

УДК 332.85(470+571)

***АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА
МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ***

Исламкина А.Д.

студентка 4 курса экономического факультета

ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарева»

г. Саранск, Россия

Сергачева М.А.

студентка 4 курса экономического факультета

ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарева»

г. Саранск, Россия

Карпунина Е.В.

студентка 4 курса экономического факультета

ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарева»

г. Саранск, Россия

Аннотация

В данной статье проводится анализ рынка малоэтажного жилья в России. Актуальность этой темы определяется устойчивой тенденцией к увеличению малоэтажного жилищного строительства в регионах и в целом по России. В работе истолковывается понятие малоэтажного жилого дома, его видов, приводятся основные преимущества малоэтажного строительства. В статье определяется целый ряд проблем, сдерживающих дальнейшее развитие рынка малоэтажного жилья, а также пути повышения эффективности малоэтажного строительства. По результатам анализа, было выявлено, что рынок малоэтажных зданий имеет тенденцию к росту, как и спрос, и интерес со стороны потребителей.

Ключевые слова: Недвижимость, малоэтажное строительство, рынок малоэтажного жилья.

ANALYSIS OF THE MARKET IN RUSSIA LOW-RISE HOUSING

Islamkina A.D.

student 4 courses of economics department

FGBOOU WAUGH of "MSU of N. P. Ogarev"

Saransk, Russia

Sergacheva M.A.

student 4 courses of economics department

FGBOOU WAUGH of "MSU of N. P. Ogarev"

Saransk, Russia

Karpunina E.V.

student 4 courses of economics department

FGBOOU WAUGH of "MSU of N. P. Ogarev"

Saransk, Russia

Annotation

This paper analyzes the low-rise housing market in Russia. The relevance of this topic is determined by the steady trend to an increase in low-rise housing construction in the regions and in Russia as a whole. The paper interpreted the notion of low-rise apartment building, its kinds, highlights the main advantages of the low-rise building. The article identifies a number of problems hampering the further development of low-rise housing market, as well as ways to improve the efficiency of low-rise construction. According to the market analysis results, it was revealed that the market of low-rise buildings tends to rise as the demand and interest of consumers.

Keywords: Real estate, low-rise building, low-rise housing market.

В последнее время наблюдается устойчивая тенденция увеличения малоэтажного жилищного строительства в регионах РФ, так и по стране в целом. Данная ситуация объясняется увеличением спроса на малоэтажные жилые строения, о чем свидетельствуют проведенные социологические опросы.

Например, в числе желающих улучшить свои жилищные условия, в индивидуальном доме хотели бы жить 58% человек, а в отдельной квартире - только 38% [3, с. 48].

Малоэтажный жилой дом - представляет собой жилой дом блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи. Он имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Либо это многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из них находятся несколько квартир и помещения общего пользования, имеющие отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования[10].

Малоэтажное жилье обладает следующим рядом преимуществ по сравнению с многоэтажным[3, с. 49-50]:

1. Экологичность - оно предполагает:

а) осуществлять комплексное малоэтажное жилищное строительство приоритетно на территориях за городом, которые более экологически безопасны, территорий городов;

б) минимальное воздействие на окружающую среду при маломэтажно строительстве;

в) экологически чистое сырье в малоэтажном строительстве используется в качестве строительных материалов, производство является практически безотходным;

2. Социально-психологический комфорт проживания;

3. Индустриальность: поскольку используются более экономные технологии это позволяет обеспечить более низкую себестоимость относительно многоэтажного жилья, эксплуатационные затраты, в таком случае, будут существенно ниже;

4. Динамичность: строительство малоэтажных жилых домов, за счет использования современных технологий по массовому возведению, осуществляется в меньшие сроки, чем строительство многоэтажных домов;

5. Доступность: в случае, если имеется земельный участок строительство индивидуального жилого дома может производиться самостоятельно одной семьей или с привлечением строительной бригады, в этом случае цена не будет превышать 30 тыс. руб. за 1 м².

Принимая во внимание общую площадь территории России, то ее, так называемое, развитие "вширь" является более разумным, нежели "вверх"[7, с. 59].

По словам президента России Путина В.В., малоэтажное строительство жилья приемлемо для совершенно разных регионов и районов Российской Федерации, в том числе возможна к реализации в районах с достаточно сложным рельефом или даже высокой сейсмичностью. Он отмечает также, что малоэтажный тип застройки предоставляет широкие возможности для малого и среднего бизнеса, поскольку не требует масштабного использования тяжелой, специальной техники, не требует привлечения больших человеческих ресурсов [8, с. 3].

В соответствии с п.2, п.3 ч.2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ к малоэтажной застройке относятся три группы объектов:

- таунхаусы;
- отдельно стоящие многоквартирные особняки и коттеджи;

– многоквартирные дома до трех этажей.

Отличительная особенность строений данных групп заключается в небольшом количестве этажей и отсутствие лифтов. Данный вид жилья становится более популярным за счет меньшего количества соседей и соответственно меньшего количества машин, а также хорошей экологии, наличия тишины и спокойствия, по сравнению с городской многоквартирной застройкой.

В некоторых классификациях выделяются индивидуальные постройки с количеством этажей от одного до трёх - это коттеджи и усадьбы. Как правило, к ним прилагается участок земли, который может быть больше площадь самой застройки в несколько раз [9].

Таунхаус-определяется как многоквартирный жилой дом, расположенный на уникальных землях, как правило, в городе, у воды — там, где люди хотели бы жить, но отдельный дом позволить себе не могут. Это городской дом, так что отождествление его с коттеджем не совсем верно. Таунхаус имеет отдельные входы, одну / две общие стены с соседними домами и общий фундамент, иногда с наделом земли (всегда очень небольшим). Обычно выстроены в цепочку по 6–12 домов.

Отношения между собственниками помещений в таунхаусах подобны отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах [2, с. 416].

Многоквартирная малоэтажная застройка — многосекционные дома от трёх до четырёх этажей высотой [9].

На сегодняшний день существует целый ряд проблем, сдерживающих дальнейшее развитие рынка малоэтажного жилья. Для их решения необходимо тесное взаимодействие власти и бизнеса, чтобы добиться практической реализации государственных программ по комплексному малоэтажному строительству. А также организация корпоративной сплоченности предприятий и организаций, работающих на данном рынке, продвижение современных технологий для малоэтажного строительства и проектирования, повышение профессиональной кадровой подготовки в отрасли и качества товаров и услуг

на рынке малоэтажного домостроения. Можно привести еще ряд неразрешенных проблем [5, с. 62-63]:

1. Одной из основных проблем является недостаток участков под малоэтажную застройку. Это объясняется тем, что такое строительство требует земельных участков со значительно большей площадью, а изначальное введение частной собственности на землю не было ограничено обязательным требованием резервирования участков под застройку.

2. Проблема с переводом земель сельскохозяйственного назначения в земли для жилищного строительства.

3. Перекалывание развития коммунальной инфраструктуры на плечи новых собственников, так как застройка происходит в стихийном порядке.

4. Отсутствие финансирования со стороны банков и помощи государства. Чтобы получить ипотеку, индивидуальному застройщику необходимо иметь квартиру в городе или достаточно дорогой земельный участок. Стоит отметить, что имеются исключения для комплексной застройки в коттеджных поселках, когда компания застройщик в партнерстве с банками разрабатывает схему финансирования строительства или реализации уже построенного жилья. Это является взаимовыгодным сотрудничеством: застройщик уверен в реализации строящихся объектов, а банк получает нового заемщика на длительный период времени. Кроме того, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) разработало новый кредитный ипотечный продукт «Малоэтажное жилье», который обеспечивает максимально благоприятные условия кредитования при покупке или строительстве жилья на территориях организованной комплексной малоэтажной застройки: квартиры, жилого дома с земельным участком, земельного участка под строительство на нем жилого дома.

Для эффективного и экономического малоэтажного строительства необходимо обеспечить [1, с. 17]:

1. Сокращение инвестиционного периода и снижение стоимости инвестиций, которые могут повысить оборачиваемость денежных средств.

2. Использование местных материалов, что приведет к сокращению расходов на их погрузку, транспортировку, разгрузку, складирование.

3. Крупномасштабность проектов. При постройке не менее 200 – 300 объектов, их можно обеспечить централизованными инженерными сетями и социальной инфраструктурой, не обременяя большими затратами отдельного владельца.

4. Индустриализация производства. При больших объемах производства появится стандартная элементная база, которая повысит эффективность развития малоэтажного строительства.

5. Использование типовых унифицированных схем, позволяющее повысить производительность труда.

6. Использование хорошо обученных кадров, которые могут качественно работать с высокой производительностью труда.

Обратимся к данным, характеризующим ввод площади жилых домов в Российской Федерации (по данным Росстата на 15.04.2016г.).

Таблица 1. - Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации, тыс. м²

	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1-этажные	14214,9	12703,1	13174,5	13239,9	13665,2	14923,6	14071,9
2-этажные	12647,7	11605,0	12520,7	13302,4	14147,0	17449,1	17268,3
3-этажные	3647,0	3846,3	4294,1	5482,1	6933,6	9540,1	9451,5
4-этажные	455,6	531,5	444,3	557,5	701,8	700,2	955,1

Как мы видим по данным таблицы 1, наибольшую долю в общем составе введённых малоэтажных жилых домов занимают 2-этажные дома, а наименьшую – 4-этажные.

Теперь рассмотрим тенденцию и удельный вес индивидуальных зданий в общей площади жилых.

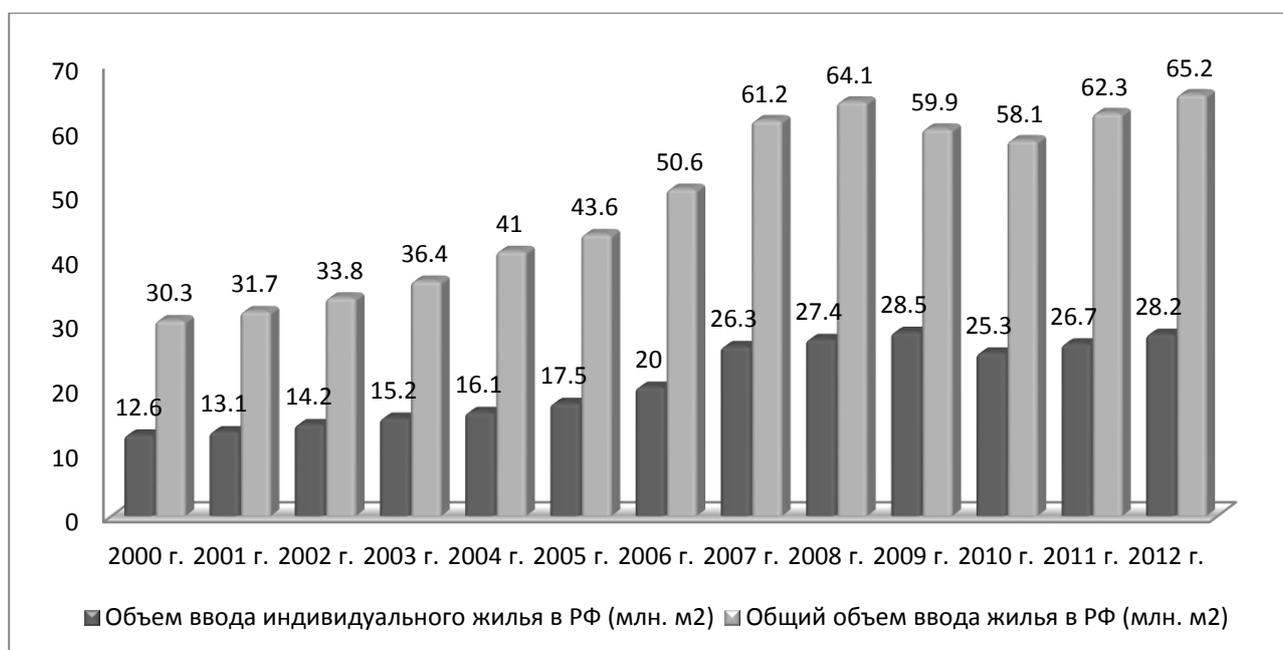


Рис. 1 - Анализ ввода жилья в РФ[6].

На рисунке 1 мы видим положительную динамику ввода жилья РФ до 2008 года. Уже в 2009 году заметно снижение на 4,2 млн. кв. м. Та же тенденция была присуща и 2010 году, однако уже в меньшем размере. Тем не менее в 2011-2012 гг. заметно небольшое увеличение вводимого жилья, которое не смогло достигнуть уровня 2008 года. Аналогичная ситуация просматривается и в отношении ввода индивидуального жилья, что говорит о практической неизменности удельного веса ввода индивидуального жилья в общем показателе. Не малую роль в этом сыграли национальный проект "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" и Федеральная целевая программа «Жилище».

Объемы малоэтажного строительства в России к 2020 году должны составить от 65% до 70% от общего объема возводимого жилья. Для осуществления таких планов необходимо ежегодно строить не менее 1 млн. индивидуальных домов.

Ниже представлены результаты ввода жилья в Российской Федерации за период 2011- 2014 годы с долей по малоэтажному строительству (рис. 2). Видно, что ввод жилья за счет многоэтажного строительства вырос в 2014 году на 138,31 %. Ввод жилья за счет малоэтажного строительства вырос в 2014 году только на 124,06 %.



Рис. 2 - Ввод многоэтажного и малоэтажного жилья за период 2011-2014 гг. млн. м²[4, с. 1231].

Неизбежное увеличение доли ввода малоэтажного жилья Правительством России прогнозировалось в 2015 г – до 60 % и в 2020 г. – до 70 %. К 2020 году общий объем построенного жилья в РФ должен составить 142 млн. м².

Среди федеральных округов РФ, Северо-Кавказский федеральный округ имеет наибольший удельный вес малоэтажного домостроения в общем объеме ввода жилья в 2014 году (более 68%), а наименьший (28%) – Северо-Западный федеральный округ (таблица 2).

Таблица 2 - Ввод малоэтажного жилья в РФ 2011-2014 г., тыс. м².

	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Центральный федеральный округ	7029	7140	7256	7312
Северо-Западный федеральный округ	1308	1487	1647	2306
Южный федеральный округ	4093	4371	4596	4908
Северо-Кавказский федеральный округ	1986	2513	2792	3426
Приволжский федеральный округ	7220	7566	8357	8156
Уральский федеральный округ	1864	1825	2154	2800
Сибирский федеральный округ	2650	2784	3080	3265
Дальневосточный федеральный округ	600	679	722	860
Итого по Российской Федерации	26750	28362	30654	33033

В целом наблюдается положительная тенденция ввода малоэтажного жилья во всех округах к 2014 году[4, с. 1232].

Исходя из всего вышеперечисленного, можно сделать вывод, что рынок малоэтажных зданий имеет достаточно хорошую тенденцию. Ко всему прочему в настоящее время спрос и интерес потребителей растет в связи с экономичностью некоторых видов малоэтажных домов. А значит, у данного рынка есть перспективы для дальнейшего развития и роста его удельного веса в общей площади жилых зданий и помещений.

Библиографический список:

1. Абрамян С.Г., Чередниченко Т.Ф. Проблемы и перспективы реализации малоэтажного строительства / Материалы конференции "Малоэтажное строительство в рамках национального проекта "Доступное и комфортное жилье гражданам России: технологии и материалы, проблемы и перспективы развития в Волгоградской области". - 2009. - С. 15-17.
2. Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. / Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.
3. Баронин С.А., Грабовый П.Г. Главные тенденции и современные особенности развития малоэтажного жилищного строительства в России / Журнал "Известия Юго-Западного государственного университета" - 2011. - № 5-2 (38). - С. 48-58
4. Бережная О.Г. Анализ малоэтажного строительства в субъектах РФ за период 2011 - 2014 годы / Избранные доклады 62-й университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых. - 2016. - С. 1231 - 1234.
5. Зайнулина Т.Г. Проблемы и перспективы малоэтажного жилищного строительства / Журнал "TerraEconomicus" - №4-2. том 11. - Южный федеральный университет - 2013. - С. 61-63.
6. Танаева Т.Н., Учинина Т.В., Усанова Н.В. Обеспечение жилой застройки социальной инфраструктурой при организованном малоэтажном строительстве / Журнал "Современные проблемы науки и образования". - №6. - 2014г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL:<http://elibrary.ru/item.asp?id=22877632>
7. Шнейдерман И. М. Развитие малоэтажного жилья и его роль в повышении качества жизни населения / Журнал "Народонасление". - 2013. - №3 (61). - С. 59-67
8. Достоинства малоэтажного жилья неоспоримы / Журнал "Самоуправление" - №8. - 2011. - М.: Вольное экономическое общество Москвы. - С. 3

9. Малоэтажное жильё / Википедия[Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Малоэтажное_жильё

10. Словарь финансовых и юридических терминов / Консультант Плюс [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: http://www.consultant.ru/law/ref/ju_dict/word/dom_zhiloj_malojetazhnyj_blokirovannoj_zastrojki/ (дата обращения: 24.11.2016)