

Тележкин Александр Игоревич, студент *ОСУН*

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Аннотация: В статье анализируется строительство МФК. Социальная функция строительной отрасли состоит в способности обеспечивать население жильем. Для экономически развитых территорий характерен высокий уровень концентрации экономической и производственной деятельности, что приводит к формированию зон урбанизации. Субурбанизация – это процесс роста и развития пригородной зоны мегаполиса, к которым относится и Подмосковье, сопровождающийся ростом численности населения и более медленным ростом числа рабочих мест. Стремительный рост показателя «ввода в действие жилых объектов» и высокие показатели по уровню обеспеченности населения жильем послужили поводом для проведения статистического исследования Подмосковского региона.

Ключевые слова: МФК, строительство жилого комплекса, экспертиза и управление недвижимостью.

Annotation: The article analyzes the construction of the IFC. The social function of the construction industry is the ability to provide housing for the population. For economically developed areas there is a high level of concentration of economic and industrial activity, which leads to the formation of urbanization zones. Suburbanization is the process of growth and development of a suburban metropolis, which includes the Moscow region, accompanied by population growth and slower growth in the number of jobs. The rapid growth of the “commissioning of residential

properties” indicator and the high rates of housing provision for the population have served as a pretext for conducting a statistical study of the Moscow region.

Keywords: IFC, construction of a residential complex, expertise and property management.

Реализация масштабных многофункциональных комплексов с насыщенной инфраструктурой (развлекательной частью, гостиницей, апартаментами, офисами и т. п.) на сегодняшний день создает сравнительно новый, но привлекательный и быстро развивающийся сегмент коммерческой недвижимости.

Специфика многофункциональных комплексов. Недавно появившийся рассматриваемый сегмент рынка недвижимости представляется одним из самых сложных: такие проекты зданий требуют особенно тщательной проработки. Имеющийся опыт реализации как в столице, так в субъектах РФ на данный момент уже складывается из массы положительных результатов строительства многофункциональных комплексов.

Строительство – это сложный и длительный процесс, требующий чётко составленного плана и выполнения всех его этапов. Разберём подробно каждый из этих этапов

1. Выбор участка для работ.

Строительство жилых домов накладывает определённые требования, которые необходимо учитывать при подборе земли для возведения комплекса. Что это за требования;

- наличие развитой и налаженной инфраструктуры;
- прохождение путей электроснабжения и телефонных линий рядом с будущей постройкой;
- близкая расположенность к другим коммуникациям, трубам с водоснабжением, теплоснабжением.

Что касается первого пункта, то, как правило, отличной инфраструктурой обладают центральные районы. Стоит указать, что для получения разрешения

на строительные работы в таком районе придётся потратить больше времени, участки здесь дороже, что в итоге скажется и на цене, пользующихся большим спросом квартир [1].

Некоторые моменты и советы:

- проще получить разрешение в районах, которые мало и плохо застроены;
- обратите внимание на план застройки города, там можно получить много важной информации о том, как планируется застраиваться тот или иной район, какие планы у администрации на ближайшие годы в плане развития городской инфраструктуры;
- необходимо быть готовыми к огромному числу согласований, подготовке документов и посещению различных инстанций;

Завершением этапа станет заключение договора аренды, либо купли-продажи выбранного участка.

2. Проектирование.

Вторым важным этапом является проектирование, которое включает в себя:

- геологическую экспертизу с выявлением проблем участка, состояния грунта и расположением вод, проведение топографической съёмки. Всё это необходимо для того, чтобы выявить рекомендации по строительству, выявлению применения специальных технологий или материала. Положительное заключение получают в Службе Государственного и строительного надзора и экспертизы, сокращённо – СГСНЭ;
- проектирование включает в себя решение таких вопросов, как достаточная освещённость, вентиляция и теплозащита будущей постройки, с учётом климата района и других условий;

На данном этапе никто ничего не продаёт, необходимо только получить положительное заключение после экспертизы СГСН, создать проектную декларацию и в итоге получить разрешение на строительство.

Выбирая проектировщика, необходимо проверять у него наличие специального доступа [2].

3. Нулевой этап.

Этот шаг ещё называют подготовительным. И он, как правило, довольно длительный, даже при стандартной постройке с нормальным ходом строительства. Если в проекте есть подземная парковка, то сроки ещё растягиваются. Что входит в этот этап?

- подготовка площадки для работ: расчистка территорий, подключение к необходимым коммуникациям, ограждение территории;
- наметить несущие оси постройки: это очень важный момент, который требует точных подсчётов, любые ошибки этого шага в дальнейшем исправить будет невозможно, поэтому процесс требует тщательной проверки и максимальной точности;
- земляная работа, можно рыть котлован для будущего фундамента жилого комплекса, здесь же готовится прокладка путей для укладки коммуникаций. Значительно упростить этот этап поможет специальная техника, бульдозер и экскаватор, собственные или взятые в аренду. Здесь же, после того, как все траншеи и котлован будет готов, необходимо установить сваи, для начала пробные, с целью оценки их поведения в грунте. При получении нужного результата забивают и основные сваи.
- Фундаментные работы – начинается установка самой важной части здания, его основы. Проводятся в основном заливные работы, а так же в зависимости от грунта и его поведения, может потребоваться засыпка песком, гравием или щебнем.

Этап фундаментных работ позволяет приобрести квартиру, но по предварительному этапу долевого участия. Подписывая такой договор, лучше не вносить всю сумму, а сделать взнос, подтверждающий бронь. Недвижимость в Московской области пользуется большим спросом среди потребителей, но, не смотря на это, крупные компании-застройщики не спешат сдавать объекты в эксплуатацию. Возможно, такое поведение на региональном рынке жилья

обусловлено ожиданиями среди инвесторов- заказчиков повышения общего уровня цен. Поэтому для принятия обоснованных инвестиционных решений необходимо проведение статистического изучения рынка жилья.

Цель проведенного аналитического исследования - изучение тенденций основных показателей по рынку жилья Подмосковья. Основные задачи исследования: определение уровня и динамики обеспеченности населения жильем; изучение динамики и вариации цен на рынке жилья Московской области; прогноз развития выявленной тенденции [1].

Объектом исследования был выбран рынок жилой недвижимости Подмосковья, а предметом исследования – вариабельность и динамика основных показателей данного рынка. Методическая основа – статистические способы обработки и анализа динамических рядов, средних показателей и показателей вариации. Длина динамического ряда – 5 лет. Для проведения исследования был выбран период с 2011 по 2015 годы.

Среди большого количества показателей статистики рынка жилья были отобраны следующие, - общее число квартир; общая площадь жилых помещений; удельный вес числа семей, состоявших на учете, как нуждающиеся в жилых помещениях; капитально отремонтированные помещения; количество приватизированных помещений; средняя цена за 1 кв.м. общей площади на первичном рынке жилья. Каждый земельный участок при условии возведения на нем многофункционального центра должен одновременно удовлетворять ряду нескольких выдвигаемых требований. Их ранжирование по принципиальным значениям применяется для интенсификации и обновления систем общественных зон города. При наблюдении картины повсеместной деградации среды города реализация каждого нового подобного архитектурно-строительного объекта рассматривается как положительный ход предотвращения упадка городской культуры в дальнейшем.

Разработка грамотной концепции будущего многофункционального комплекса. При выявлении функциональных назначений будущего многофункционального комплекса, которые окажутся востребованными в

ближайшем экономическом будущем, изначально задаются результатами анализа потенциального земельного участка. Однако, лишь исходным градостроительно-средовым обоснованием не ограничиваются: после следует второй особый этап научно-проектной деятельности – предпроектный анализ, состоящий из качественных и количественных характеристик как будущего комплекса в целом, так и отдельно по его функциональным блокам.

Это позволяет оценить эффективность и приемлемость выведенных значений относительно рекомендаций по средовым, социально-потребительским, функциональным, технологическим и организационным параметрам.

Для проведения анализа изменения общего числа квартир, находящихся в разных районах Подмосковья, были рассчитаны цепные темпы роста. Следует отметить, что в настоящее время средняя цена на первичном рынке жилья Подмосковья

достигла своего равновесного положения, а показатель обеспеченности населения жильем является самым высоким по регионам России. Согласно государственной региональной программе «Жилище» на 2017-2027 г.г., намечен в среднем ввод жилья 7,5 млн. м. кв ежегодно [2].

В 2016 году опасаясь прекращения государственного субсидирования ипотеки, население отреагировало увеличением вложений, как в жилой фонд, так и в и нежилой фонд. Однако данная тенденция инвестирования в недвижимость быстро завершилась по причине сокращения доходов населения. В случае дальнейшего дисбаланса спроса и предложения на рынке, относительно низкой платежеспособности населения и быстрого роста предложения, вопреки макроэкономическим трендам, цены на жилье в Московской области к 2021 году могут пойти на дальнейшее снижение на 30-40%.

Библиографический список:

1. Зинченко А. П. Средовой подход и игровые имитации города // сб. «Культура города: проблемы качества городской среды». – М., НИИ культуры, М., 1986.
2. Изварин Е. И. Парадоксы проектного подхода к эволюции городской среды // сб. «Культура города: проблемы качества городской среды». – М., НИИ культуры, 1986. – С. 56-59.