

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ОБЛАСТИ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ ПОСЛЕ КРИЗИСА. ОЖИВЛЕНИЕ ЕГО УЧАСТНИКОВ НАБЛЮДАЕТСЯ И В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Что касается цен на недвижимость, то, по мнению аналитического центра «Индикаторы российского рынка», в этом году рынок преподнесет сюрприз: на нем смогут одновременно ужиться разнонаправленные тренды: одни сегменты будут прибавлять в цене, другие — терять. Эта тенденция наметилась еще в первой половине 2010 года, когда наступило некоторое оживление спроса и покупательской активности. Хорошо раскупались и прибавили в цене две категории объектов. Первая — недорогое жилье эконом-класса, то есть самые демократичные предложения независимо от типа недвижимости (в среднем, прирост за 2010 год составил здесь порядка 10%). Вторая категория — это объекты с оптимальным соотношением цена-качество или же уникальные для отечественного рынка и не

ХОРОШО РАСКУПАЛИСЬ И ПРИБАВИЛИ В ЦЕНЕ ДВЕ КАТЕГОРИИ ОБЪЕКТОВ

имеющие существенных недостатков. Противоположная тенденция наблюдалась в сегменте дорогого жилья, многие объекты которого имеют немало недостатков разного рода и относятся к бизнес-классу и элите только из-за завышенной цены. Формально цены на них нередко не снижают, рассчитывая на развитие рынка. Но очевидно, что для продажи таких объектов нужен хороший дисконт, т.е. реальная цена сделки с учетом скидок и торга под конкретного покупателя будет на 10-20% ниже. В целом, по мнению аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», цены на



ПАДЕНИЕ ЦЕН

В Белгородской области в течение прошлого года наблюдалось падение цен на жилье. Однако когда к концу 2010 года спрос немного вырос, застройщики подняли цены на квартиры, в особенности, в панельных новостройках. Одновременно выросли цены на вторичном рынке жилья.

недвижимость в 2010 году почти не изменились. В Белгородской области в течение прошлого года наблюдалось падение цен на жилье. Однако когда к концу 2010 года спрос немного вырос, застройщики подняли цены на квартиры, в особенности, в

БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИДЕРОМ В РОССИИ ПО МАЛОЭТАЖНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ.

панельных новостройках. Одновременно выросли цены на вторичном рынке жилья. В исследовании портала «Мир Квартир» говорится, что в январе нынешнего года цены на квартиры на вторичном рынке быстрее всего в стране росли в Ярославле — они увеличились на 5,1% и достигли 42,7 тысячи рублей за квадратный метр, Туле — 2,9% и Белгороде — 2,2%.

ИЖС — В ПРИОРИТЕТЕ

По словам главы государства

Дмитрия Медведева, Белгородская область является лидером в России по малоэтажному строительству. В 2010 году объем индивидуального жилищного строительства в нашей области вырос на 12,5%. Всего индивидуальные застройщики ввели в эксплуатацию 853

234 квадратных метров жилья. Председатель Совета Федерации Сергей Миронов, прибывший летом 2010 года с рабочей поездкой в Белгородскую область, отметил, что наш регион — один из немногих, где жилищный вопрос грамотно проработан. Глава областного Фонда поддержки индивидуального жилищного строительства Анатолий Попков прогнозирует, что к 2015 году 80% возводимого в Белгородской области жилья составит инди-

видуальное. В наступившем году этот показатель приблизится к 75%. Всего же в 2011 планируется построить 1 131 000 квадратных метров жилья. Поддержку на рекордную сумму получают в наступившем году индивидуальные застройщики. 1 100 000 000 рублей предусматривает Фонд поддержки ИЖС, еще 500 000 000 — кооператив «Свой дом». В этом году приоритет в финансировании будет отдаваться

ПОДДЕРЖКУ НА РЕКОРДНУЮ СУММУ ПОЛУЧАТ В НАСТУПИВШЕМ ГОДУ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ

сельским индивидуальным застройщикам. Для них предусмотрены кредиты под 5% годовых на срок до десяти лет. Таким образом, селу в этом направлении выделяется в 2,5 раза больше средств, чем в 2010 году. Еще одним стимулом строительства жилья в селах стал рассмотренный областной думой в феврале 2010 года проект «О родовых поместьях», который поможет всем желающим организовать родовые усадьбы в разных уголках региона. Планируется, что в таких родовых поместьях будут внедряться технологии производства экологически чистой продукции, развиваться народные промыслы и сельский туризм.

ОБЪЕКТЫ-2010

Жилой комплекс «Серебряная подкова» Каркасно-монолитный жилой дом бизнес-класса, созданный в виде полумесяца, расположен на улице Академической. В ново-



стройке гармонично сочетаются архитектурные тенденции XX века и современные технологии. Для жильцов созданы благоприятные условия: первые этажи жилого комплекса отданы под клубы и фитнес-центр для владельцев жилья, пентхаусы верхнего этажа имеют выходы на крышу дома, рядом расположена охраняемая стоянка, на случай отключения электроэнергии имеются небольшие бензиновые электростанции.



Жилой комплекс «3-й Мичуринский» Выдержанная в едином архитектурном стиле группа из трехподъездного кирпичного 9-ти этажного и 14-этажного монолитно-кирпичного дома возведена по индивидуальному проекту. Из окон квартир открывается вид на Центральный парк культуры и отдыха и обширную лесную зону вокруг комплекса.

СТИМУЛ СТРОИТЕЛЬСТВА

Стимулом строительства стал рассмотренный областной думой в феврале 2010 года проект «О родовых поместьях»

ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

По данным доклада Минрегионразвития за январь 2011 года, Белгородская область является седьмой в России по инвестиционной привлекательности. Прежде всего, здесь отмечаются показатели строительного комплекса. Регион занимает девятое место по объему строительных работ на душу населения (2,4 тысячи рублей) и пятое — по темпу роста строительства (247,1% к уровню января 2010). Кроме того, по вводу жилья Белгородская область занимает третье место во всем Центральном федеральном округе после Московской области и Москвы.

«Умный» дом Важнейшей задачей строительной отрасли Белгородской области является повышение энергоэффективности уже существующего жилья и строительство новых домов с применением энергоэффективных технологий. День сдачи первого в Белгородской области «умного» дома — 25 декабря 2010 года — стал, по выражению губернатора, переломным в жилищном строительстве:

ДЕНИС КРОХМАЛЬ,
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ООО «ДОМ И КО»



В ближайшие годы, судя по тому, как сейчас складывается ситуация на проектом рынке, темпы строительства должны расти. В памяти еще жив кризисный «испуг», поэтому, несмотря на рост объемов работ, стоимость проектных услуг только начинает приближаться к докризисной.

На законодательном уровне идет поддержка крупных проектных организаций. Это происходит посредством ограниченного допуска компаний на рынок за счет создания саморегулируемых организаций (СРО), что, на мой взгляд, неверно. Так, в США компании с количеством сотрудников 50 и более составляют всего 1% проектного рынка. Большая часть Белгородских компаний адаптировалась к новым правилам.

**КОНКУРЕНЦИЯ
НА МЕСТНОМ
РЫНКЕ
РАСТЕТ.**

В архитектурном сегменте конкуренция на местном рынке растет. Специфика в том, что многие работают с «повторными» клиентами, поэтому найти новые заказы непросто.

Из положительных тенденций в Белгородском строительстве хочется отметить широкое использование каркаса из монолитного железобетона с легкими самонесущими наружными стенами, что позволяет ускорить темпы строительства, гибко

использовать площадь этажа, увеличивает сроки морального старения объектов.

Из отрицательных тенденций можно отметить тот факт, что на сегодняшний день доля жилья под самоотделку очень высока, что после сдачи превращает дома в долгострой, а также приводит к колоссальной неэкономии ресурсов.

ВАСИЛИЙ ВЯЛКОВ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ЭРА»

Динамика роста предложений на рынке недвижимости, поддерживаемая государственным Фондом поддержки индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — это очень яркий показатель. Именно это необходимо сейчас для большинства жителей нашей страны. Как показывает статистика, подавляющее большинство населения России остается средним классом экономического достатка.

Я заметил, что люди все чаще склоняются в своих предпочтениях к индивидуальному жилью. Во-первых, из ценовой палитры рынка видно, что ИЖС на несколько порядков дешевле, чем жилье квартирного фонда. Вторая сторона медали заключается в том, что проживание в индивидуальном жилье оказывается намного экологичней. Плюс ко всему, в масштабах Белгородской области практически повсеместно созданы все необходимые блага цивилизации: электрификация, водо- и газоснабжение. Инфраструктурные во-



растающего поколения. Многие со мной согласятся, что рынок недвижимости, как «новостроящийся», так и вторичный, однозначно должен развиваться. Не может не вызывать позитивный настрой и доверие среди людей тот факт, что на риэлтерском рынке появляется все большее число специалистов, которые оттесняют и «выживают» риэлторов-оди-

СТЕПАН СУММА,
ООО «ДОМОСТРОЙОТДЕЛКА»

Современный город должен соответствовать своему времени. На мой взгляд, в нашем городе, пусть и не в полном объеме, но основы современного строительства уже заложены.

Кризис показал, что устаревшие модели еще «советских времен» строительства неконкурентноспособны, переход на ис-

ГОРОД ДОЛЖЕН СООТВЕТСТВОВАТЬ СВОЕМУ ВРЕМЕНИ

пользование современных технологий, внедрение новых строительных и отделоч-

ных материалов — основа для создания современных компаний и улучшения облика нашего города.

**ОСНОВЫ
СОВРЕМЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
УЖЕ
ЗАЛОЖЕНЫ.**

**ЛЮДИ ВСЕ ЧАЩЕ СКЛОНЯЮТСЯ В СВОИХ
ПРЕДПОЧТЕНИЯХ К ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ЖИЛЬЮ**

просы в новых же населенных пунктах решаются по мере рождения спроса на них, что позволяет людям не оглядываться на те нюансы, которые их привлекали ранее в городских квартирах. На мой взгляд, рост индивидуального строительства — это очень прогрессивное направление развития, которое в первую очередь положительно скажется на общей картине регионального показателя здорового под-

чек, благодаря неквалифицированным действиям которых появился стереотип «черного риэлтора». Все это также помогает формировать стабильную базу постоянных клиентов, как среди застройщиков, так среди покупателей и продавцов недвижимости, которые все чаще в качестве места своего постоянного проживания из всей России выбирают именно Белгородскую область.