

## **НЕОБХОДИМОСТЬ РАЗВИТИЯ ПРИГОРОДА, КАК ОСНОВЫ РАСШИРЕНИЯ ГОРОДА.**

**Бобринева А.Н.**

**Научный руководитель канд. экон. наук, доцент Шаропатова А.В.**

*Сибирский федеральный университет*

В современной России наметилась тенденция развития крупных мегаполисов, характерная для всего мира. Их рост преимущественно происходит за счет развития пригородов. Например, сокращение объемов возводимого жилья в Красноярске сопровождается ростом объемов строительства в пригороде Красноярска.

Субурбанизация – развитие пригородов крупных городов – уже более пятидесяти лет остается мировым трендом. Можно предполагать, что это направление девелопмента в российской практике будет развиваться независимо от текущей экономической ситуации.

Примеры крупных мегаполисов мира, например Парижа или Лондона, показывают, что час езды на скоростном поезде до центра города считается нормальной удаленностью. Для Красноярска это соответствует удаленности на 20–45 км от города. Проблема в том, что в Красноярске нет транспорта, для скоростного передвижения, например метро или скоростных электропоездов. Большинство жителей Лондона или Парижа предпочитают квартире в центре города малоэтажный или частный дом в пригороде в хорошем с точки зрения экологии окружении.

К сожалению, у нас пока нет необходимой инфраструктуры. Тем, кто добирается в Красноярск из пригорода, приходится давиться в электричках. Необходимо развивать не только скоростное движение и транспортно-пересадочные узлы в Красноярске, но и улучшать транспортную ситуацию в пригородах.

Для того чтобы люди, привыкшие к преимуществам городской жизни, захотели переехать в пригород, необходимо создавать инфраструктуру и комфортность проживания – магистральные коммуникации, асфальтовые дороги с тротуарами и общее благоустройство территории.

К обязательным элементам инфраструктуры необходимо отнести школу, детский сад, магазины, аптечные пункты, отделение банка, детские и спортивные площадки. Крупный торговый центр, кинотеатр, салон красоты или боулинг станут дополнительными преимуществами. Причем крупные торговые площадки лучше сосредоточить в зоне, отделенной от жилой застройки.

Стоимость сотки земли без коммуникаций и света стоит от 10 тыс.руб., а с коммуникациями и светом – от 35 до 80 тыс.руб. Необходимо отметить, что большинство девелоперов продают землю, но при этом заниматься развитием инфраструктуры собираются после окончания продаж. Чем больший объем работ, который провели перед продажей землевладельцы, тем выше итоговая стоимость надела. В итоге, участки вблизи г.Красноярска продаются в широком ценовом диапазоне от 10 до 80 тыс.руб. и выше.

Затруднения развития малоэтажного строительства, в первую очередь, связаны с подключением к сетям коммунальной инфраструктуры, это увеличивает стоимость квадратного метра как минимум на 10 тыс.руб.

Рынок строительных технологий постоянно пополняется современными материалами и конструктивными решениями, которые позволяют сократить сроки возведения домов и хозяйственных построек до трех дней. Это удешевляет стоимость квадратного метра в разы (не надо привлекать тяжелую строительную технику, платить специалистам). Дома собираются по принципу конструктора «Lego» и при этом надежны и долговечны. Однако в цену квадратного метра приходится закладывать массу расходов, помимо материалов на непосредственное строительство и стоимости земельного участка. Это расходы на процедуры по переводу его в соответствующую категорию, проведение инженерных коммуникаций к участку, строительство подъездных путей. В результате этого даже самые дешевые технологии не гарантируют снижение квадратного метра ниже 30 тыс.руб. за 1 м<sup>2</sup>. При этом большинство проектов домов рассчитано на 70м<sup>2</sup> и выше, в итоге цена отдельного жилища становится больше или равной квартире в многоэтажном доме. Поэтому гораздо более привлекательным выглядит типовой микрорайон, где в распоряжении жителей магазины, школы, больницы. За городом застройщики редко обеспечивают социальную инфраструктуру в поселках.

Как отметила президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Елена Николаева: «Сейчас само строительство обходится от 12 000 до 25 000 руб. за 1 кв. м, подведение систем отопления, вентиляции и других коммуникаций добавит к стоимости 10-15%. А вот если прибавить стоимость инфраструктуры, включая дороги, газ, электричество, цена метра увеличивается бесконтрольно».

Сравнительная характеристика предложения на рынке малоэтажного домостроения г.Красноярска:

Наименование поселка	Удаленность от г.Красноярска	Местонахождение	Что планируется, предлагается
"Шамони" (ООО "КодаТЕК инвест") www.poselok-shamoni.ru (391)280-63-63	5 км	п.Элита, Емельяновского р-на	Участки 6-35 соток. Типовые дома 163-400 м <sup>2</sup> , таунхаусы 120 м <sup>2</sup> . Стоимость от 45 тыс.руб./м <sup>2</sup> коттеджи, от 40 тыс.руб./м <sup>2</sup> таунхаус. Отопление - газовое, централизованное водоснабжение, автономные биосептики, асфальтирование дороги, охрана территории поселка.
Коттеджный городок "Видный"	8 км	п.Элита, Емельяновский р-н	Участки 10-20 соток, ИЖС.

<p>(застройщик ООО "Зодчий") www.zodchiykrsk.ru (391)256-03-53</p>			<p>Централизованные сети электро-, водо-, теплоснабжения и канализования, общая система освещения. Асфальтирование дорог. 1я очередь сдача 2011 г. - 60 домов, площадью 100-180 м2. Стоимость 35 тыс./м2 при черновой отделке и без учета стоимости земли. Планируется социальная инфраструктура в будущем.</p>
<p>Мкр-н "Удачный" (застройщик ООО "ИНКОМ") www.incom-kras.ru (391)202-66-66</p>	<p>2,5 км</p>	<p>п. Удачный</p>	<p>Строительство подстанции. Таунхаусы 120-200 м2, квартиры в 6 этажных монолитно-кирпичных домах 65-300 м2. Стоимость 45-65 тыс.руб./м2. Охрана на въезде в поселок.</p>
<p>Коттеджный поселок "Английский парк" (ЗАО "КрасПТМ") www.english-park.me (391)242-39-77, 252-76-00</p>	<p>в черте города</p>	<p>в районе садов Крутовского</p>	<p>На выбор 33 коттеджа, 150-400 м2 с земельными участками 15-18 соток. Стоимость от 50 тыс.руб./м2. Таунхаусы - 2 квартала из 25 блокированных жилых домов, со встроенными гаражами и земельными участками 2-5 соток, площадью 162,184,234 м2. Стоимость от 40 тыс.руб./м2. Городские инженерные</p>

			коммуникации.
"Золотая горка" www.gorka24.ru (391)282-04-24	45 км	между с.Устюг и с.Талое, Емельяновского р-на	Участки 10 соток, стоимостью 75 тыс.руб./сотка, включено скважина, септик, ворота, сертификат на страховку дома. Автономное водо- и теплоснабжение, скважина, септик, централизованное электроснабжение 15 кВт. Строительство домов из оцилиндрованного бревна диаметром 20-26 см. Стоимость от 12,5 тыс.руб./м2 одноэтажный дом, от 15 тыс.руб./м2 двухэтажный дом (без учета стоимости земли). Стоимость проектных работ 650 руб./м2.

Заявленная стоимость 1 м2 жилья в поселках не выдерживается, так например в поселке «Новолэнд» в настоящее время квартиры в таунхаусах распродаются по цене 7500 тыс.руб., что соответствует 39 тыс.руб. за 1 м2, а заявленная стоимость составляла 30,4 тыс.руб.

Про развитие социальной инфраструктуры в поселках говорить пока вообще не приходится, большинство застройщиков организовывать быт покупателей жилой площади собираются, но когда не понятно.

По результатам таблицы можно сделать вывод, что стоимость уже готового жилья в сданных коттеджных поселках пригорода Красноярска колеблется от 40 до 65 тыс.руб. за метр квадратный, что нисколько не дешевле городских квартир. При этом площади домов от 100 квадратных метров делают приобретение собственного загородного дома недоступной роскошью для большинства городских жителей.

Эффективным инструментом развития малоэтажного деревянного строительства доступного жилья в России могут стать выставки-ярмарки поселков с готовой инфраструктурой, при участии муниципальных властей, строительных организаций и выставочных операторов. Это будет демонстрацией современной философии и уровня проектных решений в малоэтажном строительстве.