

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА ЖИЛЬЕМ. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Ермолович И.С.

Научный руководитель к.э.н., доцент кафедры ПЗиЭН Саенко И.А.,
к.э.н., доцент кафедры ПЗиЭН Шаропатова А.В.

Сибирский федеральный университет

Жилье и, главным образом, его благоустроенность формирует семейные взаимоотношения, способствует сохранению здоровья и психологической устойчивости семьи. В современном мире, благодаря высоким технологиям, для многих жилье не только место проживания и обеспечения условий учебы, отдыха и общения, но и место работы. В связи с этим роль жилья и требования к качественным характеристикам жилища возрастают. Не случайно в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года поставлены стандарты по жилищной обеспеченности российских граждан на уровне стран с развитой экономикой.

Красноярский край в 2012 г. ввёл около 3,66% общероссийского показателя ввода жилья. Из расчёта на одного проживающего это составляет около 0,21 кв.м., что в 2,1 раза выше, чем в г. Москва (0,1 кв.м. на одного проживающего) и в 1,45 раза ниже, чем в г. Санкт-Петербурге (0,31 кв.м. на одного проживающего). Стоит также отметить, что наибольший показатель ввода жилья в Российской Федерации отмечен в Московской области (3491,4 тыс. кв.м.) и Краснодарском крае (2413,5 тыс. кв.м.), каждый из которых превышает значение показателей таких федеральных округов как Дальневосточный (846,8 тыс. кв.м.) и Северо-Кавказский (1776,5 тыс. кв.м.).

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю ведёт мониторинг ситуации на рынке строительных услуг с 1998 г. Так ввод жилья за анализируемый период вырос более чем в 2 раза (рисунок 1).

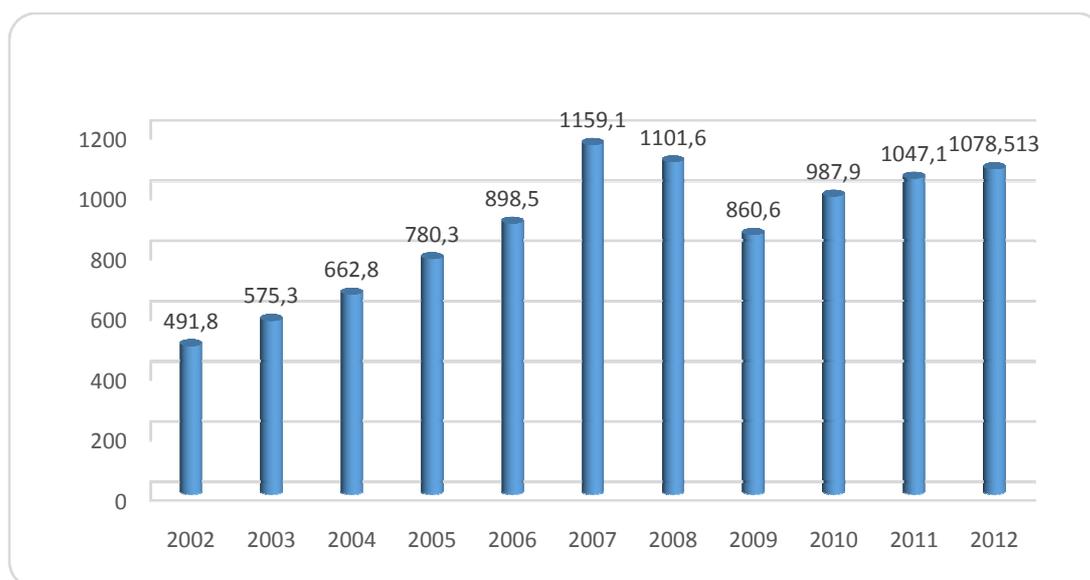


Рисунок 1 – Ввод жилья в г. Красноярске по периодам, тыс. кв.м. (данные на 2013 г.)

Из рисунка 1 видно, что наибольшие показатели ввода жилья зафиксированы в 2007 г. После этого отрасль строительства в краевом центре пошла на спад. Это связано финансовым и ипотечным кризисами 2008 г. В 2010 г. уровень ввода жилой площади в Красноярске находился на отметке 85% от докризисного.

Сибирский федеральный округ, в состав которого входит Красноярский край, занимает 4-е место в Российской Федерации с показателем 3894,9 кв.м. (11,55% от общероссийского (рисунки 1 и 2)).

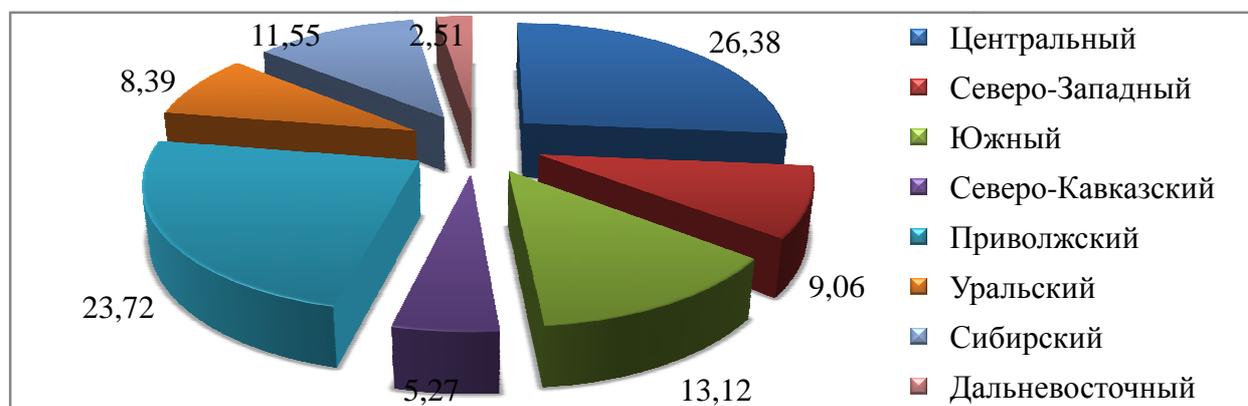


Рисунок 2 – Структура ввода жилья по Федеральным округам (данные за 2012 г.)

Анализируя рисунок 2, можно сделать вывод, что в России по вводу жилья лидируют два федеральных округа – Центральный (включая г. Москва) и Приволжский – на долю которых приходится более половины всего введенного жилья в стране (50,08%).

Красноярский край занимает 3-е, уступая Новосибирской и Кемеровской областям, место по этому показателю среди регионов Сибирского федерального округа с показателем 163,2 тыс. кв.м. в период с января по март 2013 г.

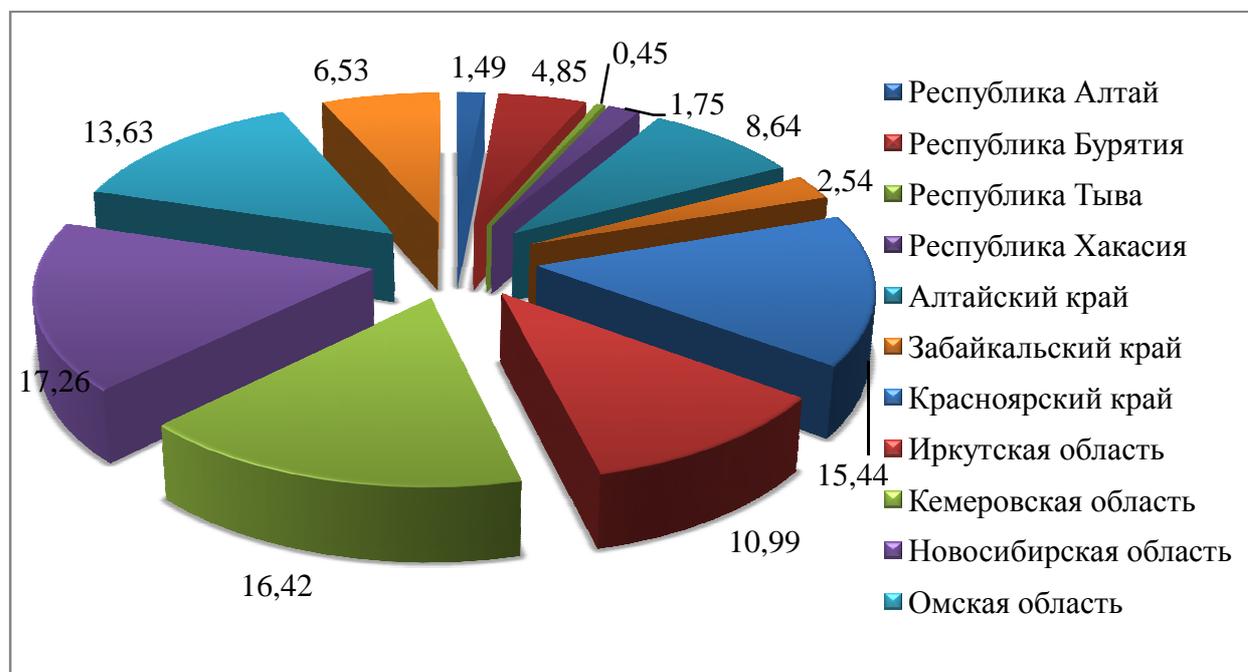


Рисунок 3– Структура ввода жилья по регионам Сибирского федерального округа, (данные за 2012 г.)

В общей структуре Красноярский край в 2012 г. ввёл около 3,66% общероссийского показателя ввода жилья. Из расчёта на одного проживающего это составляет около 0,21 кв.м., что в 2,1 раза выше, чем в г. Москва (0,1 кв.м. на одного проживающего) и в 1,45 раза ниже, чем в г. Санкт-Петербурге (0,31 кв.м. на одного проживающего). Стоит также отметить, что наибольший показатель ввода жилья в Российской Федерации отмечен в Московской области (3491,4 тыс. кв.м.) и Краснодарском крае (2413,5 тыс. кв.м.), каждый из которых превышает значение показателей таких федеральных округов как Дальневосточный (846,8 тыс. кв.м.) и Северо-Кавказский (1776,5 тыс. кв.м.).

Следовательно, учитывая, что из вышесказанного показатель ввода жилья в г. Красноярск на одного проживающего составляет 0,21 кв.м. рассчитаем потенциальный ввод жилья: $0,21 \text{ кв.м} * 1\ 016\ 385 \text{ чел.} = \mathbf{213440,85 \text{ кв.м.}}$

На IV квартал 2013 г. на первичном рынке недвижимости Красноярска предлагается 132 жилых корпуса, общая площадь которых составляет порядка 1131,3 тыс. кв.м.

Последние несколько лет объемы ввода жилья в городе постоянно росли. В 2011 г. было введено 680 тыс. кв.м. жилья. В 2012 г. было сдано 704,5 тыс. кв.м или 85 многоэтажных домов (11,7 тыс. квартир).

Основными застройщиками в городе выступают компании: «Фирма Культбытстрой», «Сибиряк», «Монолитхолдинг», «Новый Город», «СК Реставрация», «Сибагропромстрой», «СК СИБЛИДЕР» и др. В городе ведется преимущественно комплексное жилищное строительство. Масштабное строительство в частности ведется в микрорайонах «Пашенный», «Покровский», «Слобода Весны».

Таблица 1 – Сводный анализ рынка новостроек по районам г. Красноярска

Район	Количество новостроек	Количество застройщиков	Средний размер квартир, кв.м.	Количество вводимых квартир	Объем ввода жилой площади, кв.м.
Советский	33	12	49,98	3475	173680,5
Железнодорожный	11	7	60,5	1330	80465
Центральный	20	8	62,27	3410	212340,7
Кировский	9	4	65,79	1097	72171,63
Ленинский	11	7	42,38	2620	111035,6
Октябрьский	35	14	69,59	5066	352542,94
Свердловский	13	6	40,61	3179	129099,19
Всего	132	58	55,874	20177	1131335,56

Согласно Программе стимулирования развития жилищного строительства Красноярского края на 2011-2015 гг. целью является достижение обеспечения жильем населения до 23,8 кв. метров общей площади на человека. Текущая обеспеченность на 2013 год согласно данным Росстата не превышает 22,9 кв.м на человека.

Рассчитаем потребность в жилье: $(23,8 \text{ кв.м} - 22,9 \text{ кв.м.}) * 1\ 016\ 385 \text{ чел.} = 0,9 * 1016385 = \mathbf{914746,5 \text{ кв.м.}}$

Соответственно, при данных темпах ввода жилья, потенциальный ввод жилья составляет около 24% от необходимой потребности в жилье.

Для достижения цели – повышение доступности жилья и улучшение жилищных условий граждан, проживающих на территории г. Красноярска, необходимо реализовать следующие направления:

1. обеспечить разработку и утверждение схем территориального планирования, генерального плана, правил землепользования и застройки, проектов планировки и межевания земельных участков для жилищного строительства;
2. обеспечить жилищное строительство г. Красноярска земельными участками, обустроенными коммунальной и транспортной инфраструктурой, в том числе под строительство малоэтажного жилья и жилья экономкласса;
3. обеспечить опережающее создание инфраструктуры в целях комплексного развития Красноярской агломерации;
4. создать условия для развития массового жилищного строительства, в том числе жилья экономкласса;
5. создать условия для применения в жилищном строительстве новых технологий и материалов;
6. обеспечить развитие энергосберегающих технологий в жилищном строительстве и производстве строительных материалов;
7. создать условия для применения технологий автономного энергообеспечения и автономной коммунальной инфраструктуры для строящегося малоэтажного жилья;
8. создать условия для развития ипотечного жилищного кредитования; развивать различные формы удовлетворения жилищных потребностей граждан (аренда жилья, индивидуальное жилищное строительство).

В то же время опыт зарубежных стран показывает, что для кардинального улучшения жилищной обеспеченности в приемлемые сроки (на протяжении жизненного цикла одного поколения) строительная активность должна составлять около 1 кв.м/чел. в год. Например, в период интенсивного решения жилищной проблемы в Японии ежегодно строилось 0,9-1 кв.м жилья на человека, в США – 0,7-0,8 кв.м, во Франции и Германии – около 0,7 кв.м.

При строительной активности в 1 кв.м на человека в год сегодняшний средний уровень обеспеченности жильем в странах ЕС теоретически может быть достигнут Россией всего через 16 лет, однако отставание от США можно преодолеть только во второй половине текущего столетия (без учета выбытия ветхого и аварийного фонда).

Библиографический список

1. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю. Жилищные условия: [Электронный ресурс]: URL http://krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krasstat/ru/statistics/housing/
2. Министерство финансов Красноярского края. Государственные программы Красноярского края на 2014-2016 годы: [Электронный ресурс]: URL <http://minfin.krskstate.ru/prbudget/list>