

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г. БАЛАШИХА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

EVALUATION OF HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT IN BALASHIKHA MO

УДК 332.83

Калоева А. А., магистрант 2 курса кафедры экономики недвижимости

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Kaloeva A.A., angelinakaloti@mail.ru

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы развития жилищного строительства в городе Балашиха. Проанализированы показатели застройки жилыми и нежилыми объектами капитального строительства с 1900 по 2019 гг. Установлено, что общий объем введенной в эксплуатацию жилой площади на 1.01.2020 г. составляет 12386330,55 м². Суммарная площадь строительства объектов жилого фонда – 16507668,45 м², показатели жилищной обеспеченности – 24,41 м².

Annotation

The article deals with the development of housing construction in the city of Balashikha. The indicators of the development of residential and non-residential capital construction projects from 1900 to 2019 are analyzed. It was established that the total volume of the residential area put into operation as of 01.01.2020 is 12386330,55 m². The total area of construction of housing facilities is 16507668,45 m², indicators of housing availability – 24,41 m².

Ключевые слова: кадастр недвижимости, жилищное строительство, жилая площадь.

Keywords: real estate cadastre, housing construction, living space.

(1) В современных условиях развития земельных отношений объекты недвижимого имущества выступают в качестве главного товара, имеющего реальные и потенциальные формы эксплуатации, кадастровую и рыночную стоимость [1, 3]. Земельные участки, занятые объектами капитального строительства используются по основному целевому назначению. Застройка городских и сельских населенных пунктов осуществляется согласно градостроительному регламенту (Правилам землепользования и застройки) и Генеральному плану развития [2, 4].

(2) Жилищное строительство имеет особое значение для пространственного и социального развития населенных пунктов, влияет на демографические показатели, показатели жилищной обеспеченности и др. Для Москвы и Московской области оно имеет еще и бюджетоформирующее значение, поскольку каждый застроенный объект, каждое жилое и нежилое здание и каждое жилое и нежилое помещение являются приносящим прибыль недвижимым имуществом, находящимся в собственности, аренде или иных формах пользования [5, 7]. В этой связи актуальным является проведение анализа развития жилищного строительства.

(2) Цель исследования заключается в оценке развития жилищного строительства в г. Балашиха Московской Области.

(3) Под данным на 1.01.2021 г., общее количество жилых домов в г. Балашиха составляет 2063 единиц. Активные темпы строительства объектов жилого фонда прослеживается с середины XX века. В 10-тилетний период с 1950 по 1959 гг. было построено 255 жилых домов, в следующее десятилетие уже 410 жилых домов (разница в 160,7% в сравнении с предшествовавшим десятилетием).

(4) Показатели строительства новых объектов жилого фонда идут параллельно с увеличением численности проживающих в городе. С 1970 года темпы строительства упали на 62,2%, в 1980 году количество объектов жилого фонда, введенных в эксплуатацию, сократилось еще на 18,04%. В 1990 году общее количество построенных жилых домов составило 98 домов.

(5) С 2000 по 2009 год темпы введения жилых домов в эксплуатацию и строительства в целом вновь сравнялись с показателями 1989 года, а в период с 2010 по 2019 гг. с показателями 1960 годов. Прирост жилых домов составил 411 единиц (рис. 1).



Рис. 1. Число домов, построенных в г. Балашиха с 1900 по 2019 гг.

(6) Объем жилой площади, как можно наблюдать из диаграммы на рисунке 2, в 1950-1959 гг. перешел в активную фазу прироста. Позитивные показатели сохранялись вплоть до 1989 года, затем несколько сократились (с 1232010 м² до 701156 м²).

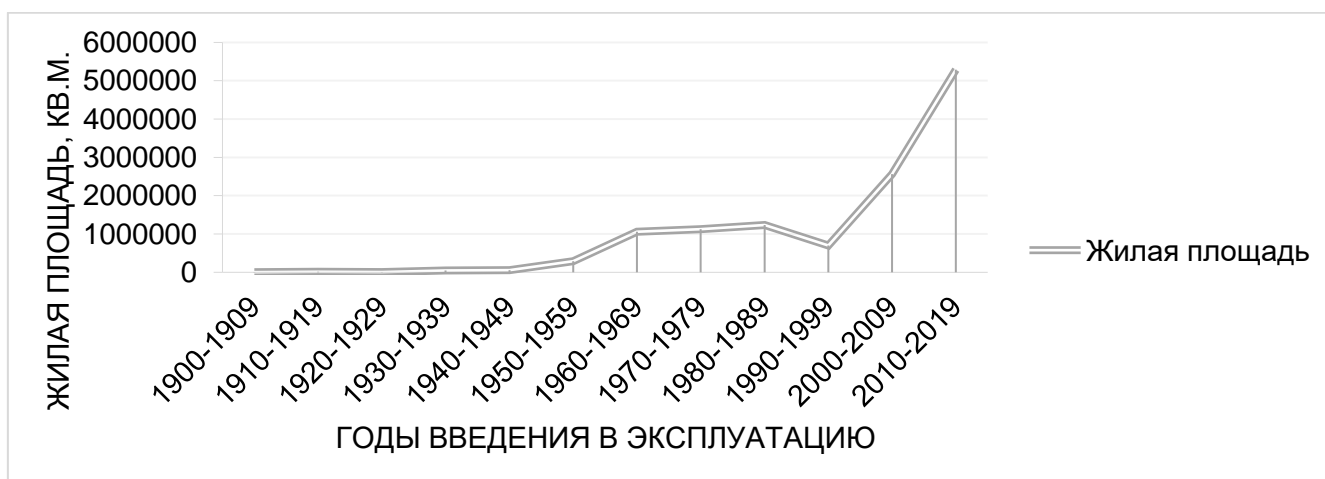


Рис. 2. Объем жилой площади, введенной в эксплуатацию в г. Балашиха с 1900 по 2019 гг.

(7)Общий объем введенной в эксплуатацию жилой площади на 1.01.2020 г. составляет 12386330,55 м². Суммарная площадь строительства объектов жилого фонда составляет 16507668,45 м².

(8)Анализ тенденций развития жилищного строительства в г. Балашиха выявил положительную динамику в части введения в эксплуатацию (строительства) объектов жилого фонда в последние два десятилетия. Число вводимых в эксплуатацию жилых квартир увеличивается, показатели ввода в пользование нежилых квартир также занимают высокую отметку. Следует отметить, что показатели жилищной обеспеченности составляют 24,41 м²/чел.

$$2020 \text{ год: } 12386330,55 / 507336 = 24,41 \quad (1)$$

При этом, в случае продолжения увеличения численности проживающих, к 2035 году, согласно генеральному плану развития г. Балашиха, число жителей составил 642930 человек (согласно нашим расчётам 757930 человек).

$$2035 \text{ год (ГП): } 12386330,55 / 642930 = 19,26 \quad (2)$$

$$2035 \text{ год (НР): } 12386330,55 / 757930 = 16,34 \quad (3)$$

Показатели жилищной обеспеченности снизятся до 19,26 м² (по генеральному плану) и до 16,34 м² (согласно нашим расчетам). В целях сохранения существующего уровня жилищной обеспеченности необходимо увеличить объемы строительства, которые должны составить в 2020-2029 гг. не менее 3631621,32 м² (жилой площади или 108 жилых домов) исходя из

прогноза генерального плана и 5931031,57 м² (жилой площади или 177 жилых домов) исходя из наших расчетов.

Литература

1. Волков, С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.

2. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И. Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями». Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.

3. Катаева М.В. Анализ ведения государственного земельного надзора в сфере нарушений земельного законодательства по Республике Северная Осетия-Алания/М.В. Катаева, Л.М. Хугаева, С.Э. Кучиев, А.А. Пех//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 12 (179). С. 35-39.

4. Пех А.А. Оценка экономической эффективности управления земельными ресурсами в РСО-Алания / А.А. Пех, Л.М. Хугаева, М.В. Катаева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. 2020. С. 487-492.

5. Алборова Н.Н. Способы совершенствования государственного кадастра недвижимости в РСО-Алания / Н.Н. Алборова, А.А. Гадзацева, А.А. Пех // Вестник. научных трудов молодых учёных, аспирантов, магистрантов и студентов ФГБОУ ВО «Горский государственный аграрный университет». Владикавказ, 2018. С. 151-152.

6. Пех А.А. Территориальное планирование ст. Николаевской Дигорского района РСО – Алания / А.А. Пех, Л.Ж. Басиева, Л.М. Хугаева //

Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. 2019. С. 105-114.

7. Хугаева Л.М. Планирование Карман-Синдикауского сп Дигорского района РСО-Алания / Л.М. Хугаева, А.А. Пех, М.А. Варзиева // Инновационные технологии производства и переработки сельскохозяйственной продукции. 2019. С. 142-145.

Literature

1. Volkov, S. N. Land management: textbooks and teaching aids for students of higher educational institutions / S. N. Volkov. M.: GUZ, 2013. 992 p.

2. Ivanov, N. Yu. Methodological innovations in the planning of rational use of urbanized and inter-populated territories / N. Yu. Ivanov, N. I. Ivanov // Management of land and property relations: materials of the IX International scientific and practical conference dedicated to the 10th anniversary of the Faculty "Management of territories". Penza: PGUAS, 2013. pp. 43-49.

3. Kataeva M. V. Analysis of the conduct of state land supervision in the field of violations of land legislation in the Republic of North Ossetia-Alania/M. V. Kataeva, L. M. Khugaeva, S. E. Kuchiev, A. A. Peh/ / Land management, cadastre and land monitoring. 2019. No. 12 (179). pp. 35-39.

4. Peh A. A. Evaluation of the economic efficiency of land management in the Russian Federal District-Alania / A. A. Peh, L. M. Khugaeva, M. V. Kataeva // Modern problems and prospects of development of land and property relations. 2020. pp. 487-492.

5. Alborova N. N. Ways of improving the state cadastre of real estate in the RSO-Alania / N. N. Alborova, A. A. Gadzatseva, A. A. Peh // Vestnik. scientific works of young scientists, postgraduates, undergraduates and students of the Gorsky State Agrarian University. Vladikavkaz, 2018. p. 151-152.

6. Pekh A. A. Territorial planning of art. Nikolaevskaya Digorskogo raion RSO-Alania / A. A. Pekh, L. Zh. Basieva, L. M. Khugaeva // Modern

problems and prospects of development of land and property relations. 2019. pp. 105-114.

7. Khugaeva L. M. Planning of the Karman-Sindzikau joint venture of the Digor district of the RSO-Alania / L. M. Khugaeva, A. A. Peh, M. A. Varzieva // Innovative technologies for the production and processing of agricultural products. 2019. pp. 142-145.