DOI: 10.17117/na.2017.01.01.202

<http://ucom.ru/doc/na.2017.01.01.202.pdf>

Поступила (Received): 08.01.2017

Учинина Т.В., Шумилина О.С. Развитие малоэтажного жилищного строительства в регионах

Uchinina T.V., Shumilina O.S.
The development of low-rise housing construction in the regions

С 2013 года кризис начал развиваться более быстро и все больше затрагивать отрасли, являющиеся важнейшими для человечества. К ним относится и строительство. В 2014 году был образован небольшой застой в строительстве многоэтажных зданий и сооружений. И предпочтение стало отдаваться малоэтажному строительству. В период с 2013-2015г. года малоэтажное домостроение являлось самым перспективным

Ключевые слова: малоэтажное строительство, спрос, цена

Since 2013, the crisis began to develop more quickly and more affect the industry, which is the most important for mankind. These include the construction. In 2014 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 2013-2015. of the year low-rise housing was the most promising

Key words: low-rise construction, demand, price

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

Uchinina Tatyana Vladimirovna
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Penza state university of architecture and
construction
Penza, Titov st., 28

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

Shumilina Oksana Sergeevna
Student
Penza state university of architecture and
construction
Penza, Titov st., 28

Постановка проблемы. Проблемы покупки жилья в нашей стране стоят наиболее остро по причине слишком высокой себестоимости. Одним из путей решения данной проблемы является малоэтажное строительство. Данная сфера жилищного строительства становится все более популярной, особенно это наблюдается в регионах, где отсутствует проблема с отведением земли под малоэтажные дома.

Основной материал исследования. Организованное малоэтажное жилищное строительство начинает развиваться в регионах, например и в Пензенской области. Рынок малоэтажной недвижимости имеет большой потенциал к росту.

На оптимальном удалении от города находятся свободные от застройки земли, которые являются привлекательными для малоэтажного строительства.

Основными видами малоэтажной жилой застройки являются:

а) индивидуальное строительство отдельных коттеджей и малоэтажных жилых домов;

б) комплексная малоэтажная жилая застройка.

Малоэтажное жилищное строительство является современным направлением запросов покупателей на рынке жилой недвижимости. Это обусловлено его явными преимуществами:

- экологичность (расположение земельных участков под ИЖС в пригородных зонах);
- возможность увеличения жилой площади за счет реконструкции здания;
- высокая энергоэффективность малоэтажной застройки вследствие использования современных строительных материалов;
- уменьшение сроков строительства;
- экономичность (отсутствие необходимости использования грузоподъемных механизмов большой мощности);
- доступность.

Однако существует ряд проблемных моментов, с которыми застройщики сталкиваются в процессе малоэтажной застройки:

1. Уровень доходности таких проектов ниже, чем при многоэтажной застройке, отсюда низкая заинтересованность инвесторов. В связи с этим на уровне государства необходима поддержка инвестиционных компаний, занимающихся малоэтажной застройкой. 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.

В настоящее время, население с уровнем дохода, превышающим среднее значение по региону, в качестве места проживания рассматривает индивидуальный дом. Однако, отмечается необходимость значительных финансовых затрат для массового строительства коттеджных поселков. Застройщики обосновывают это отсутствием инженерно-подготовленных земельных участков; проблемой развития транспортной инфраструктуры, требующей немалых капитальных вложений.

Эти проблемы свойственны не только для города, но и для пригородных территорий. Усложняется все тем, что в г. Пензе земли под организованную малоэтажную застройку исчерпали свой лимит. В связи с этим строительные компании стали активнее развивать свою деятельность за пределами города.

Положительный момент застройки пригородных территорий заключается в том, что стоимость земли под застройку ниже, нежели в городе. А основным фактором, сдерживающим инвесторов, является неразвитость инфраструктуры, за счет чего увеличивается стоимость строительства.

Если все затраты будет обеспечивать застройщик, то стоимость индивидуального жилья будет высокая. Снижать себестоимость в ущерб качеству и комфорту проживания не выгодно, т.к. спрос на эти объекты начнет падать. Таким образом, необходимо развивать государственно-частное партнерство (т.е. возмещение затрат в части обеспечения строящегося малоэтажного комплекса социальной инфраструктурой).

Список используемых источников:

1. 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.
2. 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.
3. Полякова А.В., Учинина Т.В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города Пензы // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 393.
4. 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.
5. Танаева Т.Н., Учинина Т.В., Усанова Н.В. Обеспечение жилой застройки социальной инфраструктурой при организованном малоэтажном строительстве // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 470.
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., Акимов М.С., Румянцев 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. Образование Администрация Волгоградской области. 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. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков эконом-класса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности и экологичности (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 4. С. 189.
13. Черницова Т.В., Учинина Т.В. Анализ развития малоэтажного строительства в районах Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 457.