

УДК 332.85(470.40-21)

## АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ И ЗАКОНОМЕРНОСТЕЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ПЕНЗЕ

<sup>1</sup>Медведев К.М., <sup>1</sup>Толстых Ю. О., <sup>1</sup>Учинина Т. В.

<sup>1</sup>ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: [ulaol@mail.ru](mailto:ulaol@mail.ru)

---

Спрос на квартиры огромен - и это одна из основных причин роста цен на них. Более того, стоимость квадратного метра жилья складывается из такого огромного количества факторов, что изменение каждого из них в ту или другую сторону будет мгновенно отражаться на стоимости квартир. Из чего же складывается цена? Это цена предложения, которую выставляет продавец недвижимости, реальная стоимость (себестоимость постройки), наценка продавца. В настоящее время спрос превышает предложение, поэтому цена предложения стремительно выросла за последнее время. Это произошло по той причине, что у граждан появились дополнительные возможности при покупке жилья – национальные проекты, ипотечные кредиты стали более доступными. Приобретение квартиры у собственника (то есть на вторичном рынке жилья) скорее всего, окажется дороже, а вот на ранних этапах строительства дома - дешевле (хотя рынок новостроек сегодня по уровню цен постепенно приближается к вторичному рынку).

Ключевые слова: строительный комплекс, застройщики, стоимость строительства, новостройки, вторичное жилье, домостроение, жилищный комплекс.

## THE ANALYSIS OF TENDENCIES AND REGULARITIES OF DEVELOPMENT OF THE MARKET OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN PENZA

<sup>1</sup>Medvedev K.M., <sup>1</sup>Tolstykh Yu.O., <sup>1</sup>Uchinina T.V.

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: [ulaol@mail.ru](mailto:ulaol@mail.ru)

---

Demand for apartments is huge - and it is one of the main reasons for a rise in prices for them. Moreover, the cost of square meter of housing consists of such huge number of factors that change of each of them in this or that party will be instantly reflected in the cost of apartments. Of what there is a price? It is the offer price which is exposed by the seller of real estate, the real cost (cost of construction), a margin of the seller. Now demand exceeds the offer therefore the offer price promptly grew lately. It occurred for the reason that citizens had additional opportunities upon housing purchase – national projects, mortgage loans became more available. Apartment acquisition at the owner (that is in the secondary market of housing) most likely, will be more expensive, and here at early stages of construction of the house - is cheaper (though the market of new buildings on price level gradually comes nearer today to the secondary market).

Keywords: construction complex, builders, cost of construction, new building, secondary housing, housing construction, housing complex.

### Введение

Крупнейшие строительные компании Пензы ежегодно закладывают проекты на строительство жилых зданий - элитная недвижимость и новостройки. Так как спрос на недвижимость в разы превышает предложение, значит, цена на квартиры и на другую коммерческую недвижимость Пензы всегда с большими темпами будут расти вверх. Тем самым желающих купить, продать, арендовать или сдать квартиру с каждым днем все больше и больше.

Целью работы является исследования рынка жилой недвижимости в городе Пензе и выявление направлений его развития.

## Материал и методы исследования.

Рынок жилой недвижимости г. Пензы показывает положительную динамику развития. Начиная с 2005г. наблюдается стабильное увеличение площади вводимого в эксплуатацию жилья [2,3,4]. Планируется, что общая площадь жилья к 2016 году составит - 12,9 млн. кв.м., а к 2026 году - 16,4 млн. кв.м (рисунок 1).

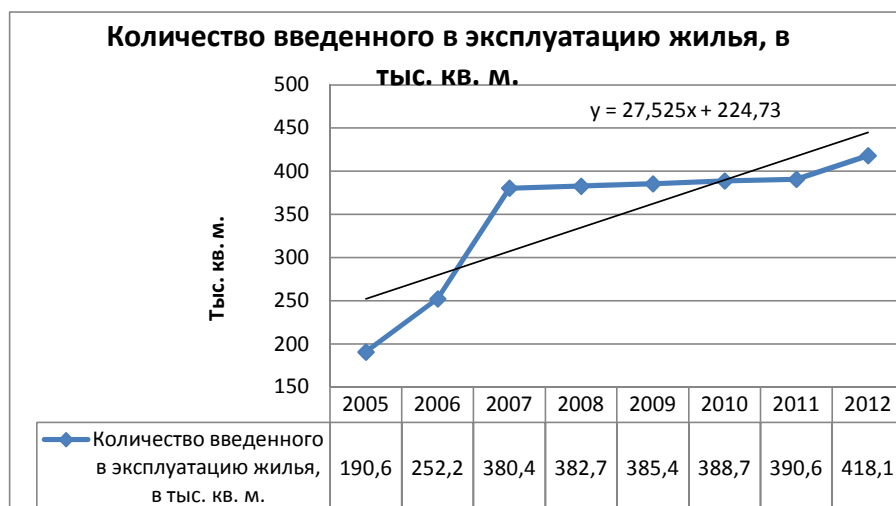


Рисунок 1- Количество введенного в эксплуатацию жилья

По данным Росреестра, количество регистрационных действий на недвижимое имущество в 2011г. составило 285259 сделок, а в 2012 - 308332 сделки, что показывает рост спроса на недвижимость в размере 8%. Опираясь на информацию Федеральной службы государственной статистики средняя стоимость строительства 1 кв. метра жилых домов квартирного типа в Пензе составляет 27168 рублей, что ниже среднего уровня по России. Стоимость кв. м. земли под многоэтажную жилую застройку составляет от 2 т.р до 8 т.р. Сочетание вышеизложенных факторов делает наш регион инвестиционно привлекательным в отрасли строительства [2,3,4,5].

На данный момент совокупная жилая площадь возводимых объектов многоэтажного жилищного строительства составляет около 330000 кв.м. Более 20 застройщиков ведут как точечное строительство, так и массовую застройку в городе и области.

Наиболее крупными организациями по количеству возводимо жилья являются ОАО «Пензастрой», МУП «Пензгорстройзаказчик», ООО «Рисан», ООО «СКМ Групп» и ООО ПКФ «Термодом» (рисунок 2).

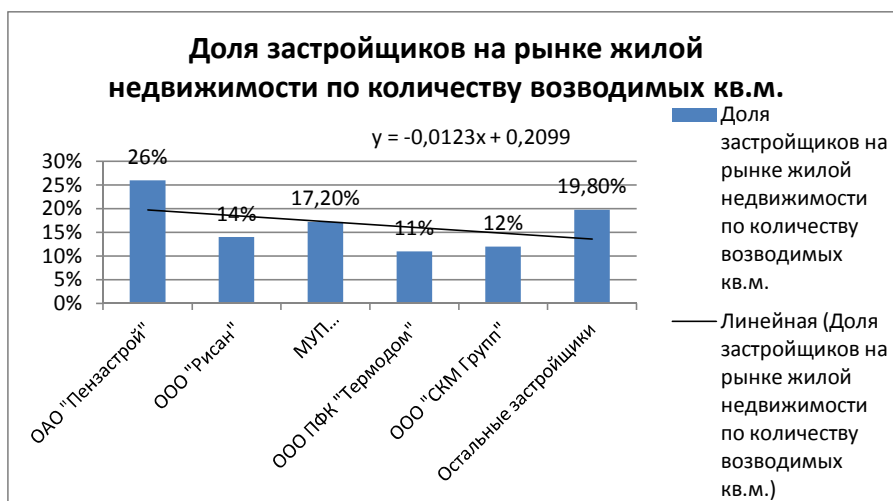


Рисунок 2- Доля застройщиков на рынке г.Пензы

Как можно увидеть по представленной выше диаграмме, доля не крупных застройщиков достаточно велика 19,8%, однако какого либо дисконта в цене за кв. м., связанного с малоизвестностью застройщика не наблюдается.

В зависимости от района, наибольшее количество новостроек, находящихся в продаже, зафиксировано в Арбеково - 25%. Именно здесь реализуются такие крупные проекты, как «Арбековская застава» и эко-квартал «Запрудный». Средняя цена квадратного метра в «Арбековской заставе» составляет 36,5 т.р., в «Запрудном» квадратный метр стоит несколько дороже - 40т.р. Компания «Пензастрой» так же не обошла стороной Арбеково и начала строительство жилого дома по ул. Рахманинова-Тернопольская. На начальном этапе строительства, цена достаточно не высока - 41т. р, учитывая местоположение будущего дома и развитую инфраструктуру. Интересным проектом от компании «Рисан», должен стать ЖК «Новые сады» по ул. Минская, это будет первый дом в Пензе с цветным панорамным остеклением, продажи квартир открылись в середине апреля.

Продолжая дифференцировать новостройки по районам (рисунок 3), на втором месте оказывается центр города - 18%. Здесь стоит отметить начало строительства нового дома [2,3,4] в ЖК «Триумф», по адресу Плеханова 26, цена за квадратный метр на данный момент составляет около 40-45 т.р. в зависимости от площади квартиры. Третье место у района Терновка — 19%, здесь активнее всего строится город «Спутник, в этом году сдается 4 дома, средняя цена квадратного метра - 33т.р. Далее идут районы ГПЗ и Западной поляны: 10% и 9% соответственно, на все остальные районы города приходится менее чем по 5% новостроек.

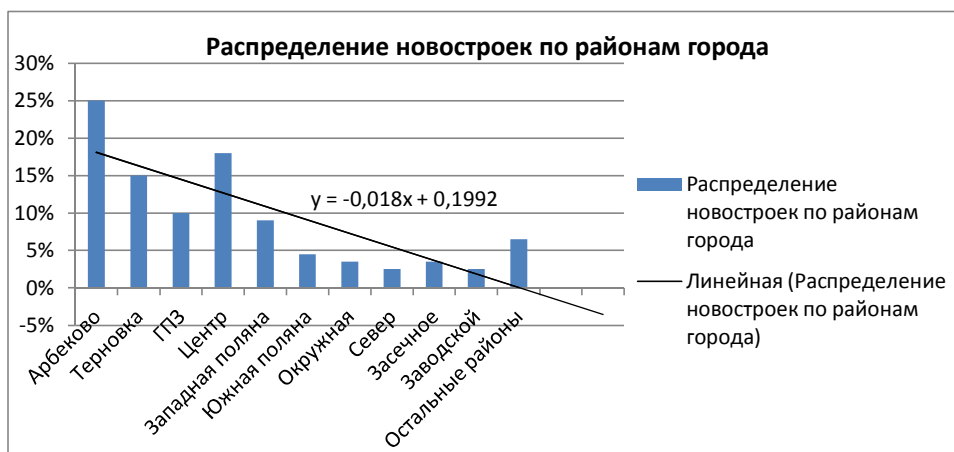


Рисунок 3- Распределение новостроек по районам города

Среди ведущих застройщиков наблюдается тенденция возведения крупных жилых комплексов на окраинах города, с созданием собственной инфраструктуры. Такой подход позволяет увеличить объемы строительства и удержать цену квадратного метра на достаточно низком уровне. «Пензастрой» выбрал для своего проекта, юго-восточное направление города - с. Засечное, именно здесь ведется строительство мкр. «Лукоморье», на данный момент там сохраняется наименьшая цена за квадратный метр - 30-31 т.р. В том же направлении, но ближе к Пензе ведется строительство уникального для нашего города ЖК «Сурский квартал», заказчиком которого является ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области». Его уникальность в сочетании уже развитой инфраструктуры с невысокой ценой квадратного метра от 33 т.р. Так же стоит отметить архитектурное решение домов – крыши выполнены двускатными, что делает район более привлекательным с эстетической точки зрения. «Пензгорстройзаказчик» и «СКМ Групп» выбрали своими площадками Арбеково, с проектами «Запрудный» и «Арбековская застава» соответственно.. Компания «Термодом» продолжает расширение города «Спутника» в районе «Терновка». Единственной из лидирующих компаний-застройщиков, кто предпочел застройке окраин города, его центр, является компания «Рисан». Они возводят жилье бизнес и элит классов в Центре города и районе Западной поляны. В новом ЖК «Фаворит» по ул. Мира, уже сдан один дом, сдача второго запланирована на декабрь 2013г. Средняя цена квадратного метра во втором строении порядка 42 т.р.

Самая высокая цена за квадратный метр на данный момент составляет 60 т.р. в доме элит класса по ул. М. Горького 9, самая низкая в мкр. Лукоморье 30 т.р. Средняя цена по городу 40 т.р. за кв.м. Если же рассмотреть цены на квартиры, то самым бюджетным вариантом окажется квартира-студия площадью 28 кв.м в городе «Спутник», ее цена – 994 т.р. (рисунок 4).

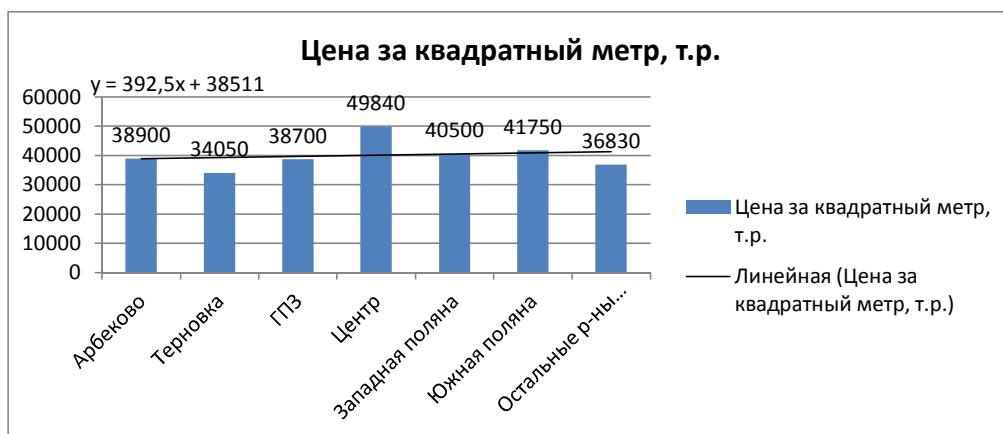


Рисунок 4- Цена за квадратный метр

При строительстве новых домов все чаще обращают внимание на проблемы с парковкой автомобилей, вследствие чего появляются проекты новостроек с подземным паркингом. Таких домов на данный момент пока не много, поэтому представить объективную картину по среднерыночной цене машиноместа не представляется возможным. Самая низкая цена в строящемся доме по ул. Фабричная 5 - 400 т.р., самая высокая в ЖК Триумф 1300т.р. за машиноместо размером 3х6 м.

Продавая квартиры, большая часть компаний-застройщиков предлагает клиентам воспользоваться системами рассрочек, различными скидками, а также ипотечными программами разработанными совместно с банками-партнерами. На данный момент действуют государственные и муниципальные программы улучшения жилищных условий, что так же способствует росту рынка недвижимости в Пензе.

Если рассмотреть рынок новостроек по типу домостроения, то панельные дома постепенно вытесняются кирпичными и монолитно-кирпичными, но в эконом классе еще удерживают свои позиции. В процентном соотношении распределение можно увидеть на диаграмме (рисунок 5). [2,3,4,5]

В зависимости от класса жилья, в структуре предложений квартир новостроек Пензы, лидирует жилье эконом класса, его доля составляет 67%, бизнес класса 26%, доля домов элит класса самая низкая 7% (рисунок 6).

Структура предложения по типу квартир выглядит следующим образом (рисунок 7): доля 1-комнатных квартир - 53%, 2-комнатных - 37%, 3-х комнатных – 10%. Стоит отметить, что из-за низкого спроса на 3-х комнатные квартиры в сегменте эконом класса, некоторые застройщики исключили данные квартиры из проектов своих домов, заменив их более рентабельными 1 и 2 комнатными (рисунок 7).



Рисунок 5- Структура новостроек по типу строительства



Рисунок 6- Структура предложений по классу жилья

Проведя анализ новостроек с точки зрения стадии строительной готовности (рисунок 8), мы видим, что большая часть домов находится на завершающей стадии строительства – 28%, и лишь 15% на стадии заложения фундамента. Более подробную информацию можно увидеть на диаграмме ниже.

Отдельно стоит отметить блокированную застройку – в обиходе «таунхаусы». Строительство этого класса получило свое развитие в нашем регионе в последнее пятилетие. Быстрый рост их популярности обусловлен сочетанием многоуровневой квартиры с собственным земельным участком и ценой [1], сопоставимой с квартирой в многоквартирном доме. Но не все так замечательно, как кажется на первый взгляд.

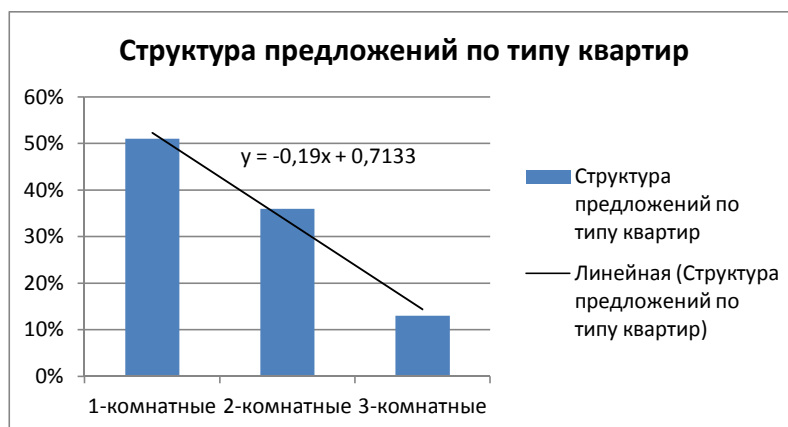


Рисунок 7- Структура предложений по типу квартир



Рисунок 8- Распределение предложений по стадии строительной готовности

Закрепленное в Градостроительном кодексе РФ понятие жилых домов блокированной застройки определяет, что это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Законом не регулируется, какое количество земли должно быть при каждом блоке. Этим воспользовались мелкие компании-застройщики, начав возводить таунхаусы на землях, выделенных под ИЖС. Основная проблема заключается в том, что строительство фактически многоквартирных домов на непредназначенных для этого территориях влечет сильное увеличение нагрузок на инженерное обеспечение микрорайона, из-за сиюминутной прибыли недобросовестного застройщика целые улицы вынуждены проживать в условиях постоянных перебоев в

электро- и водоснабжении. Еще одним неприятным сюрпризом является то, что согласно нормам действующего законодательства (в частности, Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ (в дейст. редакции) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") жилье в таунхаусах может продаваться исключительно как часть дома, а не в виде отдельных квартир, на что рассчитывает большинство участников блокированного строительства.

Вполне естественно, что такое явное недовольство, как самих новоселов, так и жителей сложившейся малоэтажной застройки не могло не привлечь внимание властей к данному вопросу, и с введением последних поправок в Решение Пензенской городской Думы от 22.12.09 № 229-13/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Пензы» строительство таунхаусов фактически не запрещено, но значительно усложнено. Однако в настоящее время на рынке жилой недвижимости Пензы представлено достаточно много вариантов таунхаусов в различных частях города, построенных еще до введения поправок, средняя цена составляет 30 т.р. за кв. м.

Подводя итог можно сказать, что рынок недвижимости продолжает расти, появляются новые проекты, ориентированные на различные слои населения, наблюдается увеличение доли жилья бизнес класса, а также повышение качества строительства в целом.

#### Список литературы

1. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Научно-практические аспекты теории массовой оценки недвижимости. Известия Юго-Западного государственного университета. 2011. № 5-2. С. 316а-322.
2. Грабовый П.Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. М, Издательство: Проспект, 2012г.
3. Грабовый П.Г. и др. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса. М, Издательство: Проспект, 2012г.
4. Грабовый П.Г. и др. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры. М, Издательство: Просветитель, 2013г.
5. Грабовый П.Г., А.И.Солунского и др. Организация, планирование и управление строительством. Учебник. М, Издательство: Проспект, 2012г.

#### Рецензенты:

Хрусталёв Б. Б., д. э. н., профессор, заведующий каф. «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Тараканов О. В., д. т. н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза.