

УДК 332.6

ЕГОРОВА Н.Н., к.э.н., доцент (КузГТУ)
ИЛЬИНА Е.К., студентка (КузГТУ)
ТЕНИНА Ю.В., студентка (КузГТУ)
г. Кемерово, Россия

МОНИТОРИНГ РЫНКА ЖИЛЬЯ Г.КЕМЕРОВО

В настоящее время развитие жилищного строительства в России является одним из приоритетных направлений проводимой в стране экономической и социальной политики. По результатам выборочного обследования населения городских округов потребность в улучшении жилищных условий по различным причинам (как объективного, так и субъективного характера) испытывает от 50 до 60 % населения. Расчетная потребность населения в жилье в целом составляет 20 млн. квадратных метров. Актуальность мониторинга строительного рынка является очевидной и закономерной. Действующие федеральные программы по улучшению жилищных условий для молодых семей и переселенцев с севера на материк, утилизации ветхого жилья оказали прямое воздействие на динамику строительства жилья. Однако, несмотря на эти общие для всех причины роста строительства жилья, в каждом из лидирующих сибирских регионов возникали свои собственные, содействовавшие увеличению объемов строительства, факторы. [1]

Так, в Кемеровской области сделали ставку на комплексное развитие территорий, при котором застройщики региона не несут затраты на создание инженерных сетей в новых районах, все коммуникации строятся за счет областного и городского бюджетов. Такой подход позволил увеличить объемы строительства жилья в Кемеровской области. Причем если в остальных городах – лидерах строительной отрасли основной объем строительства приходился на краевые (областные) центры, то в Кемеровской области основная часть жилья строилась на территории области. Из 1 млн. 082 тыс. кв. м, сданных объемов в прошлом году, в самом Кемерово было введено в эксплуатацию 250 тыс. кв. м жилья, что составляет около 23 %. [2]

Более половины объема введенного жилья в области и в г.Кемерово обеспечило малоэтажное строительство. За последние несколько лет свой собственный проект загородного поселка успел появиться в каждом крупном городе Кузбасса. В общей сложности в области насчитывается 30 площадок комплексной малоэтажной застройки. Следует отметить, что Кемерово относится к той категории городов, в которых рынок новой недвижимости находится в состоянии постоянного развития. Это подтверждается тем, что только за 2013-й год в Кемерово была введена в эксплуа-

тацию недвижимость общей площадью 282 тысячи кв. метров, что на целых 4 % превышает показатели 2012 года (270,1 тысяча кв. метров).

Такие темпы развития строительный рынок получил благодаря комплексной застройке микрорайонов города. В настоящее время наиболее активно застраиваются такие районы, как Рудничный (13-й микрорайон) и Центральный (микрорайон 7Б). При этом следует подчеркнуть, что большей объем строительных работ проводится в жилом районе Лесная поляна, а также Заводском.

Лесная Поляна – город-спутник города Кемерово. Это первый в России проект масштабной малоэтажной застройки с применением новых технологий. В основу строительства Лесной Поляны заложена национальная программа «Доступное и комфортное жилье гражданам России».

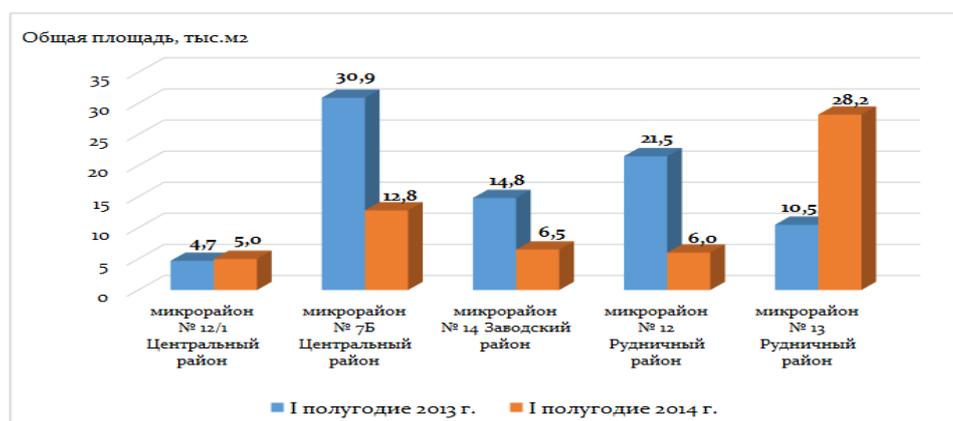


Рис. 1. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов при комплексном освоении микрорайонов за 2013-2014 гг.

Необходимо отметить тот факт, что так называемая «точечная застройка» в Кемерово теряет свою популярность, так как по причине комплексной застройки в микрорайонах, стремительно сокращается количество пустых площадок, пригодных для данной стратегии строительных работ. В соответствии с Распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 12.02.2014 № 120-р «О развитии жилищного строительства в Кемеровской области» утвержден общий плановый объем ввода жилья на 2014 год в городе Кемерово 280,0 тыс.м², в том числе 40,0 тыс.м² – ж.р. Лесная Поляна. Следует отметить, что положительная динамика рынка строительства жилья в Кемеровской области свидетельствует об улучшении ситуации жилищных проблем региона в целом. Однако, при проведении сравнительной характеристики уровня развития жилищного строительства Кемерово и Новосибирска – одного из крупнейших городов Западной Сибири, являющегося территориальным соседом Кемеровской области, были выявлены некоторые проблемные вопросы строительства жи-

ля в регионе. По данным городского фонда, в Новосибирске суммарное количество жилья за последние пять лет увеличилось на 4,612 млн. квадратных метров. В 2013 году в регионе сдано более 1,7 млн. кв. м жилья в сравнении с 1,6 млн. годом ранее (+9,6 %). При этом 544,3 тыс. кв. м малоэтажного жилья (+3,3 % в сравнении с 2012 годом). Превышение плана – 55 %. Несмотря на такую результативность, отношение к этому виду до сих пор неоднозначное. [3]

Наиболее активно жилищное строительство велось на территориях Октябрьского района, Центрального округа и Кировского района. Также стремительный рост демонстрирует и высотное строительство. Особо остро это проявилось на фоне острой нехватки земельных участков в черте города.



Рис. 2. Ввод жилой площади 2009-2013 гг.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что в Новосибирске строительство идет более интенсивно. Это объясняется объективными причинами, оказывающими влияние на различие уровней жилищной застройки городов Кемерово и Новосибирск. Несмотря на меньшую интенсивность ведения строительства жилья в Кемерово, как показал анализ рынка недвижимости, он имеет положительную динамику, о чем свидетельствуют темпы роста объемов недвижимости. Для дальнейшего развития строительства жилья в Кузбассе, на наш взгляд, необходимо:

- развитие государственного финансирования жилищных программ;
- развитие инфраструктурных систем в муниципалитетах;
- стимулирование ипотечного кредитования;
- более интенсивное развитие малоэтажного строительства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИНТЕРНЕТ РЕСУРСОВ

1. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы.
2. <http://www.kemerovo.ru>
3. <http://www.novo-sibirsk.ru>