

Секция «География»

Реализация проектов крупномасштабного жилищного строительства в России

Куричева Екатерина Константиновна

Студент

*Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Географический факультет, Москва, Россия
E-mail: kuricheva@gmail.com*

Актуальность проектов крупномасштабного жилищного строительства в России обусловлена низкой обеспеченностью жильем населения, которая составляет 22,6 кв. м на человека [5]. Обновление жилого фонда происходит низкими темпами, а в рыночных условиях покупателями на рынке недвижимости становятся наиболее состоятельные группы населения [1].

Острота проблемы обеспеченности жильем граждан России требует от государства и бизнеса системных действий по решению данного вопроса. Для изменения ситуации необходим рост платежеспособного спроса и грамотная политика государства, нацеленная на снижение цен до доступного для большинства граждан уровня, улучшение институциональных условий на рынке, увеличение доступности ипотечных механизмов приобретения жилья. Данные инструменты декларируются в государственных программах и отчасти осуществляются, но не приводят к качественному изменению ситуации. Девелопмент напрямую зависят от разрешений и позиции местных властей, что способствует коррупции в этой отрасли экономики. На рынке всегда присутствует инвестиционный спрос со стороны, как частных лиц, так и крупных игроков, что способствует росту или сохранению цен.

Необходимо отметить, что доля крупномасштабных проектов в общем объеме жилищного строительства невелика и составляет менее 10% [3]. Экономический кризис 2008-2010 гг. привел к тому, что в большинстве проектов не удается осуществить первоначальный замысел. Девелоперы реализовали различные антикризисные стратегии, но не все они оказались эффективными. Наиболее успешно реализуются проекты, инициированные частными девелоперами, которым удалось войти в ФЦП «Жилище» («Академический» в Свердловской области). Большая часть проектов, вошедших в ФЦП, но инициированных региональными властями, не реализуется («Новый город» в Чувашии) [4]. Реализация проектов из этой группы опирается, в первую очередь, на госзаказ (г. Благовещенск) и средства региональных бюджетов (Татарстан). Проекты, не получившие федеральной поддержки, реализуются успешно в случае, когда девелопер находит крупного внешнего инвестора с достаточными финансовыми ресурсами.

Таким образом, реализация крупномасштабных проектов жилищного строительства идет медленно, в результате кризиса они в основном реализуются не в соответствии с первоначальными замыслами и в значительно меньшем объеме, успешно реализуются только частные проекты, сумевшие привлечь государственные средства, как правило, заявленные цели создания качественной жилой среды не реализуются, воспроизводя проблемы в этой области. В итоге крупномасштабные проекты жилищного строительства не могут обеспечить решение жилищной проблемы, по крайней мере, в их современном виде.

Литература

1. Ступин И. Девелоперы наступают на Подмоскowie // Эксперт. 2011, 7 (741)
2. Махрова А.Г. Московская область. Россия регионов: в каком социальном пространстве мы живем? М.: Поматур, 2005.
3. Аналитический центр Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU <http://www.irn.ru>
4. Сайт ФЦП «Жилище» <http://www.fcпdom.ru>
5. Федеральная служба государственной статистики. <http://www.gks.ru/>

Слова благодарности

Автор выражает благодарность к.г.н. Махровой А.Г. за помощь в подготовке работы.