

ОЦЕНКА СПРОСА НА ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОСНОВЕ КЛАСТЕРНОГО ПОДХОДА

Жидкомлинова А.П.¹, Жидкомлинов Б.М.²

¹Жидкомлинова Анна Петровна - бакалавр экономики;

²Жидкомлинов Борис Михайлович - бакалавр экономики,
кафедра экспертизы и управления недвижимостью,

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова,
г. Белгород

Рынок ИЖС Белгородской области на протяжении многих лет устойчиво продолжает расти, даже в период экономического спада область сохраняет одно из первых мест в России по вводу жилья на душу населения.

Можно выделить несколько факторов, позитивно влияющих на динамику спроса на объекты ИЖС:

1) Очевидные преимущества жизни в собственном доме:

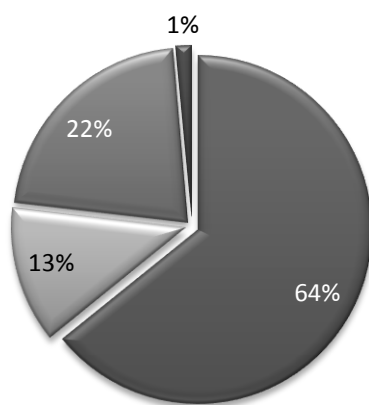
- Возможность строить дом по индивидуальному проекту, учитывающему все предпочтения;
- Наличие собственного участка земли и его использование;
- Экологическая составляющая.

Компания Open Village по заказу Минстроя РФ провела социологический опрос населения, целью которого было оценить потребность населения в загородном и малоэтажном строительстве. Опрошено 1500 семей, посетителей профильных выставок по строительству и недвижимости.

Хотят иметь собственный дом 93% респондентов. При этом 3% опрошенных не планируют строительство собственного дома, еще 4% отметили, что хотят купить готовый дом.

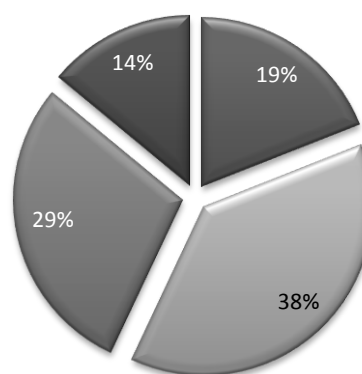
Только 25% готовы воспользоваться кредитом для строительства дома, остальные рассчитывают только на собственные средства.

При этом большинство посетителей выставок не прочь детально разобраться в проектировании, строительстве и дизайне загородного дома. 56% опрошенных сказали, что им интересны бесплатные тематические обучающие мероприятия. Из этого следует и другой результат опроса: люди не просто хотят построить дом, для них важно, как и из чего он будет построен. Дерево в качестве стенового материала вне конкуренции: его предпочел 51% опрошенных, остальные варианты – кирпич, каркас и блоки – набрали 16%, 17% и 16% соответственно.[4]



■ Готовы приступить в 2017г
■ Начали строительные работы
■ Планируют начать в 2018 г
■ Планируют начать после 2018 г

Рис. 1. Период строительства



■ до 100
■ от 100 до 150
■ 150-200
■ от 200

Рис. 2. Размеры дома (кв.м)

На основе анализа нынешних тарифов ЖКХ, был сделан вывод о том, что стоимость содержания квартиры больше, чем сумма расходов на содержание дома похожей площади, но так как средняя площадь ИЖС около 150 кв.м., то значительной разницы в затратах нет.

В связи с введением оценки налоговой базы для уплаты налога на имущество физических лиц по кадастровой стоимости прогнозируется рост налоговой нагрузки для владельцев недвижимости в общем.

В Белгородской области и в городе Белгород реализуются несколько программ государственной помощи в приобретении недвижимости, одна из них - Программа «Молодая семья», действует с 2002 года. На ее реализацию выделяются денежные средства как из федерального, так и из местного бюджетов, а также ряда внебюджетных источников. Согласно ее условиям, получателями жилищной господдержки могут стать официально зарегистрированные супружеские пары, а также одинокие матери и отцы.

Опережающий рост строительства можно назвать основным принципом жилищной стратегии Белгородской области.

Привлекательность рынка ИЖС и ход реализации всех проектов во многом зависит от наличия инженерных, транспортных и социальных инфраструктур.

В данной статье предлагается использование кластерного подхода оценке потенциала развития рынка ИЖС.

Кластерный подход предполагает группировку географически соседствующих объектов, взаимодополняющих друг друга. Использование кластерного подхода в развитии территорий осуществляется почти в каждом субъекте Российской Федерации.

По мнению члена Комиссии по развитию реального сектора экономики Общественной палаты РФ Олега Калининского, суть кластерного подхода в том, «чтобы относиться к развитию территории с позиций выстраивания на ней максимально высокой плотности деятельности и максимально длинной цепочки добавленной стоимости».

Развитие рынка жилой недвижимости предполагает не только строительство жилых объектов, но и реализацию сопутствующих программ. Для того чтобы люди покупали жилье, необходимо создать места приложения их труда. [3]

Двойственная роль рынка недвижимости в процессе кластеризации объясняется, главным образом, структурой самого кластера. Любой кластер состоит из объектов следующего типа: следующих типов:

- ядро – основные объекты, вокруг которых группируется кластер, выполняющие основной вид деятельности, позиционирующие кластер;
- дополняющие - объекты, деятельность которых напрямую обеспечивает функционирование объектов «ядра».
- обслуживающие - объекты, наличие которых обязательно, но деятельность которых напрямую не связана с функционированием объектов «ядра» [6].

В процессе развития территориальных кластеров, важен объективный анализ и прогноз основных показателей рынка жилой недвижимости, для создания стратегий развития самих кластеров:

- анализ ценовой ситуации;
- анализ состояния рынка;
- анализ доступности, ликвидности и инвестиционной привлекательности;

Сущность методологии анализа рынка недвижимости при кластерном подходе состоит в сборе следующей информации об объектах рынка; разделении объектов на однородные группы по качеству, размерам, местоположению, возможностью принадлежности к определенному кластеру; определении статистических характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно-параметрических моделей конкретно взятой территории.

На основе этих данных возможно формирование модели кластера, расчет основных показателей его функционирования в динамике, а также сравнительного анализа эффективности нескольких кластерных структур.

Таким образом, управление рынком недвижимости на основе кластерного подхода можно рассматривать с разных позиций: рынок недвижимости как компонент территориальных кластеров, и как инфраструктурный элемент.

Большой потенциал, в плане кластеризации, имеется в пригородном районе Новосадовый, компактное размещение поселка даёт жителям все плюсы жизни за городом, а транспортная инфраструктура позволяет добраться до города в течении 15 минут. Уже сейчас там действуют школа и детский сад. Недавно, в поселке был реализован проект по производству овощей в тепличных условиях (В), который способен обеспечить должное количество рабочих мест.

В местах (А) и (Б) возможно размещение новых объектов рекреационного назначения, т.к. на данный момент поселок не обеспечен достаточным количеством рекреационных зон, ближайшие развлекательные центры находятся в городе, а базы отдыха в пределах 5 километров от поселка.



Рис. 3. Новосадовый на карте г. Белгород

Список литературы

1. *Агарков С.А.* Формирование и реализация инновационно-инвестиционной политики государства в развитии экономики региона. М.: РАГС, 2015. 351 с.
2. *Зверева О.Г.* Прогнозирование социально-экономического развития субъекта Российской Федерации. М.: РАГС, 2015. 158 с.
3. Выступление Олега Калинского на Красноярском экономическом форуме, «Стратегия 2030: основные направления того, как будет развиваться Россия в ближайшие пятнадцать лет», 2016.
4. Интернет-ресурс Restate.ru, статья от 07.12.2016 об опросе респондентов Open Village. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://openvillage.ru/> (дата обращения: 16.06.2017).