

рования имиджа социальных институтов, организаций. Важно как имидж организации, института, социальной или профессиональной группы, а также имидж их программ, целей, планов, намерений влияет на качество выполнения организациями, коллективами, целевыми группами своих функций, насколько имидж воздействует на статус социального объекта, каковы социальные механизмы, которые можно задействовать, чтобы создать адекватный (не обязательно положительный) имидж. Решению данной задачи в рамках социологии будет способствовать интеграция методологических ресурсов различных междисциплинарных подходов к изучению имиджа.

**Т. К. Руткаускас,
Н. В. Леманчикова**

ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТРУКТУРЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ

В результате роста доходов граждан России, объективной тенденцией последних лет является многократное превосходство спроса на жилье над предложением, и тенденции к его снижению не наблюдается. В результате, практически во всех регионах наблюдается резкий скачок цен на недвижимость.

В последние годы потребители отдают предпочтение квартирам в новых домах. Преимущества очевидны: современная планировка и чистовая отделка квартир, развитая придомовая инфраструктура, соседи равного социального статуса.

Рынок городского жилья сегодня принято делить на следующие сегменты: эконом-класс, бизнес-класс и элитный премиум-класс. При этом отсутствует единая классификация жилой недвижимости, что создает препятствия для желающих приобрести действительно элитное жилье, а также позволяет недобросовестным застройщикам позиционировать свои объекты как эксклюзивные (дорогую недвижимость представляют как элитную, когда она таковой не является).

По мнению экспертов, квартира премиум-класса должна отвечать следующим требованиям:

- находится в малоквартирном доме (чаще всего такие дома возводятся по системе клубного домостроительства) расположенном на

благоустроенной территории в центре города или вблизи природных объектов (лесопарковой зоны, на берегу водохранилища с прекрасными видами из окон);

- иметь минимальную площадь 150–170 кв. м (в среднем этот показатель 200–250 кв. м);

- наличие парковки (не менее двух машино-мест на человека);

- наличие профессиональной системы безопасности (огороженная территория, видеонаблюдение и т. п.);

- авторский дизайн озеленения придомовой территории, отделки внешних фасадов здания и внутренних интерьеров.

Требования, предъявляемые к оборудованию жилья премиум-класса, включают в себя:

- дорогие лифты от ведущих производителей;

- центральное кондиционирование;

- автономное теплоснабжение;

- собственные бойлерные и пункты водоподготовки;

- повышенный запас электрических мощностей (около 30 кВт на квартиру);

- спутниковое телевидение и высокоскоростной выход в Интернет.

Диапазон цен на квартиры премиум-класса в городах России очень широк. В Москве стоимость 1 кв. м в отдельных случаях может достигать 15 тыс. долларов, в Екатеринбурге среднее значение данного показателя составляет 2 тыс. долларов.

Участков под застройку домов с квартирами такого уровня становится все меньше. Найти земельный участок, который позволит реализовать концептуальный проект, отвечающий взыскательным требованиям, с каждым годом становится все сложнее, а значит, цены будут стабильно расти.

Типичная квартира бизнес-класса должна удовлетворять следующим требованиям:

- площадь 50–150 кв. м;

- расположение в монолитно-кирпичном доме;

- расположение в районе с развитой инфраструктурой;

- наличие благоустроенной и охраняемой придомовой территории, паркинга;

- современные коммуникации;

- собственное подразделение коммунального хозяйства.

В настоящее время застройщики проявляют интерес именно к сегменту жилья среднего класса.

Эконом-класс представлен малогабаритным (33–50 кв. м) и вторичным жильем.

По данным Уральской палаты недвижимости, цены на квартиры за 2005 г. выросли на 20–25% – против 55% в 2004 г. В среднем стоимость 1 кв. м увеличивалась на 1,5–2% в месяц. Эксперты связывают замедление ценовой динамики с сокращением числа потенциальных покупателей из-за резкого удорожания жилья в 2004 г. К концу 2005 г. средняя цена 1 кв. м общей площади в Екатеринбурге достигла отметки в 1038 долларов.

Росту цен на жилье способствует активно развивающаяся система ипотечного кредитования. В большей степени подорожало малогабаритное вторичное жилье: 1–2-комнатные квартиры чаще всего становятся объектом ипотеки. Вплотную к стоимости вторичного жилья приблизилась цена квартир на начальном этапе строительства по причине роста цен на стройматериалы (в первую очередь на цемент – за 2005 г. он подорожал на 15%).

Попытки искусственно сдерживать рост цен на недвижимость могут привести к сокращению объемов строительства, снижению цен на жилье может способствовать сокращение бюрократических барьеров для застройщиков, что позволит снизить объем непроизводительных расходов.

Добиться снижения себестоимости возводимых объектов позволяет комплексная застройка, она более перспективна, чем строительство одиночных зданий и позволяет эффективнее планировать объемы строительства.

Объективной тенденцией 2005 г. явилось активно развиваемое строительными компаниями собственное производство стройматериалов, которое способствует снижению себестоимости строительства, повышению качества выпускаемых материалов и позволяет не зависеть от поставок.

Тенденции строительства повышают уровень требований к обслуживанию возводимых объектов, что способствует созданию новых управляющих компаний, и как следствие, привлечению частных инвесторов в жилищно-коммунальную сферу.