

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ИРКУТСКОМ РАЙОНЕ, НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ 2025 ГОДА

Аннотация. Рассматриваются основные популярные направления для строительства объектов индивидуального жилищного строительства в Иркутском районе. Анализируется перечень предлагаемых типовых проектов домов по основным технико-экономическим показателям. Проводится сравнение тенденций на рынке малоэтажного строительства за последние 20 лет. Определяется оптимальный вариант планировки объекта индивидуального жилищного строительства, представлены основные архитектурные направления в соответствии с новыми тенденциями 2025 г.

Ключевые слова: строительство, индивидуальное жилищное строительство, типовой проект, архитектурный стиль, Иркутская область, Иркутский район.

A.F. Shupletsov,
A.M. Rodionova

FEATURES OF DESIGNING INDIVIDUAL RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE IRKUTSK DISTRICT. TRENDS FOR 2025

Annotation. The main popular directions for construction of individual housing construction objects in the Irkutsk region are considered. The list of proposed standard house designs is analyzed according to the main technical and economic indicators. A comparison of trends in the low-rise construction market over the past twenty years is carried out. The optimal option for planning an individual housing construction object is determined, the main architectural directions are presented in accordance with the new trends of 2025.

Keywords: construction, individual housing construction, standard project, architectural style, Irkutsk region, Irkutsk district.

Введение. Отрасль строительства является важным элементом экономики в целом. Направление непрерывно развивается и изменяется в современном мире. Постоянное отслеживание тенденций в данном секторе экономики позволяет получить максимальную прибыль и удовлетворить потребности целевой аудитории.

Последние несколько лет россияне все чаще выбирают возможность жить за пределами города. Это объясняется усталостью от суеты и большим потоком информации, о которых хочется отдохнуть. С другой стороны многие предприниматели устремились в сферу индивидуальной жилой застройки. Количество

предложений на рынке огромное множество. Широкий выбор подрядчиков обусловлен легкостью ведения документации, поскольку на данный момент разрешение на строительство ИЖС не требуется.

Обзор научной литературы позволяет отметить то, что тема проектирования и строительства объектов индивидуального жилищного строительства недостаточно освещена и имеет большой потенциал для рассмотрения и изучения.

Однако, некоторые авторы писали о подобной проблематике в строительной отрасли, например, А.А. Султанов в работе: «Инструменты финансирования комплексного строительства в сфере индивидуального жилищного строительства в российских регионах (на примере республики Татарстан)» [3]. Или, Е.В. Ильина, А.В. Пурис, А.С. Крайкова в работе «Современные проблемы проектирования и строительства индивидуального жилищного строительства» [4], П.Г. Грабовый, А.С. Старовойтов в работе: «Проблемы индивидуального жилищного строительства в России и возможные пути их решения» [5] и ряд других авторов. В связи с этим в субъектах Российской Федерации возникает потребность в изучении проблемы более подробно.

Иркутский район входит в состав Иркутской области, которая характеризуется стабильным экономическим развитием за счет природных ресурсов, развитой инфраструктуры и близости к районному центру – городу Иркутск. Данные характеристики позволяют говорить о постоянном спросе на объекты жилищного сектора. За последние несколько лет наблюдается рост объемов строительства жилых объектов в Иркутске, что связано со спросом на данные тип строений, а также наличием программ государственной поддержки.

Цель и задачи исследования. Целями и задачами исследования являются изучение теоретической основы проектирования, актуальных решений на данный момент, предложение вариантов типовых объектов индивидуальных жилых домов.

Методы исследования. Для исследования были применены теоретические методы системного, сравнительного и экономического анализа, сравнения и обобщения, эмпирические методы, которые включают в себя изучение документов и примеров проектов индивидуальных жилых домов, наблюдения за процессом проектирования.

Полученные результаты. Сейчас рынок ИЖС переживает новый подъем. Очень заметно меняются основные технико-экономические показатели зданий. В середине 2000-х гг. население, уставшее от маленьких квартир, выбирали себе дома с неоправданно большими площадями. Частные дома строились минимум в два этажа. Стоимость строительства таких объектов была высокая, а огромные площади нуждались в обслуживании. Постепенно на смену роскоши пришел минимализм.

Помимо изменения основных параметров здания, не маловажным является его месторасположение и инфраструктура. В данном исследовании мы рассмотрели основные направления строительства ИЖС в Иркутском районе. Ими являются Байкальский тракт, Голоустненский тракт, рп. Маркова (табл. 1).

Таблица 1

Основные застройщики и проекты Иркутского района

Застройщик	Проект	Местоположение	Объекты
Строительная компания «Победа»	Клубный поселок «Элемент»	Байкальский тракт, 23 км, ДНП Лесное	Индивидуальные дома
ИП Истомин Антон Станиславович	Экопоселок «Теплый стан»	Голоустненский тракт, село Пивовариха	Индивидуальные дома
ИП Соловьева Анна Андреевна	Поселок «Сколики»	рп. Маркова	Индивидуальные дома

Каждый из застройщиков предлагает несколько типовых проектов домов. Типовой проект – это оптимальный и уже проверенный вариант основных характеристик здания и планировки. Многообразие предложенных разновидностей объектов позволяет подобрать жилье на практически любой запрос. Основные характеристики ИЖС по каждому направлению строительства представлены в табл. 2.

Таблица 2

Типовые проекты Иркутского района

Проект	Материал стен	Количество этажей	Площадь дома, м ²
Клубный поселок «Элемент»	Железобетонные панели	1	140
		1	150
		1	175
		2	170
		2	260
Экопоселок «Теплый стан»	Кирпич	1	65
		1	92
		2	130
		1	135
		1	140
		1	146
		1	147
		1	149
		1	158
		1	161
		2	170
		Газобетон	1
	1		87
	1		89
	1		102
	1		101
	Брус	2	104
1		60	
Поселок «Сколики»	Газобетон	1	75
		1	80
		1	105
		мансардный	134
		2	134
		мансардный	170
		2	170

На данный момент самым распространенным проектом является жилой дом в один этаж площадью до 150 м² с гаражом на два машиноместа. Материал стен чаще всего выбирается газобетон – материал имеет хорошие эксплуатационные характеристики и меньшую стоимость.

Внешний вид объектов ИЖС тоже изменяется. Популярными архитектурными стилями остаются финский стиль, хай-тек, барнхаус, современный стиль – всех их объединяет минимализм. Предпочтения отдаются натуральным и экологическим материалам. Часто используются панорамные и мансардные окна. Желание новоселов сбежать бежать от городской суеты подталкивает на выбор натуральных оттенков и так называемое интегрирование дома в природный пейзаж. Варианты проекта клубного поселка «Элемент» (рисунок).



Пример дома на 140 м² в клубном поселке «Элемент»

Выводы. В заключении можно отметить, что изменения в области индивидуального жилищного строительства происходят не быстро, но уверенно. Тенденция современных людей делать выбор в пользу загородных дома говорит об общей усталости от мегаполисов и суеты.

Представленные на рынке варианты напрямую отражают настроение и возможности людей. Благодаря многообразию выбора планировок и площадей значительно увеличивается целевая аудитория покупателей.

Одним из популярных вариантов застройки на 2025 г. являются дома приближенные к площади квартиры – в один этаж площадью до 150 м² с гаражом на два машиноместа. Минимализм, практичность и гармония с природой становятся признаками хорошего вкуса.

Постепенно к строительству малоэтажных поселков начинаю подходить не точечно, а комплексно. Увеличивается перечень инфраструктуры и обслуживающих служб – это позволяет сделать проживание за чертой города более комфортным и доступным.

Список использованной литературы

1. Винокуров М.А. Экономика Иркутской области : в 4 т. / М.А. Винокуров, А.П. Суходолов – Иркутск : Изд-во БГУПЭ, 1998. – Т. 1. – 203 с.
2. Васильев Б.Л. Градостроительная практика и жилищное строительство в скандинавских странах / Б.Л. Васильев, Г.Д. Платонов – Ленинград : Госстройиздат, Ленинград. отд-ние, 1960. – 128 с.
3. Султанов А.А. Инструменты финансирования комплексного строительства в сфере индивидуального жилищного строительства в российских регионах (на примере республики Татарстан) / А.А. Султанов // Вестник Российского университета кооперации. – 2024. – № 3 (57). – С. 94–98.
4. Ильина Е.В. Современные проблемы проектирования и строительства индивидуального жилищного строительства / Е.В. Ильина, А.В. Пурис, А.С. Крайкова // Экономика и предпринимательство. – 2023. – № 7 (156). – С. 1178–1181.
5. Грабовый П.Г. Проблемы индивидуального жилищного строительства в России и возможные пути их решения / П.Г. Грабовый, А.С. Старовойтов // Недвижимость: экономика, управление. – 2019. – № 1.

Информация об авторах

Шуплецов Александр Федорович – доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики предприятий и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: ShupletsovAF@bgu.ru.

Родионова Анастасия Михайловна – магистрант, кафедра экономики предприятий и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: a.m.rodionova@mail.ru.

Authors

Shupletsov Alexander Fedorovich – Doctor of Economics, Professor, Department of Enterprise Economics and Entrepreneurship, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: ShupletsovAF@bgu.ru.

Rodionova Anastasia Mikhailovna – Master's Degree Student, Department of Enterprise Economics and Entrepreneurship, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: a.m.rodionova@mail.ru.