

УДК 332.363

**РАЗВИТИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ:
НА ПРИМЕРЕ ЕКАТЕРИНБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ**

Вершинин Павел Сергеевич
магистрант

Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург

author@apriori-journal.ru

Аннотация. В статье анализируются параметры рынка индивидуального жилищного строительства Екатеринбурга и городов-спутников. Взаимовлияние городов агломерации требует разработки и внедрения совместной схемы территориального планирования.

Ключевые слова: качество жизни населения; рынок жилья; агломерация; территориальное планирование.

**DEVELOPMENT OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION
IN CITY AGGLOMERATION:
ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF YEKATERINBURG**

Vershinin Pavel Sergeevich
undergraduate

Ural state economic university, Yekaterinburg

Abstract. In article parameters of the market of individual housing construction of Yekaterinburg and satellite towns are analyzed. Interference of the cities of agglomeration demands development and deployment of the joint scheme of territorial planning.

Key words: quality of life of the population; housing market; agglomeration; territorial planning.

По данным многочисленных соцопросов, большинство россиян хотели бы жить в индивидуальном доме – в коттеджах, таунхаусах или в зонах малоэтажной застройки. Менталитет российских граждан постепенно приближается к европейским стандартам понимания комфорта жизни. Во многих странах большинство людей проживают в малоэтажных домах, а монолитные высотки служат в основном как административно-коммерческие офисные центры. Такую форму расселения можно использовать и в российских агломерациях, например в Екатеринбургской [1].

Екатеринбургская агломерация – экономической центр Свердловской области. Здесь сосредоточены основные промышленные мощности социально-ориентированных отраслей наукоемкое производство, представленное крупнейшими в Свердловской области и России оборонными и машиностроительными предприятиями, страховые компании, кредитно-финансовые учреждения и прочие субъекты рыночной экономики.

Екатеринбургская агломерация первого пояса включает в себя так называемый Большой Екатеринбург – Екатеринбург и его города-спутники: Верхняя Пышма, Берёзовский, Арамилы, Среднеуральск. Общая численность их населения по данным переписи 2010 года составляет 1 493 700 человек против 1 350 100 человек у собственно города.

За последние восемь лет, строительство индивидуальных домов в Екатеринбурге происходило «скачком», напротив, в городах-спутниках в общем объеме строительства, рост протекает планомерно и поступательно, это видно на рис. 1 и табл. 1.

Как мы видим из рисунка 1, ввод в действие индивидуальных жилых домов в Екатеринбурге за последние 8 лет превышает остальные города-спутники, но с каждым годом разрыв сокращается, и возможно в будущем эти показатели сравняются. К тому же из графика видно, что в городах-спутниках рост ввода домов ИЖС постоянно растет и имеет плавную линию.

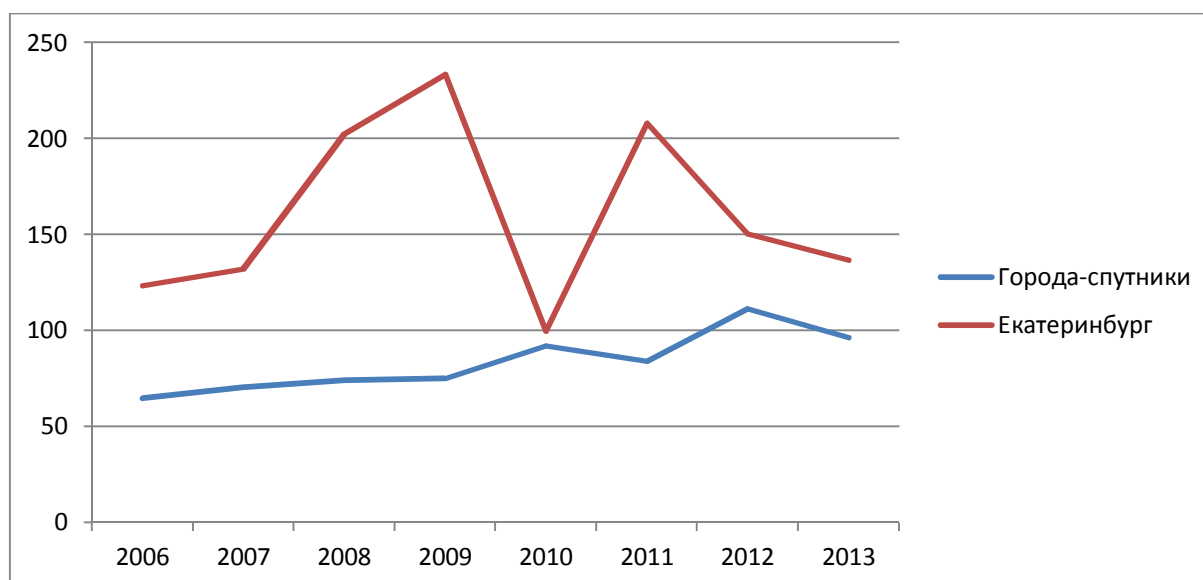


Рис. 1. Ввод в эксплуатацию домов ИЖС в Екатеринбурге и городах-спутниках (тысяч квадратных метров)

Таблица 1

Ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в Екатеринбургской агломерации с 2006 по 2013 гг.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
муниципальное образование "город Екатеринбург"		132	202244	233475	99779	208174	150447	136750
Арамильский городской округ	10593	13711	22026,4	16365	18053,8	13126	16690	18430
Березовский городской округ	16772	16721	17502	31315	37187	27630	32204	27763
городской округ Верхняя Пышма	28071	27498	25799	21981	25681	32993	57803	42871
городской округ Среднеуральск	9267	13199	8484	5207	11054,4	10268	4698,4	731

Что касается в частности городов-спутников, бурное развитие индивидуального жилищного строительства в последние годы наблюдается в Верхней Пышме. По количеству ввода в эксплуатацию домов ИЖС лидирует город Верхняя Пышма, затем идет Березовский, Арамиль и замыкает Среднеуральск. Доля ИЖС от общего ввода жилья в городах-

спутниках выше чем в Екатеринбурге и находится в среднем на уровне 50 %, тогда как в Екатеринбурге данный показатель составляет не более 13 %. И дальнейшая тенденция развития рынка ИЖС ведет к увеличению доли индивидуальных домов в городах-спутниках и замедлению развития ИЖС в Екатеринбурге.

О масштабе развития индивидуального жилищного строительства в екатеринбургской агломерации говорит тот факт, что в настоящее время в агломерации насчитывается более 100 коттеджных поселков, где 80 % предложения составляет «земля без подряда».

Вытеснение ИЖС за пределы ядра агломерации на окраины и в города-спутники обусловлено дороговизной земли в центральных районах. Это естественный процесс, когда в центральной части города располагаются офисные высотки, а индивидуальные дома находятся за пределами города в экологически чистых, тихих районах.

Несмотря на выраженные приоритеты спроса и предложения в сторону индивидуального жилищного строительства действующий экономический механизм развития территориальных рынков малоэтажной жилой застройки ещё не достаточно эффективен. Он ещё в недостаточной степени ориентирован на приоритетное территориальное и градостроительное планирование развития территорий городов по направлению формирования пригородных экологических малоэтажных зон проживания населения.

Градостроительное доминирование концепции многоэтажного строительства в городе привело к разработке и закреплению в документах территориального планирования, выделению приоритетных функциональных и территориальных зон многоэтажного строительства в генеральных планах застройки города, правилах землепользования и застройки, а также созданию соответствующего земельного рынка, а также несогласованность градостроительного развития муниципальных образований, составляющих Екатеринбургскую агломерацию.

Решением этой проблемы станет разработка и утверждение Правительством Свердловской области совместной схемы территориального планирования территорий городского округа «город Екатеринбург» и муниципальных образований первого пояса Екатеринбургской агломерации.

Формирование благоприятной среды жизнедеятельности горожан средствами планировки, застройки, дизайна, ландшафтной архитектуры, обеспечение участия населения в планировке города.

Опережающее развитие инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающее ведение жилищного строительства на новых площадках и на территориях реконструируемых районов.

Совершенствование структуры жилой застройки по этажности и типологии домов.

Осуществление комплексной застройки жилых районов, насыщение их объектами социальной инфраструктуры.

Реализация градостроительной политики обеспечит устойчивое развитие города и окажет существенное влияние на улучшение качества жизни горожан. Эффективное использование территориальных ресурсов позволит формировать рациональную систему расселения и планировочную структуру Екатеринбурга и городов Екатеринбургской агломерации [6].

Список использованных источников

1. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России / С.А. Баронин, Е.Л. Николаева, В.С. Казейкин и др. М.: ИНФРА-М, 2012.
2. Голомазова Т.Н. Жилищное строительство как движущий фактор развития страны // Проблемы и направления развития градостроительства. 2013. № 1. С. 63-65.
3. Сычева И.И. Специфика региональных рынков жилья: индивидуальное жилищное строительство как основа агломерационных процессов // European Social Science Journal. 2013. № 9-2 (36). С. 491-500.
4. Официальный сайт: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.sverdl.gks.ru>
5. Решение Екатеринбургской городской Думы от 10.06.2003 № 40/6 (ред. от 26.10.2010) «О Стратегическом плане развития Екатеринбурга» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW071;n=76247>