

УДК 339.13.017

Основные проблемы и направления развития первичного рынка жилья экономического класса в Орловской области

Степина Александра Романовна, ОГУ имени И.С. Тургенева, студент магистр, Орёл, Россия.

Дёмина Виктория Николаевна, ОГУ имени И.С. Тургенева, студент магистр, Орёл, Россия.

Аннотация. В статье рассматриваются основные изменения ситуации первичного рынка жилья экономического класса на примере Орловской области. В статье учитываются индивидуальные особенности рынка недвижимости Орловской области.

Ключевые слова: первичный рынок недвижимости, жилье экономического класса.

The main problems and directions of development of the primary market economy-class housing on Orel region

Stepina Aleksandra Romanovna, Master's students, Oryol state University named after I. S. Turgenev, Orel, Russia.

Demina Viktoria Nikolaevna, Master's students, Oryol state University named after I. S. Turgenev, Orel, Russia.

Abstract. The article deals with the main changes in the situation of the primary housing market of the economic class on the example of the Orel region. The article takes into account the individual characteristics of the real estate market of the Orel region.

Key words: primary real estate market, economy-class housing.

Во все времена развитие строительства жилищного комплекса в регионах России было актуальной темой. На протяжении долгого времени стоял вопрос о необходимости реформирования инвестиционной политики касаясь рынка

недвижимости и основных его элементов. На данный момент государство нашло выход, хотя проблемы еще существуют. Формирование доступности рынка недвижимости для всех слоев населения с помощью строительства жилья экономического класса.

Актуальной проблемой развития первичного рынка жилья Орловской области является расширение территории для строительства жилья экономического класса, способного быть доступным для всех слоев населения. Повышение качества жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан Орловской области, а также является предпосылкой к социально-политической и экономической стабильности государства в целом. Важнейшим современным направлением развития жилищной проблемы для среднего класса населения России является строительство жилья экономического класса.

Целью работы является исследования рынка жилой недвижимости экономического класса в городе Орле и выявление основных проблем и направлений для его развития. Главная задача государства в данной сфере является обеспечение населения Орловской области доступным и комфортным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства и стимулирования спроса на рынке жилья. Для развития жилищного комплекса на основе федеральной целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы», распоряжения Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года № 1662-р, а также в соответствии с постановлением Правительства Орловской области от 29 июня 2009 года № 69 «О работе с долгосрочными областными целевыми программами» и методическими рекомендациями Министерства регионального развития Российской Федерации по разработке региональных программ стимулирования развития жилищного строительства была выстроена долгосрочная областная целевая программа

стимулирования развития жилищного строительства на территории Орловской области «Жилище» до 2015 года».

Основные задачи программы содействие увеличению доступности и темпов строительства жилья при обеспечении баланса между мерами по поддержке спроса и предложения на жилищном рынке в целях недопущения роста цен на жилье в рамках выполнения задачи, поставленной Президентом Российской Федерации, по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем; содействие развитию рынка ипотечного кредитования посредством развития финансово кредитных институтов и механизмов.

К жилью экономического класса в рамках программы относятся жилые помещения, которые соответствуют установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса и цена договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома (договоров купли-продажи) которых, а также цена государственных (муниципальных) контрактов, на приобретение которых в расчете на 1 кв. метр общей площади таких жилых помещений не превышает минимальной из величин - 35 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений, проводимой в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».¹

Возникают разногласия по вопросам классификации таких объектов строительства, а также методов их идентификации. Детальное рассмотрение существующих научных работ показывает, что данное направление строительства имеет ряд спорных моментов, в том числе исходных предпосылок и тенденций развития этого сегмента, а также в области принципов государственного регулирования рынка жилья экономического класса.

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс, Режим доступа: [Электронный ресурс]: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

Отсутствие земельных участков для массового жилищного строительства, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, эффективных механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство объектов, а также обременительные для застройщика условия присоединения к системам коммунальной инфраструктуры являются существенным препятствием для строительства жилья экономического класса.

Одновременно ежегодно возрастает потребность в предоставлении гражданам земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов (например, многодетным семьям, которым земля предоставляется на бесплатной основе).

Данный факт обуславливает необходимость опережающего формирования земельных участков в границах населенных пунктов или поиск новых площадок для дальнейшего их формирования и предоставления гражданам-заявителям.

Во все времена труд строителей был одним из самых ярких воплощений созидательного начала нашего народа. Развитие строительного дела является сегодня одним из приоритетных направлений деятельности государства. Проанализировав состояние жилищного комплекса в Орловской области, необходимо отметить невозможность проведения властями своевременного капитального ремонта зданий, наличие большой доли ветхого и аварийного жилья, а также отсутствие восстановительных мероприятий и реконструкции жилья. Сегодня в научной литературе и в строительной практике наблюдается повышенное внимание к жилью экономического класса как одного из специфических сегментов строительного рынка. Становление рыночных отношений в России стимулировало повышенный интерес к созданию подобных объектов, их идентификации и выявлению тенденций развития данного сегмента.

Крупнейшим застройщиком жилья экономического класса является ОАО «Орелстрой». В годы перестройки, как и большинство российских предприятий, ОАО «Орелстрой» пережил трудности с недостаточным количеством заказов на

возведение объектов. Однако, В последние годы уверенно наращивает объемы производства, осваивает новые виды работ и новые технологии, работает над проблемами обновления основных средств и снижения себестоимости работ. ОАО «Орелстрой» - крупнейшая региональная холдинговая строительная компания Орловской области. Основное направление деятельности компании - это застройка жилых микрорайонов г. Орла и г. Мценска, строительство социального жилья, многоэтажных элитных и малоэтажных индивидуальных жилых домов и комплексов, реконструкция уникальных исторических зданий, возведение объектов здравоохранения и вузов, детских дошкольных учреждений, школ, спортивных сооружений и производственных мощностей.

Исследование состояния недвижимости по районам города Орла показало перспективы развития таких сегментов строительного рынка как застраиваемые микрорайоны экономического класса, такие как микрорайон Зареченский и микрорайон Болховский. Данные микрорайоны демонстрирует устойчивое развитие. Строительство дает не только рабочие места, налоги, но и благополучие; удовлетворяет интересы молодой семьи.

Для реализации развития жилищно-коммунального комплекса применяются следующие меры:

- 1) реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ);
- 2) освоение и расширение территории Орловской области строительными компаниями;
- 3) неправильное распределение финансовых потоков, то есть недофинансирование реконструкционных работ на территории г. Орла.;
- 4) развитие конкурентоспособного рынка компаний, занимающихся строительством новостроек.

В связи с этим тенденции развития первичного рынка жилья экономического класса заставляет задуматься об основных плюсах и минусах строительства жилья такой категории, как для государства, так и для жителей. Если мы говорим об объектах одного класса, то есть об экономе, на первичном и

вторичном рынках, то, безусловно, новостройка лучше. Во-первых, новая квартира дольше сохранит приемлемый уровень стоимости и качества, тогда как самый экономичный объект вторичного рынка с высокой степенью вероятности будет дешеветь и разваливаться. Во-вторых, новостройки, как правило, равны по стоимости недорогим предложениям вторичного рынка. Если выбор сделан все же в пользу эконом-класса, то покупатель должен понимать некоторые моменты:

- 1) такое жилье в большинстве случаев расположено на окраине города, что увеличивает время проезда до центра города;
- 2) дома эконом-класса содержат небольшой выбор планировок, а благоустройство дворов ограничено.

В настоящее время на первичном рынке Орла ведут строительство более 20 компаний-застройщиков. Сегодня на территории города ведется как строительство жилых комплексов и микрорайонов, так и точечная застройка. Современные застройщики отдают предпочтение строительству жилых комплексов и микрорайонов с развитой инфраструктурой, где предполагается строительство магазинов, детских садов, школ, развлекательных комплексов, паркинги и многое другое. Строительный комплекс включает: около 15 организаций, осуществляющих капитальное строительство; около 8 предприятий, осуществляющих производство строительных материалов; более 10 проектных организаций. На долю отрасли приходится свыше 10 % от общего числа занятых в экономике города. В результате глобальной геополитической трансформации экономические и финансовые рынки мира претерпевают значительные изменения. В связи с этим инвесторы, заинтересованные в безопасном и надежном размещении средств, открывают для себя все новые и новые возможности вложения капитала и сталкиваются с необходимостью пересмотра традиционных представлений о наиболее привлекательных способах инвестирования. Во многом это относится к рынку недвижимости – для многих россиян инвестиции в этот сектор исторически ассоциируются с приобретением жилой недвижимости, преимущественно квартир, на территории своей страны, с

целью последующей сдачи этих объектов в аренду и получения пассивного дохода на протяжении длительного периода времени. Вместе с тем в сложившихся политических и экономических условиях этот подход уже не является единственно возможным и безоговорочно наиболее оптимальным.

Список используемых источников:

1. Федеральный Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 // Российская газета. Федеральный выпуск. – 2004. – 31 дек.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы»
3. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т. Н., Ханьжов И. С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях// Современные научные исследования и инновации. 2014. № 8 [Электронный ресурс]. –URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/08/36336> (дата обращения: 01.06.2018)