

К.В. Руденко, Л.В. Рыбакова

РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. БЛАГОВЕЩЕНСКА: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

В данной статье рассматриваются проблема высокой стоимости жилья на рынке г. Благовещенска и недоступность его для основной массы населения.

Ключевые слова: рынок жилья, цена квадратного метра, анкетирование, экспертные оценки, перекупщики, ипотека, арендное жилье, управленческое решение, оценка рисков.

HOUSING MARKET OF BLAGOVESHCHENSK: PROBLEMS AND SOLUTIONS

The problem of the high cost of housing in Blagoveshchensk and its inaccessibility to the general population is considered in this article.

Key words: housing market, price of square meter, questionnaires, expert evaluation, hand dealers, mortgage, rental housing, management solution, assessment of risks.

На сегодняшний день панорама города Благовещенска – это сплошная строительная площадка. Строят не просто жилые дома, а целые микрорайоны. С 2005 г. ввод жилья ежегодно увеличивался, за исключением 2009 г., когда не удалось сохранить уровень предыдущего года. В 2012 г. объем введенного жилья в области вырос по сравнению с 2011 г. на 29,6% и составил 312,2 тыс. кв. м общей площади.

Амурская область входит в число регионов с очень высоким приростом жилищного строительства. Дальнейшие планы еще более амбициозные: в 2013 г. – 350 тыс. кв. м; в 2014 – 450 тыс. кв. м; в 2015 г. – 540 тыс. квадратных.

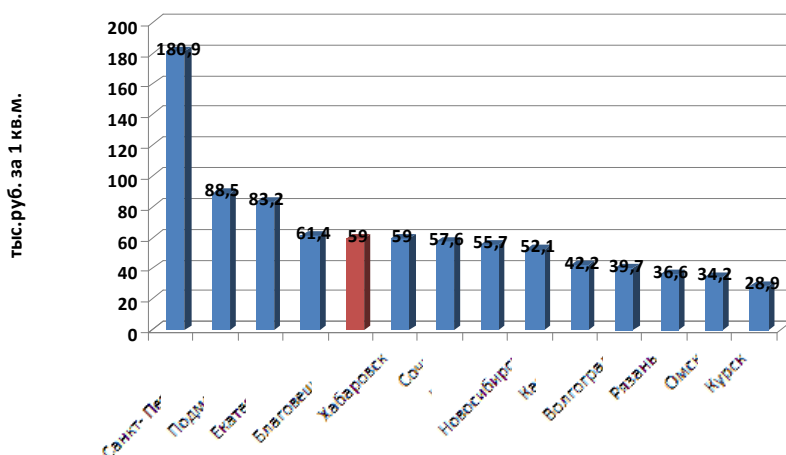


Рис. 1. Средняя цена за 1 кв. м по крупнейшим городам страны на рынке жилья в 2011 г.

Несмотря на то, что строят с каждым годом все больше, цены на жилье ниже не становятся. По данным исследования Российской гильдии риелторов, Благовещенск вошел в пятерку городов России с самой дорогой недвижимостью [3]. Областной центр оставил позади многие крупнейшие города страны (рис. 1).

Сегодня в центре Благовещенска однокомнатная квартира в 30 кв. м в среднем стоит 2,5 млн. рублей.

Проблема недоступности жилья становится особенно актуальной в последние 5 лет. Многие считают ее одной из главных причин, по которой все больше людей уезжают из города. За деньги, которые у нас стоят обычные «хрущевки», в некоторых западных регионах можно приобрести элитное жилье.

Стоимость 1 кв. м в Благовещенске на вторичном рынке, по данным 2012 г., составляет в среднем около 63 тыс. рублей в отдаленных районах, 70 тыс. рублей в микрорайоне и 75 тыс. – в центре города (рис. 2) [1].

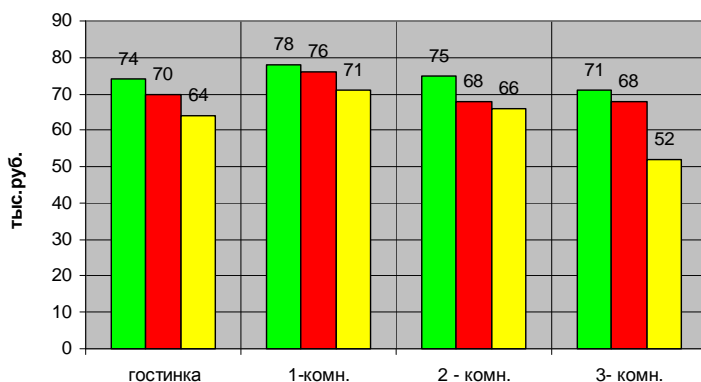


Рис. 2. Средняя рыночная стоимость кв. метра жилья в г. Благовещенске.

Решением проблемы доступности жилья в г. Благовещенске занимается комитет по вопросам экономики, собственности и жилищно-коммунального хозяйства, входящий в состав Благовещенской городской думы.

Комитет рассматривает и дает заключения по таким вопросам как:

определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществление муниципального контроля;

утверждение генерального плана городского округа и вносимых в него изменений и дополнений, правил землепользования и застройки территории городского округа и вносимых в них изменений и дополнений, местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

отчуждение объектов муниципальной собственности и приобретение объектов в муниципальную собственность и др.

Для обоснования существующей проблемы, ее особенностей и выявления реальной ситуации на рынке жилья было проведено анкетирование жителей Благовещенска. Количество респондентов – 200 человек. Все они разного возраста, профессий, имеют различные доходы.

Проанализировав жилищные условия участников опроса, выявили:

1) в возрастной группе до 23 лет значительная часть респондентов – это студенты, проживающие с родителями – 32,5%; при этом большая часть снимает жилье и живет в общежитии;

2) в возрастной группе от 24 до 35 лет примерно равное количество опрошенных имеют свою квартиру и снимают жилье – 36 и 37% соответственно. Следовательно, немногие могут позволить себе иметь квартиру, хотя данная категория является самой трудоспособной. Это период, когда люди создают семью, и вопрос приобретения жилья для них является наиболее важным. При этом 7% живут в общежитии, 20% продолжают жить с родителями;

3) в возрастной группе старше 35 лет ситуация более стабильная: 73,6% имеют свою квартиру, однако, четверти опрошенных приходится жить в общежитии или снимать жилье.

Анкетирование также показало, что 87% опрошенных считают проблему недоступности жилья одной из главных в городе, несмотря на то, что доходы многих из них выше средней заработной платы в регионе.

Более детальный анализ ответов на вопрос о возможных путях решения данной проблемы выявил, что создание государственного или регионального строительного предприятия, по мнению 35% граждан, позволит значительно снизить стоимость квадратного метра жилья. Но основной выход жители города видят в строительстве арендного жилья, цена на которое будет значительно ниже рыночной. И только 5% граждан предложили свои варианты решения.

Для выявления основных факторов, которые приводят к росту цен на 1 кв. м жилой площади, был использован метод экспертных оценок. Сущность данного метода заключается в проведении экспертами интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов. Были рассмотрены 7 основных факторов, которые оказывают влияние на рост цен на жилье:

высокие цены на землю. В Благовещенске сотка оценивается в 1 млн. рублей. Чтобы построить полноценный многоквартирный дом, необходимо минимум 20 соток. Зачастую владельцы земельных участков просят за свои владения немыслимые суммы. Стоимость квадрата значительно утяжеляется еще и за счет сноса деревянных домов, расселение жильцов которых может повысить стоимость строительства до 30%;

застройщики оправдывают рост цен постоянно дорожающими строительными материалами, которые в структуре расходов на строительство занимают до 60%;

кроме затрат на непосредственное возведение объекта, велика доля различных косвенных расходов, связанных с получением участка под застройку, различных разрешений и согласований, подключением к сетям и пр.;

многие считают, что на спрос и соответственно на цену жилья значительно влияют граждане КНР, покупающие в Благовещенске недвижимость. Однако в общей массе покупателей жилья их совсем не так много, как представляется;

перекупщики. По наблюдениям риелторов, они составляют немалую часть покупателей. Сегодня существуют группы людей, семьи, которые ведут такой бизнес. Они бронируют квартиры у застройщика еще на стадии оформления документов на строительство. Цена в этот период минимальна. Когда до сдачи объекта остается совсем немного, предприимчивые клиенты выкупают то, что забронировали – и тут же дают объявления о продаже по гораздо более высокой цене. Поэтому, несмотря на то, что дома в Благовещенске строят и сдают, купить квартиру в них по цене застройщика практически нереально;

распространение ипотеки. По данным агентства по ипотечному кредитованию, в последние годы наметился стабильный рост доли квартир, приобретаемых с помощью ипотеки. Популярность ее возросла благодаря реализации различных программ господдержки для тех, кто хочет улучшить жилищные условия. Но для большинства амурчан ипотека по-прежнему остается неподъемной;

строительством жилья занимаются только частные фирмы. Естественно, что главной своей задачей они ставят получение как можно большей прибыли.

Самыми важными факторами, влияющими на стоимость жилья, по мнению экспертов, являются строительство частными компаниями и высокие цены на землю, наименее важным – косвенные расходы.

Проведенный анализ доказал актуальность проблемы доступности жилья для жителей г. Благовещенска и целесообразность ее решения. Однако данная проблема самостоятельно никогда не разрешится, так как пока будет существовать спрос на новые квадраты, стоимость квартир будет повышаться. Поэтому для решения рассматриваемой проблемы разработаны альтернативные варианты.

Альтернатива А – строительство арендного жилья. Широко используется в развитых странах. Государство либо само, либо, заключая договоры с крупными строительными компаниями, строит дома, которые затем будут сдаваться в аренду со всеми социальными благами (регистрация), правом аренды настолько, сколько вам нужно исходя из вашей потребности. И самое главное – по более низким ценам. Еще одно преимущество – арендное жилье предназначено для всех категорий граждан.

Альтернатива Б – сотрудничество органов власти со строительными компаниями. Оно предполагает предоставление земельных участков, снижение стоимости подключения к коммуникациям и т.д. Все эти расходы существенно увеличивают издержки и отражаются на рыночной стоимости квадратного метра жилья.

Альтернатива В – создание государственного или регионального строительного предприятия, главная цель которого – достижение социального, а не экономического эффекта, как для частных компаний, которые стремятся получить сверхприбыль.

Выбор оптимального управленческого решения осуществлен в соответствии с критериями выбора, учитывающими: максимальную степень достижения цели, ограничения по финансовым и временным затратам; условия минимизации возможных рисков.

Наилучшим вариантом решения проблемы признана альтернатива А – строительство арендного жилья.

Механизм реализации данного управленческого решения включает: разработку программы, оценку необходимых финансовых ресурсов, распределение обязанностей и ответственности лиц, привлеченных к реализации данного управленческого решения, разработку системы контроля и

оценку ожидаемой эффективности решения. Реализация управленческого решения связана с рисками. В ходе исследования были оценены такие риски как: нарушение сроков договора строительными компаниями; возможно низкое качество строительно-монтажных работ; риск непредвиденных финансовых затрат, не предусмотренных программой; возможность снижения спроса на арендное жилье. Роза рисков представлена на рис. 3.

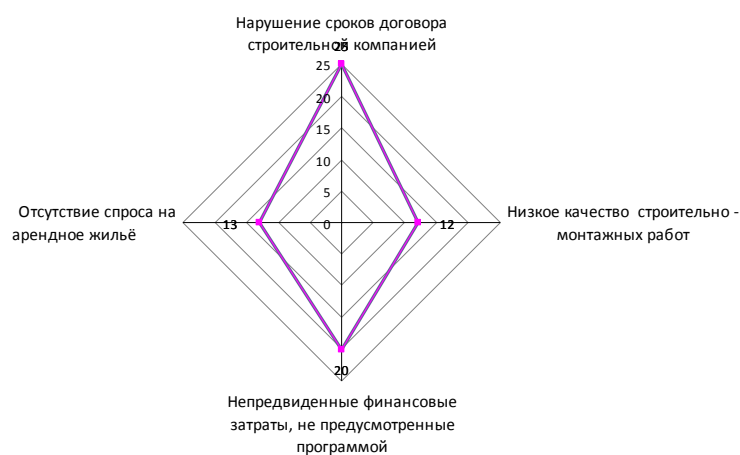


Рис. 3. Роза рисков.

Наиболее вероятен риск нарушения сроков договора строительными компаниями. На это могут повлиять различные факторы: поломка техники, заболевание строителей, непредвиденные погодные условия и др. Эксперты оценили значимость данного риска суммарной оценкой в 25 баллов. Меры по возможному снижению рисков показаны в таблице.

Меры по снижению рисков

Риск	Меры по снижению риска
Нарушение сроков договора строительной компанией	При заключении договора прописание санкций за нарушение сроков выполнения работ
Низкое качество строительно-монтажных работ	Осуществление своевременного контроля со стороны органов власти и экспертов
Непредвиденные финансовые затраты, не предусмотренные программой	Тщательный расчет всех необходимых финансовых ресурсов на стадии проектирования
Отсутствие спроса на арендное жилье	Информирование жителей города через СМИ о реализации программы

Подводя итог изложенному, стоит отметить, что в настоящее время задача обеспечения граждан доступным и комфортным жильем решается не в полной мере. Для повышения доступности жилья только наращивания объемов строительства недостаточно. Проблема остается одной из самых острых и требует скорейшего решения. Ведь иметь отдельное благоустроенное жилище – естественная потребность и желание человека. Для молодежи эта проблема особенно актуальна. От ее решения во многом зависят улучшение демографической ситуации в регионе и рост общественной активности.

Реализация предложенных мер позволит многим решить свои жилищные проблемы. Результаты нашего исследования могут быть полезны при разработке комплексных мероприятий и программ

Благовещенской городской думой. Однако необходима более детальная проработка рассматриваемых альтернатив и их всестороннее обоснование, что является задачей дальнейшего исследования.

1. Вольницкая, А.В. Ипотека или аренда: за и против // Амурская правда. – 2012. – № 217. – С. 6-7.
2. Пужаев, А.В. Управленческие решения: Учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2010. – 192 с.
3. Цены на квартиры [Электронный ресурс]: офиц. сайт Российской гильдии риелторов. – 2011. – Режим доступа: <http://rgr.ru/> – 20.02.13.