DOI: 10.17117/na.2016.12.01.266

<http://ucom.ru/doc/na.2016.12.01.266.pdf>

Поступила (Received): 19.12.2016

Учинина Т.В., Шумилина О.С.**Оценка проблемных вопросов и перспектив развития малоэтажного строительства в Пензенской области****Uchinina T.V., Shumilina O.S.****Assessment of problematic issues and prospects of development of low-rise building in the Penza region**

С 2008 года кризис начал развиваться более быстро и все больше затрагивать отрасли, являющиеся важнейшими для человечества. К ним относится и строительство. В 2009 году был образован небольшой застой в строительстве многоэтажных зданий и сооружений. И предпочтение стало отдаваться малоэтажному строительству. В период с 2008-2009г. года малоэтажное домостроение являлось самым перспективным

Ключевые слова: малоэтажное строительство, спрос, цена

Учинина Татьяна Владимировна

Кандидат экономических наук, доцент
Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства
г. Пенза, ул. Титова, 28

Шумилина Оксана Сергеевна

Студент
Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства
г. Пенза, ул. Титова, 28

Since 2008, the crisis began to develop more quickly and more affect the industry, which is the most important for mankind. These include the construction. In 2009 there was formed a small stagnation in the construction of multi-storey buildings. And preference was given to low-rise construction. In the period from 2008-2009. Of the year low-rise housing was the most promising

Key words: low-rise construction, demand, price

Uchinina Tatyana Vladimirovna

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Penza state university of architecture and construction
Penza, Titova st., 28

Shumilina Oksana Sergeevna

Student
Penza state university of architecture and construction
Penza, Titova st., 28

С 2008 года кризис начал развиваться более быстро и все больше затрагивать отрасли, являющиеся важнейшими для человечества. К ним относится и строительство. В 2009 году был образован небольшой застой в строительстве многоэтажных зданий и сооружений. И предпочтение стало отдаваться малоэтажному строительству. В период с 2008-2009г. года малоэтажное домостроение являлось самым перспективным. Но из-за ряда проблем строительство не производилось в полном объеме. И к концу 2010 г. произошло снижение ввода малоэтажного жилищного строительства по сравнению с прошлым годом на 10,5%.

Обзор и анализ источников [1,2,3,4,6,8,9,10,11,12], по теме исследования позволил выявить проблемы, которые оказывают негативное влияние на малоэтажное строительство в жилищной сфере:

1. Потребность людей в малоэтажном домостроении. Самым актуальным является строение в области. Земли, сельскохозяйственного назначения, решают проблему с расположением строительства. Но неразвитая инфраструктура, является причиной миграции людей из маленьких поселений в город.

2. Постоянно растущие цены на объекты жилой недвижимости (табл.1).

Таблица 1. Изменение стоимости малоэтажного строительства

Год	Цена
2011	989 тыс.р
2012	1 млн.
2013	1 млн.280 тыс р.
2014	1 млн.300 тыс р.
2015	1 млн.500 тыс р.

В таблице 1 указаны цены в среднем за 2-х этажный дом эконом- класса.

3. Кадровая проблема в отрасли. Недостаточность подготовленных и квалифицированных работников является актуальной проблемой современности.

4. Ограниченная возможность пользоваться местным сырьем с целью понижения цены на недвижимость. Долговременная поставка строительных материалов на место строительства, создает неудобства, и строительная организация вынуждена пользоваться услугами иных поставщиков, следовательно, цена на недвижимость увеличивается.

Решение этих проблем необходимо для увеличения спроса населения, уравнивания цен на покупку малоэтажных застроек и для повышения динамики строительства малоэтажных домов.

К основному фактору, который негативно влияет на спрос, является низкий уровень доходов населения [5]. Доходы, почти 70 %, населения области не позволяют им приобрести жилье даже в перспективе; И только остальные 30 % могут позволить себе приобрести индивидуальное жилье.

Можно расположить Пензенскую область по степени потребности в развитии малоэтажного жилищного строительства и все районы можно разделить на три группы: 1. Зона минимальной потребности (0-30 лет); 2. Зона средней потребности (31-90 лет); 3. Зона кризиса (91-250 лет) [7].

К зоне минимальной потребности относится 8 районов и 4 города. К зоне средней потребности – 13 районов и к зоне кризиса – 5 районов.

Следует отметить, что первое место в Пензенской области по удельному вводу малоэтажных жилых домов занимает Каменский район. В 2015 на начало 2016 года было построено 17,9% малоэтажных домов, что превосходит 2014 год на 3%. Второе место занял Пачелмский район – 17%, третье – Ломовский район 14,8%, из них 9% малоэтажных домов было построено по программе «Дома для ветеранов» и «Малообеспеченным семьям». Четвертое место-Белинский район.

Большую популярность сейчас приобретают мини-городки вокруг больших мегаполисов, согласно соцопросу, который был проведен фондом «Общественное мнение», следует, что граждан, желающих жить в индивидуальном доме, оказалось 59%, а в отдельной квартире всего лишь 27%.

Для стремления людей приобретать частные дома, было открыто кредитование домов на этапе строительства. Создание системы ипотечного кредитования с заложением незначительной начальной суммы, минимальными ставками по кредиту и первоначальным взносом от 10 до 20% обеспечило для Пензы наибольшее число сделок по ипотеке на этапе малоэтажного строительства – около 38%. С каждым годом население все больше привлекают индивидуальные дома, поэтому отрасль строительства, связанная с возведением малоэтажных застроек не будет прекращена, а наоборот, приобретёт всё большую популярность, как в черте города, так и по области.

Список используемых источников:

1. Бороухина Н.Н., Учинина Т.В. Анализ потребительских предпочтений при выборе жилья в организованных коттеджных поселках (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. URL: www.science-education.ru/121-17152
2. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Особенности деятельности застройщиков в сфере многоэтажной жилой недвижимости (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 645.
3. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Ценовой и качественный анализ первичного рынка жилья в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-2. С. 20.
4. Полякова А.В., Учинина Т.В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города Пензы // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 393.
5. Раковская М.В., Кулаков К.Ю., Баронин С.А., Учинина Т.В. Анализ предпосылок разработки и реализации долгосрочных жилищных целевых программ на территории Архангельской области // Успехи современной науки. 2016. Т. 2. № 9. С. 122-126.
6. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 1. С. 280.
7. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Румянцева М.В. Стратификация в разрезе ценностно-ориентированного маркетинга местожительства // Научное обозрение. 2014. № 11-1. С. 326-329.
8. 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. 2011. № 5-2 (38). С. 325-331
9. 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.
10. 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. 2011. С. 498-507.
11. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 1. С.294.
12. Черницова Т.В., Учинина Т.В. Анализ развития малоэтажного строительства в районах Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. URL: www.science-education.ru/121-17173