

**Доцент кафедры социологии и права МЭБИК  
к.и.н. Пекарский М.С.**

### **Развитие жилищного строительства в Курской области**

Ведущими факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка - конкуренция среди продавцов, действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Количество строительных площадок в городе Курске динамично увеличивается с каждым годом. Причем в последнее время особенно активизировалось жилищное строительство. По словам специалистов, за последние годы это самый высокий показатель. Второй по объемам показатель имел 20 лет назад. Если в 2001 году было введено 192,7 тысячи кв. метров жилья, то в 2006 – 294 тысячи кв. метров. В 2007 году в Курске сдано 36 многоэтажных и значительное количество частных жилых домов общей площадью более 350 тысяч квадратных метров.

Лидером по числу сданных в эксплуатацию домов в 2007 году стало ОАО «Курский завод крупнопанельного домостроения». На его счету четыре многоэтажки на улице Бойцов 9-й Дивизии и один дом на 1-ой Ламоновской. Общее число квартир в этих домах около 700 кв. метров. По шесть новых домов сдали в 2007 году МУП «Управление капитального строительства администрации Курска» и ЗАО «Курская строительная компания «Новый курс». По общей площади сданных в эксплуатацию домов ЗАО обошло завод «КПД». Две многоэтажки возвело ООО «Курская строительная компания», по одному дому – ОАО «Губерн-инвест», ЗАО «Стройинком», строительная компания «Курскстройинвест», ЗАО «Инженер», ООО «Росстройинвест-Омега» и ООО «Эльдекор 21», ТСЖ «Энтузиастов», отделы капитального строительства УВД Курской области, сельскохозяйственной академии. Стоит

отметить, что основная часть новостроек минувшего года возведена в северо-западном жилом районе и центре Курска.

В 2007 году курскими строителями было запланировано и сдано в эксплуатацию 330 тысяч квадратных метров жилья, в 2008 году запланировано сдать в эксплуатацию не менее 350 тысяч кв.м. жилья, а в 2009 году, уже не менее 380 тысяч кв.метров.

Предложение новостроек формируется предприятиями, организациями, коммерческими и некоммерческими организациями. Предложения вторичного рынка жилья формируется физическими лицами. При этом прослеживается тенденция увеличения общего объема предложения в квартал по сравнению с прошлыми периодами.

Повышение спроса вызывает увеличение активности на первичном рынке жилья. Обязательным условием возобновления тенденции роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных покупателей, увеличение их доходов, приводящее к усилению активности на рынке недвижимости.

Наиболее существенной для рынка жилой недвижимости оказывается проблема учета: сложной структуры объекта, неперемещаемости объекта, длительности процесса создания объекта и длительности его использования, сложности оформления передачи прав.

Проведенный анализ динамики средней цены предложения городского жилья в 2007г. Показал, что на протяжении 4-х кварталов на курском рынке недвижимости наблюдается постепенный рост цен на жилье (индекс роста всегда выше показателя 1,0). Причем представленный график наглядно демонстрирует цикличность развития рынка недвижимости. При этом, динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья одинакова на протяжении 4-х кварталов, темпы роста цен квартиры в новых и строящихся домах отстают от показателей вторичного рынка, которые традиционно изменяются более плавно.

Необходимо отметить, что 2007 год выдался непростым. Ушедший год, прежде всего, запомнится аномальным развитием, которое отразилось на цене квадратного метра во всех сегментах рынка жилья. Анализируя можно констатировать, что за год жилье в городе подорожало минимум в полтора раза. Предпосылок к столь рекордному росту цен на жилье, по мнению специалистов в этой области, оказалось несколько, а вернее – целый комплекс, который возник из-за того, что рынок недвижимости был поставлен в неадекватные условия нерыночными методами.

По нашему мнению, в основе циклического развития рынка жилья в г. Курске лежат следующие значимые факторы:

- Ограниченный объем предложения, как на вторичном, так и на первичном рынках жилья (в первую очередь в силу низких объемов жилого строительства).
- Размер и состояние жилого фонда города: растущая доля аварийного и ветхого жилья с одной стороны ограничивает предложение вторичного рынка, а с другой стороны требует осуществления проектов строительства социального жилья для расселения.
- Низкая качественная дифференциация первичного рынка жилья (большинство строящихся жилых объектов позиционируется как элитные).
- Слабая обусловленность структуры и качества предлагаемого жилья потребностям и запросам населения, в результате обостряется дефицит квартир определенной категории, а рынок остается нерасчищенным (неликвидные объекты задерживаются).
- Неравномерность экономического развития страны и региона, которая отражается на уровне платежеспособного спроса на жилье в регионе.
- Нестабильность фондового и банковского рынка: кризисы заметно подрывают доверие к данным институтам, а недвижимость становится самым надежным предметом приложения инвестиций (в том числе сбережений населения).

- Постепенное развитие кредитных приобретений жилья (в том числе ипотечные кредиты).
- Низкая обеспеченность населения жильем, как результат – стабильно высокий потенциальный спрос на жильё.

Под влиянием совокупности всех перечисленных факторов в текущий момент рынок жилья находится на подъеме, причем курский рынок жилья является рынком продавца, и как результат, наблюдается плавный постоянный рост цен.

В Курской области наметилась устойчивая тенденция к росту объемов жилищного строительства. Если в 2006 году в регионе сдали 325,6 тыс. кв. м. жилья, то в 2007 году вели более 350 тыс. кв.м., а в 2008 году ожидается уже ввести около 400 тыс. кв.м. Поэтому мы можем делать выводы, что развитию жилищного строительства в курской области уделяется особое внимание. На территории области в целях реализации поставленных задач в рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортабельное жильё – гражданам России», федеральной и областной программ «Жилище» в соответствии с действующим законодательством разработан ряд необходимых нормативных актов. Гражданам льготных категорий, установленных законодательством: уволенные с военной службы, ликвидаторы последствий радиационных катастроф, вынужденные переселенцы, выезжающие из районов Крайнего севера, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодые семьи, многодетные семьи, ветераны, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, семьи погибших при прохождении службы по призыву, семьи, переселяемые из ветхого и аварийного жилого фонда, работники бюджетной сферы, предусматриваются средства из областного бюджета на приобретение или строительства жилья в соответствии с утвержденными порядками их предоставления и очередностью. В 2007 году по отрасли «жилищное строительство» на эти цели в областном бюджете были предусмотрены средства за счет лимитов капитальных вложений в объеме 47 млн. руб., что в

два раза больше, чем в 2006 году. На 2008 год планируется направить из областного бюджета на приобретение и строительство жилья указанных категорий граждан более 100 млн. рублей.

В настоящее время в России около трети населения, это примерно 45 млн. человек обеспечено жилплощадью более чем скромно: из расчета 9 кв.м. на человека. Примерно 5,5 млн. стоят в очереди, рассчитывая в вопросе возможного улучшения своих жилищных условий на помощь государства. Однако решение жилищной проблемы продвигается крайне медленно.

Отчасти эту проблему решает развитие ипотеки в стране и Курской области в частности. Ипотека – эта система долгосрочных кредитов, выданных на покупку жилья. В ближайшие 2–3 года динамика развития ипотеки сохранится. Высокие темпы роста ипотечного рынка объясняется тем, что он находится на начальном этапе развития.

Ипотеку в Курске и Курской области представляют 10 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 64 ипотечные программы для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости.

Ставки по ипотеке в г. Курске и Курской области находятся в диапазоне 10,75 – 15 % годовых по рублевым кредитам и 9,75 – 13,5 % годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке начинается с 0 %, а срок ипотечного кредитования может достигать 30 лет. Ипотека в г. Курске – это не только кредит на жилье. Ипотечные банки предлагают так же нецелевые кредиты под залог недвижимости, которая в собственности заемщика.

В ходе одного из заседаний правительства области заместитель регионального правительства Игорь Пахомов заявил, что в 2007 году в области выдано 102 государственных жилищных сертификата на общую сумму более 87 млн. рублей уволенным в запас военнослужащим, ликвидаторам радиационных аварий и катастроф, переезжающим из районов Крайнего Севера и вынужденным переселенцам.

На обеспечением жильем молодых семей Курской области в прошлом году были предусмотрены средства в размере 14,6 млн. руб. из федерального и областного бюджетов. В программе участвовало 55 молодых семей, 18 из которых уже приобрели жилье с использованием господдержки.

28 млн. рублей из федерального и областного бюджетов было направлено на переселение жильцов из ветхого и аварийного жилфонда. В ходе реализации соответствующей программы новое жилье получили 20 семей. В начале нового года органы местного самоуправления приобрели жилье для расселения еще 60 семей.

За прошлый год с помощью субсидий жилье приобрели 93 семьи ветеранов, инвалидов и граждан, имеющих детей-инвалидов. Всего в списке на получение субсидий в регионе числятся 180 таких семей.

За 2007 год ОАО «Курское областное ипотечное агентство» выдало жителям региона 479 ипотечных кредитов на общую сумму 345 млн. рублей.

Всего на реализацию жилищного нацпроекта в области в этом году было предусмотрено 222,9 млн. руб, что более чем вдвое превышает прошлогодний объем финансирования.

В 2008 году в Курской области намечается увеличение объемов финансирования на нацпроекты в двое, при этом правительство Курской области рассчитывает на привлечение инвесторов в данную область жилищного рынка.

Список литературы:

1. Постановление правительства РФ от 07.06.2002г. №395 «О лицензировании оценочной деятельности»
2. Международные стандарты оценки 2003 (шестое издание). Российское общество оценщиков. М. 2003г.
3. Европейские стандарты оценки 2000 (четвертое издание). Российское общество оценщиков. М. 2003г.
4. Правовое регулирование оценочной деятельности. Российское общество оценщиков. М. 2002г.

5. Расчет физического износа жилых и общественных зданий. ВСН 53–86(р).
6. Социально-экономическое положение Курской области. Статистический сборник. Курский областной комитет государственной статистики за 2007 год.