

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РАЙОНАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Черницова Т.В.¹, Учнина Т.В.¹

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

Ввиду современных неблагоприятных геополитических условий России на международном экономическом рынке, которые включают в себя различные экономические санкции, нестабильность валюты, в ближайший год возможно уменьшение объемов жилищного строительства. Малоэтажное строительство ввиду ряда причин (более низкая доходность для инвесторов по сравнению с многоэтажной жилой застройкой; низкие показатели ликвидности) всегда являлось высокорискованным сегментом жилищного строительства. Снижение себестоимости строительства, а, следовательно, уменьшение рисков инвесторов, возможно путем развития малоэтажного строительства на пригородных территориях. В статье представлен анализ развития малоэтажного строительства на территории Бессоновского, Мокшанского и Пензенского районов; представлены карты Пензенского и Бессоновского районов с описанием типов малоэтажной застройки, выполнен анализ ввода жилых домов на исследуемых территориях с выделением доли индивидуального жилья.

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

ANALYSIS OF LOW-RISE CONSTRUCTION IN THE AREA PENZA REGION

Chernitsova T.V.¹, Uchinina T.V.¹

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

In view of today's unfavorable geopolitical conditions in Russia in the international economic market, which include a variety of economic sanctions, the instability of the currency in the coming year may decrease in housing construction. Low-rise construction due to a number of reasons (lower yield for investors compared to the multi-storey residential buildings, low liquidity) has always been a high-risk segment of the housing. Reducing the cost of construction and, therefore, reduce the risks of investors, possibly through the development of low-rise construction in suburban areas. The paper presents an analysis of the development of low-rise construction in Bessonovskiy, Moksha and Penza areas; Maps of Penza and Bessonovsky District describing types of low-rise buildings, the analysis of the input of houses in the study area with the release of the share of individual housing.

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

Обеспечение высоких темпов малоэтажного жилищного строительства в России является на сегодняшний день одной из самых актуальных задач. Комплекс мер по решению данной задачи определен в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ». В результате её реализации к 2020 г. должен сложиться качественно новый уровень состояния жилищной сферы на основе принципов создания безопасной и комфортной среды проживания и жизнедеятельности человека. Приоритетом программы «Жильё для российской семьи» является реализация проектов малоэтажной застройки, использующих новые подходы к проектированию и индустриальному домостроению в сегменте комфортного, энергетически эффективного и экологически безопасного жилья экономического класса.

Материал и методы исследования

В 2013 году ввод в действие индивидуального жилья составил 30,7 млн кв. м жилья, в то время как в докризисном 2007 году составлял лишь 26,3 млн кв. м (см. рис. 1).

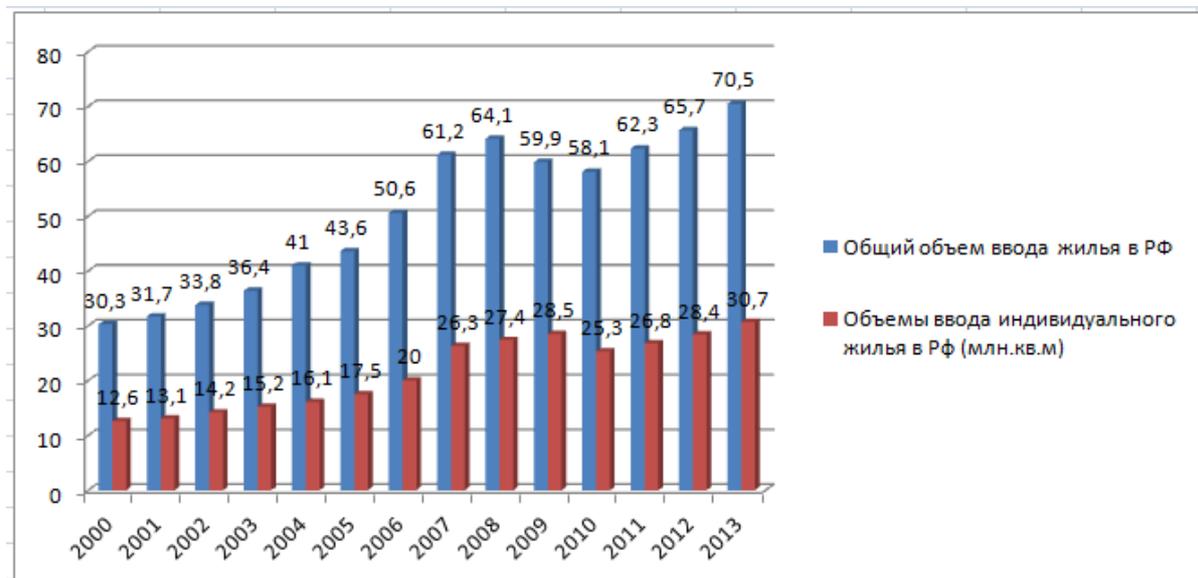


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в России, млн кв. м

К 2015 году планируется увеличить объемы ввода индивидуального и малоэтажного жилья до 45 млн кв. м (рис. 2).

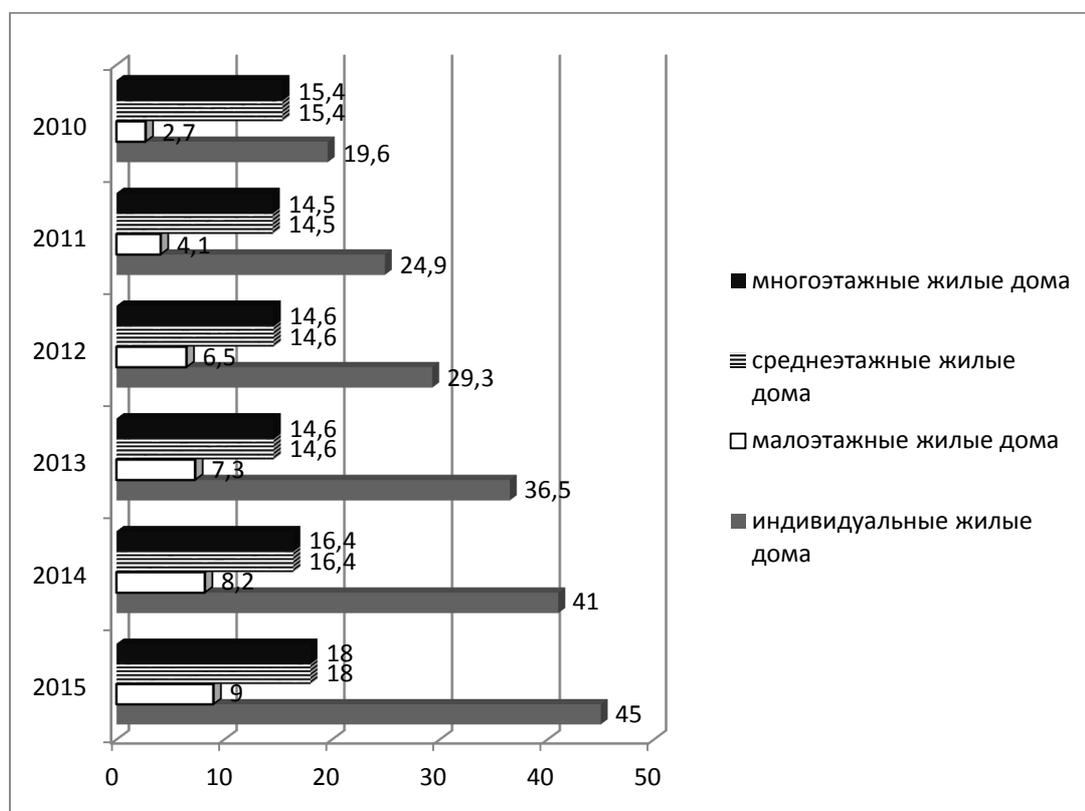


Рис. 2. Целевые индикаторы по развитию малоэтажного жилья в РФ на период до 2015 года,

млн кв. м

Ввиду современных неблагоприятных геополитических условий России на международном экономическом рынке, которые включают в себя различные экономические санкции, нестабильность валюты, в ближайший год возможно уменьшение объемов жилищного строительства. Малоэтажное строительство ввиду ряда причин (более низкая доходность для инвесторов по сравнению с многоэтажной жилой застройкой; низкие показатели ликвидности) всегда являлось высокорискованным сегментом жилищного строительства. Снижение себестоимости строительства, а, следовательно, уменьшение рисков инвесторов, возможно путем развития малоэтажного строительства на пригородных территориях, в пределах временной доступности до городской черты в один час.

Проведем анализ развития малоэтажного строительства на территории Бессоновского, Мокшанского и Пензенского районов как наиболее подходящих по указанному выше параметру.

На рис. 3 и рис. 4 представлены карты Пензенского и Бессоновского районов с описанием типов малоэтажной застройки.



Рис. 3. Карта Пензенского района с указанием зон малоэтажной застройки по типам

Во всех поселениях Пензенского района основным видом застройки является малоэтажная застройка, но в Богословском и Засечном сельсоветах наряду с малоэтажной застройкой развивается и среднеэтажная застройка. В основном среднеэтажная застройка в

этих поселениях представлена многоквартирными домами в 5 этажей. На территории с. Засечное Засечного сельсовета в последние годы застройщики начали возводить и многоэтажные жилые дома. Строительство многоэтажных домов в с. Засечное осуществляют застройщики: ООО «Термодом» (многоэтажный жилой дом № 40 в с. Засечное Пензенского района, многоэтажный жилой дом № 34 в с. Засечное Пензенского района, многоэтажный жилой дом № 32 в с. Засечное Пензенского района, многоэтажный жилой дом № 15 в с. Засечное Пензенского района, 12-ти этажный жилой дом № 24 в с. Засечное Пензенского района, 16-ти этажный жилой дом № 13 со встроенными офисными помещениями в с. Засечное Пензенского района, 15-ти этажный жилой дом № 7 в с. Засечное Пензенского района), ОАО «Пензастрой» (Жилые дома в микрорайоне «Лукоморье», с. Засечное Пензенской области). Территория Пензенского района является привлекательной для развития малоэтажного строительства. На землях Пензенского района начал свое развитие рынок организованной малоэтажной застройки. В настоящее время на территории этих поселений осуществляется реализация проектов коттеджных поселков и первого в Пензенской области проекта организованной малоэтажной застройки многоквартирными домами. Коттеджные поселки возводятся на территории с. Богословка, первый в Пензенской области микрорайон организованной малоэтажной застройки с многоквартирными домами возводится на территории с. Засечное.

Карта Бессоновского района с указанием зон малоэтажной застройки по типам

№ п/п	Наименование коттеджных поселков	Среднегодовая стоимость, руб.	Кол-во жилых домов, шт.	Средняя цена за 1 кв.м, руб.
1	Жилые комплексы "Светлая поляна", "Зеленый мост", "Бессоновские дачи", "Чайковский дачный поселок"	17 000	154	18000*28000
2	Коттеджный поселок "Полесье"	6 972	42	18000*25000
3	Коттеджный поселок "Солнечный"	250 000	167	25000*30000
4	Коттеджный поселок "Зеленый садик"	300 000	835	11500*20000
5	Коттеджный поселок "Полесье"	21 771	11	17000*24000
6	Коттеджный поселок "Светлая поляна"	42 000	30	18000*25000

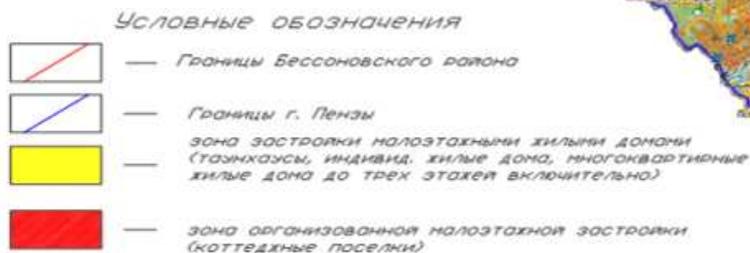


Рис. 4. Карта Бессоновского района с указанием зон малоэтажной застройки по типам

Во всех поселениях Бессоновского района основным видом застройки является малоэтажная застройка, но в Бессоновском и Чемодановском сельсоветах наряду с малоэтажной застройкой развивается и среднеэтажная застройка. В основном среднеэтажная застройка в этих поселениях представлена многоквартирными домами в 5 этажей. Территория Бессоновского района является привлекательной для развития малоэтажного строительства. На землях Бессоновского района начал свое развитие рынок организованной малоэтажной застройки. В настоящее время на территории этих поселений осуществляется реализация проектов коттеджных поселков. Коттеджные поселки возводятся на территории с. Бессоновка, с. Чемодановка, и п. Подлесный.

Анализ ввода жилых домов на исследуемых территориях с выделением доли индивидуального жилья представлен на рис. 5, 6, 7.



Рис. 5. Ввод в действие жилых домов на территории Бессоновского района

На рис. 5 видна тенденция роста объема малоэтажного строительства, так, с 2012 года по 2013 год ввод в действие жилой площади на территории муниципального образования увеличился на 7 183 м². Также в 2013 году произошло увеличение ввода в действие индивидуальных жилых домов на территории муниципального образования на 3 329 м².

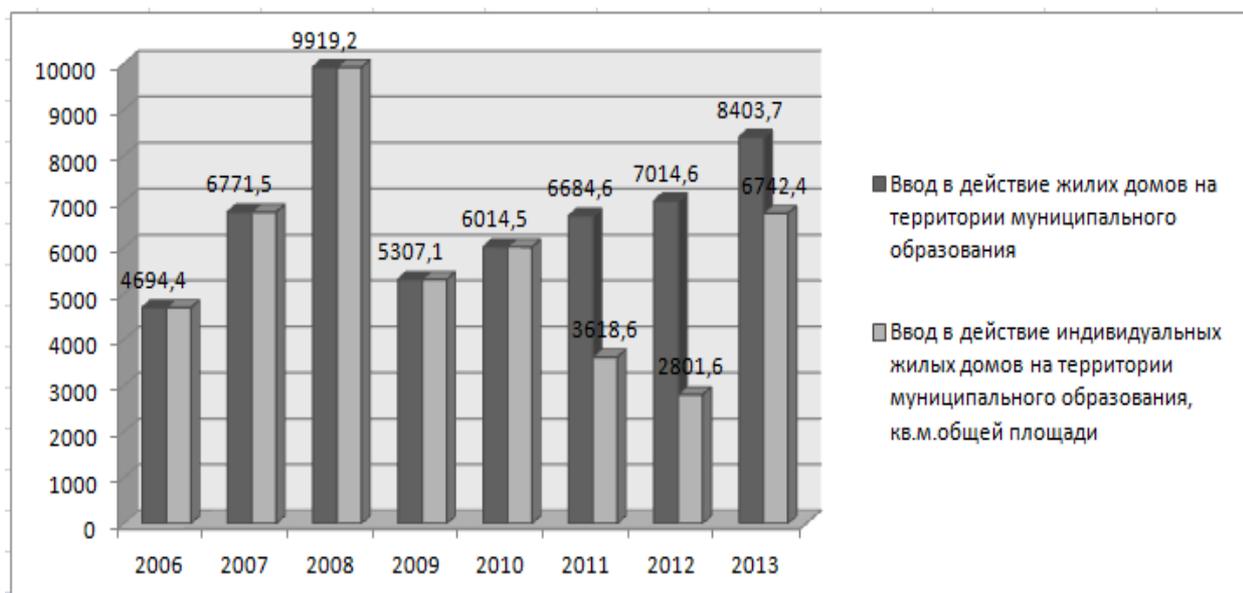


Рис. 6. Ввод в действие жилых домов на территории Мокшанского района

Данные рис. 6 показывают, что ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования увеличился на 1389,1 м², ввод в действие индивидуальных жилых домов с 2012 по 2013 год увеличился почти в 2,5 раза.

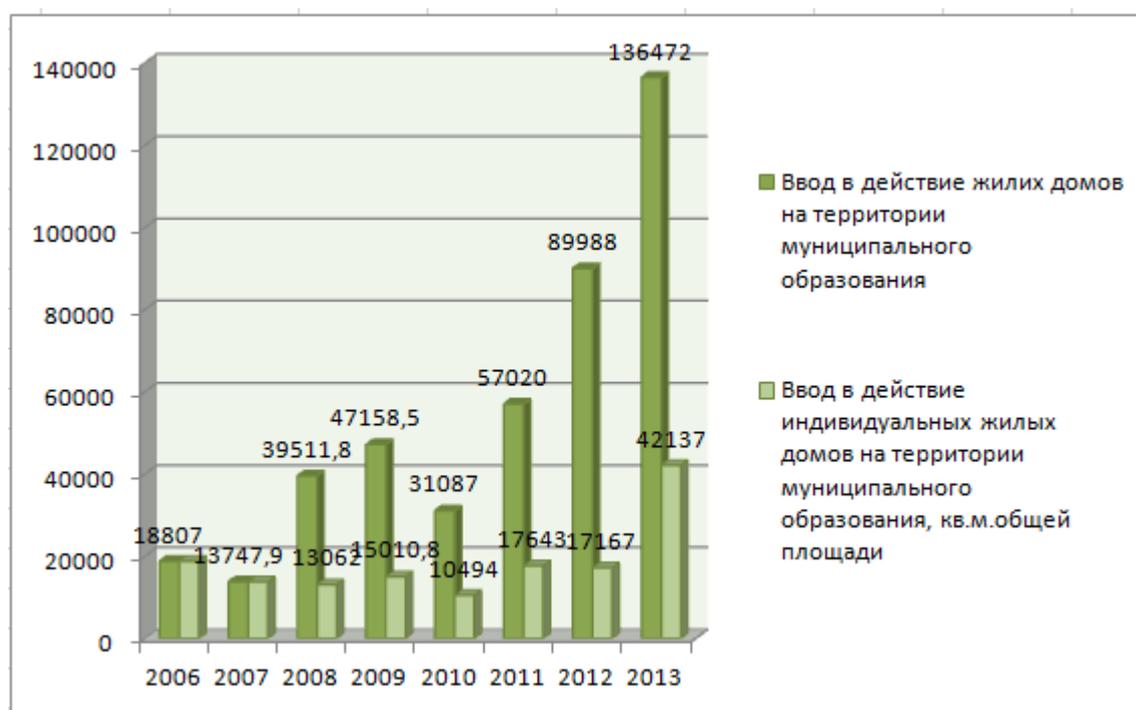


Рис.7. Ретроспективный анализ ввода в действие жилых домов на территории Пензенского района

На рис. 7 видно, что Пензенский район является одним из наиболее динамично развивающихся районов области в сфере жилищного строительства. Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования в 2013 году увеличился на 1389,1 м² в

сравнении с 2012 годом, ввод в действие индивидуальных жилых домов увеличился почти в 2,5 раза.

Выводы

Тема развития малоэтажной застройки актуальна в данное время. Малоэтажное строительство с каждым годом увеличивает свои объемы. В 2013 году было введено 136 472 м² жилых домов на территории муниципального образования и 42 137 м² индивидуальных жилых домов. Проведенные исследования показали, что одной из важнейших особенностей ввода жилья в Пензенской области является устойчивое увеличение доли малоэтажного строительства как в целом по Пензенской области, так и в районах.

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. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: Дис. ... д-ра экон. наук. – М., 2005.
3. 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.
4. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития жилой недвижимости в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6; URL: www.science-education.ru/113-10987 (дата обращения: 08.10.2014).
5. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: монография / под общей ред. Академика МАИН В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011.
6. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях // Современные научные исследования и инновации. – 2014.– № 8-2 (40). – С. 5-8.
7. Улицкая Н.Ю. Маркетинг земельных ресурсов в системе муниципального управления территориями // Маркетинг в России и за рубежом. – 2014. – № 5. – С. 115-120.
8. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологического и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской

области // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – № 5-2. – С. 325-331.

9. 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: 20.11.2014).

Рецензенты:

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

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

.