

## **АНАЛИЗ ЭКОНОМИИ ЗАТРАТ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МАЛОЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ИСПОЛЪЗУЕМОГО СТРОИТЕЛЬНОГО МАТЕРИАЛА**

**Учинина Т.В., Карабугашвили Т.С., Толстых Ю.О.**

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия  
(440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Рынок жилой недвижимости можно условно разделить на два сегмента – многоэтажное и малоэтажное жилье. В большинстве регионов, в том числе и в Пензенской области, сложилась градостроительная система с высокой плотностью многоэтажной застройки, которая определяет высокую доходность и окупаемость земельных участков. Неизменно высокий спрос приводит к уплотнению застройки центра города, что провоцирует дополнительную нагрузку на инженерные сети. А высокая стоимость земельных участков в центральной части города способствует удорожанию стоимости многоэтажного жилья и соответственно становится причиной его низкой ликвидности. Этим обусловлен рост популярности малоэтажного строительства у населения. В настоящее время жилищная политика нашей страны направлена на развитие малоэтажного сегмента рынка недвижимости. Выбирая жилье, потребитель заинтересован, во-первых, в его доступности по стоимости, во-вторых, в наличии всех необходимых для комфортного проживания условий и, в-третьих, в экологичности используемых строительных материалов. В данной статье рассмотрены затраты при реализации инвестиционного проекта строительства загородного дома, выполненного из современных экологически чистых материалов. В статье рассмотрены два варианта использования строительных материалов при строительстве малоэтажного здания. Первый вариант заключается в использовании при строительстве пенобетонных блоков, второй - в использовании при строительстве керамзитобетонных блоков. Также рассчитана экономия затрат при строительстве малоэтажных зданий, выполненных из пенобетонных блоков.

## **ANALYSIS OF COST SAVINGS IN CONSTRUCTION OF LOW-RISE BUILDINGS, DEPENDING ON THE TYPE OF CONSTRUCTION MATERIAL**

**Uchinina T.V., Karabugashvili T.S., Tolstykh Y.O.**

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28),  
e-mail: eiun@pguas.ru

Residential real estate market can be divided into two segments - high-rise and low-rise housing. In most regions, including in the Penza region, urban planning system has developed a high-density high-rise development, which determines the high profitability and return on land. Continued high demand leads to compaction of the building of the center of the city, which provokes an additional burden on utilities. And the high cost of land in the central part of the city contributes to higher costs for multi-storey housing and thus becomes the cause of its low liquidity. This is due to the growing popularity of low-rise construction in the population. Currently, the housing policy of our country is aimed at the development of low-rise real estate market segment. This is due to the growing popularity of low-rise construction of the population. Choosing a home, the consumer is interested first of all, in its affordability, secondly, in the presence of all necessary for comfortable living conditions and thirdly, the ecological compatibility of the construction materials. This article discusses the costs for implementing the investment project construction of a country house made of modern and ecological materials. The article considers two options for the use of construction materials in the construction of low-rise buildings. The first option is to use in the construction of foam concrete blocks, the second - to use in the construction of lightweight aggregate concrete blocks. Also calculated the cost savings in the construction of low-rise buildings made of foam concrete blocks.

## **ВЛИЯНИЕ ФАКТОРА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА СТОИМОСТЬ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОСТИНИЦ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)**

**Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Люлькина Н.М., Евсюкова А.И.**

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия  
(440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

На сегодняшний день рынок гостиничной недвижимости России проходит лишь этап формирования на фоне всё возрастающего интереса со стороны туристов. К сожалению, многие инвесторы всё ещё опасаются вкладывать средства в развитие данного сектора недвижимости в небольших городах, не имеющих достопримечательностей значительного уровня. Таким примером, пожалуй, может служить и Пенза. Тем не менее, проведя детальный анализ ситуации, сложившейся в городе, можно с уверенностью утверждать, что данная отрасль не бесперспективна. Напротив, при грамотном расположении объектов гостиничной недвижимости они могут стать источниками дохода инвесторов на высоком уровне. Гостиничный бизнес привлекает внимание инвестиционного сообщества по ряду причин. Во-первых, гостиницы – это объект коммерческой недвижимости, имеющий в перспективе более высокую ставку капитализации. Во-вторых, доходы от эксплуатации отелей могут в несколько раз превосходить аналогичные показатели по другим секторам коммерческой недвижимости. В-третьих, благодаря комплексному характеру гостиничных услуг и широкому диапазону сопутствующих бизнесов можно гибко управлять доходами, увеличивая выручку от каждого из них, т.е. максимально использовать эффект синергии. Создание качественного и доступного