

УДК 339.13.024

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕНЗЫ В ЦЕЛЯХ РАЗРАБОТКИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ

Попова И.В., Маркова Н.А., Чикина Е.В.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), invikt2007@mail.ru

В статье представлена методика исследования рынка жилой недвижимости, основанная на проведении классификации данного рынка по различным критериям. Цель статьи – проведение комплексного исследования развития рынка недвижимости в регионе для разработки предложений по направлениям его развития. Актуальность исследования заключается в том, что только качественная аналитическая работа на рынке недвижимости позволяет принимать грамотные бизнес-решения в различных сферах – оценки, страховании, кредитовании, риэлтерском бизнесе. Анализ рынка недвижимости представляется в высшей степени сложным предметом, требующим от аналитика, помимо глубоких теоретических знаний экономики недвижимости, постоянной практики и творческого поиска в исследованиях, формирующих профессиональную интуицию. В статье проведен анализ рынка жилой недвижимости г. Пензы и дан прогноз его развития на конец 2014 года.

Ключевые слова: рынок недвижимости, анализ рынка, развитие рынка недвижимости, недвижимость, исследование рынка недвижимости.

MARKET ANALYSIS RESIDENTIAL REAL ESTATE PENZA IN ORDER TO DEVELOP OFFERS ITS DEVELOPMENT

Popova I.V., Markova N.A., Chikina E.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G. Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

The article presents a methodology for the real estate market research, based on classifying this market according to different criteria. The purpose of the article – a comprehensive study of the development of the real estate market in the region to develop proposals for areas of its development. Actuality of the research is that only high-quality analytical work on the real estate market, allows to make educated business decisions in various areas – assessment, insurance, lending, rielterskom business. Analysis of the real estate market seems highly complex subject that requires the analyst, in addition to in-depth theoretical knowledge of the real estate industry, constant practice and creative research studies forming professional intuition. The article analyzes the real estate market and the Penza region of its development at the end of 2014.

Keywords: real estate market, market analysis, real estate development, real estate, real estate market research.

Успех бизнеса в условиях рыночной экономики во многом предопределяется качеством информации, на основе которой принимаются ответственные финансовые решения. Именно поэтому сбор и аналитическая обработка информации, в том числе рыночной, сегодня являются как предметом отдельного изучения с научно-методологической точки зрения, так и предметом самостоятельного бизнеса.

Изучая почти вековую историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости. Характерным примером является кризис на рынке недвижимости США в конце 80-х и начале 90-х годов. Как отмечают специалисты, чрезмерное и беспорядочное инвестирование в новое строительство привело к

перенасыщению рынка и, соответственно, невостребованности рынком большого количества проектов, под которые были выданы кредиты. В основе сложившейся ситуации лежали нереальные рыночные ожидания, происходящие из неправильной структуры стимулов при анализе, слабой методологии анализа и неполного объема данных, характеризующих текущие условия.

Конечной целью любого исследования рассматриваемого типа является измерение соотношения спроса и предложения на конкретный вид товара на рынке недвижимости в конкретный (как правило, будущий) момент времени. Поэтому цель данного исследования – это проведение комплексного исследования тенденций развития рынка недвижимости в регионе для разработки перспектив его развития.

Изучая историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости.

Однако анализ фактического материала имеет ценность лишь тогда, когда в основу его положены научно-методические подходы, отражающие специфику исследуемого явления [3]. В этом отношении понимание исследования рынка недвижимости заключает в себе, прежде всего, целенаправленный анализ рынка для выявления тенденций его развития как в целом, так и по отдельным сегментам. Алгоритм исследования представляет собой следующую последовательность действий (рис. 1):

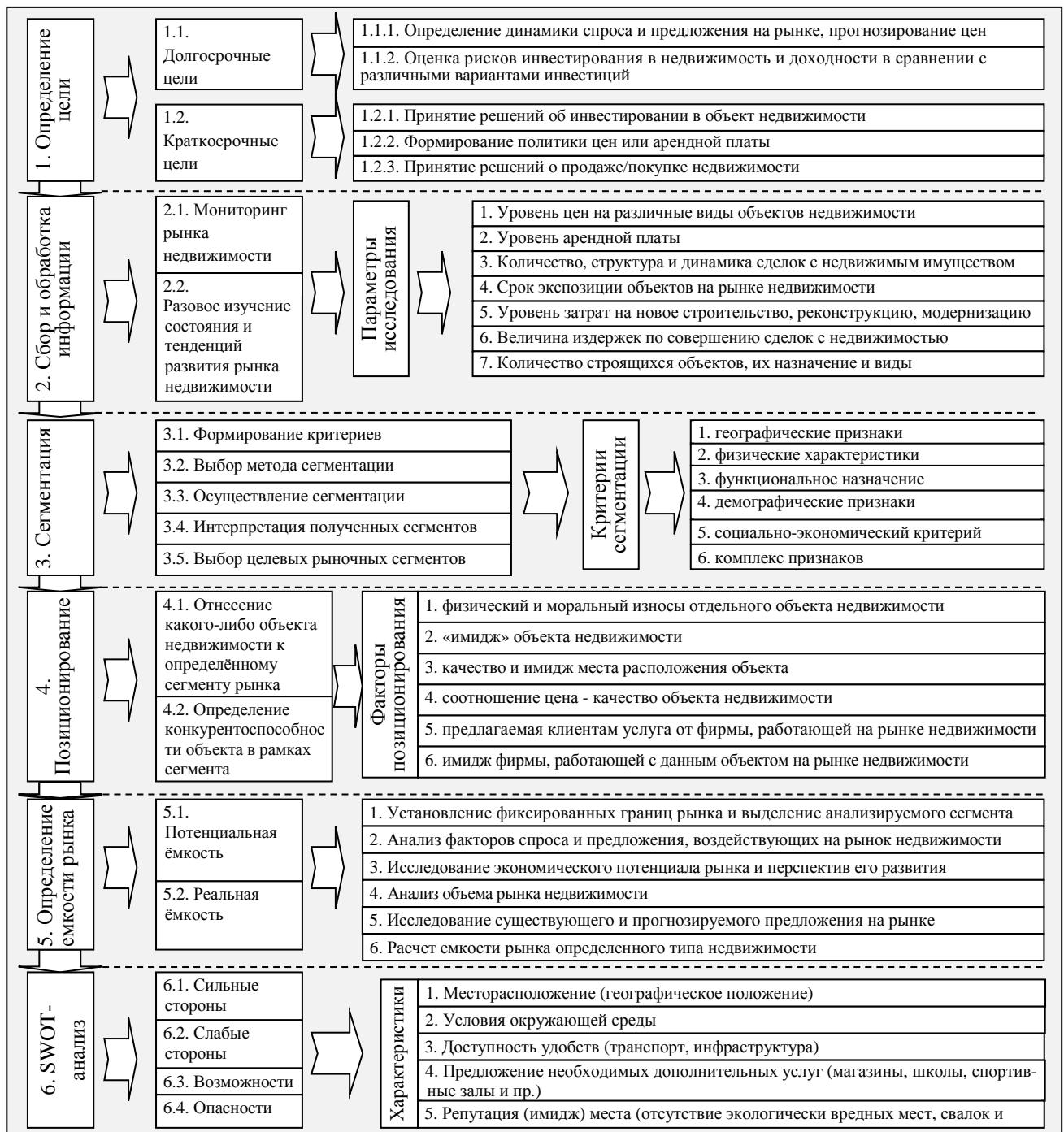


Рисунок 1. Алгоритм исследования рынка недвижимости

Отличительными особенностями рынка недвижимости являются [5]:

- индивидуальность ценообразования;
- высокий уровень издержек;
- важная роль взаимодействия первичного и вторичного рынков;
- высокая зависимость цен, доходности и рисков от состояния региональной экономики;
- многообразие рисков;
- низкая ликвидность товара на рынке;

- слабость ценовых механизмов саморегулирования рынка.

С другой стороны, рынок недвижимости отличается рядом факторов, которые затрудняют его анализ.

К ним можно отнести:

- труднодоступность достоверной информации;
- ограниченное число аналогичных сделок;
- многообразие факторов, определяющих тенденции развития рынка.

С учетом указанных обстоятельств анализ рынка недвижимости представляет собой настолько же важную, насколько и трудную задачу.

Проиллюстрируем некоторые результаты исследования рынка жилой недвижимости на примере жилищной сферы г. Пензы. Анализ структуры жилого фонда г. Пензы, типологии жилых домов показал, что 9 % фонда – постройки до 1945 года, 3 % – ветхое и аварийное жилье (таблица 1).

Таблица 1. Типовые серии жилых домов в г. Пензе

Года постройки	Типовая серия		Материал стен
1950–1960 гг.	1-335		Панель
	1-464		Панель
	1-447	1-447С-12 (5 эт) 1р-447С-25(9 эт)	Кирпич
1970–1980	1-467А, 1-467-Д		Панель
	85		Кирпич
1980–2000	125(111-90)		Панель
	86 (114-86)		Кирпич
	90 (111-90)		Панель
C 2008	125		Кирпич

Комплексный анализ рынка жилой недвижимости (первичный, вторичный, арендный рынки) показал, что за период 2000–2013 годы цены выросли почти в 10 раз. Только за 2012 год – на 13 %, за 2013 год – еще на 4 %. Анализ цен по застройщикам показал, что на завершающей стадии строительства цена составляет в среднем 52000 руб./кв. м, при раннем сроке строительства – 31000-45000 руб./кв. м в зависимости от количества комнат и местоположения дома. При этом все дома имеют разную степень отделки и коэффициент учета лоджий (от 0,5 до 1,0). На 15 марта 2014 года в Пензе ведется строительство 40 объектов. Это многоэтажные жилые дома со сроками сдачи 2014-2016 гг. Строительство ведут 18 компаний. Темп роста цен на жилье на первичном рынке за 2000–2013 годы показан на рисунке 2.

Анализ вторичного рынка показал, что по состоянию на 15 марта 2014 года стоимость квадратного метра недвижимости на вторичном рынке жилья Пензы за год увеличилась почти на 10 % и составила 47 000 рублей. По среднестатистической стоимости одного метра лидируют по-прежнему комнаты на общей кухне (49 439 руб./кв. м) с разбросом цен от

31 855 до 75 455 руб. Затем идут однокомнатные квартиры (43 995 руб./кв.м). В двухкомнатных квартирах 1 кв. метр стоит 38 681 рублей, в трехкомнатных – 39 540, в частных домах – 27 619.



Рисунок 21. Темп роста цен на жилье на первичном рынке за 2000–2013 гг.

Проведенный анализ рынка жилищной аренды показал следующее:

- Основным спросом пользуются 1-комнатные квартиры в ценовом диапазоне 8–10 тыс. руб. в районах Арбеково, Автовокзал.
- Арбеково, Центр и Автовокзал – наиболее востребованные районы г. Пензы. На их долю приходится 48 % всех предложений жилья.
- Рынок аренды жилья динамично развивается, цены растут, спрос и предложение увеличиваются.

Заключительным этапом работы явилась разработка перспектив развития рынка жилой недвижимости г. Пензы. В рамках данного этапа проведен SWOT-анализ первичного и вторичного рынков жилой недвижимости, рассмотрены основные проблемы в этой сфере [5]. Результаты представлены в таблицах 2 и 3.

Таблица 2. SWOT-анализ первичного рынка жилой недвижимости

Сильные стороны первичного рынка недвижимости	Возможности первичного рынка недвижимости
<p>Новое жильё</p> <p>Дешевизна в сравнении с вторичным рынком</p> <p>Собственная клиентская база (на данном рынке есть свои клиенты, которые занимаются скупкой квартир для сдачи в аренду, для перепродажи)</p> <p>Договоры с известными застройщиками</p> <p>Рыночная структура отдела продаж</p> <p>Наличие собственной площадки и сервисного</p>	<p>Улучшение сервиса и сокращение времени на обслуживание</p> <p>Возможность узкой специализации</p> <p>Развитие корпоративных клиентов и новых отраслей потребителей</p> <p>Плотная интеграция с заводами и получение больших скидок</p> <p>Расширение строительство по территории</p> <p>Создание новых проектных построек, для повышения</p>

центра	конечной стоимости и получения максимальной прибыли при продаже
Слабые стороны первичного рынка недвижимости	Угрозы первичного рынка недвижимости
Нехватка оборотных средств для закупок Долгое время строительства Высокая текучесть кадров Строительные объекты могут замораживаться и перепродаются по нескольку раз, в то время как договора купли-продажи квартир заключаются на базовом этапе строительства Текущее подорожание объекта Использование дешёвых материалов и дешёвой рабочей силы приводит к низкому качеству готовых объектов	Нестабильность курса доллара (закупочные цены привязаны к \$ и продаются в рублях) Происходит изменение политики поставщиков Плохой контроль над затратами в строительстве Усиление давления производителей стройматериалов, спонтанное повышение цен Большая конкуренция внутри рынка Ипотечное кредитование

Таблица 3. SWOT-анализ вторичного рынка жилой недвижимости

Сильные стороны вторичного рынка недвижимости	Возможности вторичного рынка недвижимости
Развитая инфраструктура Благоустроенные районы Наличие своих клиентов Недвижимость класса «люкс»	Возможность узкой специализации Развитие корпоративных клиентов и новых отраслей потребителей Ипотечное кредитование
Слабые стороны вторичного рынка недвижимости	Угрозы вторичного рынка недвижимости
Износ Возможность модернизации – новые затраты	Зависимость от стоимости квартир на первичном рынке Нестабильность курса доллара Старый фонд Большая конкуренция внутри рынка

Анализ существующих проблем в жилищном строительстве показывает, что их можно разделить на две условные группы: проблемы, влияющие на активность предложения на рынке жилья, и проблемы, влияющие на активность спроса на жилье.

К проблемам, оказывающим негативное воздействие на объемы строительства жилья, следует отнести:

- 1) Наличие административных барьеров.
- 2) Отсутствие подготовленных к застройке земельных участков.
- 3) Недоступность для большинства застройщиков кредитных ресурсов.
- 4) Сдерживание развития промышленности строительных материалов.
- 5) Кадровая проблема в отрасли.

К основным факторам, негативно влияющим на динамику спроса на рынке жилья, относятся:

- 6) низкий уровень доходов населения;
- 7) отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения;
- 8) отсутствие маневренного фонда муниципальных образований для предоставления таким гражданам жилья на условиях социального найма;

9) отсутствие необходимой нормативной базы, стимулирующей развитие системы жилищных строительных и накопительных кооперативов.

Таким образом, обозначенные проблемы на рынке недвижимости в частности и в жилищном строительстве в целом требуют решения. На основе проведенного анализа преимуществ и недостатков рынка жилой недвижимости разработаны следующие предложения для повышения эффективности его развития:

- необходимо опережающее обеспечение территорий застройки инженерной инфраструктурой;
- сокращение сроков строительства, продолжительности инвестиционного цикла, повышения качества строительства, уменьшения эксплуатационных расходов, энергоемкости и загрязнения окружающей среды;
- формирование архитектурно-строительных систем из легких конструкций, уменьшающих массу здания и заметно удешевляющих строительство;
- широкое распространение в жилищном строительстве конструкций и материалов из дерева и деревоклееных изделий;
- возрастание строительства монолитно-каркасных жилых многоэтажных зданий в сегменте эконом-класса;
- развитие малоэтажного строительства в двух перспективных направлениях – малоэтажной высокоплотной застройки и одноквартирных жилых домов усадебного типа;
- применение местных строительных материалов и инновационных технологий для снижения стоимости 1 кв. м нового жилья.

Список литературы

1. Андреасян М.А. Развитие методических основ анализа деятельности рынка недвижимости: дис. ... канд. экон. наук. – Волгоград, 2009.
2. Баронин С.А., Попова И.В. и др. Управление в развитии недвижимости: учебное пособие. Гриф УМО. – Пенза: ПГУАС, 2012.
3. Лочмеле Р.Ю. Рынок недвижимости как объект системного управления: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2006.
4. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2005.
5. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Изд. «Экономика», 2009.

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.

Грабовский П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва.