

УДК 711.643(470.61)  
ББК 38.7  
П-78

*Шейна Светлана Георгиевна, доктор технических наук, профессор кафедры городского строительства и хозяйства Ростовского государственного строительного университета;*

*Миненко Евгения Николаевна, магистр кафедры городского строительства и хозяйства Ростовского государственного строительного университета, e-mail: [minenkovgenija@rambler.ru](mailto:minenkovgenija@rambler.ru);*

*Смогрунова Марина Васильевна, преподаватель кафедры строительных и общепрофессиональных дисциплин Майкопского государственного технологического университета;*

*Шека Сергей Иванович, старший преподаватель кафедры строительных и общепрофессиональных дисциплин Майкопского государственного технологического университета.*

## **ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ И ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ, РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ** (рецензирована)

*Статья посвящена одной из актуальных проблем в нашей стране – развитию малоэтажного строительства. Она содержит данные аналитического исследования структуры и динамики малоэтажного строительства в России и Ростовской области за последние 10 лет, сравнительный анализ показателей жилищного строительства России и развитых стран, Ростовской области и Краснодарского края. В статье представлены результаты реализации проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», выявлены основные проблемы и перспективы малоэтажного строительства. На основании результатов исследования разработана схема факторного влияния на развитие малоэтажного строительства.*

*Ключевые слова: малоэтажное строительство, приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», динамика развития строительной отрасли, объемы ввода жилья на душу населения, энергосберегающие технологии в малоэтажном строительстве.*

*Sheina Svetlana Georgievna, Doctor of Technical Sciences, professor of the Department of Urban Construction and Management, Rostov State University of Civil Engineering;*

*Minenko Evgenija Nicholaevna, Master of the Department of Urban Construction and Management, Rostov State University of Civil Engineering, e-mail: [minenkovgenija@rambler.ru](mailto:minenkovgenija@rambler.ru);*

*Smogrunova Marina Vasilievna, lecturer of the Department of Construction and General Professional Disciplines, Maikop State Technological University;*

*Sheka Sergey Ivanovich, senior lecturer of the Department of Construction and General Professional Disciplines, Maikop State Technological University.*

## **PROBLEMS, PROSPECTS AND DYNAMICS OF THE DEVELOPMENT OF LOW-RISE CONSTRUCTION IN RUSSIA, ROSTOV REGION** (Reviewed)

*The article is devoted to one of the most pressing problems in our country - the development of low-rise construction. It contains the data of the analytical study of the structure and dynamics of the low-rise building in Russia and Rostov region in the last 10 years, a comparative analysis of housing in Russia and developed countries, the Rostov region and the Krasnodar Territory. The results of the project "Affordable and Comfortable Housing - to Russian citizens" have been presented; the main problems and prospects of low-rise construction have been revealed. A scheme of factor influence on the development of low-rise construction based on the results of the study has been developed.*

*Key words: low-rise building, national project "Affordable and Comfortable Housing - to Russian citizens", the dynamics of the construction industry, the volume of housing per capita, energy-saving technologies in low-rise construction.*

Строительство комфортного и доступного жилья – одна из приоритетных задач развития нашей страны. В девяностых годах прошлого века государство практически полностью отказалось от решения этой важной для общества проблемы, следствием чего стало резкое снижение объемов вводимого жилья и рост его стоимости. В 2000 г. было сдано в

эксплуатацию 30 млн. м<sup>2</sup> – 20 см на душу населения, возросла доля аварийного и ветхого жилья (рис. 1) [1].

Важным шагом в решении жилищной проблемы стала разработка и реализация с 2006 г. национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Сегодня одним из эффективных путей преодоления жилищного кризиса в России рассматривается развитие малоэтажного строительства.

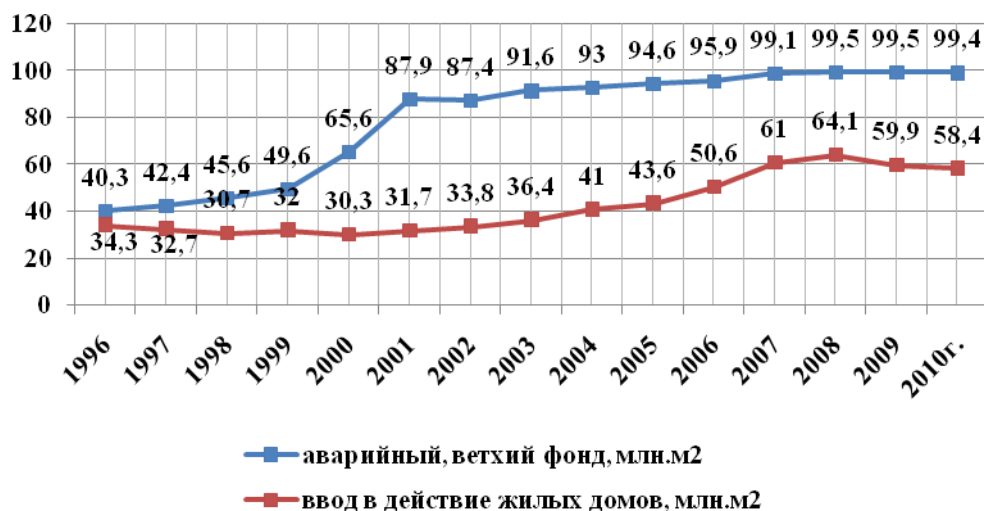


Рис. 1. Динамика жилищного строительства в России [2]

Малоэтажное строительство – это возведение жилых объектов небольшой этажности, как правило, до трех этажей (таунхаусов, коттеджей).

Таунхаус – это блокированный жилой комплекс из нескольких строений, соединенных общими боковыми стенами и единой архитектурной идеей, каждый из которых имеет обособленные подъездные пути и гараж. В настоящее время таунхаусы пользуются огромной популярностью во многих странах мира, что объясняется возможностью совмещения комфорта загородного дома и доступностью городской инфраструктуры. Например, в Канаде таунхаусы занимают до 65% всего жилого фонда.

Коттедж – простой одно- или полтораэтажный (второй этаж предусмотрен только в виде мансарды со скатными потолками) дом небольшой жилой площади для проживания одной семьи с обязательным приусадебным участком.

В течение длительного времени развитие строительной отрасли в нашей стране шло в разрез с международными тенденциями: в то время как в Европе и Америке активно развивалось строительство коттеджей и таунхаусов, в России возводили многоэтажные панельные и монолитные дома из железобетона. Сегодня более 60% россиян проживают в многоквартирных многоэтажных домах. Опросы общественного мнения показывают, что 60–65 % населения предпочли бы вместо городской квартиры индивидуальный дом в пригороде [3].

Анализ зарубежного рынка жилья свидетельствует о приоритетности малоэтажного строительства: доля малоэтажных жилых домов в Финляндии составляет 48 % от общего объема, в Германии – 88%, в США – 83% [4]. Такая тенденция объясняется высокими темпами прироста населения и менталитетом – стремление к наличию собственного малоэтажного дома и индивидуального личного пространства входит в национальную ментальность жителей Европы и Северной Америки.

Широкое распространение малоэтажного строительства в мире обусловлено рядом его преимуществ перед многоэтажной застройкой. Это, прежде всего, благоприятная экологическая обстановка, обеспечение необходимой инфраструктурой, единая архитектурная концепция, психологический комфорт.

В настоящее время в России уделяется повышенное внимание проблеме строительства малоэтажных домов как основе для выхода строительной отрасли из охватившего ее экономического кризиса, обеспечения потребности населения в доступном и комфортном жилье. Тенденции в мировом и отечественном городском жилищном строительстве дают основание считать, что малоэтажная застройка в ближайшее время станет доминирующей в России. Это связано со следующими ее преимуществами:

– более короткий по сравнению с многоэтажным зданием срок строительства

(увеличивается скорость оборачиваемости капитала, снижаются риски);

- сравнительно невысокая стоимость объектов;
- эстетическая ценность;
- освоение территории;
- малоэтажное строительство позволяет осваивать большие территории нашей страны, закреплять их за собой в период глобализации.
- эффективный способ выхода из кризиса строительной отрасли;

Эксперты сходятся во мнении, что развитие малоэтажного строительства обеспечит строительный комплекс ресурсами, необходимыми для преодоления кризиса.

Малоэтажное строительство набирает темпы в нашей стране, о чем свидетельствуют данные проведенных статистических исследований. По данным государственной статистики по итогам 2006 г. в России сдано в эксплуатацию 50,2 млн. м<sup>2</sup> площади жилых домов, доля малоэтажного домостроения в этом числе составила 39,5% (таблица 1) [5].

Таблица 1 - Объемы жилищного строительства в России

Построено жилья, млн. м <sup>2</sup>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
В целом по России, млн. м <sup>2</sup>	30,3	31,7	33,8	36,4	41	43,6	50,2
Малоэтажное строительство, млн. м <sup>2</sup>	12,6	13,1	14,2	15,2	16,1	17,5	19,8
Доля малоэтажного строительства, %	41,5	41,3	42	41,7	39,2	40,1	39,5%

Несмотря на существенный рост объемов малоэтажного строительства, наметившийся в последние годы, ситуация остается достаточно сложной. Произведенный анализ рынка жилья позволил сделать вывод о том, что в России один из самых низких показателей развития малоэтажного строительства и объема жилищного строительства на душу населения. При сравнительно низком уровне ВВП на душу населения (по этому показателю Россия занимает 43 место в мире) стоимость жилья по-прежнему высокая, сопоставимая с уровнем цен в развитых странах (таблица 2 [4, 5]).

Вклад в увеличение объемов строительства внес приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье», который ставит своей задачей переселение граждан из аварийного жилья, обеспечение увеличения объемов жилищного строительства, в том числе за счет стимулирования малоэтажного строительства и т.д. Так, начиная с 2006 г., наметился устойчивый рост в малоэтажном строительстве России. В 2009 г. ввод малоэтажного жилья в стране составил порядка 50% общего объема строительства (рисунок 2) [5].

Таблица 2 - Сравнительный анализ рынка жилья

Показатели, 2007 г.	Значения по странам				
	США	Германия	Канада	Финляндия	Россия
Численность населения (млн. чел.)	300,9	82,4	31,4	5,3	142
Площадь государства, тыс. км <sup>2</sup>	9518,9	357	9984,7	338	17075,4
ВВП на душу населения, тыс. евро./чел.	30	21,8	24,6	18,7	10,9
Средняя з/п (тыс. евро.год.)	25,2	55,9	23,5	2,6	0,38
Объем жилищного строительства на душу населения (м <sup>2</sup> /чел.)	1,1	0,65	1,1	0,53	0,41
Доля малоэтажного строительства, %	83	88	52	48	41
Средняя цена кв. м. жилья (евро./м <sup>2</sup> )	1042	1 485	2 048	2806	1180

Строительство малоэтажных жилых домов в течение ряда лет является определяющим в ряде регионов России и по данным Росстата даже превышает 70% (например, в Краснодарском крае, Республике Алтай, Астраханской области и др. [4]).

Реализация национального проекта «Доступное жилье» позволила увеличить объемы жилищного строительства в Ростовской области в 2008 г. с 1,3 млн. м<sup>2</sup> в 2006 г. до 2,0 млн. м<sup>2</sup>, а в кризисный период предотвратить существенное падение темпов ввода жилья (таблица 3). За время реализации проекта всего в Ростовской области было введено в эксплуатацию порядка 8,7 млн. м<sup>2</sup> жилья, что позволило ей занять по этому показателю 7-е место в России [6].

Ростовская область в целом и г. Ростов-на-Дону имеют серьезные проблемы в жилищном фонде: около 45% жилья – аварийное, стабильно высоким остается спрос на жилье [6]. В этих условиях экономически эффективным является разработка и реализация проектов малоэтажной застройки.

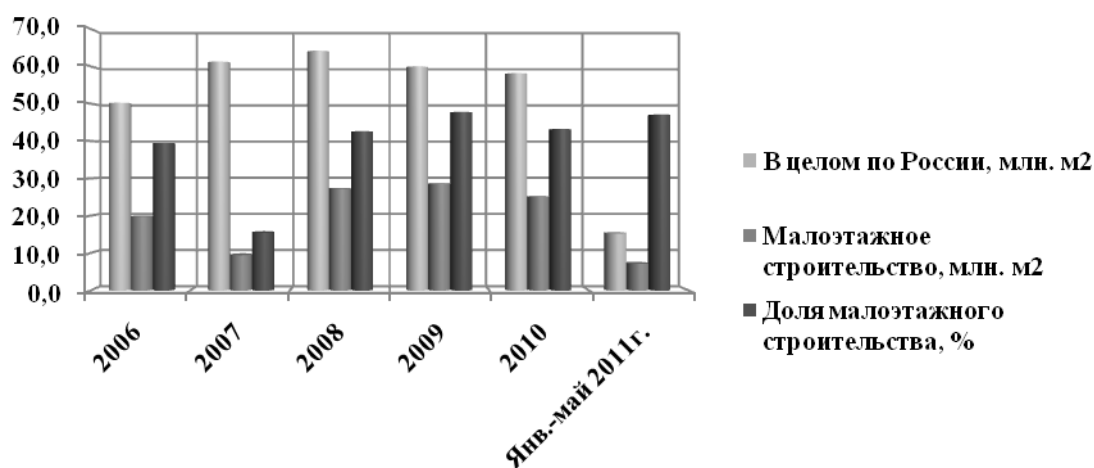


Рис. 2. Результаты реализации программы «Доступное и комфортное жилье» в России

Таблица 3 - Структура объемов жилищного строительства в Ростовской области (после запуска программы «Доступное жилье»)

Ростовская область	2006	2007	2008	2009	2010	2011(прогноз)
Объем ввода жилья, млн. м <sup>2</sup>	1,3	1,7	2,0	1,8	1,8	1,9
Объем малозэтажного жилья в общем объеме, млн. м <sup>2</sup>	0,66	0,90	1,28	1,35	1,35	1,52
Доля малозэтажного строительства, %	51	53	64	75	75	80,3

Для оценки ситуации в этой сфере был произведен сравнительный анализ показателей численности населения, объемов ввода жилья и доли в нем объектов малоэтажной застройки, наличие коттеджных поселков Краснодарского края, как региона с устойчиво высокими темпами роста малоэтажной застройки, с показателями по Ростовской области (результаты представлены в таблице 4) [7].

Таблица 4 - Сравнительный анализ решения жилищного вопроса

	Краснодарский край	Ростовская обл.
Население, млн. чел.	5,229	4,229
Площадь региона, км <sup>2</sup>	75485	100967
Плотность населения, чел/м <sup>2</sup>	69,3	42,4
Среднемесячная зарплата, тыс. руб.	17,2	15,15
Построено жилья всего, млн. м <sup>2</sup>	3,554	1,808
Построено жилья м <sup>2</sup> /1 чел.	0,691	0,427
Кол-во организованных коттеджных поселков	45	10 (проекты)
Средняя стоимость м <sup>2</sup> , тыс. руб.	43	28,7
Доля малоэтажного строительства, %	71,6	60

Было установлено, что, обладая наибольшей площадью региона, в Ростовской области отмечается наименьший уровень заработной платы и наименьшие объемы строительства.

На основе анализа ситуации в малоэтажном строительстве в России в целом и в Ростовской области можно выделить следующие основные причины (проблемы), препятствующие его массовому развитию. На рисунке 3 была представлена структура затрат при создании малоэтажного дома, которая, по сути, отражает те проблемы, которые существуют в этой области, а именно: высокие затраты на получение земельного участка, необходимость внедрения передовых, энергосберегающих строительных технологий, создание механизмов финансирования строительства и покупки жилья, решение проблемы инженерной обеспеченности территории малоэтажного строительства.

Следует также учитывать низкую рентабельность таких проектов. На строительном рынке существует простой экономический закон: чем больше этажей, тем больше прибыль. Малоэтажные дома не отвечают этому принципу, однако они обеспечивают строительным компаниям гарантированную прибыль в короткие сроки, в условиях кризиса, когда многие проекты заморожены, существует спрос на относительно дешевое жилье.

Влияние выше перечисленных факторов на реализацию проектов малоэтажной застройки представлено на рисунке 4.



Рис. 3. Структура затрат при малоэтажном строительстве

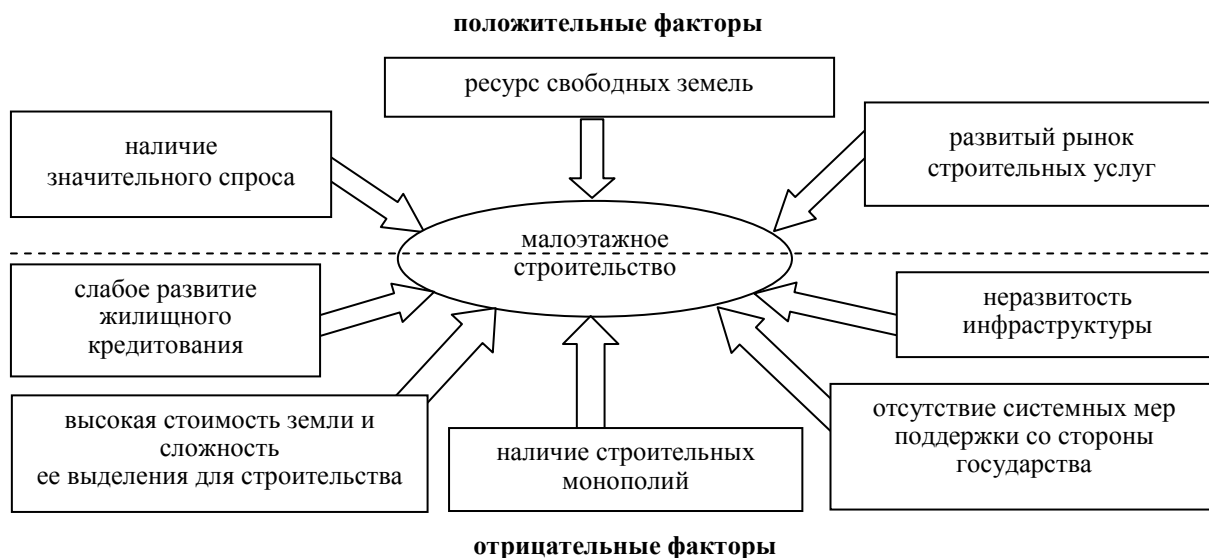


Рис. 4. Факторы, влияющие на развитие малоэтажного строительства

Доминирование положительных факторов и принятие эффективных мероприятий в рамках частно-государственного партнерства по устранению негативных факторов может обеспечить решение поставленной задачи – обеспечение населения комфортным жильем по доступным ценам. То есть, речь идет о разработке серьезных государственных программ, предоставлении земельных участков практически бесплатно, создании инфраструктуры за счет государства, постановке малоэтажного строительства на индустриальную основу путем создания типовых решений экономичных домов.

Одним из примеров решения обозначенного круга проблем стало создание в 2008 г. по инициативе предпринимательского сообщества Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), осуществляющего координационную функцию между государством и частным сектором. НАМИКС занимается внедрением в строительство канадской технологии, планируется также сделать упор на разработку отечественных проектов, продвижение современных энергосберегающих, экологически чистых технологий.

**В настоящее время многие регионы принимают программы малоэтажного строительства, в которых** закладываются реально работающие инструменты государственной поддержки, в частности – возможность прямых инвестиций в строительство социальной, коммунальной и дорожной инфраструктуры, или механизмы выкупа инфраструктуры у застройщика. В 2010 г. была подготовлена Областная стратегия «Развитие жилищного строительства в Ростовской области в 2011-2015 гг.», которая нацелена на обеспечение ежегодного роста объемов ввода жилья, внедрение механизмов, обеспечивающих строительство и кредитование жилья эконом-класса, поддержку строительства малоэтажного жилья для молодых семей, специалистов в рамках мероприятий по реструктуризации угольной отрасли на шахтерских территориях [6].

Реализация данной региональной программ – это, по сути, и есть частно-государственное партнерство, о котором говорилось выше. Государство должно таким образом показать свою заинтересованность, определить приоритеты развития отрасли.

Можно выделить следующие основные направления по стимулированию развития

малоэтажного строительства:

- кооперация и интеграция малого бизнеса в строительстве, его участие в «пилотных проектах»;
- создания эффективного механизма государственной поддержки системы ипотечного кредитования;
- внедрение современных строительных технологий;
- создание информационного пространства для обеспечения малого бизнеса сведениями о существующих мерах господдержки предпринимателей.

Все перечисленные выше факторные условия развития малоэтажного строительства могут быть представлены в виде следующей схемы (рисунок 5).



Рис. 5. Факторы развития малоэтажного строительства

Подводя итог выше сказанному, следует отметить, что развитие малоэтажного домостроения будет способствовать формированию среднего класса как основной опоры государства, развитию малого и среднего бизнеса в стране. В то же время усилия, направленные на развитие малоэтажного строительства, должны учитывать мировые тенденции в области энергосбережения.

Таким образом, рассматривая развитие малоэтажного строительства, следует учитывать возможности строительства пассивных коттеджей, экопоселков, потребляющих минимальное количество энергии, и находящихся в гармонии с окружающей средой. Эта тенденция находит выражение в появлении первых экологических поселений, основанных на принципах сохранения природной среды и существующих экосистем, энергоэффективного строительства и экономии ресурсов.

Актуальность экологических поселений как одной из форм реализации частной архитектуры в развитии малоэтажного домостроения возрастает в связи с постоянным увеличением экологических, социальных, транспортных, энергетических, экономических и других проблем в городах и энергозависимых поселениях. Совокупность ветровых и водных энергетических установок, солнечных панелей, конструктивных и архитектурных решений обеспечивает автономность дома от внешних коммуникаций, делает минимальным ущерб по отношению к окружающей среде. Энергетическая автономность при ее высокой стоимости компенсирует расходы, связанные с проектированием, прокладкой, подключением и эксплуатацией централизованных сетей.

Реализации энергоэффективных решений также будет способствовать использованию экологически чистых материалов: древесины, ржаной соломы, термоконопля, эковаты. Перечисленные материалы обладают повышенной влаго- и износостойкостью, хорошими

теплоизоляционными свойствами и имеют меньшую стоимость, поскольку могут изготавливаться на строительной площадке собственными силами.

Таким образом, малоэтажное строительство получает новый вектор устойчивого развития, благодаря возможности строительства доступного, комфортного жилья с высоким уровнем энергоэффективности за счет применения энергосберегающих технологий.

#### ***Литература:***

1. Николаева Е.Л. Современное состояние и тенденции развития малоэтажного строительства в России. URL: [http://lowbuild.ru/lb\\_komment/lb\\_komment017.htm](http://lowbuild.ru/lb_komment/lb_komment017.htm) (дата обращения: 20.12.2011).

2. Статистический бюллетень 2011 года // Федеральная служба государственной статистики. URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_04/IssWWW.exe/Stg/d06/1-jil-str.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/IssWWW.exe/Stg/d06/1-jil-str.htm) (дата обращения: 18.12.2011).

3. Левин Ю.А. Рынок малоэтажного жилищного строительства: фактор развития и перспективы // Экономика строительства. 2005. №12. С. 20-27.

4. Балаев С. Ю. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России. URL: <http://rusnk.ru/news/housing/foreign/#2> (дата обращения: 19.12.2011).

5. Малоэтажное строительство в России: тенденции 2010 года сохранятся и в 2011 // Рынок недвижимости. 2011. URL: [http://www.domkom.ru/article\\_7678.html](http://www.domkom.ru/article_7678.html) (дата обращения: 30.05.2011).

6. Заседание комиссии по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике в Ростовской области: доклад зам. губернатора области С.Ф.Трифонов 31 марта 2011. URL:<http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=98762> (дата обращения: 20.12.2011).

7. Полоцкая И. Малоэтажные коттеджи вытесняют с рынка многоквартирные высотки // Российская газета – Экономика Юга России. 2010. №5256. URL: <http://www.rg.ru/2010/08/11/reg-jugrossii/kotteg.html> (дата обращения: 28.06.2011).

#### ***References:***

1. Nikolaeva E.L. The current state and trends of low-rise construction in Russia. URL: [http://lowbuild.ru/lb\\_komment/lb\\_komment017.htm](http://lowbuild.ru/lb_komment/lb_komment017.htm) (date accessed: 20.12.2011).

2. Statistical Bulletin of 2011 // Federal State Statistics Service. URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_04/IssWWW.exe/Stg/d06/1-jil-str.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/IssWWW.exe/Stg/d06/1-jil-str.htm) (date accessed: 18.12.2011).

3. Levin J.A. Market for low-rise housing: a factor of development and prospects // Construction Economics. 2005. № 12. P. 20-27.

4. Balaev S.Y. Analysis of foreign experience of the individual low-rise housing (ILRC) and the possibility of ILRC in Russia. URL: <http://rusnk.ru/news/housing/foreign/#2> (date accessed: 19.12.2011).

5. Low-rise building in Russia: trends in 2010 will continue in 2011 // Real Estate Market. 2011. URL: [http://www.domkom.ru/article\\_7678.html](http://www.domkom.ru/article_7678.html) (date accessed: 30.05.2011).

6. Meeting of the Commission for the Implementation of Priority National Projects and Demographic Policy in the Rostov region: report of the Vice Governor S.F.Trifonov, 31 March, 2011. URL: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=98762> (date accessed 20.12.2011).

7. Polotskaya I. Low-rise homes squeeze out of the market apartment blocks // Rossiyskaya Gazeta - Economy of Southern Russia. 2010. № 5256. URL: <http://www.rg.ru/2010/08/11/reg-jugrossii/kotteg.html> (date accessed 06/28/2011).