

ВВЕДЕНИЕ

Малоэтажное домостроение в последнее время часто называется перспективным сегментом жилищного строительства. Эта тема обсуждается и в органах местного самоуправления, и на заседаниях Госсовета при президенте, и на всевозможных научно-практических конференциях. Ожидается, что более активное строительство малоэтажных домов предоставит реальную возможность снизить себестоимость квадратного метра жилья в России, а также поспособствовать решению жилищных проблем многих слоев населения, в том числе и молодежи.

Спрос на малоэтажное строительство сегодня огромен, это относится как к строительству за городом, так и в черте города. Современные горожане предпочитают жить в собственном доме, а не в многоэтажке. Особенно это относится к состоятельным людям. Коттеджи в центре города - это просто мечта! Однако, это мечта по карману далеко не каждому. Такие коттеджи подходят только очень состоятельным людям. Хотя, для обычного городского жителя тоже есть выход. Это городские посёлки, строительство которых разворачивается на окраине города. Здесь жильё сопоставимо по цене с городской квартирой соответствующего метража. Помимо прекрасного уютного дома, вы ещё получите и участок, на котором сможете разбить цветник, или посадить огурцы, исходя из ваших предпочтений. Это уникальная возможность получить дом в черте города.

1 ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

1.1 Анализ состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в России

Малоэтажное жилищное строительство (МЖС) в настоящее время является важнейшей сферой, обеспечивающей население жильем. Развиваясь преимущественно за пределами больших городов и создавая агломерации вокруг мегаполисов, малоэтажное строительство способствует разрешению многих проблем, связанных с урбанизацией. Жилищный фонд в России, введенный в 1950-1990-х гг., создавался на основе индустриальной застройки городов, предполагающей развитие крупных мегаполисов с централизованной инфраструктурой¹. Это обуславливало и волновую тенденцию развития жилищного фонда, в которой четко выделяются этапы, например, так называемой сталинской, хрущевской, брежневской застроек.

Концентрация населения в крупных городах привела к появлению сверхплотной высокоэтажной застройки, резкому ухудшению среды обитания человека, выражающемуся в пагубной для здоровья скученности населения, загрязнении городов, транспортном коллапсе городских магистралей. Реализация проектов МЖС путем возведения новых автономных и самодостаточных поселений вокруг существующих городов позволяла бы решить ряд социальных и экономических проблем: регулирование численности населения, нормирование размеров территории поселения, рациональное использование земельных участков и др.

Малоэтажное домостроение в последние годы обозначено перспективным сегментом жилищного строительства. Эта тема обсуждается и в органах местного самоуправления, и на заседаниях Госсовета при президенте, и на всевозможных научно-практических конференциях.

¹ Проблемы развития рынка малоэтажного домостроения и некоторые пути их инновационного решения.
http://dpr.ru/journal/journal_38_14.html

Малоэтажное жильё – это многоквартирные дома, таунхаусы, дуплексы и коттеджи, высота которых не превышает в большинстве случаев 2-3 этажа. Отличительной чертой таких зданий является отсутствие лифтов и центрального мусоропровода. Это дома с облегчённой инженерной инфраструктурой.

Есть три формата «малоэтажки»:

1. Индивидуальные постройки от одного до трёх этажей, к ним относятся коттеджи и усадьбы. У них, как правило, есть участок земли, который в некоторых случаях может в несколько раз превышать площадь застройки.
2. Таунхаусы – дома с небольшим участком земли на двух-трех хозяев.
3. Многоквартирная малоэтажная застройка – многосекционные дома от трёх до четырёх этажей высотой.

Относительная доля ввода малоэтажного жилья за последние 20 лет увеличилась более чем в 7 раз. По прогнозам Правительства РФ этот показатель должен в 2015 г. не менее 60%, а в 2020 г. около 70%. Поставлена цель, вернуться к нормальной плотности населения на 1 гектар – 8 тыс. человек, как это было в 1970 году. Согласно мнению Владимира Путина, малоэтажное строительство – это один из приоритетных проектов правительства Российской Федерации и довольно эффективная форма обеспечения граждан страны жильем. Он назвал одним из достоинств малоэтажной застройки доступность, удобство, быстроту строительства и относительную экологичность. Малоэтажные жилые здания можно строить практически по всей территории России, в том числе в районах, где отмечается высокая сейсмическая активность и сложный рельеф.

Ожидается, что более активное строительство малоэтажных домов предоставит реальную возможность снизить себестоимость квадратного метра жилья в России, а также поспособствовать решению жилищных проблем многих слоев

населения, в том числе и молодежи. При этом развернуться малоэтажному строительству предстоит прежде всего в регионах. Малоэтажки – роскошь для крупных городов, где слишком дорогая земля.

В настоящее время задачи по развитию массового малоэтажного жилищного строительства реализуются в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы².

В ноябре 2010 года правительством Российской Федерации была утверждена федеральная целевая программа «Жилище», согласно которой в 2012 году в России будут введены в строй 67 млн. кв.м жилых помещений, в 2013 году – 171 млн., на протяжении 2014 года показатель поднимется до 79 млн., а в 2015 году площадь построенного жилья составит около 90 млн. кв.м. В последующий период вплоть до 2020 года динамика роста площади возводимых жилых домов составит от 101 млн. до 145 млн. кв.м с ростом количества жилплощади приблизительно на 10 млн. кв.м в год. Доля семей, которые смогут себе позволить приобрести жилье на собственные средства и в кредит, к 2015 году должна вырасти более чем в 2,5 раза по сравнению с 2009 годом, этот показатель вырастет с 12 до 30%.³

Федеральной целевой программой «Жилище» на 2011-2015 годы предусмотрено резкое увеличение объемов ввода в эксплуатацию малоэтажного индивидуального жилья. Уже через пять лет доля малоэтажных домов должна составлять более половины всего построенного жилья. Доля годового объема ввода малоэтажного жилья в Российской Федерации должна вырасти с 49% (в 2010 году) до 60% (в 2013 году).

Динамика ввода жилья в целом по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг., тыс. м представлена на рис.1.

Из рис.1 видно, что тяжелее всех в период кризиса пришлось жилищному строительству Центрального,

² <http://fcp.economy.gov.ru>

³ http://www.minregion.ru/press_office/terms/954.html

Приволжского и Уральского округов. В 2010 году снижение объемов возведения жилья на этих территориях продолжилось. Быстрее всех восстанавливается Сибирский округ. В Северо-Западном тоже

СТРУКТУРНО-ЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ

1. ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

- 1.1 Анализ состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в России*
- 1.2 Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения*
- 1.3 Проблемы развития рынка малоэтажного строительства и некоторые пути их инновационного решения*

2. ИЗУЧЕНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ АСПЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 2.1 Терминология и классификация индивидуальных жилых домов*
- 2.2 Анализ существующих технологий малоэтажного строительства в России*

3. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И СТРУКТУРЫ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

- 3.1 Исследование и анализ текущего состояния малоэтажного домостроения в Пензенской области*
- 3.2 Структура малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области*
- 3.3 Реализация малоэтажных жилищных программ Пензенской области*

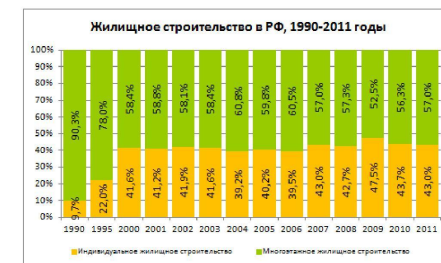
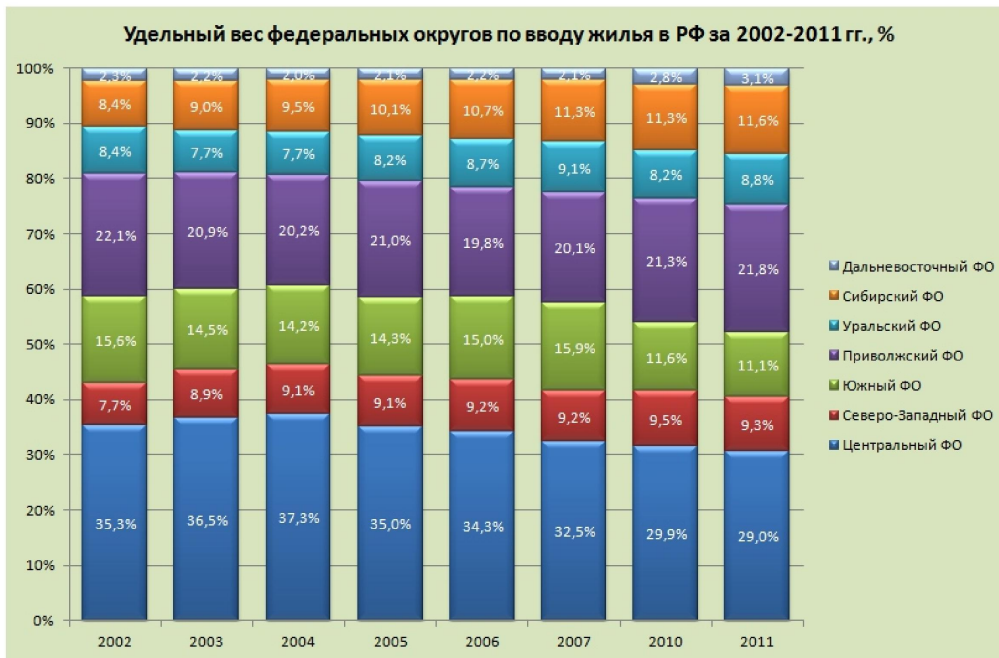
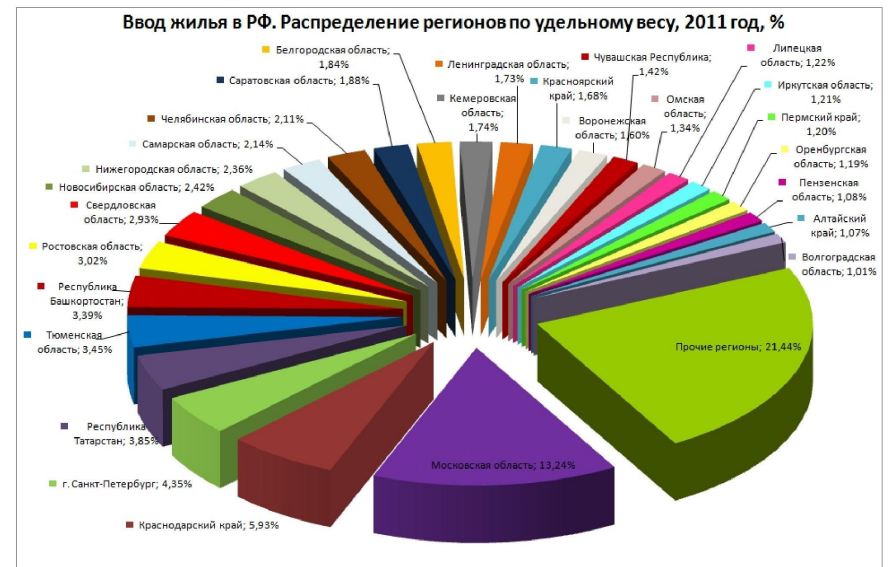
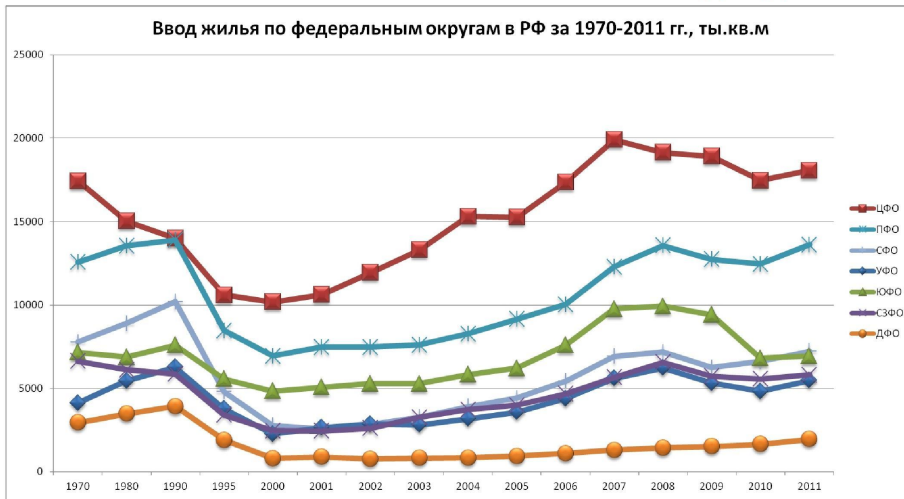
4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

- 4.1 Основные проблемы в сфере жилищного строительства в Пензенской области*
- 4.2 Оценка эффективности развития малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области*

Зав. кафедрой	Кузнец Н.Я.		ДР-2069059-270115-080611-13		
Руководитель	Погова И.В.		АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ И МОДЕЛИРОВАНИЕ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (в формате)		
Консультант			Студия	Лист	Листов
Заказчик	Погова И.В.		ДР	1	12
Исполнитель	Погова И.В.		Структурно-логическая схема исследования		
Архитектор	Погова И.В.		Структурно-логическая схема исследования		
Инженер	Погова И.В.		Пензенский ГУАС		
			Каф. ЭУН гр.ЭУН-52		
Студент	Кузина МС				

ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

Анализ состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в России



Зав. каф. Кузнец Н.Я.				ДР-2069059-270115-080611-13		
Руковод. Попова ИВ.				АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ И МОДЕЛИРОВАНИЕ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (в форме НИР)		
Консульт. Попова И.В.				ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ И СТРУКТУРЫ МЖС В РОССИИ		
Экономист. Попова И.В.				Студия	Лист	Листов
Конструктор. Попова И.В.				ДР	2	12
Арх.пра. Попова И.В.				Анализ состояния и структуры МЖС в России		
Инженер. Попова И.В.				Пензенский ГУАС, Каф. ЭУИИ гр.ЭУИИ-62		
Студент. Кукина МС.						

ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

Анализ состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в России

