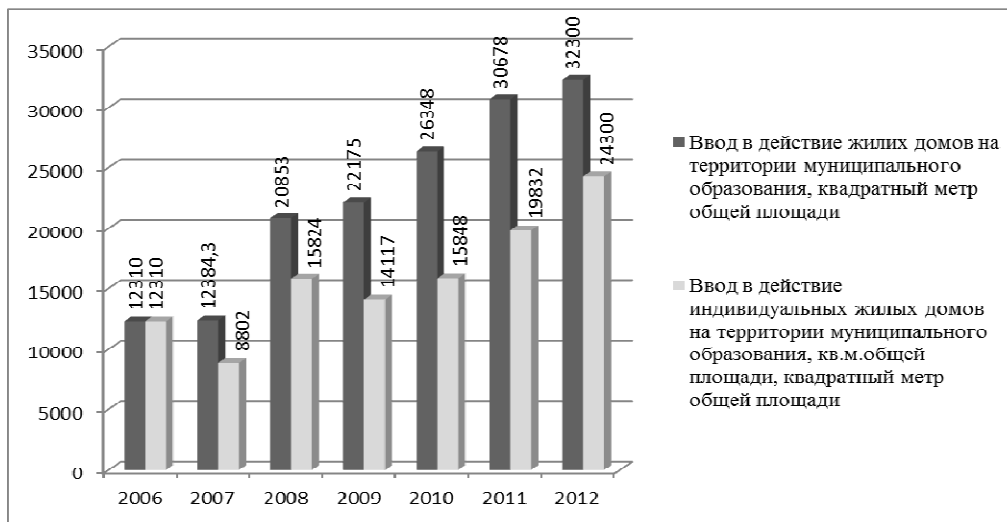


Рис. 3. Ретроспективный анализ ввода в действие жилых домов на территории Бессоновского района.

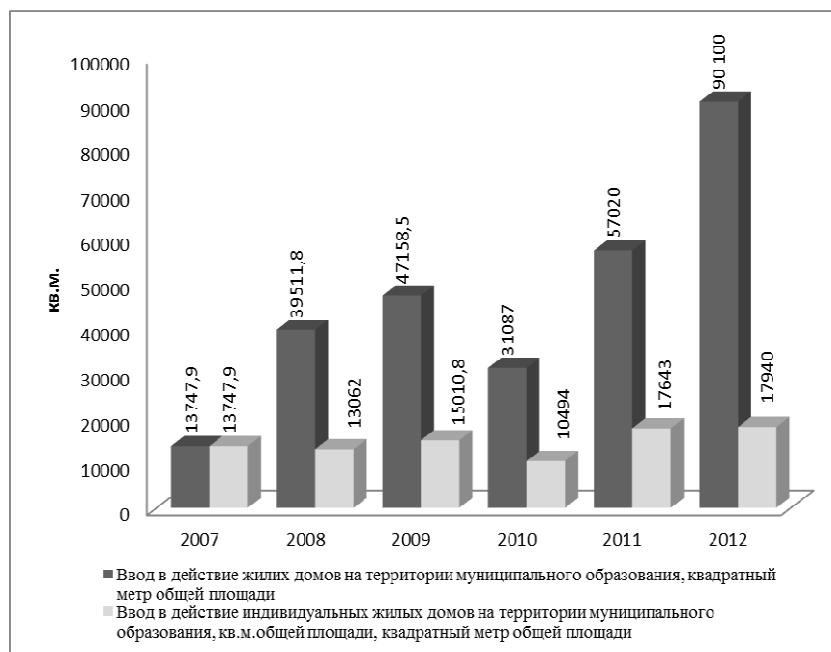


Рис. 4. Ретроспективный анализ ввода в действие жилых домов на территории Пензенского района.

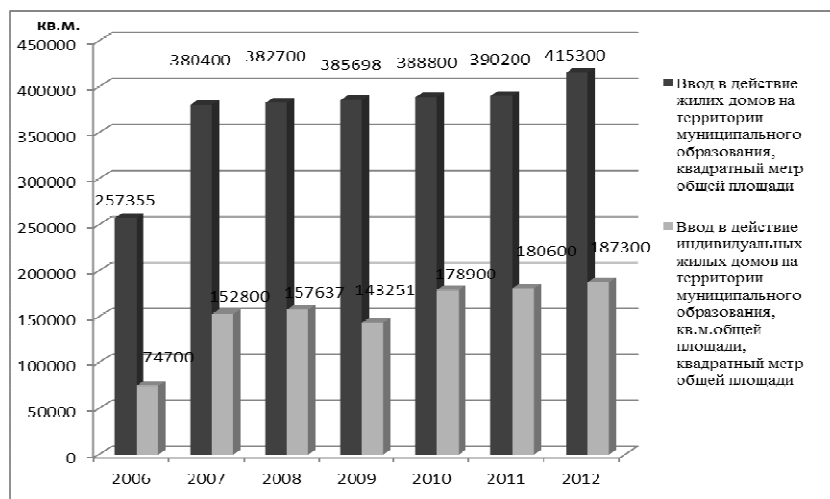


Рис. 5. Ретроспективный анализ ввода в действие жилых домов на территории г. Пензы.

На территории города Пензы и в ее пригородной зоне малоэтажное строительство развивается, о чем свидетельствует возведение семи коттеджных поселков, три из которых находятся на стадии строительства. Развитие малоэтажного организованного жилищного строительства говорит о наличии достаточного спроса, значительная часть населения в качестве места проживания рассматривает индивидуальный дом. В муниципальных образованиях Пензенской области в генеральных планах предусматриваются земельные участки для массовой застройки, что удешевляет их стоимость. В городе Пензе земли под организованную малоэтажную застройку исчерпали свой лимит, поэтому строительные компании стали активнее развивать свою деятельность за пределами города, в частности активно развивается малоэтажное строительство на территории Бессоновского и Пензенского районов в связи с тем, что они составляют единую социальную черту с городом Пензой и жилая недвижимость в них пользуется спросом у населения благодаря низкой стоимости и удобному местоположению.

Проблемы, с которыми можно столкнуться в процессе малоэтажной застройки, следующие.

1. Уровень доходности ниже, чем при многоэтажной застройке, отсюда низкая заинтересованность инвесторов [4]. В связи с этим необходима поддержка инвестиционных компаний, занимающихся малоэтажной застройкой на уровне государства. Например, частичное финансирование развития инфраструктуры: строительства дорог, объектов, обеспечивающих социальные потребности жителей района малоэтажной застройки, расположенного на пригородной территории.

2. Стоимость земельного участка под строительство малоэтажного жилья, особенно в городе, способна составлять до половины себестоимости строительства, на фоне чего многоэтажное строительство выгоднее. Необходимо развивать комплексное малоэтажное

строительство на пригородных территориях, поскольку земля будет стоить на порядок дешевле.

Существующая потребность в ускорении ввода объектов малоэтажного жилищного строительства в эксплуатацию и одновременном снижении бюджетных расходов обуславливает необходимость разработки предложений по привлечению частных инвестиций для их создания в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП) [5].

Понятие «государственно-частное партнерство» широко используется в России, но не имеет четкого общепринятого определения. ГЧП уже продемонстрировало свою эффективность в сфере решения инфраструктурных проблем в целом ряде развитых и развивающихся стран и является хорошо проработанной – на основе практического опыта – экономической концепцией. В России же понимание важности и возможностей использования ГЧП до сих пор не сформировано, что препятствует развитию российского рынка проектов ГЧП, тем самым не позволяя использовать данный механизм для развития общественной инфраструктуры во всероссийском масштабе.

Помимо мероприятий, направленных на привлечение средств из федерального, региональных, местных бюджетов и внебюджетных источников на поддержание малоэтажного строительства, государством были приняты мероприятия, направленные на развитие системы жилищного кредитования и кредитования под залог земель, внедрение современных технологий малоэтажного строительства и снижение себестоимости строительства, а также на обеспечение ввода в действие новых производственных мощностей.

В зависимости от вида малоэтажной застройки, будь это комплексное или индивидуальное жилищное строительство, предусмотрены следующие механизмы государственной поддержки.

1. Для индивидуальных застройщиков: государственная поддержка распространяется на приобретение земельных участков, включая предоставление рассрочки на оплату услуг по оформлению земельных участков, на приобретение строительных материалов, налоговые льготы при уплате налогов на недвижимое имущество, а также и бесплатно предоставляются типовые проекты.

2. При комплексном малоэтажном (коттеджном) строительстве: государственная поддержка распространяется на строительство инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, бесплатное предоставление типовых проектов, обеспечение доступности к кредитным ресурсам.

Совокупность перечисленных выше мер при их гармонизированной реализации на федеральном и региональном уровнях позволит создать соответствующие условия для развития малоэтажного строительства.

Во многих районах России, за исключением мегаполисов, комплексное строительство малоэтажных домов по проектам, отвечающим потребностям современного образа жизни, постепенно набирает все большие обороты, что в сочетании с ГЧП может стать эффективным средством решения жилищной проблемы населения в г. Пензе. Государству это может быть выгодно с точки зрения освоения новых земель.

Следует развивать законодательную базу в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в г. Пензе и Пензенской области, так как на настоящий момент данное направление является одним из путей решения проблем, возникающих в процессе застройки крупных массивов земли малоэтажными домами. Необходима муниципальная программа выделения земельных участков под поселки на окраине города.

Список литературы

1. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. – 2013. - № 12-2 (41-2).
2. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России : монография / под общей редакцией академика МАИИ В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М. : ИНФРА-М, 2011.
3. Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем : монография / под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А. Баронина и д-ра экон. наук, проф. Л.Н. Семерковой. - М. : ИНФРА-М, 2014.
4. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Комарова М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство в управлении социально-экономическим развитием муниципального образования // Экономика и предпринимательство. – 2013. - № 12-2 (41-2).
5. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – № 5-2.
6. Учинина Т.В., Макарова Е.В. Формирование сегмента жилищной недвижимости в виде коттеджных поселков, отвечающего требованиям экологичности и энергоэффективности // Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса

региона. Наука. Практика. Образование / Администрация Волгоградской области; Администрация городского округа г. Михайловка Волгоградской области; Отдел по образованию Администрации городского округа г. Михайловка Волгоградской области и др. – 2011.

7. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4. - URL: www.science-education.ru/104-6701 (дата обращения: 31.10.2013).

Рецензенты:

Хрусталёв Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.