

АНАЛИЗ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

С.А. Бесклубова, О.А. Коробова, Г.И. Швецов

Рассмотрены статистические данные рынка жилищного строительства Алтайского края: ввод в действие жилых площадей, государственная поддержка региона: программно-целевой подход, стоимостные показатели индивидуального жилищного строительства, а так же подведены итоги развития рынка жилищного строительства края.

Ключевые слова: рынок жилищного строительства, индивидуальное жилищное строительство, общая площадь жилых домов.

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день активно поддерживается политика по развитию и увеличению доли индивидуального жилищного строительства. Для того, чтобы оценить, какое место занимает данное направление в строительной индустрии, и какое внимание уделяется данному вопросу в Алтайском крае, проанализируем строительный рынок, статистические данные, а также проводимую политику в этой сфере.

ОБЗОР СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Отголоски кризисного периода еще не устранены, и для того, чтобы сохранить высокие темпы жилищного строительства, приходится изыскивать новые возможности, и оптимально эффективно использовать имеющиеся ограниченные ресурсы и инструменты.

Ввод в действие общей площади жилых домов в Алтайском крае за период с 2007-2010 гг., как показывают данные (таблица 1), вырос. Однако относительно высокие объемы жилищного строительства были обусловлены тем, что застройщики концентрировали финансовые средства на продолжении

строительства начатых многоэтажных домов и обеспечении ввода их в эксплуатацию в предусмотренные договорами сроки. Это позволило краю (единственному из регионов Юга Сибири) избежать снижения объема ввода жилья в 2009-2010 годах.

Начиная с 2010 года, ситуация в жилищном строительстве региона, по мнению специалистов, подтверждаемому данными статистики, постепенно меняется в положительную сторону.

По мнению краевых властей, в Алтайском крае созданы необходимые условия для развития малоэтажного жилищного строительства, доля которого в общем объеме строительства жилья в регионе растет (рисунок 1). Суммарная годовая мощность предприятий, осуществляющих производство комплектов малоэтажных жилых домов и строительство малоэтажного жилья на территории края, составляет около 2 тысяч домов общей площадью 200 тыс. кв. метров. С бюджетной поддержкой в форме субсидирования процентной ставки банковских кредитов построены новые заводы: по производству домов из клееного бруса в селе Топчиха, каркасно-панельного домостроения в городе Новоалтайске, Бобровский лесокombинат.

Таблица 1 - Ввод в действие общей площади жилых домов в сравнении с другими регионами (тыс. м² общей площади)

Регион	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Российская Федерация	61 221	64 058	59 892	58 430,7	-	-
Сибирский федеральный округ	6 915,4	7 174,7	6 247,9	6 565,4	7213,8	7430,3
Алтайский край	598,2	631,9	654,3	659,4	663,2	645,8
Кемеровская область	1 010,4	1 063,1	1 063,2	1 002,7	1082,6	1085,5
Новосибирская область	1 274,7	1 392,2	1 216,0	1 364,3	1505,2	1571,0
Омская область	1 103,8	1 015,7	605,2	706,0	836,7	738,7
Томская область	442,8	524,0	433,5	437,1	457,6	489,7

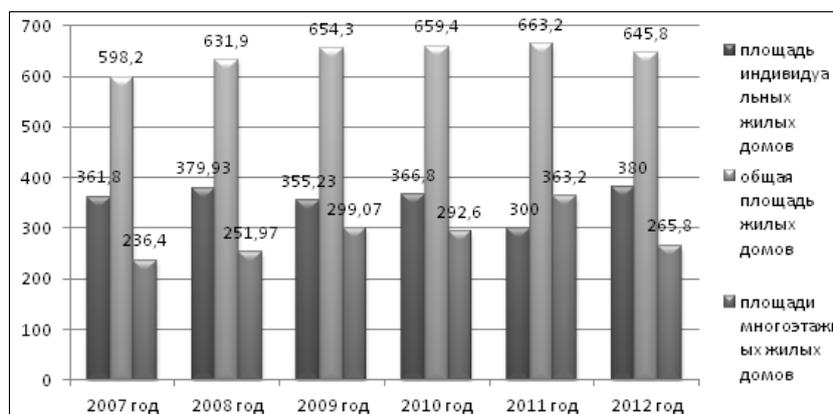


Рисунок 1 – Свод статистических данных по вводимым площадям

Свод статистических данных наглядно показывает, какую часть рынка жилищного строительства занимают индивидуальные жилые дома.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА РЕГИОНА

Территория края активно развивается благодаря поддержки государства, разработки региональных программ, активного финансирования проектов, в том числе и по развитию малоэтажного жилищного строительства.

Из бюджетов разных уровней выделяются средства на разработку необходимой градостроительной документации - это неотъемлемая часть системы муниципального управления, включающей процессы территориального планирования, планировки и застройки территорий, управления муниципальным недвижимым имуществом, регулирования земельно-имущественных отношений, оценочного зонирования территории поселения для обеспечения расчёта платежей за землю, экономического и налогового планирования.

В целях обеспечения населения доступным и комфортным жильем в Алтайском крае разработан и реализуется программно-целевой подход.

Выполнение в 2005-2010 годах мероприятий краевой целевой программы «Улучшение жилищных условий населения в Алтайском крае на период до 2010 года», утвержденной Законом Алтайского края от 9 декабря 2005 года № 119-ЗС, позволило:

1) обеспечить в 2005-2008 годах среднегодовой рост ввода жилья на уровне 113,6%, что на 5,3% выше среднероссийского показателя;

2) повысить обеспеченность населения края жильем с 19,5 кв. метра общей площади на одного жителя в 2004 году до 21,26 кв. метра на каждого жителя в 2010 году;

3) существенно снизить влияние финансово-экономического кризиса на строительный комплекс края в 2009-2010 годах;

4) обеспечить участие края в реализации подпрограмм ФЦП «Жилище», в частности - подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;

5) организовать работу по обеспечению территории края и муниципальных образований градостроительной документацией;

6) в значительной степени обновить производственную базу промышленных предприятий и строительных организаций (в эксплуатацию введено 17 новых технологических линий, около 20 новых производств по изготовлению малоэтажных жилых домов различных конструкций; за 5 лет физический объем производства строительных материалов увеличился в 1,6 раза, степень износа основных производственных фондов на предприятиях промышленности стройматериалов в крае снизилась с 35% в 2006 г. до 22% в 2009 г.);

7) сформировать законодательную базу для развития рынка жилья.

Действие краевой целевой программы, разработанной на основе ряда федеральных законов 2004 года и ФЦП «Жилище» закончилось, кроме того, современная экономическая ситуация требует новых подходов к развитию жилищной сферы.

На заседании Координационного совета по реализации приоритетных национальных проектов управлением Алтайского края по строительству и архитектуре с участием органов исполнительной власти региона, предприятий, организаций и муниципальных образований разработан и представлен проект краевой целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на период 2011-2015 годов».

Основная цель Программы - обеспечение населения Алтайского края доступным, качественным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства и стимулирования спроса на рынке жилья. За пять лет реализации программы будет введено 4485 тыс. кв. метров жилья (рисунок 2). Общий объем средств, привлекаемых для реализации Программы, составляет 255,73 млрд. рублей.

Доля годового ввода малоэтажного жилья увеличится с 54,3% в 2009 году до 65% от общего ввода по краю в 2015 году.

Уровень обеспеченности населения жильем вырастет с 21 кв. метра на человека в 2009 году до 23,2 кв. метров на человека в 2015 году (рисунок 3).

Президентом и Правительством Российской Федерации поставлена задача достижения к 2020 году показателя ввода жилья – не менее 1 кв. метра на каждого жителя.

Доля аварийного жилья в жилищном фонде снизится с 0,15% в 2009 году до 0,01% в 2015 году.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры будет осуществляться организациями коммунального комплекса – сетевыми компаниями – с их последующей эксплуатацией. Окупаемость их затрат на строительство достигается путем формирования и защиты инвестиционных программ развития сетей инженерно-технического обеспечения (за счет инвестиционной надбавки в тарифе), взимания с потребителей экономически обоснованной, согласованной с Региональной энергетической комиссией Алтайского

края платы за подключение к указанным сетям.

В целях развития производства строительных материалов на перспективу до 2020 года сформирован портфель из 23 инвестиционных проектов, суммарная стоимость которых составляет более 17 млрд. рублей. Планируется увеличить производство основных строительных материалов не менее чем в два раза к уровню 2010 года.

Поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни для этой наиболее активной части населения, повлияет на улучшение демографической ситуации в стране. Для чего была разработана подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2011-2015 гг. На ее реализацию планируется привлечь 5630,8 млн. рублей.

Подпрограмма направлена на внедрение одного из приоритетных направлений национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", который предполагает формирование системы оказания государственной поддержки определенным категориям граждан в приобретении жилья или строительстве индивидуального жилого дома.

Успешное выполнение мероприятий программы в 2011-2015 гг. позволит обеспечить жильем 4100 молодых семей Алтайского края. Поддержка молодых семей в целях улучшения жилищных условий является важнейшим направлением социальной политики Администрации Алтайского края.

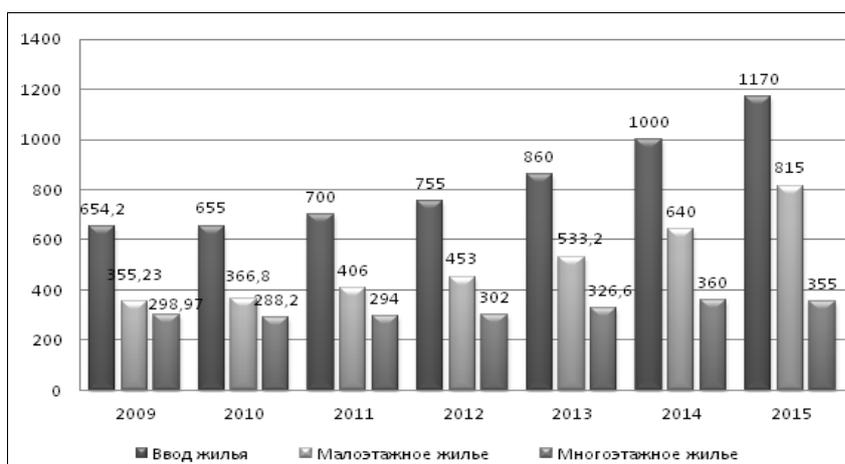


Рисунок 2 - Ввод жилья в 2011-2015 гг.

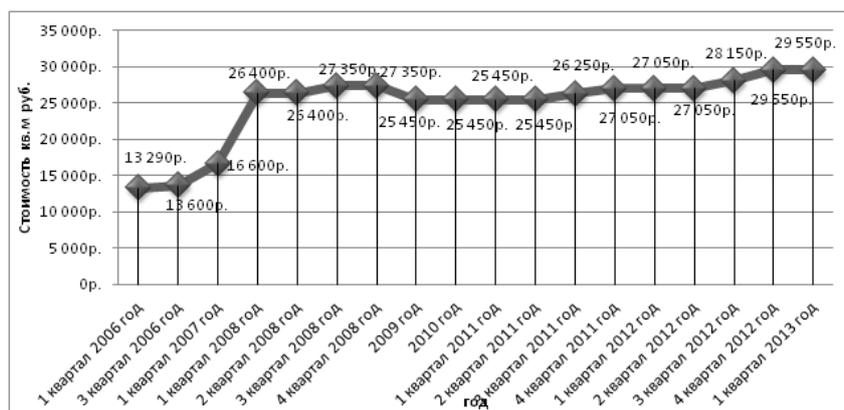


Рисунок 3 - Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья в Алтайском крае

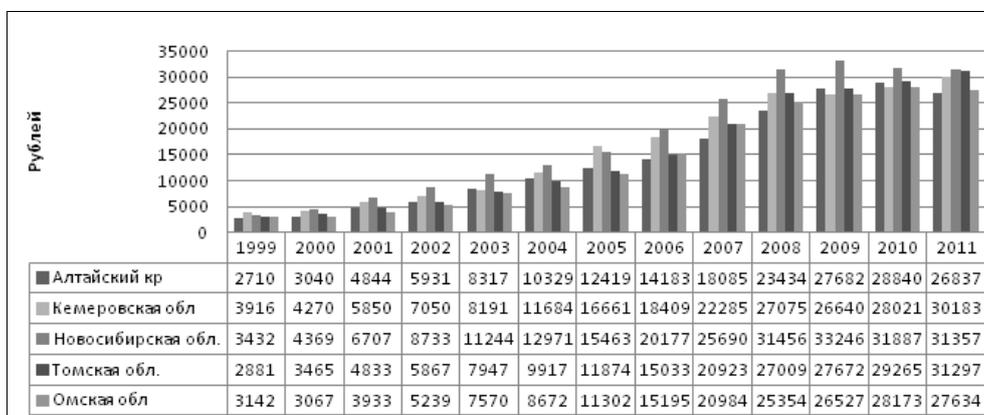


Рисунок 4 - Средняя фактическая стоимость (рублей) строительства 1 кв.м общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений, значение показателя за год

СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

В структуре себестоимости квадратного метра жилья 30-50% затрат составляют расходы на землю и инфраструктуру, которые, несомненно, больше с квадратного метра малоэтажной постройки в сравнении с многоэтажной. Поэтому необходимо вмешательство государства с целью снизить расходы застройщика, чтобы он, в свою очередь, предлагал жилье по более низкой цене.

Сегодня лишь 25% в структуре стоимости жилья составляет себестоимость самого дома, до 15% – это стоимость отделки, 30-35% – подведение инженерных коммуникаций к поселку и внутри него и 30% – земля с учетом расходов на переоформление.

Для того что бы регламентировать стоимость на жилье, Министерством регионально-го развития с периодичностью создаются приказы о предельной стоимости одного

квадратного метра общей площади жилого помещения.

Резкий скачок в установленном нормативе стоимости наблюдается в 2008 году с 16600 рублей за кв.м. до 26400 рублей за кв.м. На первое полугодие 2013 года нормативом утверждена среднерыночная стоимость 29550 рублей за кв.м.

Нами были сопоставлены стоимостные показатели индивидуального жилищного строительства Алтайского края с другими районами Сибирского федерального округа, а именно Кемеровской, Новосибирской, Томской и Омской областями (рисунок 4).

На рисунке 5 видно, что средняя фактическая стоимость квадратного метра в Алтайском крае до 2004 года держалась на уровне показателей Томской и Омской областей, и только с 2006 года удалось выйти на самые низкие стоимостные показатели по отношению к другим регионам.

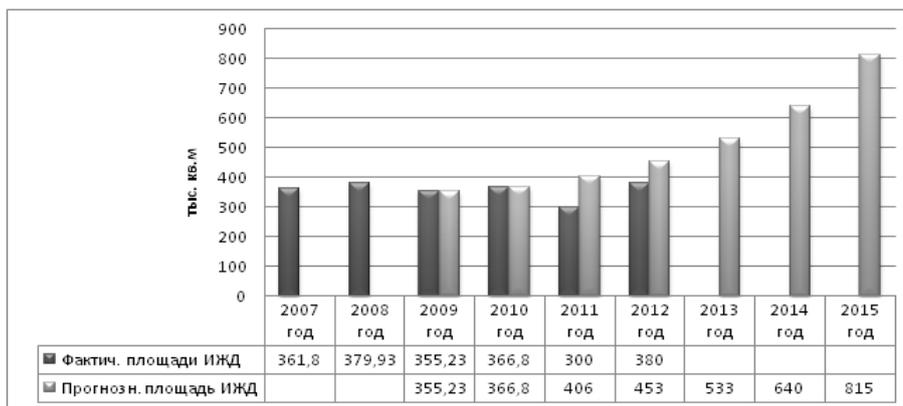


Рисунок 5 – Сопоставление фактических и прогнозных показателей ввода площадей индивидуальных жилых домов

ИТОГИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Развитию рынка индивидуального жилищного строительства в Алтайском крае уделяется большое внимание. Региональные инвестиционные программы по стимулированию развития жилищного строительства, механизмы поддержки по приобретению жилья позволяют на сегодняшнем этапе создавать предпосылки для развития данного сегмента строительства.

Однако, несмотря на оптимистичные прогнозы программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на период 2011-2015 годов», уже прослеживается отставание от намеченных планов. Так нами были проанализированы прогнозные и фактические данные ввода общей жилой площади в регионе, представленные на рисунке 5.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, анализ рынка недвижимости показал, что объемы вводимых жилых площадей малоэтажного строительства в Алтайском крае составляют около 60% от общей площади жилых домов. Прирост данного показателя с 2009 по 2012 годы составил 6,5%, что на 15% меньше от прогнозных показателей, представленных в целевых программах.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алтайкрайстат, Управление по строительству

и архитектуре Алтайского края, статья «В Алтайском крае индивидуальное жилищное строительство продолжает расти» 15 ноября 2011 г. <http://www.doc22.ru/information/2009-01-13-08-16-47/2612-2011-11-15-01-29-42>.

2. Статья «Объемы жилищного строительства в Алтайском крае» 28 января 2013 г. <http://www.ksonline.ru/news/-/id/12273/>.

3. Статья «О краевой целевой программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на период 2011-2015 годов» 14 декабря 2010 г. <http://www.doc22.ru/information/2009-01-13-08-16-47/1660--5-45->.

4. «Приказ Минрегиона России о стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, которая будет использоваться в расчетах при реализации программ Фонда ЖКХ в 2013 году» 28 декабря 2012 г. http://www.minregion.ru/press_office/news/2363.html

5. Статья «Утверждена краевая целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае» на 2011–2015 годы» http://www.altaimolodoi.ru/old/index.php?option=com_content&view=article&id=1721:-l-r-2011-2015-&catid=37:2009-01-22-03-29-07&Itemid=47.

Бесклубова С.А. – аспирант, Алтайский государственный технический университет, E-mail: besklubova.svetl@mail.ru; **Коробова О.А.** – д.т.н., профессор, Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет; **Швецов Г.И.** – д.г.-м.н., профессор, Алтайский государственный технический университет.