

ИССЛЕДОВАНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОМ РЕГИОНЕ

¹Бороухина Н.Н., ¹Толстых Ю.О., ¹Янгуразова Г.Р., ¹Толстова Т.В.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

Жилищное строительство, как деятельность по обеспечению нормальными жилищными условиями людей, играет важную роль в экономике отдельно взятого региона и страны в целом. Строительная индустрия является одной из немногих отраслей народного хозяйства, имеющих сильный мультипликативный эффект. По оценкам Министерства, наибольшие объемы строительства жилья в ближайшие два года будут наблюдаться в Центральном и Приволжском федеральных округах. Основной задачей государственной жилищной политики является создание необходимых условий для эффективной реализации возможностей граждан по улучшению своих жилищных условий. Жилищное строительство в России набирает обороты благодаря росту благосостояния граждан, а также увеличению возможностей получения кредита или ипотеки на приобретение или строительство жилья. Серьезные масштабы приобретает как комплексное жилищное строительство, обеспечивающее граждан квартирами от элитного до эконом-класса, так и индивидуальное малоэтажное строительство.

Ключевые слова: жилищная политика, объемы строительства, жилищное строительство, жилищные программы.

RESEARCH OF THE DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF HOUSING DEVELOPMENT PROGRAMMES IN THE PENZA REGION

¹Boroukhina N.N., ¹Tolstykh Y.O., ¹Yangurazova G.R., ¹Tolstova T.V.

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

Housing construction as activities for providing people with normal living conditions, plays an important role in economy of separately taken region and country in general. The construction industry is one of the few branches of a national economy having strong multiplicative effect. By estimates of the Ministry, the greatest volumes of construction of housing in the next two years will be observed in the Central and Volga federal districts. The main objective of the state housing policy is creation of necessary conditions for effective realization of opportunities of citizens on improvement of the living conditions. Housing construction in Russia gains steam thanks to growth of welfare of citizens, and also increase in opportunities of receiving the credit or mortgage for acquisition or construction of housing. Assumes a serious scale as the complex housing construction providing to citizens with apartments from elite to economy class, and individual low construction.

Keywords: housing policy, the volume of construction, housing, housing programs.

Жилищное строительство в России набирает обороты благодаря росту благосостояния граждан, а также увеличению возможностей получения кредита или ипотеки на приобретение или строительство жилья. Серьезные масштабы приобретает как комплексное жилищное строительство, обеспечивающее граждан квартирами от элитного до эконом-класса, так и индивидуальное малоэтажное строительство.

Специалисты рынка считают, что одним из самых перспективных направлений формирования жилищного строительства является возведение мини-городов вокруг мегаполисов. Данный формат жилого комплекса занимает как минимум 150 гектаров и способен обеспечить жильем 20-30 тысяч человек. Такое строительство становится возможным вследствие сотрудничества частных компаний с государством. Ведь для такого

типа жилых комплексов нужно и развитие хорошей инфраструктуры вокруг них. А это не только коммерческая, но и социальная инфраструктура, театры, дорожное строительство.

Целью данной работы является исследование тенденций развития программ жилищного строительства в Пензенском регионе.

Приобретение собственного жилья – серьезная проблема для многих семей, но современное строительство домов из различных материалов позволяет выбрать вариант, устраивающий как по цене, так и по срокам проведения строительных работ.



Рис.1. Число семей и процент семей, улучшивших свои жилищные условия в Пензенском регионе

По данным социологического исследования Пензенская область – традиционный регион средней России, избежавший в XX веке как значительных разрушений жилья и инфраструктуры в Гражданскую и Великую Отечественную войны, так и «гипер» индустриализации и урбанизации. По количеству жилищ (единиц жилья) Пензенская область вполне благополучна, на одну семью приходится 1,145 единиц жилья (коэффициент жилищной обеспеченности – КЖО 1,145).

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, по данным Росстата, кв.м/чел. указана в табл.1.

Таблица 1

Регион/период	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Пензенская область	23,4	23,9	24,1	24,8	25,4	25,8	-
Приволжский ФО	21,8	22,2	22,7	23,2	23,6	24,0	-

В целом потребители жилья вынуждены пользоваться ограниченным спектром способов улучшения жилищных условий из-за дефицита предложения жилья и отсутствия государственных стимулов в некоторых сегментах жилищного рынка.

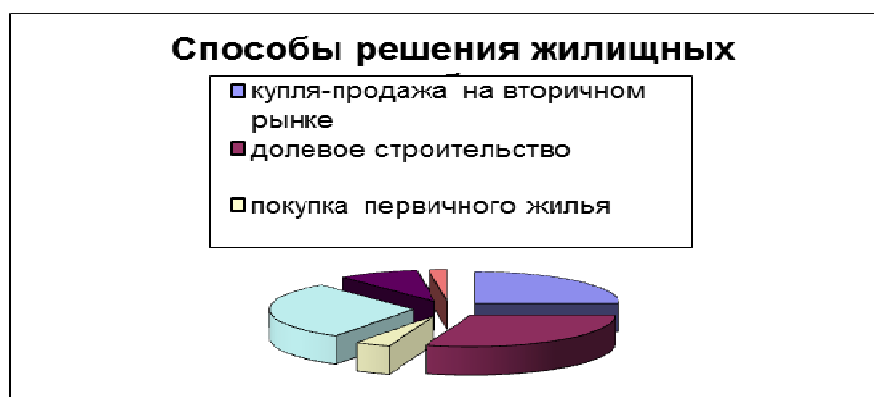


Рис.2. Современные способы улучшения жилищных условий

Самый экономичный вариант индивидуального жилищного строительства – каркасно-щитовые дома, которые возводятся в самые короткие сроки. Каркасные дома возводятся по специальной технологии, не требующей обустройства мощного фундамента, легкий деревянный или металлический каркас обшивается готовыми сэндвич-панелями, сразу же производится отделка, поскольку дома такого типа, в отличие от деревянных, не дают усадки. Благодаря разнообразию предложений строительных компаний имеется уникальная возможность купить домокомплект и построить дом своими руками или же доверить возведение жилища бригаде профессиональных строителей. Правильно составленная смета на малоэтажное строительство позволит оценить доступность такого жилья для каждой отдельно взятой семьи. Затраты застройщика при малоэтажном строительстве распределяются следующим образом. Строительная себестоимость самого дома составляет всего 25%. Купля и оформление земельного участка — 30%. Оформление и реализация ТУ, строительство коммуникаций и дорог — еще 30%. Порядка 10% уходит на отделку и благоустройство, еще 5% — на реализацию объекта (реклама, юридическое сопровождение и т. п.). Как видно из вышеприведенных расчетов, значительная часть затрат застройщика при реализации проекта малоэтажной застройки приходится на выкуп земельного участка, подведение коммуникаций, создание транспортной инфраструктуры. Это создает значительную финансовую нагрузку на девелоперов. Кроме того, данные затраты в малоэтажном строительстве довольно сложно заранее точно рассчитать, что, соответственно, повышает риск незавершенного строительства.

Очень многие жители Пензы в последнее время предпочитают именно такую технологию строительства домов, называя ее канадской. Причина такой любви пензенцев к заокеанскому методу строительства частного дома очевидна — это недорого, быстро, вполне надежно. Дабы решить всеми возможными методами жилищный вопрос, наше государство выпустило свод правил СП 31-105-2002 «Проектирование и строительство энергоэффективных одноквартирных жилых домов с деревянным каркасом». Перечисленные нормы соответствуют требованиям СНиП 31-02, а значит, в Пензе такие каркасные дома

строить не только можно, но и нужно. Еще одним веским аргументом в пользу такого строительства является тот факт, что в Пензе задолго до принятия «канадской технологии» строили такие же каркасные дома, называя их финскими, которыми жители Пензы благополучно пользуются до сих пор. Так что, каркасный дом — это проверено и временем и государством, даже государствами, где климат от нашего, пензенского, мало чем отличается, а временами и похуже

С точки зрения градостроительства малоэтажная застройка пригородов полезна, так как позволяет равномернее распределить транспортную нагрузку на городские магистрали. Именно через малоэтажное строительство, прежде всего в райцентрах, можно рассчитывать на сохранение полноценных муниципальных образований с инфраструктурой малого бизнеса, наличием молодого трудоспособного населения. Согласно новой федеральной программе в этом году будет построено до 63 миллионов «квадратов» малоэтажного жилья. К следующему году данный показатель будет увеличен до 67 миллионов квадратных метров. На данный момент только около 12 процентов семей могут позволить себе приобрести жилье в кредит или за наличные средства, но к 2015 планируется увеличить данный показатель до 30 процентов благодаря введению специальных социальных программ.

Решение жилищного вопроса сейчас связывается с развитием именно малоэтажного домостроения. Строительство малоэтажных зданий – наиболее динамично развивающаяся сфера строительной индустрии. Хотя до показателей западных стран еще далеко.

Развитые страны мира (Европа, Скандинавия, Канада, Япония и др.) ежегодно вводят до 1,0 м² нового жилфонда в расчете на душу населения. Причем новый жилфонд преимущественно на 60–70 % формируется из малоэтажных жилых зданий. В США в последние годы вводится 280–290 млн. м² жилья, что более 1,0 м² на душу населения; доля малоэтажных домов составляет около 85 %.

В малоэтажном строительстве самая большая конкуренция наблюдается в эконом-классе, который развивается большими темпами на протяжении уже 5 лет. В общем объеме строительства такого жилья доля коттеджных поселков увеличивается с каждым годом.

По результатам первой половины 2014 года Россия во всемирном индексе цен на жилье сменила позицию с 12 на 31 место. Также падает скорость увеличения цен на недвижимость, принадлежащую к элитному классу.

Предпочтения по материалу строительства распределяются следующим образом: на первом месте кирпич, на втором – ячеистый бетон или бревна, на третьем – массивный брус, на четвертом – технологии деревянного каркасного и панельного домостроения, на пятом – клееный брус, несъемная опалубка, стальной каркас и другие строительные технологии.

Весьма перспективен и монолитный способ строительства, позволяющий возводить конструкции любых архитектурных форм в довольно короткие сроки. Монолитные дома выглядят очень эстетично, гладкая поверхность не требует дополнительной внешней отделки, такие дома достаточно долговечны – эксплуатационный срок монолитного дома составляет 120 лет.

Строительство многоэтажных домов имеет свои особенности и подчинено определенным правилам. Многоэтажный дом помогает решить проблему с нехваткой земли в большом густо населенном городе. Такой дом позволит обеспечить жильем сразу огромное количество семей. К тому же при строительстве многоэтажных домов может быть сделан упор и на создание необходимой инфраструктуры. Это будет очень удобно жителям дома.

Зарубежный опыт предлагает и разнообразные варианты использования площади крыши дома. На крыше вполне можно высадить зимний сад, а от дома к дому сделать закрытый переход, который располагается на крыше. Строительство многоэтажных домов должно вестись не только с четким соблюдением существующих строительных и санитарных норм, но и максимально учитывать интересы жильцов. Перед домом обязательно устраивается площадка для игр детей, разбиваются цветники, высаживаются деревья и кустарники, выделяются места для парковки автомобилей или строится подземный либо наземный паркинг. Чем выше дом, тем больше в нем жильцов. Поэтому следует предусмотреть наличие в нем нескольких лифтов, больших вестибюлей.

Основными направлениями в концепции «Жилищной политики Пензенской области — 2020» определены: малоэтажное строительство, в основном с участием жильцов, объединенных в жилищно-строительные кооперативы, а также увеличение доли социального жилья и формирование рынка легального арендного жилья. Именно с этой целью разработана Пензенская областная программа «Эффективное жилье». Она является комплексной, так как призвана способствовать запуску механизмов, а также созданию инструментов и институтов областной жилищной политики. Исходя из прогнозов «Жилищной политики Пензенской области — 2020», Программа ориентирована на обеспечение строительства не менее 1 кв.м. на жителя Пензенской области в 2020 г. или в совокупности 1 400 тыс. кв.м.

Строительство экстенсивными темпами и за счет механизмов жилищной политики, применявшихся до и в период мирового финансового кризиса при аналогичных условиях развития экономики России и Пензенской области обеспечат строительство в 2020г. лишь 1010 тыс. кв.м. Задача ускоренного строительства жилья должна решаться с помощью новых механизмов, изложенных в РЦП «Эффективное жилье».

Но на развитие жилищного фонда крайне негативно влияет рост объемов ветхого, аварийного и брошенного жилья, средств на капитальный ремонт и реконструкцию которого, предусмотренных в программе Федерального фонда содействия реформированию ЖКХ (далее – ФСР ЖКХ) очевидно недостаточно. Исходя из тренда, средствами ФСР ЖКХ может быть продлен срок эксплуатации менее чем 15% выбывающего жилищного фонда Пензенской области. Если совместить графики интенсивного строительства (рис.1) и недостатка воспроизводства жилищного фонда Пензенской области, то потребность в строительстве (в т.ч. в целях замещения брошенного жилья и не подлежащих восстановлению ветхих домов) и в модернизации жилья составит около 135 тыс. единиц жилья или 13 160 тыс. кв.м.

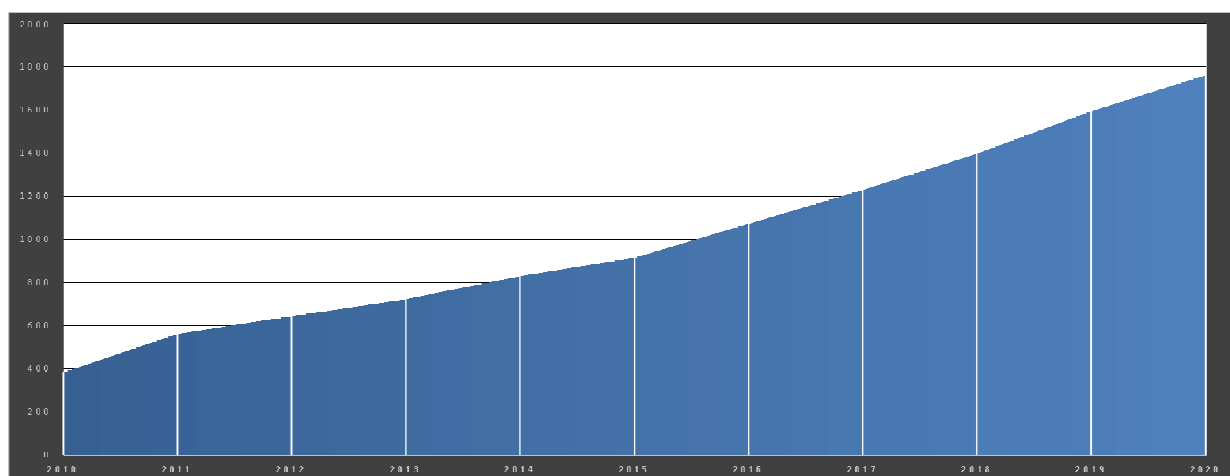


Рис.3. Недостаток воспроизводства жилищного фонда, тыс. кв.м

Учитывая потенциал миграции в крупные города Пензенской области, в объеме модернизируемого жилья следует учитывать значительную часть нового строительства в крупных городах Пензенской области, что и дает в структуре воспроизводства жилищного фонда средствами и механизмами «Жилищной политики Пензенской области — 2020» вариативные доли:

- 1) Новое строительство – 52 000-60000 ед. жилья
- 2) Модернизация – 62 000-75 000 ед. жилья

Прогнозный объем финансирования мероприятий Программы до 2015 года из различных (бюджетных и внебюджетных) источников 5 572 000 тыс. рублей, в т.ч.:

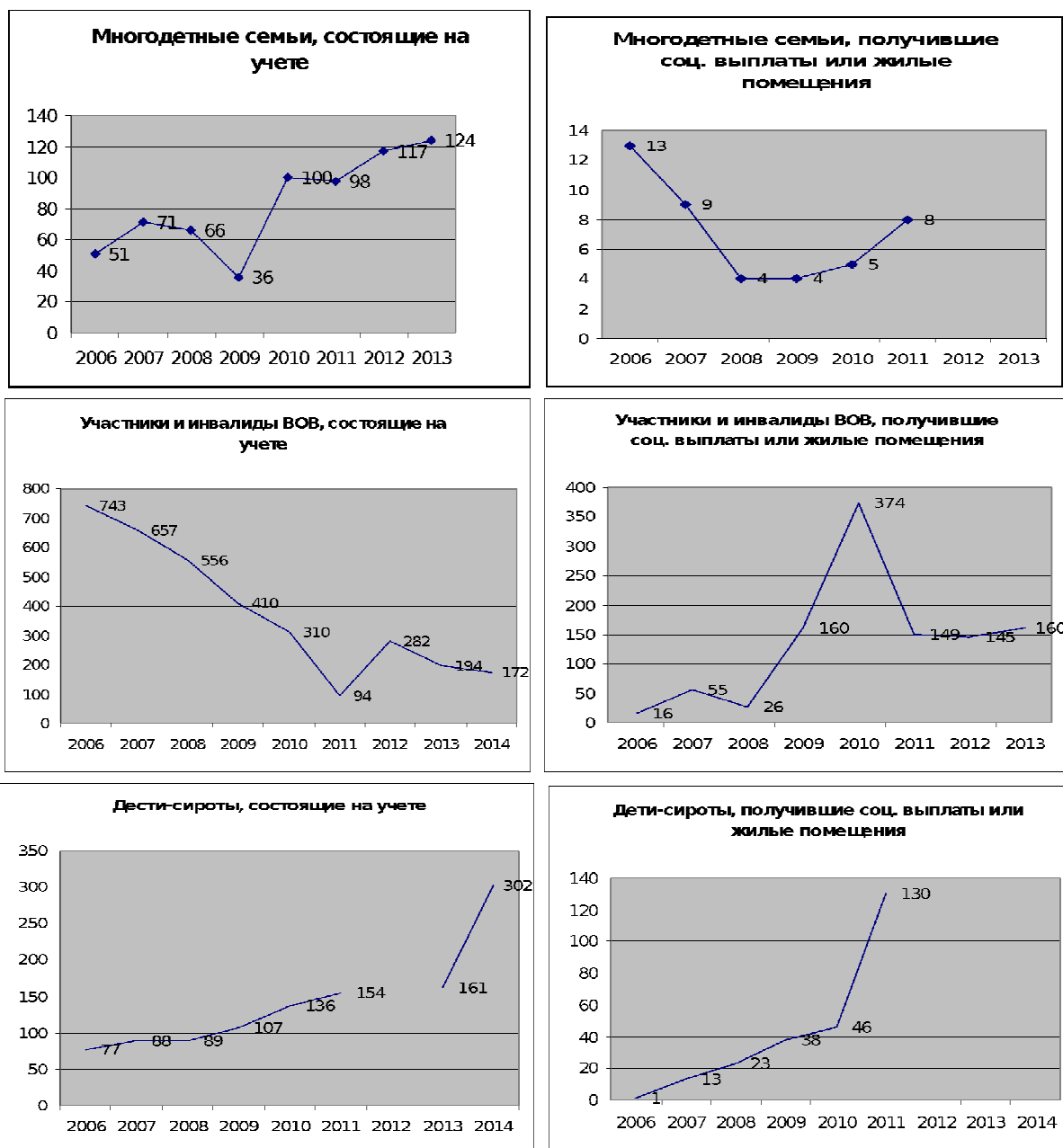


Рис.4. Сведения о количестве граждан, состоящих на учете в администрации г. Пензы в качестве нуждающихся в жилых помещениях, и улучшивших жилищные условия

Реформирование и дальнейшее развития жилищного строительства и социального обслуживания населения возможно лишь на обновленной законодательной базе, состоящей из федерального и регионального законодательства, гармоничное развитие которых должно представлять собой взаимосвязанный и взаимообусловленный процесс.

Список литературы

1. Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебное пособие Инфра-М, РИОР, 2013.
2. Министерство труда, социальной защиты и демографии Пензенской области. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://trud.pnzreg.ru/> (дата обращения: 08.02.15).

3. Официальный сайт администрации города Пензы. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.penza-gorod.ru/>(дата обращения: 08.02.15).
4. Справочник по социально-жилищным программам «Как улучшить жилищные условия в Пензенской области», утв. Правительством Пензенской области. Департамент градостроительства Пензенской области.
5. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 08.02.15).

Рецензенты:

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

Баронин С.А., д.э.н., профессор кафедры «Экспертизы и управления недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.