

УДК 728.6(470.40)

## **АНАЛИЗ СИТУАЦИИ В СФЕРЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ (НА ПРИМЕРЕ РАЙОНОВ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**<sup>1</sup>Княжнёв А.А.,<sup>1</sup> Черницова Т.В.,<sup>1</sup>Учинина Т.В.**

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

---

Неустойчивые и не статичные геополитические условия России на внешнем экономическом рынке могут привести к значительному уменьшению объемов жилищного строительства и сокращению производства на рынке недвижимости. Сравнивая малоэтажное и многоэтажное строительство, можно выделить следующую особенность: более высокому риску подвергаются инвесторы, вкладывающие средства в малоэтажную застройку, ввиду более низкой доходности. С точки зрения потребителя, одним из ключевых факторов является стоимость жилья, поэтому одним из катализаторов роста объемов индивидуального жилищного строительства может являться снижение себестоимости строительства. Для этого необходимо максимально развить строительство малоэтажных зданий за пределами городской черты и на сельских территориях, ввиду более низкой стоимости земельных участков, предоставляемых под строительство. В данной статье рассматриваются особенности развития малоэтажного строительства на территории Каменского и Шемьшейского районов; приведены графики и диаграммы общих площадей жилых помещений в этих районах.

---

Ключевые слова: сельская местность, девелопмент, малоэтажное строительство, недвижимость, перспективы.

## **ANALYSIS OF THE SITUATION IN THE FIELD OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN RURAL AREAS (FOR EXAMPLE AREAS OF THE PENZA REGION)**

**<sup>1</sup> Knyazhnev A.A.,<sup>1</sup> Chernitsova T.V.,<sup>1</sup> Uchinina T.V.**

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

---

Unstable and not static geopolitical conditions of Russia's external economic market can lead to a significant reduction in volumes of housing construction and production decline in the real estate market. Comparing low-rise and high-rise construction, it is possible to allocate the following feature: a higher risk for investors in low-rise buildings, due to lower yields. From the point of view of the consumer, one of the key factors is the cost of housing, therefore, one of the catalysts of growth in private housing construction could result in a reduction in construction costs. For this purpose it is necessary to promote the construction of low-rise buildings outside the city limits and in rural areas, due to the lower cost of land plots for construction. This article discusses the features of the development of low-rise construction in the territory Kamensky and Shemishejka areas; the graphs and charts in common areas of residential premises in these areas.

---

Keywords: countryside, development, low-rise construction, real estate, prospects.

Достижение высокого уровня малоэтажного строительства в России является на данный момент одной из самых важных целей. Совокупные методы по решению этой актуальной проблемы предоставлены государственной программой РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ». Воплотив в жизнь основные её положения, к 2020 г. должен сформироваться относительно новый уровень состояния жилищного строительства, учитывая необходимые условия для безопасной жизнедеятельности людей. Главным аспектом программы «Жильё для российской семьи» является осуществление проектов малоэтажной застройки с применением отличных друг от друга подходов к безопасного жилья экономического класса.

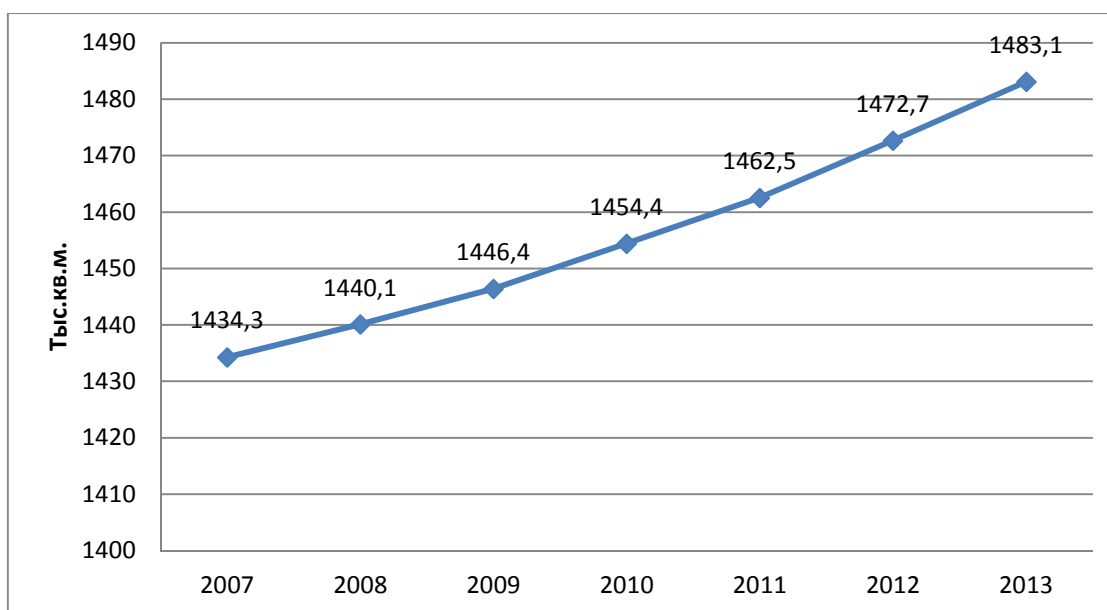
## Материал и методы исследования

### Оценка ситуации в сфере малоэтажного строительства в Каменском районе Пензенской области.

Численность населения района на 01.01.2014 года составляла 59 050 человек. Средняя плотность населения равна 27,02 чел/кв.км. В состав района входят 12 муниципальных образований: 1 городское поселение: Город Каменка и 11 сельских поселений (сельсоветов), объединяющих 66 населённых пунктов:

Каменский район – аграрно-промышленный. В районе действуют 5 крупных и средних сельскохозяйственных предприятия, 23 сельскохозяйственных производственных кооператива, 3 Открытых акционерных общества, 175 крестьянских (фермерских) хозяйств. Сельское хозяйство специализируется на производстве зерна, сахарной свеклы, молока, мяса.

Общая площадь жилых помещений в Каменском районе по состоянию на 01.01.2014 составила 1483,1 тыс. кв. м., при этом имеет место тенденция к увеличению общей площади жилых помещений (рис. 1).



*Рис. 1. Общая площадь жилых помещений в Каменском районе, тыс.кв.м*

В период с 2007 по 2013 гг. общая площадь жилых площадей в Каменском районе увеличилась в 1,03 раза.

Общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда в районе на конец 2013 года составляет 23,9 тыс.кв.м. Объем ветхого и аварийного жилого фонда в Каменском районе увеличился в 1,09 раз в период с 2007 года (рис. 2).

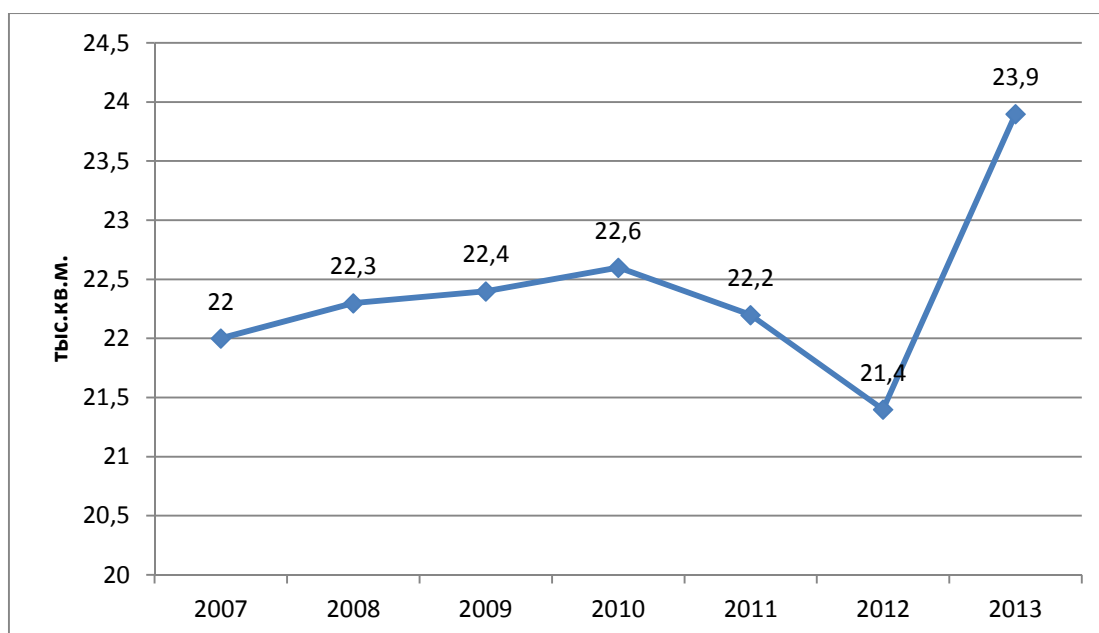


Рис. 2. Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах в Каменском районе, тыс.кв.м

По данным сайта статистики Пензенской области наибольший объем ветхого и аварийного жилого фонда приходится на Первомайский сельсовет (рис. 3).

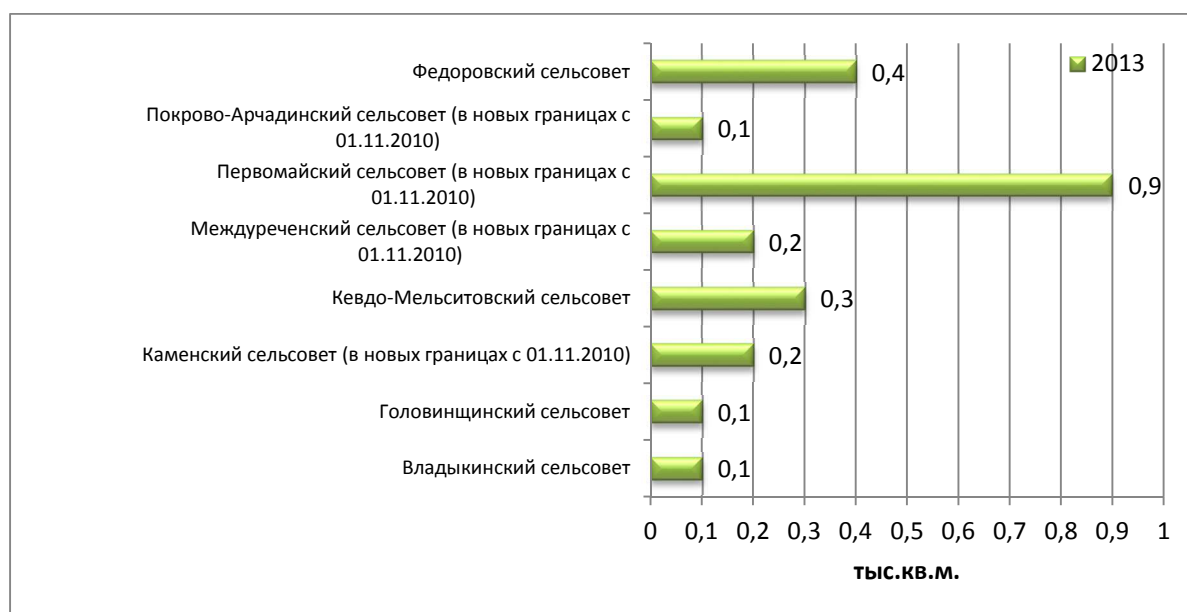


Рис. 3. Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах по поселениям Каменского района, тыс.кв.м

По данным сайта статистики Пензенской области на 01.01.2014 года на территории Каменского района Пензенской области введено в эксплуатацию 13 161,7 кв. м. жилья (рис. 4). Из них – 2 583 кв.м. многоквартирного жилья и 10 578,7 кв. м. индивидуального жилья.

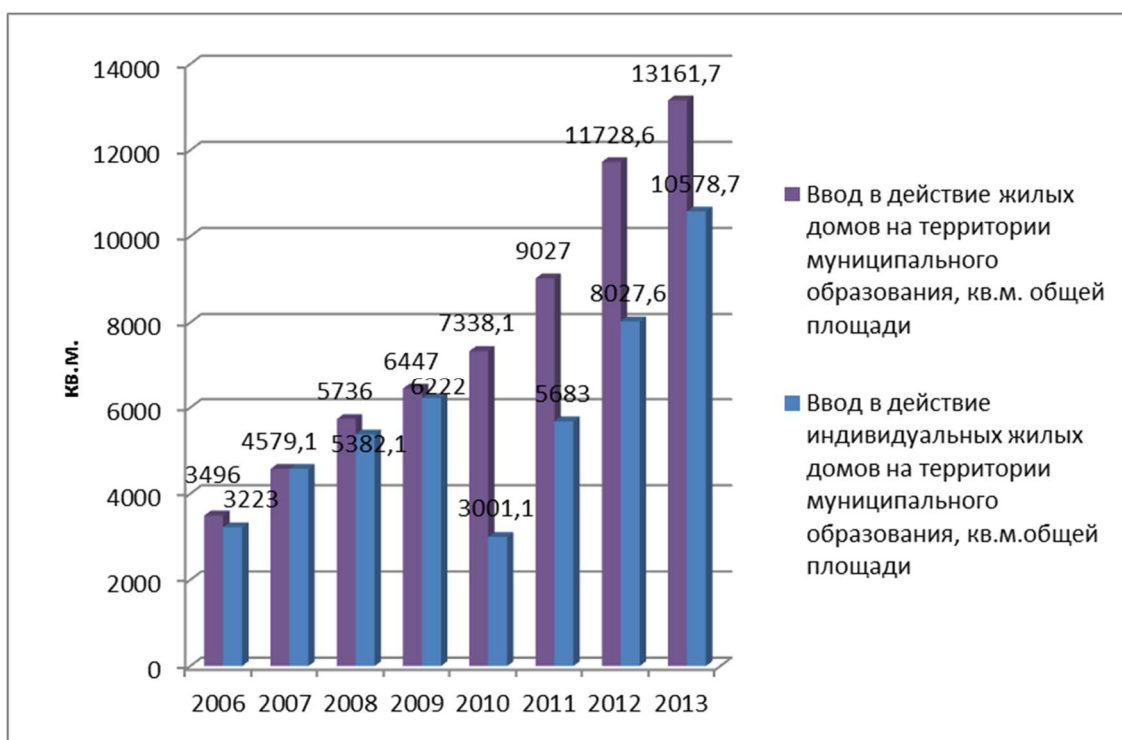


Рис. 4. Ввод в действие жилых домов на территории Каменского района Пензенской области, кв.м

Объем ввода в эксплуатацию жилых домов превысил соответствующий показатель 2013 года (112,2% от уровня 2012 года в 11728,6 кв.м.). В период с 2006 года по 2013 годы объем ввода в действие жилых домов на территории района вырос в 3,76 раза, а объем ввода в действие индивидуальных домов вырос в 3,28 раза.

#### Оценка ситуации в сфере малоэтажного строительства в Шемышейском районе Пензенской области.

Численность населения района на 01.01.2014г. составила 17,0 тыс. чел., в том числе городское население 6,5 тыс чел. В составе района 12 сельских поселений, городское поселение – р .п. Шемышейка и администрация Шемышейского района, объединяющие 39 населенных пунктов.

Общая площадь жилых помещений Шемышейского района по состоянию на 01.01.2013 составила 1168,7 тыс. кв. м. Общая площадь жилых помещений в районе с каждым годом увеличивается. Это можно проследить на рис. 5.

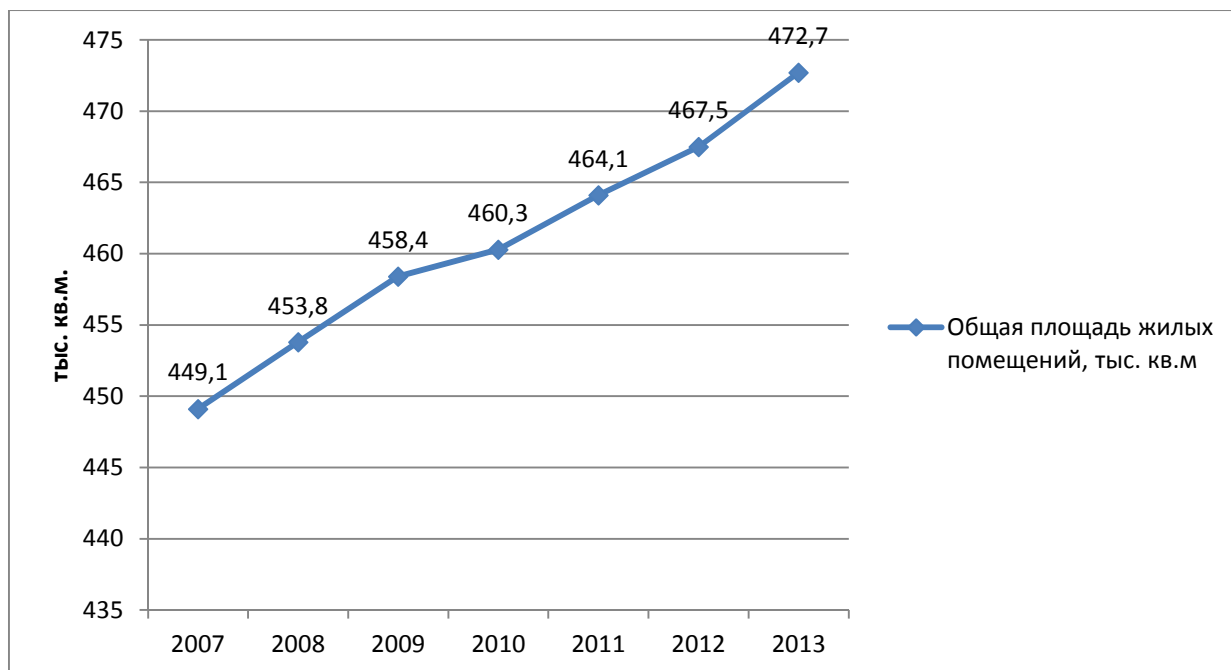


Рис.5. Общая площадь жилых помещений в Шемышейском районе, тыс.кв.м

В период с 2007 по 2013 гг. общая площадь жилых площадей в Шемышейском районе увеличилась в 1,05 раз.

Общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда по данным на конец 2013 года составляет 41 тыс.кв.м. (рис. 6,7).

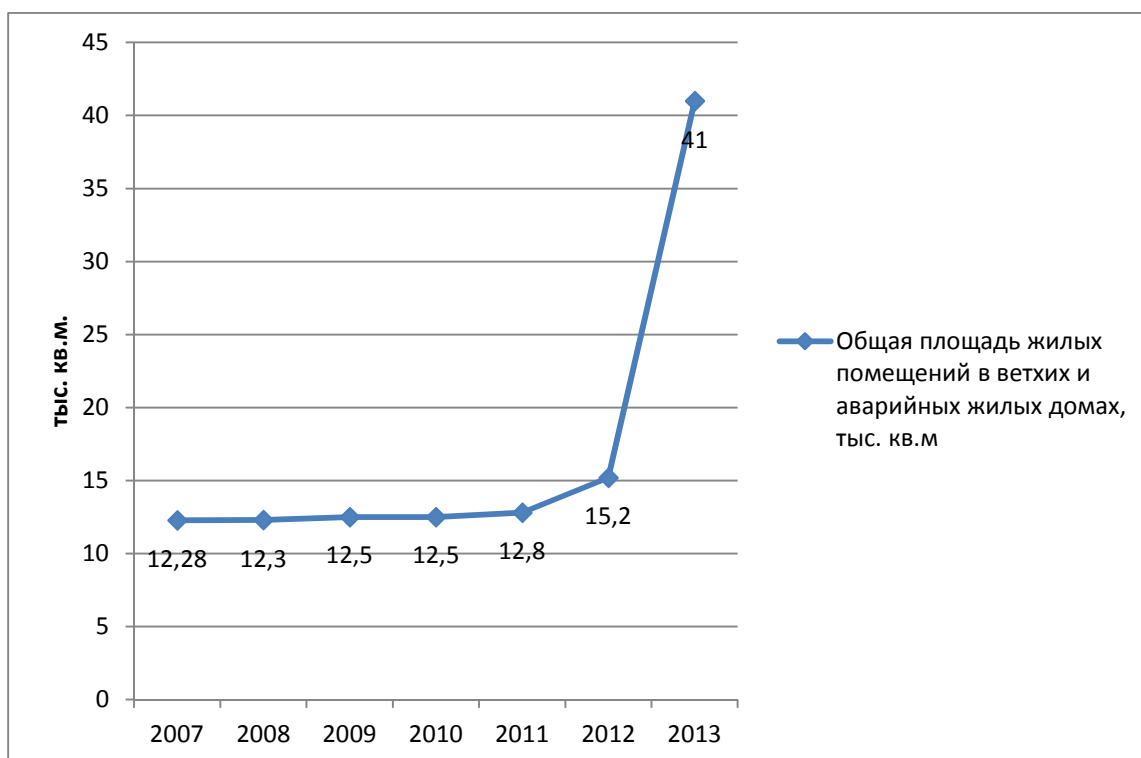
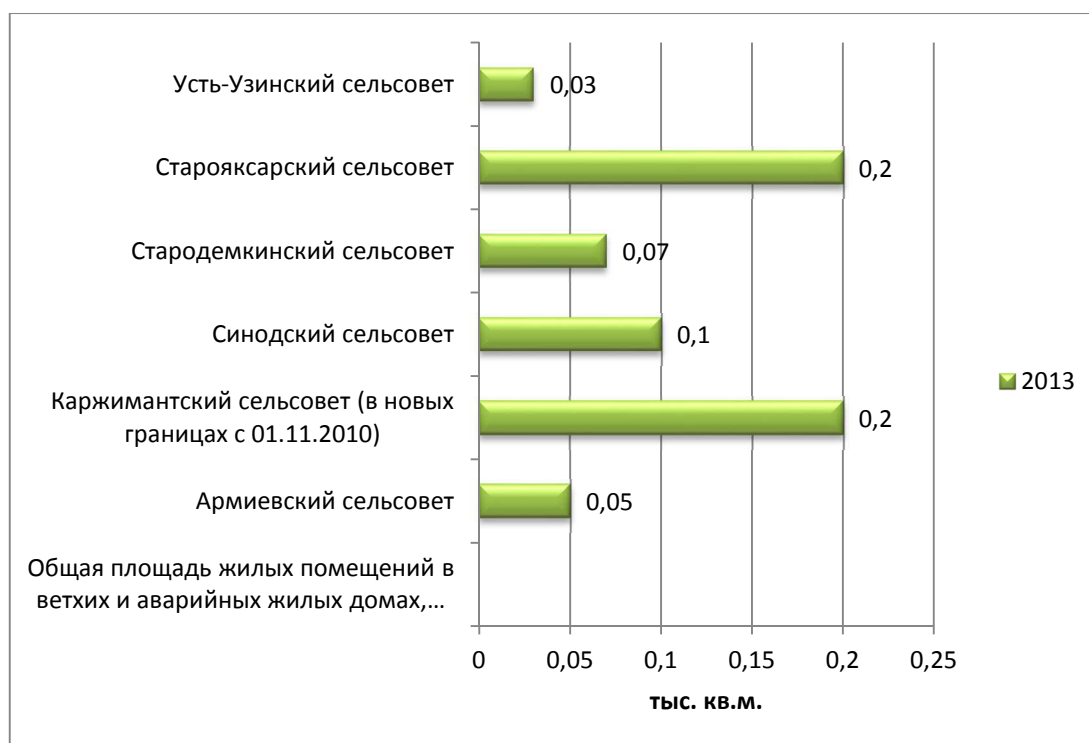


Рис. 6. Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах в Шемышейском районе, тыс.кв.м



*Рис. 7. Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах по поселениям Шемышейского района, тыс.кв.м*

Объем ветхого и аварийного жилого фонда в Шемышейском районе снизился в 3,34 раза в период с 2007 года по 2013 год.

По данным сайта статистики Пензенской области на 01.01.2013 года на территории Пензенского района Пензенской области введено в эксплуатацию 5790 кв. м. жилья. Из них – 84 кв. м. многоквартирного жилья и 5706 кв. м. индивидуального жилья. Объем ввода в эксплуатацию жилых домов превысил соответствующий показатель 2012 года (120,4% от уровня 2012 года в 4808 кв.м.). В период с 2006 года объем ввода в действие жилых домов на территории района вырос в 1,6 раз, а объем ввода в действие индивидуальных домов вырос в 1,58 раза.

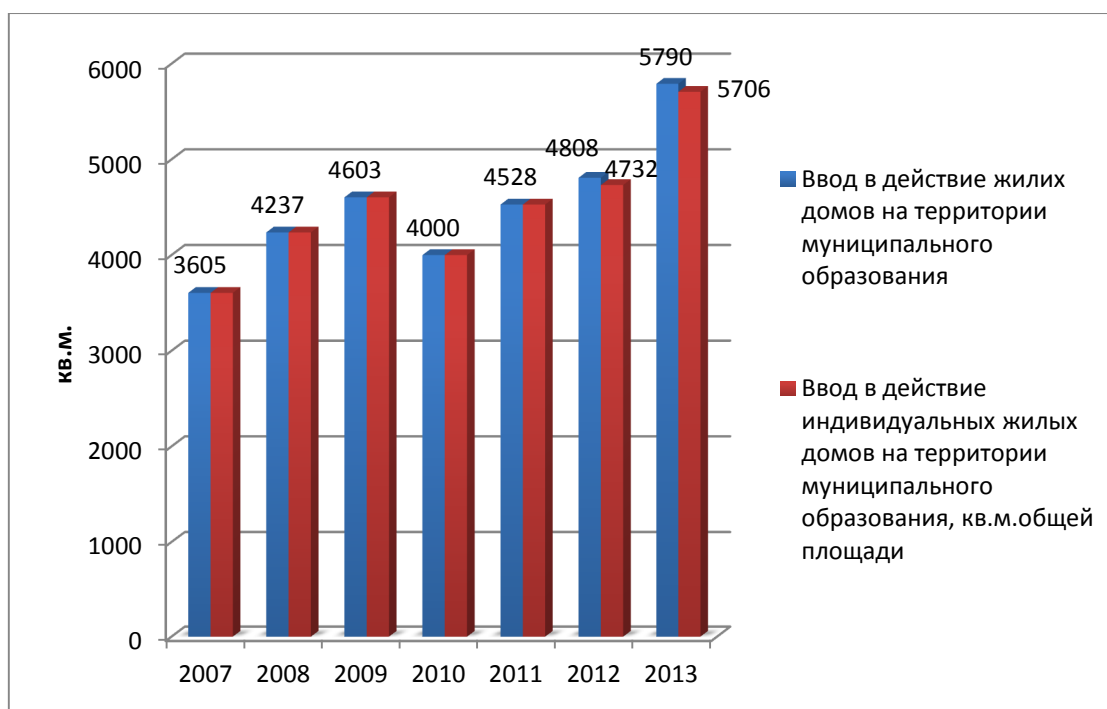


Рис. 8. Ввод в действие жилых домов на территории Шемышейского района Пензенской области, кв.м

### Выводы

Поднятая в данной статье тема малоэтажной застройки имеет место и на сегодняшний день. Строительство малоэтажных зданий растёт вширь и увеличивается с каждым годом. Обращаясь к статистике, можно отметить, что в два года назад было построено 136 472 м<sup>2</sup> жилых домов на территории муниципального образования и 42 137 м<sup>2</sup> индивидуальных жилых дома. Наблюдения показали, что одна из главных отличительных черт строительства жилья в Пензенской области является значительное увеличение доли малоэтажного строительства в районах и во всей Пензенской области.

### 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). – С. 417-420.
2. Баронин С.А., Бредихин В.В., Люлькина Н.М. Основные тенденции развития рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне г. Пензы // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2014. - № 1 (52). – С. 117-121.

3. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук. – М., 2005.
4. Карабугашвили Т.С., Учинина Т.В., Толстых Ю.О. Анализ экономии затрат при строительстве малоэтажных зданий в зависимости от типа используемого строительного материала // Современные проблемы науки и образования. – 2013. - № 6. – С. 434.
5. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: монография / под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011.
6. Семеркова Л.Н. Управление сельскими территориями на основе маркетинга сельскохозяйственных земель: монография / Л. Н. Семеркова, Н. Ю. Сафронова. – М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т архитектуры и стр-ва". – Пенза, 2011.
7. Учинина Т.В., Кваша Ю.В. Управление и прогнозирование развития малоэтажной жилой застройки на городской и пригородной территории // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 3. – С. 426.
8. 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](http://www.science-education.ru/104-6701) (дата обращения: 20.11.2014).
9. Черницова Т.В., Учинина Т.В. Анализ развития малоэтажного строительства в районах Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2015. - №1. – С. 13.

**Рецензенты:**

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

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