

УДК 332.662(1-191)(470.40-21)

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬ Г. ПЕНЗЫ)

Толпегина С.О., Учинина Т.В.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Актуальность темы обусловлена необходимостью грамотного определения стоимости объектов недвижимости, которая зависит от множества параметров, в число которых входят местоположение, физические и архитектурно-строительные характеристики, конструктивные решения, объемно-планировочные показатели и другие. Наиболее существенное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывают: транспортная доступность, ландшафт местности, зональное расположение, социальный фактор, развитость инфраструктуры, экологическая обстановка и т.д. Транспортная доступность характеризуется близостью объекта к центру города, административно-общественным и социокультурным центрам. Анализ местоположения объекта недвижимости позволяет учесть влияние этих факторов. В статье рассмотрены факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости и непосредственно связанные с ними; проведена сегментация территории г. Пензы по показателю транспортной доступности (центр, приближенные районы к центральной части города, престижные районы, крупные спальные районы; прочие районы); проведен сравнительный анализ стоимости земельных участков различного назначения в каждом сегменте.

Ключевые слова: оценка, недвижимость, земельный участок, местоположение, сегментация, транспортная доступность, анализ стоимости.

ANALYSIS OF INFLUENCE OF LOCATION TO THE MARKET PRICE OF THE PROPERTY (AT THE EXAMPLE OF LANDS OF PENZA)

Tolpegina S.O., Uchinina T.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Relevance of a subject is caused by need of competent determination of cost of real estate objects which depends on many parameters which include the location, physical, architectural and construction specifications, designs, space-planning and other indicators. The most significant impact on the value of the object property are: the transport accessibility, the landscape, the zonal location, the social factor, infrastructure development, environmental conditions, etc. Transport accessibility is characterized by the proximity of the object to the downtown, the administrative-public and socio-cultural centers. The analysis of location of a real estate object allows to consider the influence of these factors. In the article are reviewed the factors having impact on cost of real estate objects and directly related to them; the segmentation of the territory of Penza on an indicator of transport availability (the center, approximate areas to the central part of the city, prestigious areas, large dormitory areas; other areas) is carried out; the comparative analysis of cost of the land plots of different function in each segment is carried out.

Keywords: assessment, real estate, the land plot, the location, the segmentation, transport accessibility, analysis, cost.

Введение

Определение стоимости объектов недвижимости является одним из наиболее актуальных направлений экономического анализа. При проведении оценки недвижимости необходимо учесть факторы, влияющие на итоговое значение стоимости, которые подразделяются на несколько категорий:

1. Местоположение. При рассмотрении данного фактора необходимо оценить расположение объекта недвижимости относительно делового центра, мест приложения труда, жилых территорий, автодорог, железных дорог, зеленых массивов, коммунальных учреждений и т.д.

Также оценивается наличие и состояние коммуникаций, объектов социально-культурного назначения; уточняется расположение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Физические характеристики. Учитывают такие параметры, как площади и объемы, размеры, форму, строительные материалы, год постройки или год проведения реконструкции, количество этажей, качество строительства и эксплуатации, наличие коммуникаций, функциональная пригодность.

3. Архитектурно-строительные характеристики включают в себя: стилистические, планировочные, конструктивные решения, объемно-планировочные показатели и др.

4. Финансово-эксплуатационные характеристики отражают: эксплуатационные расходы, стоимость строительства, генерируемые объектом недвижимости доходы [1].

Одним из основополагающих факторов, оказывающих значительное влияние на стоимость объекта недвижимости, является местоположение объекта как в структуре города, так и в более крупных масштабах (область, страна, и т.д.).

Для того чтобы определить влияние фактора местоположения на величину стоимости, необходимо исключить воздействие других факторов. Наиболее эффективно это можно сделать, если в качестве объекта исследования взять земельный участок, при этом происходит исключение влияния факторов стоимости строительных материалов, износа (в стоимости земельных участков под застройку износ не учитывается), качества строительства, конструктивных особенностей.

Основной материал исследования

В зависимости от целевого назначения все земельные участки города Пензы можно разделить на две категории: земли под индивидуальную жилую застройку и коммерческие земли. В то же время земельные участки коммерческого назначения включают в себя три составляющих: земли под многоэтажное, промышленное и торгово-офисное строительство [6].

Для того чтобы учесть значение фактора местоположения в стоимости объекта, необходима сегментация земельных участков в структуре города. Она производится, исходя из показателя транспортной доступности. Мерой такого ранжирования выступает время, необходимое на перемещение от объекта недвижимости до границ центра с учетом транспортной системы города. Исходя из этого, вся городская территория делится на зоны с временным интервалом 10 минут. По мере увеличения времени транспортировки от объекта недвижимости к центру, стоимость такого объекта будет снижаться.

Земли под индивидуальную жилую застройку

Наибольшую долю на рынке земельных участков г. Пензы по сравнению с другими категориями земель занимают земли под индивидуальную жилую застройку [2]. Цены на них уже сформировались и поддаются статистической обработке.

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в городе Пензе можно сегментировать по местоположению на несколько географических зон (в зависимости от стоимости 1 кв.м.):

- 1) Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье);
- 2) Крупные спальные районы г. Пензы (Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны, ГПЗ-24, Веселовка);
- 3) Прочие районы (КПД, Север, с/х «Заря», Тепличный, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи).

В центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна) и в престижных районах города, таких как Арбеково, Бугровка, Автодром, Детская железная дорога, Сосновка, Междуречье, стоимость земельных участков может колебаться от 1000 до 7500 рублей за 1 кв. м (100 000 – 750 000 руб. за 1 сотку) [3]. Предложение с минимальной стоимостью – участок земли по ул. Сиреневая в районе Автодрома, площадью 900 кв.м за 950 000 рублей (1056 рублей за 1 кв.м). Предложение с максимальной стоимостью – участок земли в районе Центра по ул. Маршала Крылова, площадью 1500 кв.м, стоимостью 11 000 000 рублей (7 333 рублей за 1 кв.м). Чаще всего в этих районах встречаются сделки и предложения по 2000–3000 рублей за 1 кв.м.

В таких районах, как Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны участки земли под строительство индивидуального жилого дома продаются от 500 до 3000 за 1 кв.м (50 000 – 300 000 руб. за 1 сотку). Предложение с минимальной стоимостью – земельный участок в районе Ахуны площадью 700 кв. м за 400 000 рублей (571 руб. за 1 кв. м) и предложение с максимальной стоимостью – земельный участок в районе Терновки по ул. Ростовская, площадью 1250 кв.м за 3 350 000 рублей за участок (2680 рублей за 1 кв.м). В этих районах чаще всего встречаются предложения со стоимостью 1000–2000 рублей за 1 кв. м.

В некоторых районах города, а именно – Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи рыночная стоимость участков земли под застройку индивидуальными жилыми домами изменяется от 350 до 1500 руб. за 1 кв. м (35 000 – 150 000 руб. за 1 сотку). Предложение с минимальной стоимостью – в районе Кривозерье по ул. Нижняя, земельный участок площадью 1000 кв.м (380 рублей за 1 кв.м). Предложение с максимальной стоимостью –

земельный участок в районе Кривоозерье по ул. 40 лет Октября, площадью 600 кв. м (1417 рублей за 1 кв.м), чаще всего встречаются предложения по 500–800 руб. за 1 кв.м.

Помимо этого, в центре города и на первых линиях центральных городских улиц на продажу предлагаются участки земли с правом фактического использования – под этим подразумевается возможность размещения индивидуального жилого дома, но с разрешением на перевод данных земельных участков для размещения на них коммерческих объектов: офисных и торговых зданий. Данные земельные участки расположены на первой линии центральных улиц города, таких как ул. Володарского, ул. Пушкина, ул. Суворова, и на других главных городских улицах. Средняя стоимость, по которой продаются данные участки земли, колеблется от 5 000 до 12 000 рублей за 1 кв.м. Стоимость квадратного метра земельного участка в центральной части города с наличием коммуникаций достигает 25 000 рублей. В настоящее время в продаже имеется земельный участок под индивидуальное жилищное строительство по ул. Суворова, площадь которого составляет 9 соток, с возможностью перевода в категорию коммерческих земель. Стоимость данного участка составляет 19 000 000 рублей, что составляет 21 111 рублей за 1 кв. м [<http://bazarpnz.ru/ann/4543128/>]. Стоимость процедуры перевода участка земли из одной категории в другую варьирует в ценовом диапазоне от 70 000 рублей до 300 000 рублей и зависит от ряда характеристик: начиная от площади земельного участка до разрешения размещения коммерческого здания в данном районе (по согласованию с генеральным планом города).

Размеры земельных участков под индивидуальное жилищное строительство варьируют от 6 до 15 соток [4]. Причем площадь земельных участков со старыми строениями составляет около 6 соток, а свободные земельные участки имеют большую площадь – около 15 соток. Чаще всего можно встретить предложение с площадью продаваемых земельных участков 10–15 соток. На данный момент в городе можно зарегистрировать на одно свидетельство не более 15 соток и не менее 7 соток земли [5]. Нормативно-правовыми документами, регламентирующими размер межуемых земельных участков СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного строительства», утвержденных Госстроем России в 30.12.1999 г. и СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских населений».

Таблица 1. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.)

Район местоположения земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м		Средняя цена предложения	Среднее значение
	Мин	Макс	руб./кв. м	руб./кв. м

Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье)	1000	7500	2000-3000	2500
Крупные спальные районы: Окружная, Шуист, Терновка, Барковка	500	3000	1000-2000	1500
Прочие районы: Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи	350	1500	500-800	650

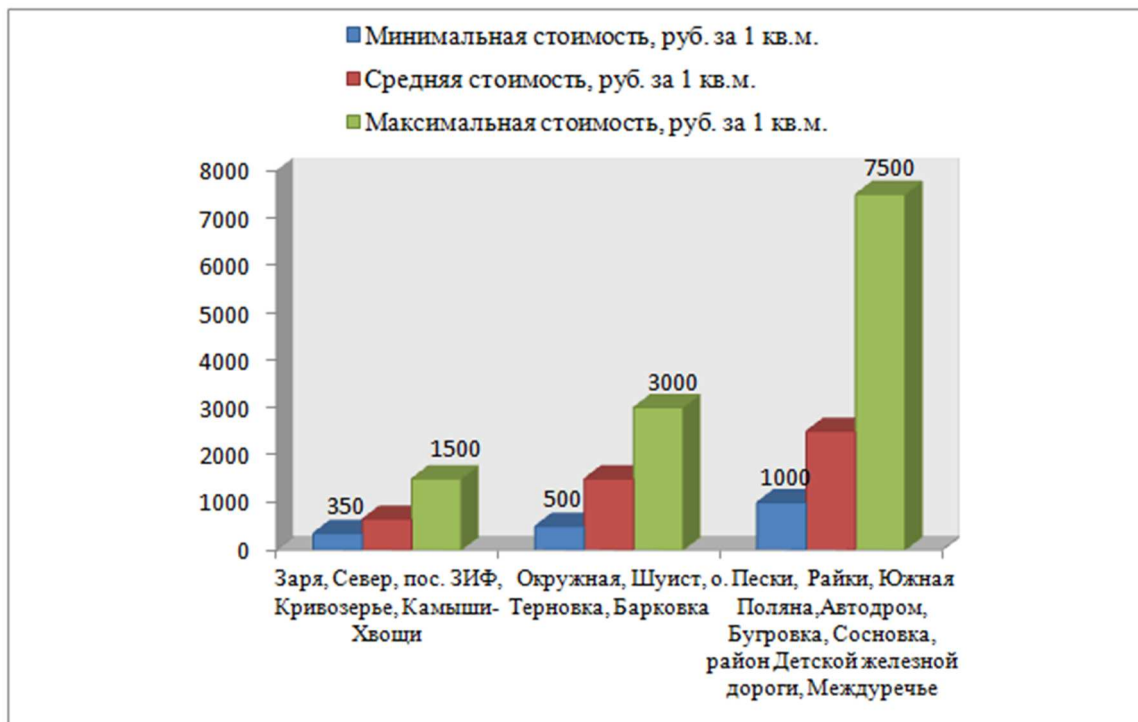


Рисунок 1. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.)

Земли под многоэтажную жилую застройку

Вторичный рынок не изобилует землями под многоэтажное строительство, причем ценовой разброс составляет от 2000 руб./кв.м до 8800 руб./кв.м (на ул. Революционная). Чаще всего встречаются предложения по 3000–5000 рублей за 1 кв.м. И опять же главным фактором при формировании цены является местоположение, далее следуют линия и престижность района, условия подключения инженерных коммуникаций. В большинстве случаев продажа данных

земель проходит с помощью аукционов, в которых принимают участие муниципальные и федеральные власти.

Земли под торгово-офисную застройку

Достаточно широкий стоимостной диапазон имеют земельные участки под торгово-офисное строительство. Средняя стоимость земли торгово-офисного назначения колеблется в пределах 5 000–12 000 за 1 кв.м. При этом цена в городском центре может подниматься до 35 000 за 1 кв.м. Наиболее дешевым предложением по продаже земли является земельный участок под строительство магазина по ул. Ростовская (район Терновка) площадью 5300 кв.м и ценой 900 руб. за 1 кв.м. Предложением с наиболее высокой стоимостью стал участок земли под строительство торгово-офисного здания в центре города по ул. Коммунистическая в районе Центра площадью 190 кв. м и стоимостью 7 000 000 рублей (36 842 руб. за 1 кв. м). Часто встречаемые предложения по продаже земельных участков под торгово-офисную недвижимость имеют стоимость от 5000 до 12000 рублей за 1 кв.м. И снова можно сделать вывод о прямой зависимости стоимости земли от её местоположения.

Земли под промышленную застройку

Земельные участки под промышленное строительство остаются менее востребованными на рынке, чем земли под торгово-офисное строительство. Причиной этому являются низкие объемы промышленного строительства в г. Пензе, поскольку основная часть предприятий находится в зданиях, построенных в советское время, расположенных в промышленных районах города: «Терновки», «Севера», «Южной Поляны», «Заводского района», «Шуиста», «КПД». Стоимость земельных участков, выставленных на продажу, варьирует от 150 до 3 500 руб. за 1 кв.м. Предложением с минимальной стоимостью является предложение по продаже участка земли под промышленное строительство в районе Севера (находится за базой Пенза-Рыба) по цене 157 рублей за 1 кв.м (площадь данного участка достаточно большая – 350 соток). Предложением с максимальной стоимостью является участок земли под промышленное строительство по цене 3 517 рублей за 1 кв.м (площадь участка 6 255 кв. м по ул. Терновского). В большинстве своем земельные участки данной категории расположены на городских окраинах в промышленных зонах, и в среднем их стоимость составляет 1000–1500 рублей за 1 кв. м.

Данные о средней стоимости коммерческой земли в г. Пензе представлены ниже в таблице и на рисунке.

Таблица 2. Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.)

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м.		Средняя цена предложения,	Среднее значение,
	Мин	Макс	руб./кв. м	руб./кв. м

Земли под многоэтажную жилую застройку в г. Пензе	2000	8800	4500-5500	5000
Земли под торгово-офисную застройку в г. Пензе	717	36842	5000-12000	8500
Земли под промышленную застройку в г. Пензе	157	3517	1000-1500	1250

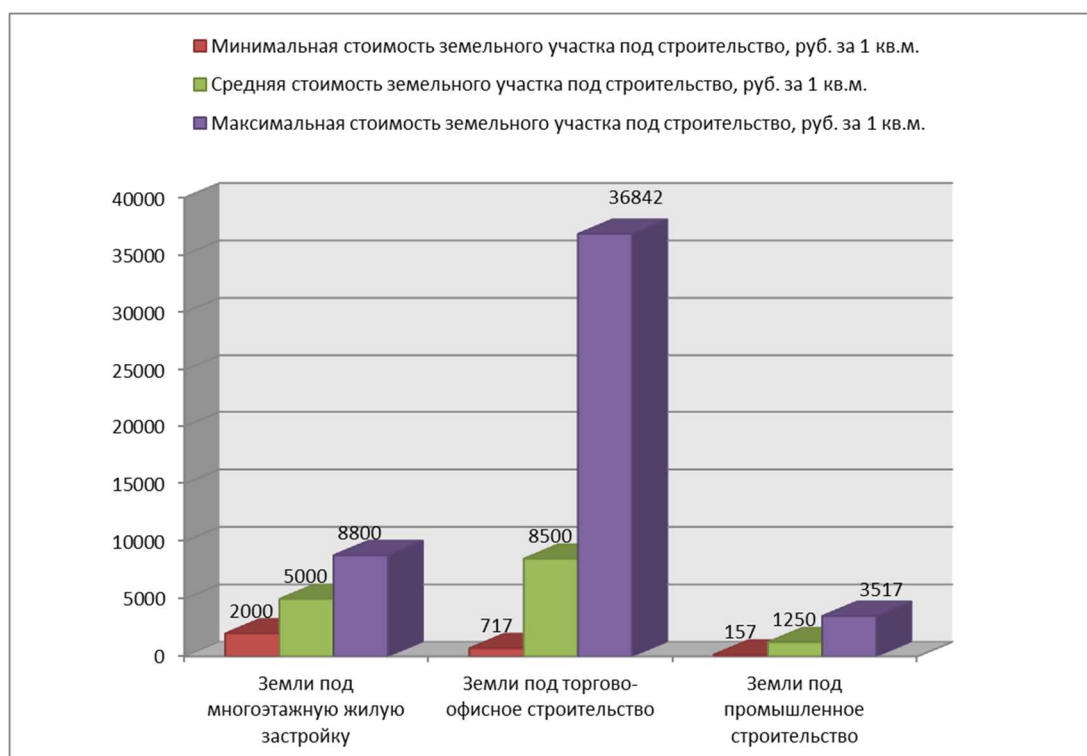


Рисунок 2. Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.).

Заключение

В результате анализа был установлен тот факт, что местоположение непосредственно влияет на стоимость объекта недвижимости, в нашем случае – земельного участка. Причем это относится как к землям под индивидуальное жилищное строительство, так и к земельным участкам под коммерческую застройку. По мере приближения к центральной части города стоимость квадратного места земли увеличивается. Это объясняется тем, что в городском центре более развита социальная инфраструктура, транспортная система, обеспеченность объектами административно-общественного назначения и т.д. Это является важным аспектом как с точки зрения покупателя земли под индивидуальное жилищное строительство, так и с точки зрения предпринимателя. Не последнюю роль играет форма и ландшафт земельного участка, возможность подведения к нему инженерных коммуникаций, наличие ветхих построек и т.д. Особое значение имеет окружение участка, т.е. престижность

района. Даже находясь далеко от центра, участок может иметь высокую цену, потому что находится в престижном или экологически чистом районе.

Список литературы

1. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Научно-практические аспекты теории массовой оценки недвижимости // Известия Юго-западного государственного университета. – 2011. – № 5–2.
2. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: монография / под общей редакцией академика МАИИ В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2011.
3. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – Ч. 2, № 5 (38).
4. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4; URL: www.science-education.ru/104-6701 (дата обращения: 31.10.2013).
5. Хрусталев Б.Б., Учинина Т.В., Желиховский Д.О. Управление реализацией проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка: материалы 9-й междунар. конф. / под общ. ред. С.В. Захарова, И. Кратены. – Прага; М.: ООО «ЭЦ «Академстройнаука», 2012.
6. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса: Учебник / Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового и проф. А.И. Солунского. – М.: Изд-во «АСВ»; Изд-во КУП «Нижнекамская городская типография», 2006.

Рецензенты:

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

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.