

ОБЗОР СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА ПО ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЙ

Ермолович И.С., Василец Н.М.

**Научный руководитель ст. преподаватель Дмитриева Н.О.
Сибирский федеральный университет**

За последние 10 лет в Красноярске ввод жилых домов вырос в несколько раз. Этому явлению способствовало повышение уровня жизни населения, увеличение средней заработной платы, развитие института кредитования в стране, ставшее возможным после снижения инфляции до 15% в год.

Рынок недвижимости Красноярска, как и в любом другом городе, переживает как периоды бурного роста, так и периоды ремиссии. Начиная с 2004 года, были значительно увеличены темпы строительства и ввода жилья в эксплуатацию. Так, например, в среднем ежегодно в Красноярске общий объем вводимого жилья составляет порядка 600 тысяч квадратных метров.

Обусловлено увеличение объемов строящегося жилья несколькими причинами, основные из которых это: развертывание масштабных государственных программ по обеспечению населения жильем, например программа ипотека "молодая семья", программа доступное жилье, социальная и военная ипотека, рост доходов населения.

Целью данного исследования является обзор строительного рынка жилой недвижимости города Красноярска по разным категориям этажности зданий за последние годы, и выявить основные тенденции развития рынка в данном направлении.

В ходе работы поставили перед собой задачу собрать и актуализировать исходные статистические данные о развитии строительного рынка жилой недвижимости, структурировать выборку посредством составления графиков и таблиц, проанализировать данные о развитии рынка недвижимости в контексте заявленной темы.

На сегодняшний день нет единого мнения о том, как классифицировать гражданские здания по их высоте и этажности, все деления по данному признаку условны и не однозначны. Например, на симпозиуме СІВ, проходившем в 1976 г. в Москве, была принята общая классификация зданий по их высоте в метрах. Сооружения высотой до 30 м были отнесены к зданиям повышенной этажности, до 50, 75 и 100 метров, соответственно, к I, II и III категориям многоэтажных зданий, свыше 100 м – к высотным. Указанные рамки не являются жесткими и в различных странах могут различаться в соответствии со сложившимися нормами проектирования. Причем для классификации принят критерий высоты в метрах, а не по количеству этажей, поскольку высота этажей может отличаться в зависимости от назначения здания и требований норм проектирования.

Разрешенная противопожарными правилами высота жилых многоквартирных зданий находится на отметке в 75 м. При этом высота здания определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. Верхний технический этаж не учитывается (СНиП 31-01-2003 и СНиП 21-01-97).

Для проектирования высотных зданий были разработаны специальные нормативные документы, в том числе: МГСН 4.19-2005 «Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в городе Москве», ТСН 31-332-2006 Санкт-Петербург «Жилые и общественные высотные здания». Указанные нормы распространяются на строительство жилых объектов свыше 75 м.

Таким образом, в России на настоящий момент сложилась практика отнесения зданий к высотным при высоте свыше 75 м.

Наиболее просто подразделять здания на одноэтажные и многоэтажные (здания в два и более этажей) этом случае отличительным признаком служит наличие или отсутствие междуэтажных перекрытий. Однако этого оказывается не достаточно. В архитектурно-строительной практике и в типологической учебной литературе можно встретить и другие отличительные признаки, положенные в основу классификаций, приводимых для сведения.

Как правило, в жилищном строительстве принято группировать жилые здания по числу этажей: малоэтажные (1 – 2 этажа), средней этажности (до 5 этажей), многоэтажные (6 и более этажей), повышенной этажности (11 – 25 этажей), высотные (более 25 этажей).

В рамках данного обзора дома повышенной этажности были разделены на две подгруппы: 11 – 16 этажей и 17 – 25 этажей.

В основу выборки заложена информация, полученная с портала sibdom.ru о новостройках г. Красноярск, а также о домах, которые были введены в эксплуатацию в последние годы. Для рассмотрения выбирались дома и новостройки, проектная декларация по которым с указанием номера и даты получения разрешения на строительство печаталась на данном информационном ресурсе, т.е. в основном это дома получившие разрешение на строительство начиная с 2007 года.

Поскольку мы не располагаем объективными данными по строительству малоэтажных жилых домов и домов средней этажности, данный тип застройки в рамках обзора не рассматривается.

В таблице 1 приведены данные о строительстве жилых домов в г. Красноярске, на основании выданных администрацией города разрешений на строительство за период 2007-2012 гг.

Табл. 1 Строительство жилых домов за период 2007 – 2012 гг. в г. Красноярск

Год	Количество этажей								Итого
	6-10		11-16		17-25		Более 25		
	Кол. шт.	%	Кол. шт.	%	Кол. шт.	%	Кол. шт.	%	
2007	90	68,2	29	22	12	9	1	0,8	132
2008	23	47,9	15	31,3	10	20,8	-	-	48
2009	22	68,8	5	15,6	5	15,6	-	-	32
2010	28	55	14	27,4	9	17,6	-	-	51
2011	20	50	17	42,5	3	7,5	-	-	40
2012	16	32	15	30	17	34	2	4	50
Итого	199	56,4	95	26,9	56	15,9	3	0,8	353

За последние 6 лет в Красноярске преимущественно выданы разрешения на строительство многоэтажных жилых домов и домов повышенной этажности (количество этажей 6 – 16). Причем наблюдается явная тенденция к увеличению доли строительства зданий свыше 11 этажей (рисунок 1). Так, общая доля домов повышенной этажности (11 – 25 этажей) увеличилась до 64 % в 2012 году против 38 % в 2007 году, и наоборот, доля многоэтажных домов (6 – 10 этажей) с 68,2 % в 2007 году уменьшилась до 32 % в 2012 году.

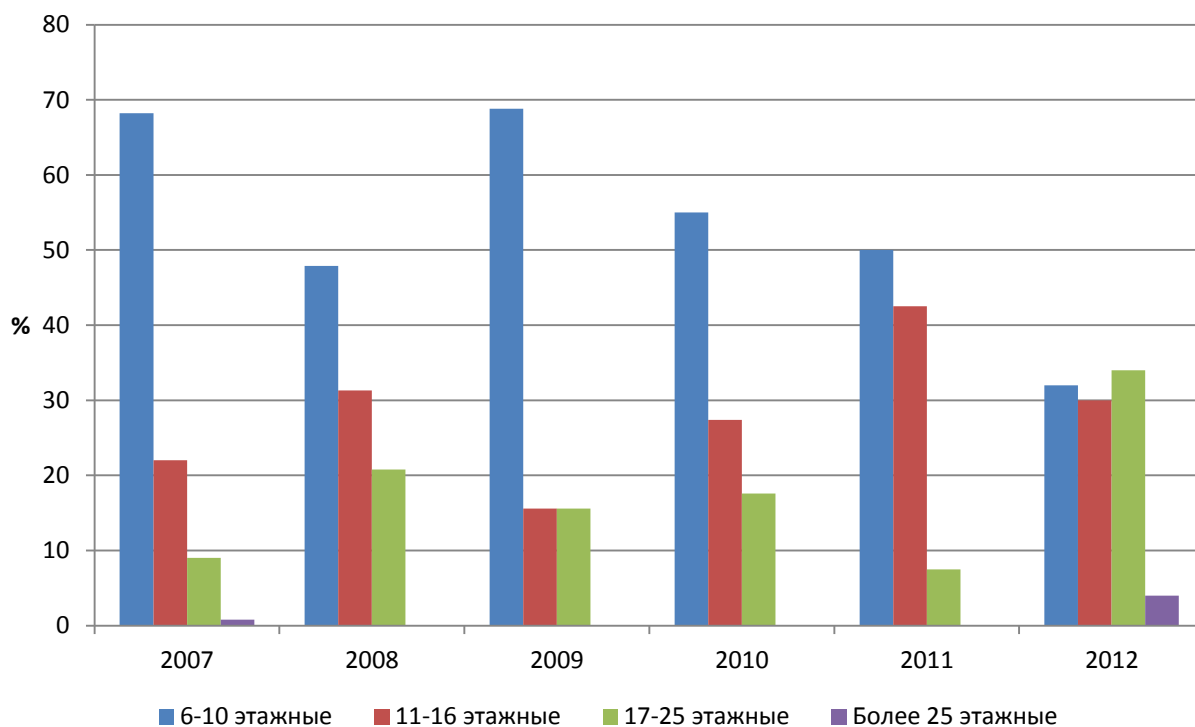


Рис 1. Удельный вес выданных разрешений на строительство жилых домов по этажности зданий за период 2007 – 2012гг. в г. Красноярск

Осенью 2012 года было выдано официальное разрешение на строительство двух 33-х этажных жилых домов, что говорит о начале нового этапа развития жилищного строительства в г. Красноярске. Также следует отметить тот факт, что периодически выдаются разрешения на строительство объектов средней этажности, но данные объекты находятся преимущественно в пригороде.

Для более глубокого и полного понимания данной тенденции необходимо провести полную выборку по выданным разрешениям на строительство на основании данных Департамента градостроительства администрации г. Красноярска. А также провести дополнительный анализ распределения жилых домов не только по их количеству, но и по общей площади этих домов, так как эти данные могут существенно различаться, что видно из представленной ниже информации.

По данным Федеральной службы государственной статистики среди введенных в Российской Федерации 2011 году застройщиками-юридическими лицами многоэтажных жилых домов более трети составляют 10-16 этажные дома. В таблице 2 и на рисунке 2 показано распределение жилых домов по этажности по РФ в 2011 году.

Табл. 2 Распределение жилых домов по этажности по РФ (2011г.) в % к итогу

	1-3 этажные	4-5 этажные	6-9 этажные	10-16 этажные	17 этажные и более
Количество жилых домов	98,0	0,5	0,4	0,8	0,3
Общая площадь жилых домов	48,9	4,4	8,8	21,8	16,1



Рис 2. Распределение удельного веса жилых домов по этажности по РФ в 2011 г.

Из графика видно, что удельный вес по общей площади многоэтажных домов и домов повышенной этажности значительно превышает удельный вес этих домов по их количеству.

Застройку 5-этажными домами широко применяют в малых, средних и частично в больших городах (с населением 50 - 250 тыс. чел.) и в поселках (на 10 и более тыс. чел.), что позволяет достаточно целесообразно использовать территорию, инженерные сети, благоустройство и транспорт населенных мест такой величины. Как показали специальные исследования, в крупных и крупнейших городах (с населением 500-1000 тыс. и более) применение жилых 9-16-этажных зданий сокращает территорию застройки, увеличивает плотность расселения, уменьшает пробеги транспорта, сокращает протяженности путей к местам приложения труда и инженерных сетей, а также создает условия для эффективного использования конструкций и технического оборудования зданий. Внедрение высотного строительства в крупнейших городах определяется реальным дефицитом территорий для строительства. Поэтому одним из основных факторов, влияющим на повышение этажности застройки, является, размер города по численности населения и тенденция к его увеличению.

Но дальнейшее повышение этажности жилых домов (до 26 - 30 этажей) помимо увеличения числа лифтов вызывает необходимость усиления несущих конструкций, усложнение и удорожание инженерного оборудования (отопления, водоснабжения и др.), противопожарных мероприятий и увеличение эксплуатационных затрат. Применение домов такой этажности допустимо в столицах и крупных мегаполисах при соответствующих градостроительных, архитектурных и технико-экономических обоснованиях и оценки проектных решений. В крупных городских комплексах жилых домов повышенной этажности можно расселять 1 - 2 и более тыс. чел., в связи с чем возникают новые социальные задачи по совершенствованию форм культурно-бытового обслуживания населения, приближения учреждений обслуживания непосредственно к жилью, развития общественных сторон жизни населения, что ставит новые задачи перед руководством города и переносит г. Красноярск на новую ступень развития.