

АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ПЕНЗЫ

¹Полякова А.В.,¹Учинина Т.В.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Главным направлением в области строительства жилой недвижимости является предоставление возможностей для улучшения жилищных условий граждан с разным уровнем доходов, сохранение и воспроизводство жилого фонда, а также увеличение спроса на жилье за счет совершенствования кредитной политики. С другой стороны рынок жилой недвижимости имеет большое значение для развития экономики региона и страны в качестве объекта инвестиций населения и предприятий. Однако, наряду с этим, возникает ряд проблем в части эффективной реализации строительной продукции и удовлетворения потребностей населения в жилье. Решить данные задачи невозможно без квалифицированного анализа существующей структуры жилой недвижимости, выявления основных тенденций развития территорий города, возникающих при этом проблем, а также оценки инвестиционных проектов жилищной застройки территории города. В данной статье приведена классификация жилой недвижимости, проанализированы основные застройщики, количество и качество возводимого жилья в зависимости от местоположения, определена средняя стоимость квадратного метра жилья, а также отмечены наиболее важные направления строительной деятельности, необходимые для единого и гармоничного развития города.

Ключевые слова: рынок, классификация недвижимости, строительство, спрос, потребитель, жилье, недвижимость

ANALYSIS OF TRENDS PRIMARY RESIDENTIAL MARKET IN PENZA

¹Polyakova A.V.,¹Uchinina T.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

The main direction in the area of residential real estate is to provide opportunities to improve the living conditions of citizens with different levels of income, preservation and reproduction of the housing stock, as well as an increase in the demand for housing by improving the credit policy. On the other hand real estate market is of great importance for the economic development of the region and the country as an investment of the population and businesses. However, along with this, there are several problems with regard to the effective implementation of construction products and meet the needs of the population in housing. To solve these problems is impossible without the expert analysis of the existing structure of residential property, to identify the main trends in the development areas of the city, the problems involved, as well as the evaluation of investment projects of housing development in the city. This article is a classification of residential real estate, analyzes the main developers, the quantity and quality of housing being built according to the location, determine the average cost per square meter, and marked the most important areas of construction activities required for a single and harmonious development of the city.

Keywords: market, classification of real estate, construction, demand, consumer, housing, real estate

Актуальность выбранной темы обусловлена, активно развивающимся строительным рынком жилой недвижимости, который является значимым объектом для денежных инвестиций населения и предприятий, а также способствует удовлетворению потребностей населения в жилье. Однако, вместе с этим, появляются вопросы в части эффективной реализации построенной недвижимости, т.к. значительная часть строительной продукции не реализуется и большое количество жилья пустует. Это обусловлено тем, что на текущий момент уровень платежеспособного спроса отстает от предложения и ожидаемый рост объемов доступного и востребованного строительства жилой недвижимости должен

привести к балансу спроса и предложения на рынке жилья. Поэтому для обеспечения устойчивого развития территорий города, учета интересов граждан, а также интересов инвесторов в части реализации жилья, необходимо комплексное исследование жилищного строительства, а в частности: классификация возводимого жилья по качеству, количество и качество возводимого жилья в зависимости от местоположения (района), средняя стоимость квадратного метра жилья, и др. Это позволит определить сформировавшиеся тенденции и основные направления развития.

Основной материал

Качественное и объективное исследование рынка жилой недвижимости невозможно без четкой классификации существующей и строящейся жилой недвижимости по потребительскому качеству. Для этого вся совокупность объектов рынка недвижимости должна быть разделена на группы (кластеры), т.е. должна быть проведена типизация (классифицирование) объектов по различным критериям, определяющим его качество.

Целью классифицирования является выделение групп однородных объектов (кластеров), отличающихся по средним значениям цены в различных кластерах и имеющим как можно меньший разброс цен внутри кластера.

В отечественной практике классифицирование жилья проводится двумя способами: по типам (морфотипам) и по классам качества.

В настоящее время на территории России действует разработанная экспертами по консалтингу и девелопменту единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу).

Процедура рыночного классифицирования объектов - жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на действующих в настоящее время нормативных документах: (ЖК РФ, ГК РФ, ГОСТы и ТС, СП по проектированию и строительству жилья и др.).

Действующая классификация охватывает строящуюся и реконструируемую недвижимость (многоквартирные жилые дома) высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа и жилые помещения, входящие в состав зданий другого функционального назначения. Указанная классификация не распространяется на блокированные жилые дома, в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками, а также на мобильные жилые здания, жилые помещения маневренного фонда и др.

Все дома, подлежащие классификации, дифференцируются по следующим группам характеристик качества: качество проработки внешнего архитектурного облика, качество и экологичность ограждающих конструкций, качество остекления, качество наружного и внутреннего инженерного обеспечения, качество планировки дома и квартир, диапазон

общей площади квартир и площади основных помещений, качество внутренней отделки дома и квартир, качество инфраструктуры и сервиса в доме, внешнее окружение и социальная инфраструктура в районе, качество прилегающей территории, охрана и безопасность, качество парковки.

Согласно единой методике, на первичном рынке многоквартирного жилья можно выделить четыре класса жилья: эконом, комфорт, бизнес и элитный классы. При этом эконом- и комфорт классы могут быть объединены в группу массового жилья, бизнес-класс и элитный - в группу жилья повышенного качества.



Рис. 1. Классы качества проектов согласно Единой классификации проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству

Минимальные качественные и количественные параметры жилых площадей в многоквартирных жилых новостройках, могут быть приняты в качестве исходных признаков объектов эконом-класса. Количество, качество и поэтажное размещение коммерчески эксплуатируемых (свободно посещаемых) нежилых объектов в жилом доме может влиять положительно на класс объекта с точки зрения шаговой доступности торговли и сервиса средне-высокой ценовой категории при недостаточности таковых в ближайшем окружении объекта. количество и качество функционально полезных нежилых зон для жильцов дома, с одной стороны, определяется коэффициентом эффективности жилых этажей (отношением суммарной площади квартир к суммарной общей площади жилых этажей), а с другой стороны – определяет один из важнейших признаков класса потребительского качества жилого объекта по степени возможного расширения набора опций.

Таким образом, в методике выбран способ классифицирования жилья по качеству, состоящий в том, что классификация основывается на потребительских предпочтениях покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены. Восприятие качества жилья населением конкретного региона, города существенно зависит от менталитета покупателей, их стиля жизни, характера существующей застройки, исторической, культурной, эстетической ауры.

В структуре предложений квартир новостроек города Пензы, в зависимости от класса жилья лидирует недвижимость эконом класса, ее доля составляет 67%, бизнес класса- 26%,

доля жилья элит класса самая низкая 7%. На рис. 2 отражена схема города Пензы и строящиеся жилищные комплексы по классу жилой недвижимости.

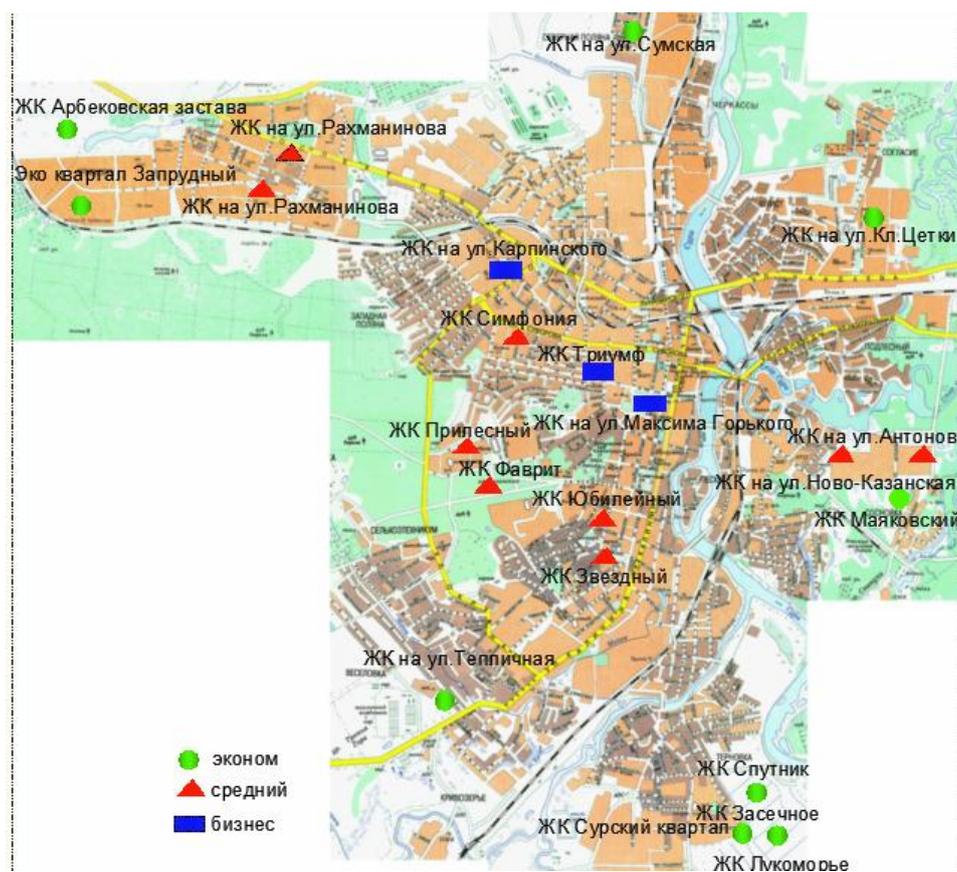


Рис. 2. Схема основных строящихся объектов жилой недвижимости г.Пензы по классу жилья

В зависимости от района, наибольшее количество продаваемых квартир в новостройках, зафиксировано в Арбеково - 25%. В данном районе реализуются такие крупные проекты, как эко-квартал «Запрудный» и «Арбековская застава».

В последние годы все большее число застройщиков возводят жилищные комплексы эконом-класса на пригородных территориях. В городе Пензе пригородное строительство в основном развивается в двух территориальных направлениях это строительство в районе Терновки и Арбеково. В данных районы возводятся такие жилые комплексы как «Арбековская застава», «Сурский квартал», ЖК в с.Засечное и др. Низкая стоимость земельных участков обуславливает наиболее выгодные условия для застройщиков, а экологичность и доступные цены на жилье обеспечивают устойчивый спрос населения на данный сегмент недвижимости.



Рис. 3 Распределение количества новостроек по районам города в процентном соотношении

Средняя стоимость квадратного метра нового жилья в зависимости от района города варьируется в пределах от 33 000 рублей в районе Терновка до 65 000 рублей в центре города. В состав дорогостоящих районов входят: центр, арбеково, гпз-24 и западная поляна.

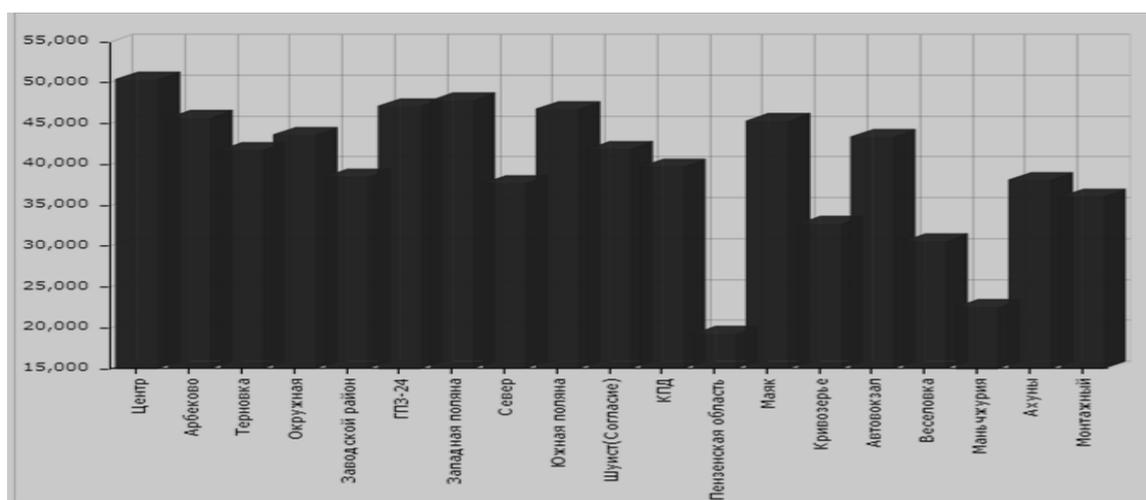


Рис. 4. Стоимость 1 квадратного метра жилья по районам г.Пензы

На данный момент самая высокая цена по городу за квадратный метр жилья элит-класса составляет 60 т.р., данная недвижимость располагается в ЖК по ул. М. Горького. Самая низкая стоимость квадратного метра жилья эконом-класса равна 30 т.р. за кв.м (микрорайон Лукоморье). Средняя стоимость предложения по городу составляет 40 т.р за кв.м. Рассматривая цены на квартиры в целом, самый бюджетный вариант - это квартира-студия площадью 28 кв.м в городе «Спутник», ее цена – 994 т.р.



Рис. 5. Цена однокомнатной квартиры на первичном рынке в различных ЖК города

По данным Пензастата предложение жилой недвижимости по типу квартир на настоящий момент сложилось следующим образом: доля однокомнатных квартир - 53%, двухкомнатных - 37%, трехкомнатных – 10%.

Снижение спроса населения на трехкомнатные квартиры в сегменте эконом-класса, привело к тому, что часть застройщиков стали исключать данные квартиры из проектов жилых домов и заменять их более рентабельными одно- и двухкомнатными.

В настоящее время на территории города Пензы совокупная жилая площадь строящихся объектов многоэтажного строительства составляет порядка 330 000 кв.м. Компании-застройщики ведут как точечное строительство, так и массовую (поквартальную) застройку в городе и области. Большая часть застройщиков возводят не одиночно стоящие «свечки», а крупные жилищные комплексы с собственной инфраструктурой. Масштабные проекты представляются инвесторам и застройщикам более прибыльными и перспективными, поэтому можно предположить, что сложившаяся тенденция со временем будет только укрепляться.

Стоит отметить, что распределение предложений новостроек по стадии строительной готовности жилой недвижимости достаточно равномерно.

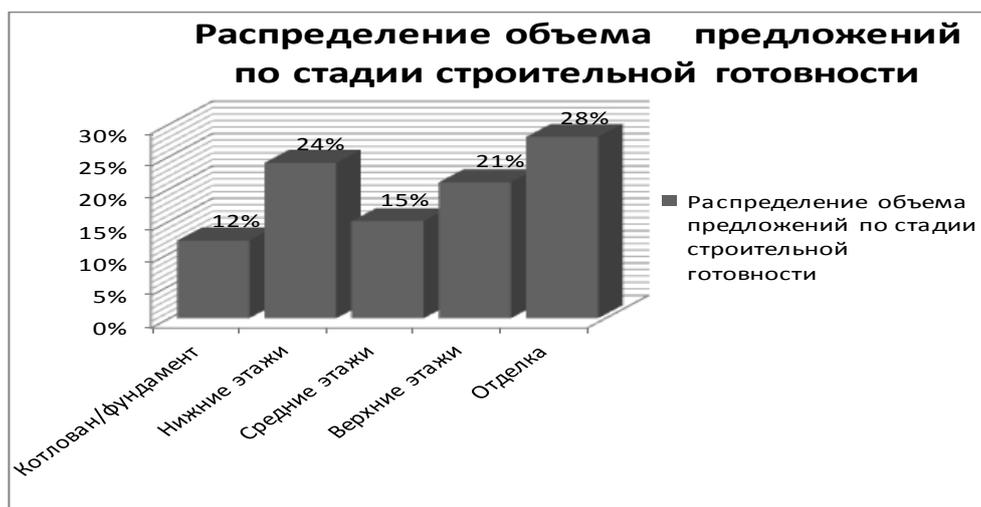


Рис. 6. Распределение объема предложений по стадии строительной готовности

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.



Рис. 7. Структура новостроек по типу строительства

В настоящее время все чаще строительство новых жилых домов сопровождается решением вопросов с парковкой автомашин, вследствие чего начинают появляться проекты новостроек с подземным паркингом. Спрос на данный вид недвижимости достаточно большой, однако пока количество таких домов на данный момент незначительно, поэтому объективно проанализировать и сгруппировать по качеству, среднерыночной цене и количеству машиномест практически невозможно. Однако, учитывая прогрессирующий рост количества автомобилей на душу населения и возникающие проблемы с паркингом у жилых домов, можно сделать вывод о том, что данное направление строительства будет активно развиваться в ближайшие годы.

Реализуя построенные квартиры, значительная часть компаний-застройщиков предлагает потребителям воспользоваться системами рассрочек, скидками, а также ипотечными программами, разработанными совместно с банками. На сегодняшний день на

территории Пензы действует ряд государственных и региональных программ по улучшению жилищных условий, что так же должно способствовать увеличению платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости.

Вывод

В заключение следует отметить, что основными тенденциями развития первичного рынка жилья г. Пензы является: рост количества жилой недвижимости эконом-класса; освоение пригородных районов города; повышение качества возводимого жилья; развитие комплексного строительства. Это обеспечивает выполнение одной из главных задач правительства в улучшении жилищных условий населения. Однако, остаются нерешенными следующие проблемы: доступность жилья, инфраструктура территорий, строящихся домов, слабая кредитная политика.

Список литературы

1. Баронин С.А., Ступин В.А. Оценка и прогнозирование рынка жилья в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. – № 4. – С. 30-38.
2. Гречко Ю.В. Маркетинговый инструментарий управления поведением потребителей на первичном рынке жилья. Дисс. на соискание ученой степени канд. экон. наук – Волгоград, 2007 г.
3. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: www.science-education.ru/115-12044 (дата обращения: 02.07.2014).
4. Толстых Ю.О., Хрусталева Б.Б. Оптимизация выбора способа управления многоквартирными домами // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2007. – Т. 3. № 21. – С. 127-132.
5. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: www.science-education.ru/115-12156 (дата обращения: 29.09.2014).
6. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков эконом-класса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4; URL: www.science-education.ru/104-6701 (дата обращения: 29.09.14).
7. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 8.11.13).

Рецензенты:

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

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