

УДК 332.85(470.40-21)

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ И ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РАЗЛИЧНЫХ СЕГМЕНТОВ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)

Толстых Ю.О., Строкина К.Н., Норкина Т.И., Учинина Т.В.

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

В рамках исследования дается анализ формирования рынка жилых помещений, представляются основные объекты рынка жилой недвижимости Пензы, в том числе показывается динамика цен и вводимой в эксплуатацию жилой недвижимости. Объектом исследования является рынок жилых помещений и рынок аренды жилых помещений. Предметом исследования является анализ структуры рынка первичной и вторичной недвижимости как основной категории рынка жилых помещений. Цель исследования – выявление основных тенденций развития на рынке жилой недвижимости Пензы в современных условиях. Исследование также проводится с намерением использования материалов работы для проведения круглых столов с представителями предпринимательства в сфере недвижимости и банковской сфере, а также со студентами профильного направления. Для проверки гипотезы планируется решить следующие задачи: проанализировать состояние рынка жилой недвижимости в Пензе; выявить основные объекты жилых помещений; определить динамику цен на рынке жилой недвижимости; выделить приоритетные направления в данной сфере; спрогнозировать возможные тенденции развития рынка жилых помещений на ближайшие годы, а также выявить наметившийся тренд в данной отрасли.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, рынок первичного и вторичного жилья, классификация жилья, спрос и предложение, аренда жилой недвижимости, динамика цен, структура предложения жилой недвижимости к продаже, тенденции развития рынка недвижимости.

SPECIFIC FEATURES AND DYNAMICS OF DEVELOPMENT OF VARIOUS SEGMENTS OF LOCAL HOUSING MARKET (ON THE EXAMPLE OF G. OF PENZA)

Tolstykh Y.O., Strokina K.N., Norkina T.I., Uchinina T.V.

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

The study analyzes the formation of the market premises, presented the main objects of the real estate market in Penza, including showing the dynamics of prices and entered into service of residential property. The object of this study is to market the accommodation and the rental market premises. The subject of this study is to analyze the structure of primary and secondary market real estate market as the main categories of premises. The purpose of research – identifying the main development trends in the housing market Penza today. The study also carried out with the intention of use of the materials for the work of the round table with representatives of the business in real estate and banking, as well as with the students profile direction. To test this hypothesis is planned to solve the following tasks: to analyze the state of the residential real estate market in Penza; identify the main objects of premises; determine the dynamics of prices in the housing market; identify priorities in this area; project the possible development trends of residential premises in the coming years, as well as to identify the emerging trends in the industry.

Keywords: real estate market, the market for the primary and secondary housing, the classification of housing supply and demand, renting residential real estate, price trends, supply structure of residential real estate for sale, real estate market trends.

В современном мире, в частности и в Российской Федерации, рынок недвижимости является одним из самых крупных и прибыльных сфер экономики. Также необходимо отметить тот факт, что на сегодняшний день рынок недвижимости сегментирован. Самым крупным, а также самым востребованным сегментом рынка среди потребителей является рынок жилой недвижимости, а именно – жилых домов, квартир, комнат и других жилых

помещений. Что же касается рынка жилой недвижимости в Российской Федерации, то на ее долю приходится порядка 90 % всего оборота недвижимости.

Проводя аналогию с прошлым временем, следует отметить, что современный рынок жилой недвижимости существенно изменился во многом. Одним из примеров существенного изменения рынка недвижимости, а именно – рынка жилых помещений, можно отнести расширение круга традиционных участников договора купли – продажи. Теперь при совершении сделки в нее начала входить, помимо продавца и покупателя, третья сторона – посредник, в качестве которого может выступать риэлтерская компания, а также любой частный маклер. Необходимо выделить и еще одну примечательную особенность – все большую роль на рынке жилья, при совершении сделок, играют различные инвестиционные фонды, биржи, страховые компании, банки и различные рыночные институты, свойственные нашей экономике.

В целом, что касается основных объектов жилой недвижимости в Пензе, то здесь можно разделить на несколько категорий:

- первичное жилье, вторичное жилье;
- типовое жилье; старый фонд, квартиры повышенной комфортности,
- однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные квартиры и более трех комнат;
- частный сектор, коттеджи и таунхаусы;
- пансионаты и малосемейки, квартиры студии и комнаты на общей кухне.

Либо провести более простую классификацию категорий жилых объектов:

- бизнес класс, эконом класс, элит класс.

Общая картина рынка жилой недвижимости, а именно – в двух больших и самых обобщающих категориях выглядит следующим образом: в среднем, за начальный период 2014 года цена за квадратный метр по отношению к концу 2013 года имеет прирост, в среднем на 0,5 %. Что же касается вторичного рынка, то здесь наблюдается нисходящий тренд, а именно – цена за квадратный метр, в среднем, упала на 1,2 %. На середину года, на период с мая по июль, средняя стоимость вторичной постройки составляла порядка 48 тысяч рублей за квадратный метр. А цены на новостройки эконом-класса варьируются в районе 45 тысяч рублей за квадратный метр. Что же касается таких категорий жилых помещений, как жилая недвижимость комфорт-класса и элитная недвижимость, то здесь цены варьируются от 50 до 100 тыс. рублей за квадратный метр соответственно.

Если рассматривать жилую недвижимость в Пензе, то здесь важное значение имеют: возраст здания, развитость инфраструктуры, наличие стоянки или же парковки, этаж, доступность лифта, расположение остановок общественного транспорта, удаленность от центра, экология района. Важно упомянуть, что в городе развит частный сектор и идет

массовая застройка, практически во всех районах города, новостройками и коттеджами. В целом можно выделить районы, где жилая недвижимость имеет более высокую цену, чем в других районах города: центр, район парка им. Белинского, а также районы западной и новозападной поляны. Все это объясняется удобной транспортной развязкой, развитой инфраструктурой, экологией района, а также «шаговой» доступностью к центру города. В Пензе, по состоянию на середину 2014 года, можно выделить ценовой минимум по стоимости квартир. Стоимость однокомнатной квартиры будет составлять около 900 тыс. рублей, стоимость двухкомнатной квартиры – 1 200 тыс. рублей, а стоимость трехкомнатной квартиры будет начинаться от 1 550 тыс. рублей. Нельзя не отметить тот факт, что Пенза занимает 4 место по темпу роста цен на жилье в Российской Федерации.

Необходимо проанализировать и подробнее разобрать ситуацию на рынке вторичного жилья, а также посмотреть динамику цен за последние годы.

За последние годы был выработан тренд, где все более пользовалось спросом вторичное жилье. Вызвано это было тем, что в Пензе искусственно сдерживался темп роста новых домов. В свою очередь рынок недвижимости практически моментально отреагировал на данный процесс. Все это создало искусственный дефицит первичного жилья на рынке, а также позволило диктовать свои условия продавцам такой недвижимости. Здесь можно увидеть, что в данный период времени был огромный спрос на новое жилье, но было непомерно мало предложение. Тем не менее спрос был перераспределен на рынок вторичного жилья, а цены на такое жилье быстро росли.

На сегодняшний день также можно увидеть, что существуют несоответствие цены и качества вторичного жилья, возраст которого составляет порядка более 30 лет.

Но сейчас этот тренд принимает обратную динамику, рынок жилой недвижимости начинает постепенно насыщаться новыми постройками и начинает удовлетворять потребности многих категорий потребителей: от семей до инвесторов, которые искали возможность выгодно вложить капитал. Постепенно спрос на рынке перестает испытывать вне рыночные давления. Соответственно, полагаясь на законы рынка, можно сказать, что цены на вторичное жилье постепенно, не сразу, начнут сходиться вниз.

Буквально, с каждым днем, интерес к вторичному жилью начинает пропадать, так как раньше цена держалась на уровне первичного жилья за счет огромного спроса. Сейчас ситуация меняется коренным образом, сегодня на рынке вторичной жилой недвижимости доминирует предложение, а не спрос, как было раньше несколько лет назад. Как было отмечено выше, на сегодняшний день, средняя цена вторичного жилья варьируется в районе 48 тысяч рублей за квадратный метр, цена же новостройки составляет около 45 тысяч рублей. Два года назад цена вторичного жилья составляла около 51 тысячи за квадратный

метр, при такой же цене новостройки. Можно сделать вывод, что на сегодняшний день рынок вторичного жилья уходит на второй план и более актуальным и востребованным становится рынок первичного жилья.

Первичный рынок недвижимости, как и вторичный рынок недвижимости, обладает своими специфическими особенностями, он имеет свои как плюсы, так и минусы. Безусловно, главной особенностью на первичном рынке жилья выступает новизна предлагаемого объекта, так как она влечёт за собой много положительных факторов, которые, в свою очередь, помогают привлекать потенциальных покупателей объекта.

Динамика первичного рынка недвижимости оказывает значительное влияние на экономику города Пензы, потому что из-за расширения первичного рынка жилой недвижимости происходит увеличение объемов жилого фонда и достижение баланса на рынке жилой недвижимости. На сегодняшний день строительные объекты должны действительно обладать серьезными преимуществами для покупателя, такими как высокое качество строительства, соотношение цены с техническими и архитектурными характеристиками дома, соблюдение декларируемых сроков строительства, ведь всё это очень важно для устойчивой продажи квартир в условиях жёсткой конкуренции.

Необходимо отметить, что в Пензенской области за 2012 год было введено 740 тыс. кв. м жилой площади, в 2013 году было введено в эксплуатацию порядка 830 тыс. кв. м жилья. Здесь можно увидеть прогресс при сдаче в эксплуатацию нового жилья. По прогнозам до конца 2014 года в области будет введено 900 тыс. кв. м нового жилья. Это в свою очередь подтверждает теорию о том, что вторичный рынок постепенно уходит на второй план.

Самыми успешными и востребованными проектами на рынке первичной жилой недвижимости эконом-класса в Пензе являются «Спутник» в Терновке, ЖК «Северное Сияние» в мкрн Север и ЖК «Ближняя Веселовка» в окрестностях улиц Львовской и Мереняшева. В бизнес- и комфорт-классах интерес у покупателей вызывают проекты ЖК «Новые сады» у Ульяновского парка, ЖК «Фаворит» на Западной Поляне, ЖК «Велотрек» у ТЦ «Коллаж», комплексная застройка от ОАО «Пензастрой» в 8-м микрорайоне Арбеково, ЖК «Эко-квартал “Запрудный”» в 3-м микрорайоне Арбеково, дома на улицах Стрельбищенской-Измайлова и на Тамбовской улице, 3. В самом высоком ценовом сегменте знаковыми являются ЖК «Триумф», дом № 35А на улице Карпинского и № 18 на улице Горького.

На рынке жилой недвижимости Пензы не все выглядит так однозначно, первичный рынок недвижимости также может испытывать ряд серьезных проблем. Активная застройка города может привести к тому, что спрос на первичную недвижимость может достигнуть своего пика, а в таком случае можно увидеть процесс стагнации. Все это закономерно и

подчинено правилам, которые нам диктует любая экономика. При таком сценарии развития рынка жилой недвижимости рано или поздно наступит рецессия. В результате. Если рынок не сможет расти, то вероятнее всего цены на первичное жилье будут удерживаться в том же уровне или же колебаться в диапазоне 10 процентов. В случае худшего сценария развития событий, застройщикам, возможно, придётся снижать цены на первичное жилье, так как основная масса первичного жилья возводится за счет кредитных средств. Все эти мероприятия будут направлены для привлечения «живых» денег извне.

Необходимо также выделить рынок аренды жилой недвижимости в Пензе. Жилые помещения, в большей части квартиры, которые сдаются в аренду, пользуются колоссальным спросом на рынке жилой недвижимости у потенциальных арендаторов. На само ценообразование арендной платы могут влиять множество различных факторов: наличие ремонта в квартире, размер арендуемой комнаты или квартиры, наличие сантехники, мебели техники, тип дома, месторасположение, удаленность от центра, экология района и множество различных факторов. На середину 2014 года арендная плата за однокомнатную квартиру в среднем ее выражении составляет порядка 10 тысяч рублей, за двухкомнатную квартиру собственники жилья просят около 15 тысяч рублей, а трехкомнатная квартира будет стоить около 20 тысяч рублей в месяц. Комнаты на общей кухне можно снять за 5 тысяч рублей в месяц. Нельзя не отметить тот факт, что за последнее время вырос спрос на пустые квартиры. Такие случаи можно связать с тем, что среди арендаторов множество молодых семей, которые будут обживать свое имущество, а также с тем, что цены на арендную плату находятся на достаточно высоком уровне. В связи с этим купить минимум всего самого необходимого и снять пустую квартиру на длительный срок – получится гораздо дешевле, чем снимать полностью или частично укомплектованное жилье. Текущая тенденция приводит к тому, что арендная плата за пустое жилье и объект с мебелью практически начинают сравниваться не в пользу первого. В целом можно сказать, что Пенза показывает положительную динамику роста рынка жилой недвижимости. За последние годы наблюдается стабильное увеличение вводимого в эксплуатацию жилья. Эксперты утверждают, что данная динамика продолжится, и общая площадь жилья в Пензе к 2016 году может составить около 13 млн кв. м, а уже к 2026 году этот показатель будет достигать порядка 16,5 млн кв. м (рисунок 1).



Рис. 1. Вводимое в эксплуатацию жилье

На диаграмме можно увидеть рост вводимого в эксплуатацию жилья в нашем городе, но также прослеживается не совсем положительная динамика, начиная с 2007 года и вплоть до 2011 года. Данный период можно охарактеризовать как замедление темпов роста рынка недвижимости, практически вплоть до стагнации. Все это можно связать с экономическим кризисом, который затронул и данную сферу экономики. Как упоминалось выше, спрос на недвижимость в последние годы растет. В зависимости от роста спроса растет и предложение. Тем самым можно выделить самые застраиваемые районы города, где появляется все новая и новая жилая недвижимость. Среди них можно выделить: Арбеково (ЖК «Арбековская застава», ЖК «Запрудный»), Центр (ЖК «Триумф»), Терновка (ЖК «Спутник»), Западная поляна (ЖК «Фаворит»), также необходимо отметить, что активно продолжает застраиваться район ГПЗ. В Пензе, как известно, четыре района города: ленинский, первомайский, октябрьский и железнодорожный. В свою очередь, по количеству новостроек в данных районах можно выделить их условную концентрацию. Приблизительно 30 % всех сданных в эксплуатацию новостроек приходится на Октябрьский район города, около 32 % приходится на Первомайский район Пензы, а на Ленинский район и Железнодорожный районы нашего города приходится 25 % и 13 % соответственно (рисунок 2).

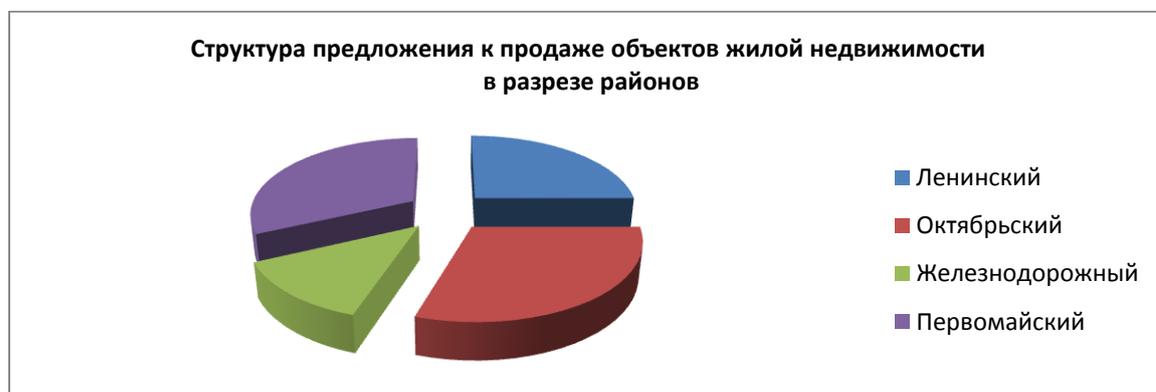


Рис. 2. Структура предложения объектов жилой недвижимости по районам города

Необходимо выделить из всей структуры новостроек классы жилья, а также предложения по типам квартир. Для Пензы характерно следующее: жилая недвижимость эконом класса занимает порядка 70 % доли рынка всей жилой недвижимости, в свою очередь, новостройки бизнес класса (улучшенки) будут составлять около 25 %, а дома элитного сегмента занимают всего лишь около 5 % рынка (рисунок 3).



Рис. 3. Структура предложения жилой недвижимости по типу квартир

Что касается структуры предложения по типам квартир на рынке жилой недвижимости Пензы, то здесь можно выделить следующие типы и их долю на рынке: однокомнатные квартиры – 55 %, двухкомнатные квартиры – 36 %, трехкомнатные квартиры – 9 % (рисунок 4).



Рис. 4. Структура предложения жилой недвижимости по количеству комнат

Подводя итог, стоит отметить, что рынок жилой недвижимости в Пензе продолжает свой рост и постепенно начинает насыщать потребительский спрос. В последние годы появились множество нового жилья для широкого круга потребителей. По типу построек новых домов можно наблюдать некоторые изменения. В нашем городе кирпичные дома начинают вытеснять панельные с рынка нового жилья. Также можно выделить, что все больше и больше популярными становятся однокомнатные и двухкомнатные квартиры эконом класса. Так как данный сегмент рынка выглядит более востребованным и более

рентабельным для самих застройщиков. В городе наблюдается спад спроса на рынок вторичного жилья и тем самым снижение цен на данный вид жилых помещений. На сегодняшний день предлагается множество государственных программ по приобретению жилья, а также программы ипотечного кредитования и рассрочек.

Все это в свою очередь способствует росту рынка недвижимости. Но также нельзя забывать и о негативных последствиях перенасыщения рынка, другими словами, когда предложение будет превышать спрос, может произойти процесс спада строительства и ввода в эксплуатацию новых «квадратных метров» жилья.

Список литературы

1. Баронин С.А., Янков А.Г. Контракты жизненного цикла: понятийный анализ, зарубежный опыт и перспективы развития в России // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6.
2. Грабовый П.Г. и др. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры. – М.: Изд-во «Просветитель», 2013.
3. Грабовый П.Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. – М.: Изд-во «Проспект», 2012.
4. 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. – 2011. – № 5-2. – С. 325а-331.
5. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния фактора местоположения на стоимость объектов недвижимости // Наука и образование в XXI веке: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции 30 сентября 2013 г.: в 34 частях. – Тамбов, 2013. – С. 131-132.

Рецензенты:

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

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