

**Исследование показателей в сфере малоэтажного жилищного строительства (на примере Пензенской области)**

**Шумилина Оксана Сергеевна**

*Студент группы Ст-24м кафедры*

*«Экспертиза и управление недвижимостью», ФГБОУ ВО*

*«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»*

*Oks.shumilina2016@yandex.ru*

**Учинина Татьяна Владимировна**

*Кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет*

*архитектуры и строительства»*

*tatiana-Vladim@yandex.ru*

**Актуальность статьи** заключается в том, что за последние годы всё больше внимание стало уделяться такой отрасли в строительстве, как возведение коттеджных поселков. Рассматривая малоэтажное жильё, можно выделять различные преимущества. Однако ключевым моментом в увеличении спроса на такое жильё, являются приоритетные показатели, которые выделяются в этой статье. Площади вводимых индивидуальных домов в городах и за его пределами, достигают значительных цифр[4]

Малоэтажное жильё- это многоквартирные дома, этажностью не более 2-3 этажей. У них упрощенная инфраструктура и отсутствуют центральный мусоропровод и лифты.

Такое жильё бывает трёх форматов: Индивидуальные постройки, таунхаусы, многоквартирная малоэтажная застройка.

В России наибольшее внимание стало уделяться такой отрасли строительства, как малоэтажное. Статистика 2018 года показывает, как увеличивается спрос на покупку индивидуального жилья, как появляются новые коттеджные поселки.

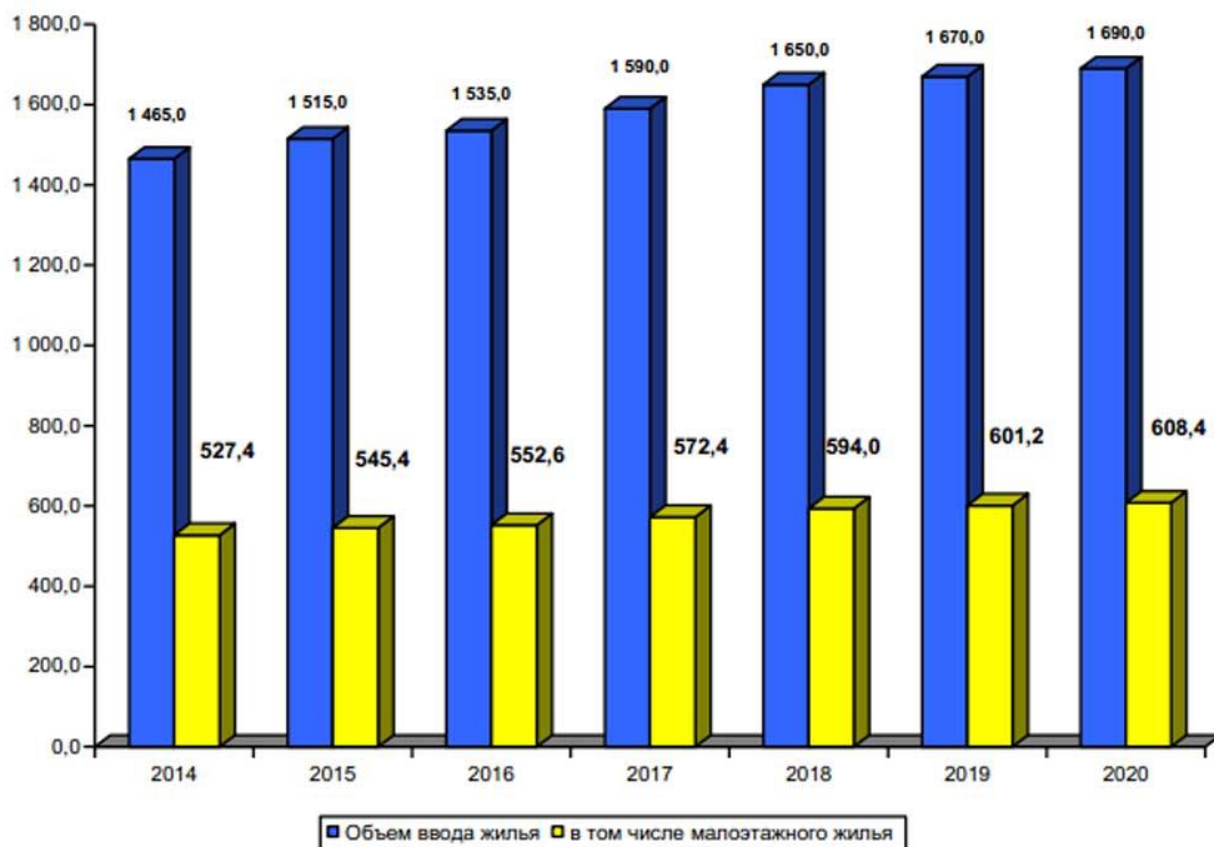


Рисунок 1-Объем ввода жилья за период 2014-2020гг.

На Рис.1 показан объем ввода жилья. Малоэтажное жильё занимает практически половину от этого объема. Можно увидеть, что показатели растут.

Для привлечения покупателей во многих городах проходят выставки, где показывают все плюсы таких домов. А благодаря новейшим изобретениям сами люди могут построить мини-копию своего идеального дома.[2]

Существуют различные показатели ,которые влияют на малоэтажное строительство. Выявим некоторые на примере Пензенской области.

Можно отметить первый показатель- это стоимость такого жилья.Анализ рынка индивидуальных жилых домов по городу Пензе и Пензенскому району был проведен за период с 2013 года по 3 квартал 2018 года. Анализ показал, что наибольшая рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья зафиксирована в 2014 году. Наибольший спад цен зафиксирован в период 2017., затем начинается резкий подъем.[1] По сравнению со среднестатистической рыночной стоимостью 1м<sup>2</sup> квартиры на рынке вторичного жилья 1м<sup>2</sup> индивидуального жилого дома дешевле на 25-30%.Это является очевидным преимуществом индивидуального домостроения перед жильем в многоквартирном доме для потребителя.

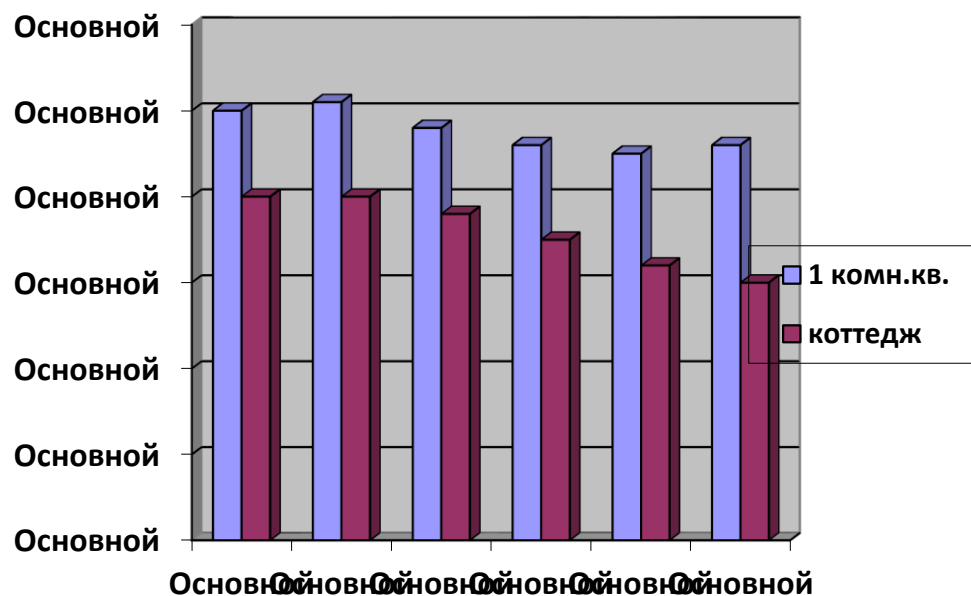


Рис.2- Стоимость 1кв.м за последние 5 лет.

Вторым показателем является местоположение.

В Пензенском районе существует несколько коттеджных поселков с разной стоимостью 1 кв.м.,согласно данным на 2018 г.

Таблица 1- Мониторинг цен за 1 кв.м. в коттеджных поселках.

№ п/п	Название коттеджного поселка	Стоимость 1 кв.м.,тыс.руб
1	Светлая поляна	25000-28000
2	Золотая подкова	29000-31000
3	Солнечный	28000
4	Тополя	27000-28000
5	Подлесный	25000
6	Зеленая долина	20000-23000
7	Заповедный	30000
8	Дубрава	29000-33000

На современном этапе развития малоэтажного организованного жилищного строительства потребителями такого типа жилья в регионах является класс людей со средним, относительно невысоким, уровнем дохода, застройка коттеджных поселков ведется не только домами бизнес, но и эконом-класса.[5]Цены на квартиры в новостройках Пензы от застройщика варьируются в пределах от 29 до 80 тыс. руб. за кв. м., что приятно радует (особенно по сравнению со стоимостью метража в других городах России). Стремительно раскупается эконом-класс. Это уже ощутили застройщики ЖК «Ближняя Веселовка» и «Лукоморье» из-за рекордно низкой цены метража (29-34 тыс. рублей).

Третий показатель-это инфраструктура.

Не все коттеджные поселки, которые обеспечивают стоимостью покупателя, так же могут и обеспечить развитой инфраструктурой.

Многие застройщики изначально вносят в генеральный план строительство школ и садов, тогда стоимость 1 кв.м составляет больше 45 тыс.руб. В таких коттеджах налажена и инженерная, транспортная, рыночная инфраструктуры. В остальных же случаях дорогие и всё остальное делается за счет средств собственников.

Во многих поселениях районов Пензенской области : Бессоновского, Пензенского и т.д основным видом застройки является малоэтажная застройка, но есть и такие где наравне развивается среднеэтажная застройка в основном среднеэтажная застройка в этих поселениях представлена многоквартирными домами в 5 этажей. В Пензенской области имеется достаточное количество территорий для привлечения застройщиков для развития малоэтажного строительства. На землях Бессоновского района начал свое развитие рынок организованной малоэтажной застройки.

### **Заключение**

Малоэтажное строительство с каждым годом увеличивается. Появляются различные проекты для возведения коттеджных поселков по специальным программам для молодых семей, ветеранов. Тема развития такого строительства является актуальной. В 2018 году было введено 165 072 м<sup>2</sup> жилых домов на территории муниципального образования и 45 118 м<sup>2</sup> индивидуальных жилых домов. Главные показатели в сфере малоэтажного жилищного строительства-это стоимость, местоположение и развитая инфраструктура.

Список литературы:

1. Анчихров Е.А. Экономический механизм инвестиционного развития комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра недвижимости. Автореферат дис. ... кандидата экономических наук / Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. Пенза, 2013
2. Баронин С.А., Слюсарева Е.А. Методологические аспекты управления развитием городских земельных рынков в жилищном строительстве // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. - 2008.- № 11. С. 40-44.
3. Дерина М.А. Повышение тепловой эффективности малоэтажных гражданский зданий. автореферат дис. ... кандидата технических наук / Пенз. гос. ун-т архитектуры и стр-ва. -Пенза, 2016
4. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Ишамятова И.Х. Анализ рынка и диагностирование потребителей индивидуальных жилых домов в Пензенском городском округе.// Жилищные стратегии. -2016. -Т. 3. № 4. -С. 261-278.
5. 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.
6. 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

7. Хаметов Т.И., Ишамятова И.Х. Перспективные проекты малоэтажных домов экономкласса // Вестник ПГУАС: строительство, наука и образование. - 2017. - № 2 (5). - С. 15-22.