Научная статья
Original article
УДК 69

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

FACTORS INFLUENCING THE DEVELOPMENT OF THE INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION MARKET

Самохин Егор Сергеевич, студент магистратуры ОСУН, НИУ «Московский государственный строительный университет» (129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26), egor.samoxin.97@mail.ru

Egor Sergeevich Samokhin, Master's degree student of OSUN, Moscow State University of Civil Engineering (129337, Moscow, Yaroslavskoe shosse, 26), tel. +7 (495) 781-80-07, egor.samoxin.97@mail.ru

Аннотация. В 2020 г. и 2021 г. на рынке недвижимости Российской Федерации (далее – РФ) произошли значительные изменения. Эти изменения коснулись не только снижения доходности строительной отрасли, огосударствления жилищного сектора, а так же роста сегмента индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). В статье представлены факторы, которые оказывают влияние на развитие ИЖС в России. В статье уделяется внимание сбалансированным показателям пространственного развития ИЖС. Доля ввода ИЖС, начиная с 2016 г., имеет динамику роста, наблюдается незначительный спад в 2020 г., что можно объяснить пандемией и снижением уровня доходов населения. В 2021 г. динамика введения ИЖС растет до показателя 45,6%. В

современное время все большую популярность набирает объемно-модульное домостроение.

Annotation. In 2020 and 2021, significant changes took place in the real estate market of the Russian Federation (hereinafter – the Russian Federation). These changes affected not only the decline in the profitability of the construction industry, the privatization of the housing sector, as well as the growth of the segment of individual housing construction (hereinafter – IHS). The article presents the factors that influence the development of housing and communal services in Russia. The article pays attention to balanced indicators of spatial development of housing and communal services. To enter the IHS starting from 2016 it has growth dynamics, there is a slight decline in 2020, which can be explained by the pandemic and a decrease in the level of income of the population. In 2021, the dynamics of the introduction of IHS is growing to 45.6%. In modern times, volumetric modular housing construction is gaining more and more popularity.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, факторы, пространственное развитие, объемно-модульное домостроение

Keywords: individual housing construction, factors, spatial development, volume-modular housing construction

Доля ИЖС в общем объеме жилищного строительства составляет более 40%. Количество желающих, жить в своем доме ежегодно растет, что говорит о перспективности развития ИЖС, но при этом существуют препятствия в отсутствии объектов социальной инфраструктуры и удаленность от города, а так же, низкое качество автомобильных дорог[3].

Динамику количества желающих жить в своем доме представим на рисунке 1.

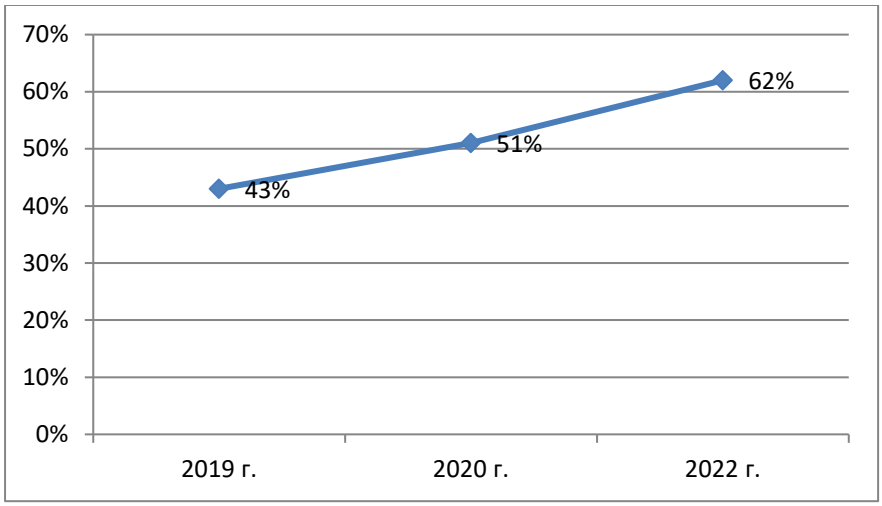

Рисунок 1 - Динамика количества желающих жить в своем доме (%) [7]

Количество желающих жить в свое доме ежегодно увеличивается, это связано с Covid 19. Далее, рассмотрим сбалансированное пространственное развитие ИЖС (Рисунок 2).

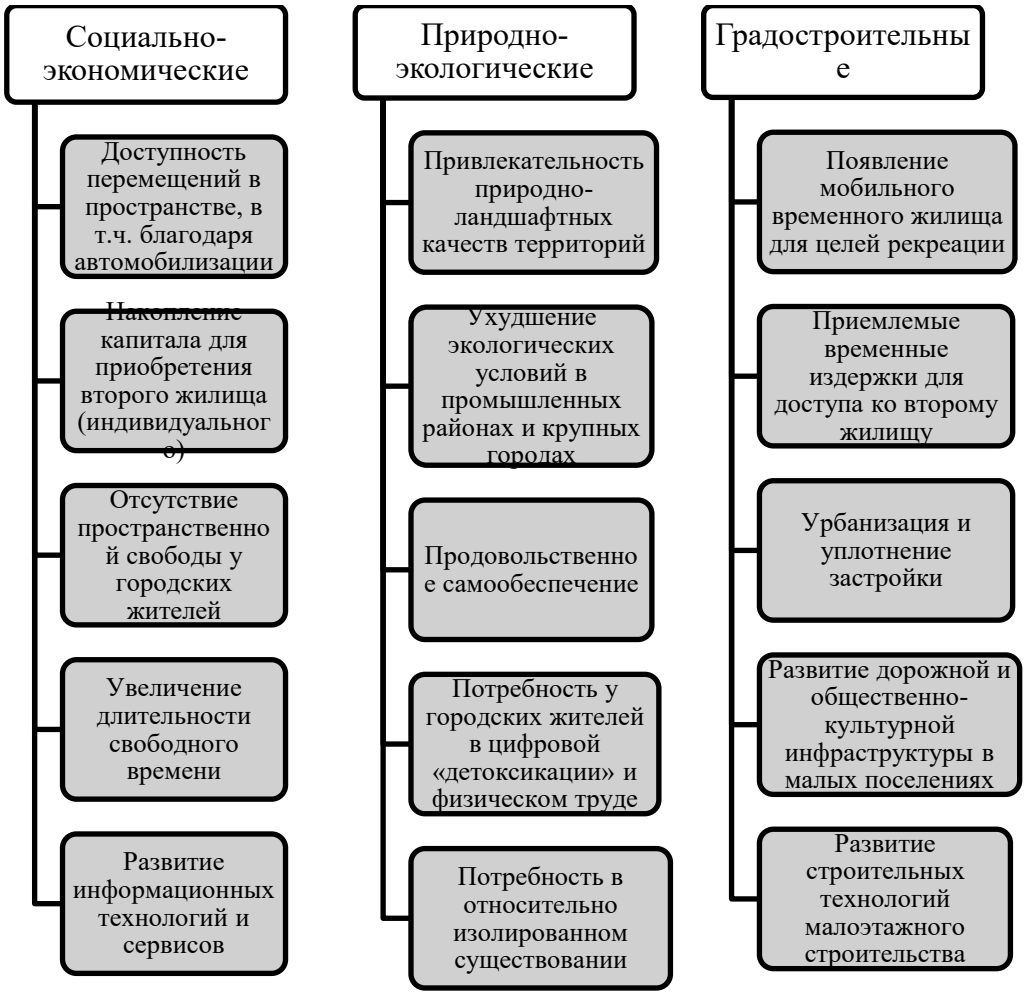

Рисунок 2 – Показатели сбалансированного пространственного развития ИЖС

К основным маркерам ИЖС относятся:

1. Теневое ведение строительства (примерно 80%).
2. При точечном освоении территорий слабое градостроительное регулирование строительства объектов ИЖС.
3. На законодательном уровне не урегулированы процессы строительства объектов ИЖС.
4. Отсутствует государственная программа по стимулированию строительства инфраструктуры в сельской местности. [5]

ИЖС в последнее время конкурирует с многоэтажным строительством по ряду параметров.

1. Ценовая доступность ИЖС заключается в том, что при данном виде строительства отсутствует необходимость в применении тяжелой строительной техники, подъемных механизмов. Эксплуатация объектов ИЖС имеет более низкие ценовые показатели, дает возможность применять энергоэффективные материалы.
2. Сроки ИЖС значительно ниже, чем у многоэтажных домов.
3. Низкая плотность населения.
4. Экологически благоприятные зоны строительства.
5. Возможность ИЖС с применением современных технологий, архитектуры и материалов.
6. ИЖС объекты не уступают по комфортности городским квартирам.
7. ИЖС возможно вести на слабых грунтах и в районах со сложным рельефом. [2]

Все представленные преимущества ИЖС обуславливают его развитие на строительном рынке. Долю ввода ИЖС по РФ представим на рисунке 3.

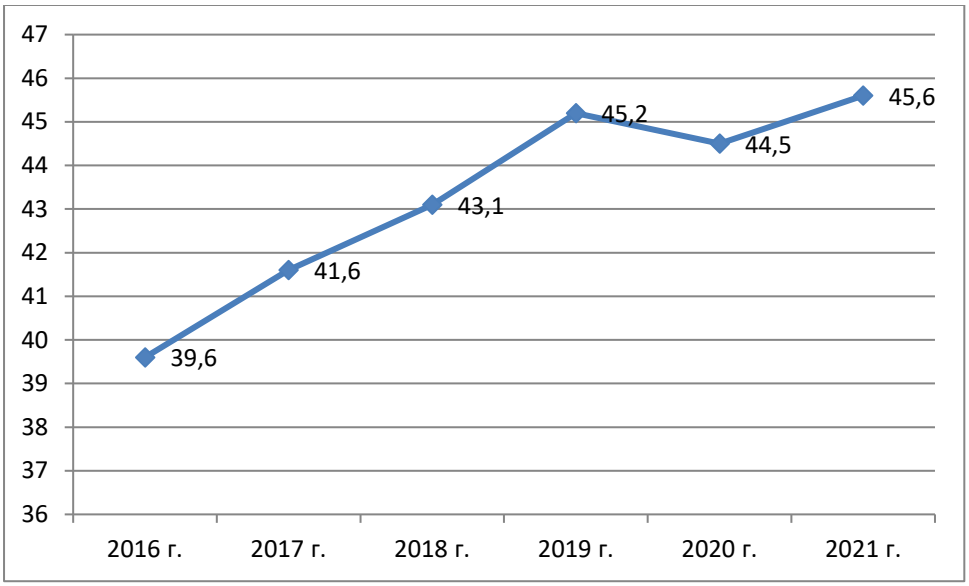

Рисунок 3 - Долю ввода ИЖС по РФ (%)[7]

Доля ввода ИЖС, начиная с 2016 г., имеет динамику роста, наблюдается незначительный спад в 2020 г., что можно объяснить пандемией и снижением уровня доходов населения. В 2021 г. динамика введения ИЖС растет до показателя 45,6%.

Такому росту, в первую очередь, способствовала возможность привлечения ипотечного кредитования на льготных условиях. Но при этом, существует ряд факторов[1], сдерживающих развитие ИЖС, которые представим на рисунке 4.

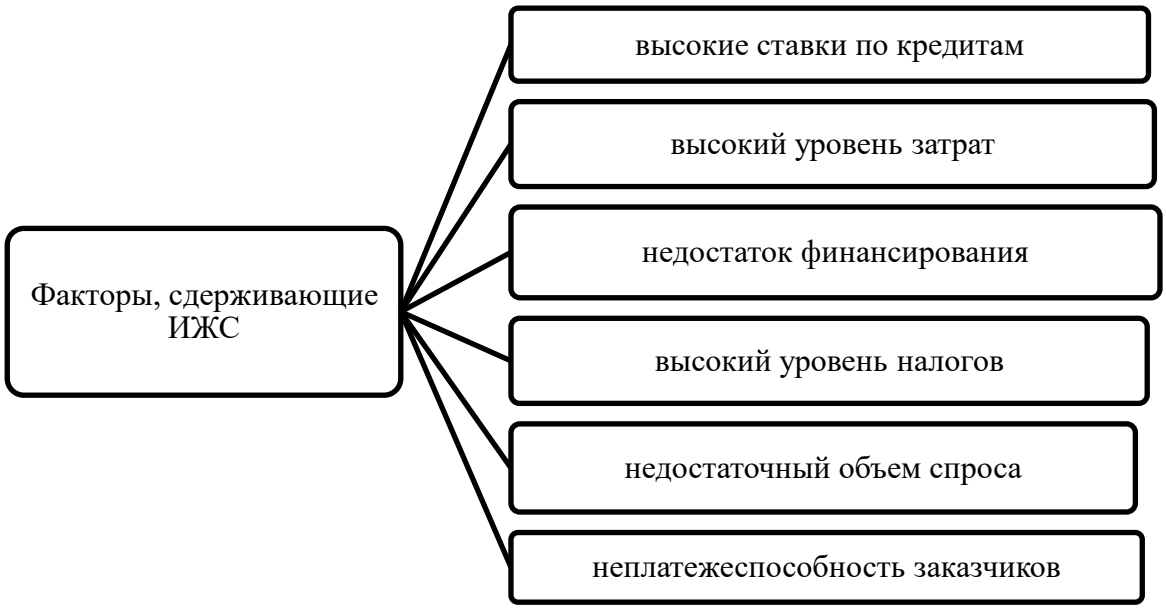

Рисунок 4 - Факторы, сдерживающие развитие ИЖС

К основным недостаткам и проблемным вопросам ИЖС относятся:

1. Отсутствие выделения государственных средств.
2. Отсутствие отчислений финансирования со стороны банковского сектора.
3. Отсутствие развитой инфраструктуры.
4. Высокая стоимость подключения к ресурсосберегающим сетям.
5. Отсутствие системы контроля строительства.
6. Несовершенство правой базы, именно для ИЖС.
7. Отсутствие транспортного сообщения.
8. Отсутствие зонирования.
9. Все эти факторы оказывают влияние на рост денежных средств и повышаются затраты во времени.

ИЖС невозможно осуществлять с использованием существующих технологий потому, что требования к качеству и комфорту жилья ежегодно меняются.

В современное время все большую популярность набирает объемно-модульное домостроение[3]. Объемно-модульное домостроение заключается в том, такие дома изготавливаются поточным методом на заводах, перевозятся специальным автомобильным транспортом и монтируются на готовый фундамент. Если это направление становится более популярным сфере ИЖС, то региональные и муниципальные власти должны оказывать содействие в развитии производства модульных домов. В заключении хочется отметить, что ИЖС в России набирает обороты и это одно из перспективных направлений в отрасли жилищного строительства.

Литература

1. Бакрунов Ю.Ю. Девелопмент: организационно–правовое регулирование. М: МАГМУ, 2016. 168 с.
2. Белых, Л.П. Управление портфелем недвижимости. - М.: Инфра-М, 2018. – С. 32-35.
3. Климанов, В.В. Региональное развитие и экономическая самостоятельность субъектов Российской Федерации. Эдиториал УРСС, 2020.- С.4.

4. Мурзин А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент, Ростов-на-Дону: Феникс, 2015 год, 382 с.
5. Файбусович, Э. Типологизация проблемных территорий: социально-экономический аспект // Регионология. Саранск, 2019. – 254 с.
6. Щенятская М.А., Наумов А.Е. Совершенствование методологии сравнительной оценки эффективности альтернативных инвестиционных проектов в жилищном строительстве // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2015.№ 6. С. 264-268.
7. Федеральная служба государственной статистики. Официальный сайт // https://rosstat.gov.ru (дата обращения 29.04. 2022 г.)

References

1. Bakrunov Yu.Yu. Development: organizational and legal regulation. Moscow: MAGMU, 2016. 168 p.
2. Belykh, L.P. Real estate portfolio management. - M.: Infra-M, 2018. – pp. 32-35.
3. Klimanov, V.V. Regional development and economic independence of the subjects of the Russian Federation. Editorial URSS, 2020.- p.4.
4. Murzin A.D. Real estate: economics, valuation and development, Rostov-on-Don: Phoenix, 2015, 382 p.
5. Faibusovich, E. Typologization of problem territories: socio-economic aspect // Regionology. Saransk, 2019. – 254 p.
6. Schenyatskaya M.A., Naumov A.E. Improving the methodology of comparative evaluation of the effectiveness of alternative investment projects in housing construction // Bulletin of the Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov. 2015.No. 6. p. 264268.
7. Federal State Statistics Service. Official website // https://rosstat.gov.ru (accessed 29.04.2022)

© Самохин Е.С., 2022 Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» «5/2022

Для цитирования: Самохин Е.С. АКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА//образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №5/2022