

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА Г. ПЕНЗЫ

Дмитриева Т.Н., Горбунов В.Н., Егорова К.Н., Ханьжов И.С.

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

В статье рассмотрены основные тенденции развития первичного рынка жилья экономического класса на примере г. Пензы. Исследована динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости, рассмотрены обобщающие показатели индексов цен на рынке жилья, рассчитываемые за период с начала до конца года. Выявлены и проанализированы факторы, влияющие на состояние рынка жилой недвижимости на примере г. Пензы. Рассмотрена рыночная структура отрасли жилищного строительства, определены тенденции размещения объектов строительства по территории города. Выявлены направления развития рынка доступного жилья. Показаны возможные результаты решения комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства, позволяющие значительно расширить возможности приобретения жилья с использованием рыночных механизмов. Сделаны выводы о необходимости комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации, что позволит улучшить жилищные условия значительной части населения, обеспечить предоставление доступного и комфортного жилья.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, стоимость жилья, первичный рынок, жилье, жилье экономического класса.

MAJOR TRENDS IN PRIMARY MARKET ECONOMY-CLASS HOUSING IN PENZA

Dmitrieva T.N., Gorbunov V.N., Egorova K.N., Hanzhov I.S.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Germana Titova, 28), e-mail: eg.karina@mail.ru

The article describes the main trends in the primary housing market economy-class example of Penza. The dynamics of prices in the primary real estate market, are considered summary measure of price indices in the housing market, calculated for the period from the beginning to the end of the year. Identified and analyzed the factors affecting the real estate market on the example of the city of Penza. We consider the market structure housing industry, trends in the construction of accommodation facilities in the city. Identified market development of affordable housing. Shows the possible results of solving the complex problems in the field of housing development to significantly expand the possibility of acquiring housing through market mechanisms. The conclusions about the need for integrated development and the development of built-up areas for housing based on the approved planning documentation, which will improve the living conditions of a large part of the population, to ensure the provision of affordable and comfortable housing.

Keywords: residential real estate market, the cost of housing, the primary market, housing, economy-class housing.

Актуальной проблемой развития строительной отрасли является исследование состояния и перспектив развития различных сегментов строительного рынка. В практике российского строительства появились некоторые часто употребляемые термины и понятия, которые с точки зрения понятийного аппарата часто неоднозначно трактуются. Сегодня в научной литературе и в строительной практике наблюдается повышенное внимание к жилью экономического класса как одного из специфических сегментов строительного рынка [1, 2, 4]. Становление рыночных отношений в России стимулировало повышенный интерес к созданию подобных объектов, их идентификации и выявлению тенденций развития данного сегмента. Возникают разногласия по вопросам классификации таких объектов строительства,

а также методов их идентификации. Детальное рассмотрение существующих научных работ показывает, что данное направление строительства имеет ряд спорных моментов, в том числе исходных предпосылок и тенденций развития этого сегмента [1, 3, 5], а также в области принципов государственного регулирования рынка жилья экономического класса [6, 7]. В связи с этим вопросы исследования тенденций развития первичного рынка жилья экономического класса представляются весьма актуальными.

Материал и методы исследования

В последние годы строительный комплекс Пензенской области демонстрирует устойчивое развитие. Строительство дает не только рабочие места, налоги, но и благополучие, удовлетворяет интересы молодой семьи. В настоящее время на первичном рынке жилья Пензы ведут строительство более 20 компаний-застройщиков. Сегодня на территории города ведется как строительство жилых комплексов и микрорайонов, так и точечная застройка. Современные застройщики отдают предпочтение строительству жилых комплексов и микрорайонов с развитой инфраструктурой, где предполагается строительство магазинов, детских садов, школ, развлекательных комплексов, паркинги и многое другое. Строительный комплекс включает: около 50 организаций, осуществляющих капитальное строительство; свыше 10 предприятий, осуществляющих производство строительных материалов; более 10 проектных организаций. На долю отрасли приходится свыше 10 % от общего числа занятых в экономике города.

На рисунке 1 представлена динамика изменения объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по Пензенской области, с 1999 г. по 2013 г. С 1999 г. по 2008 г. наблюдается рост данного показателя с 1626 млн руб. до 32418,6 млн руб. Начиная с 2009 г. объем работ по виду деятельности «Строительство» снижается на 22,7 % по отношению к 2008 г., в 2010 г. снижение произошло на 6,3 % по отношению к 2009 г. С 2011 года снова наблюдается рост данного показателя на 18,6 % к 2010 г., в 2012 г. увеличение произошло на 14,2 % по отношению к 2011 г., в 2013 г. – на 5,3 % по отношению к 2012 г.

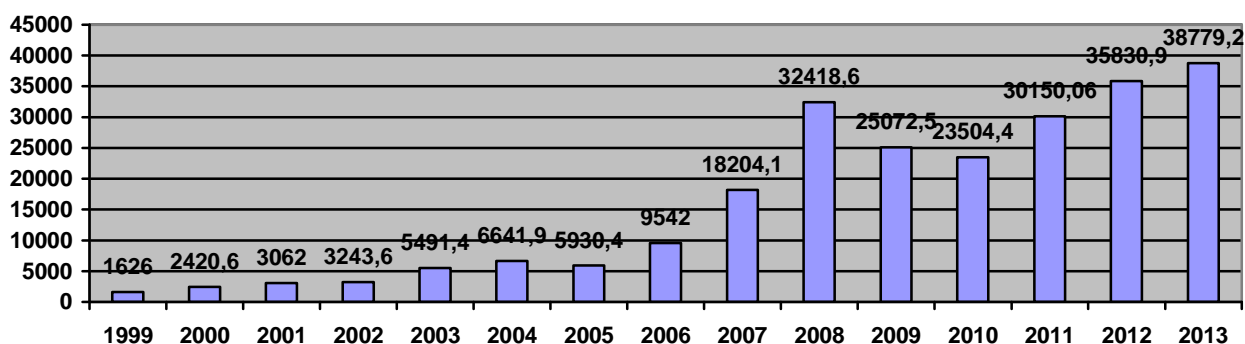


Рис. 1. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по Пензенской области, в 1999–2013 гг., млн руб.

В процессе исследования темпов развития строительной отрасли на территории Пензенской области необходимо проанализировать показатели ввода жилья в г. Пензе. По данным Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области в г. Пензе в 2010 году было введено 388833 кв. м жилья; в 2011 году данный показатель немного увеличился и достиг 390211 кв. м жилья, что на 0,4 % больше, чем в 2010 году; в 2012 году показатель увеличился еще на 7,1 % и составил 418099 кв. м жилья; в 2013 году данный показатель остался практически на прежнем уровне и оказался равен 417097 кв. м. Этот показатель более чем в 2 раза превышает показатель 2005 года, тогда количество введенного в эксплуатацию жилья было равно 190 634 кв. м.

Таким образом, если принять за базовое значение показатель 2010 года, то получим, что в 2011 прирост введенного жилья составил 1 378 кв. м или 0,4 %; в 2012 году – 29 266 кв. м или 7,5 %; в 2013 году – 28 264 кв. м или 7,3 %. Определим динамику ввода жилья за период с 2005 г. по 2013 г. (базисный год – 2005 г.). Полученные данные представлены в табл. 1.

Таблица 1

Динамика ввода жилья за период 2005–2013 годы

Год	Темпы ввода жилья, тыс. кв. м	Абсолютное изменение, тыс. кв. м		Темпы роста, %		Темпы прироста, %	
		Баз.	Цеп.	Баз.	Цеп.	Баз.	Цеп.
2005	190,6						
2006	252,2	61,6	61,6	132,3	132,3	32,3	32,3
2007	380,4	189,8	128,2	199,6	150,8	99,6	50,8
2008	382,7	192,1	2,3	200,8	100,6	100,8	0,6
2009	385,4	194,8	2,7	202,2	100,7	102,2	0,7
2010	388,	198,1	3,3	203,9	100,9	103,9	0,9
2011	390,6	200	1,9	204,9	100,5	104,9	0,5
2012	418,1	227,5	27,5	219,4	107,0	119,4	7,0
2013	417	226,4	-0,9	218,8	99,7	118,8	-0,3

Далее на рис. 2 представим ввод жилья графически, для того чтобы наглядно проследить динамику.

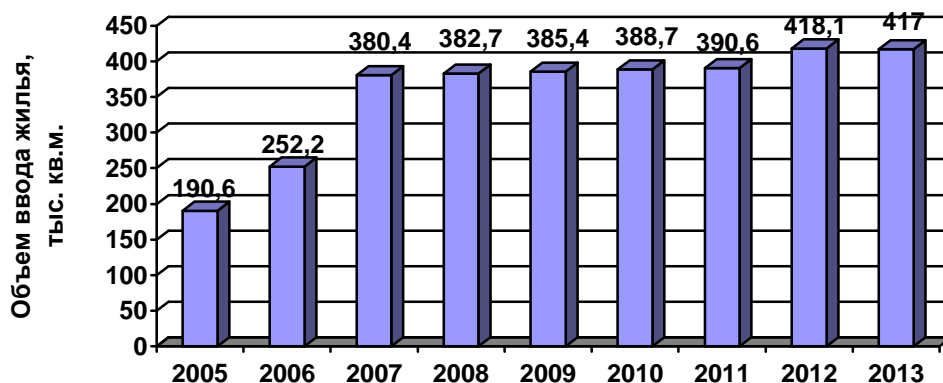


Рис. 2. Темпы ввода жилья в эксплуатацию в г. Пенза за 2010–2013 гг., тыс. кв. м

За анализируемый период рынок жилья г. Пензы продемонстрировал положительную динамику развития. Так, максимальный темп прироста наблюдается в 2007 году и составляет 50,8 % по сравнению с 2006 г. В дальнейшем темп прироста в среднем не превышает 1 %, за исключением 2012 года. По мнению экспертов, общая площадь жилья к 2016 году составит – 12,9 млн кв. м, а к 2026 году – 16,4 млн кв. м.

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.

По итогам 2013 года Пензенская область занимает 5 место среди регионов ПФО по темпам ввода жилья в эксплуатацию. Удельный ввод жилья по итогам 2013 года составил 0,61 кв. метра на человека (в 2012 году – 0,54 кв. метра, по ПФО – 0,47 кв. метра, по России – 0,46 кв. метра). Данный показатель чуть выше среднего показателя по стране, что говорит о высоких темпах строительства.

В 2013 году было введено 434,5 тыс. кв. метров жилья экономического класса, что составило 52,4 % от общего объема ввода жилья. Объем жилья эконом-класса стоимостью 29 – 34 тыс. руб. в Пензе с 2011 года вырос от 100 до 400 тыс. кв. м. В 2013 г. в структуре предложения на первичном рынке преобладают объекты эконом- и комфорт-класса, доли которых в общем объеме многоэтажного строительства составляют 73,4 % и 24,8 %, соответственно.

Проанализируем динамику изменения средней цены на первичном рынке жилья. За период с 2005 г. по 2012 г. цена 1 кв. м в новостройке увеличилась более чем в 2,5 раза. Так, в 2005 году цена составляла 14643 рубля за квадратный метр, резкий скачок произошел в 2007 году, цена повысилась до 31905 рублей, по сравнению с 17898 рублями за кв. м в 2006 году. Далее цена уже не опускалась ниже 30000 рублей. Так, в 2008 году она составила 35286 рублей за кв. м, в 2009 – 31232 рублей, в 2010 году – 30357 рублей, в 2011 – 31428 рублей, в 2012 – 37625 рублей, в 2013 – 38595 рублей. По данным Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области на 1 квартал 2014 года средняя цена жилья на первичном рынке в г. Пензе составила 39920 рублей за кв. м.

Рассмотрим динамику цен на квартиры среднего качества (типовые), которые и представляют собой жилье экономического класса. Для того чтобы проследить динамику изменения цен, возьмем значения конца первого квартала каждого года. Так, на 1 квартал 2010 года средняя цена на жилье эконом-класса составляла 28860 рублей, в 2011 – 30086 рублей, в 2012 – 32883 рублей, в 2013 году – 39921 рублей, в 2014 – 38251 рублей.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья Пензенской области, руб.

Годы	Все типы квартир	Квартиры среднего качества (типовые)
2010	29710,23	28859,77
2011	30669,9	30086,17
2012	32285,24	32883,45
2013	38174,73	39920,55
2014	39924,58	38250,92

На рисунке 3 сопоставлена динамика средних цен на все типы квартиры и на квартиры экономического класса.

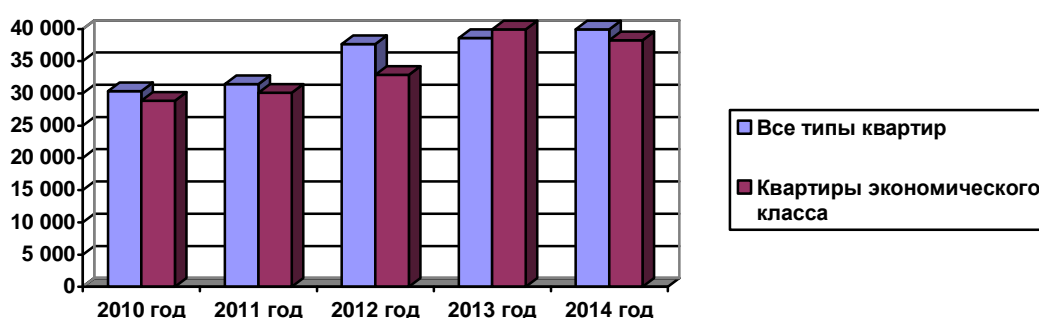


Рис. 3. Стоимость 1 кв. м жилья экономического класса и средняя цена на недвижимость в Пензенской области

Таким образом, средняя стоимость квартир экономического класса немного ниже среднерыночной цены на жилье, в среднем на 5 %. На квартиры среднего качества наблюдается скачок цены в 2013 году и удержание высокой планки на начало 2014 года. Поэтому необходимо найти пути снижения стоимости 1 кв. м жилья для роста уровня его доступности в регионе.

По данным 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 1 кв. м земли под многоэтажную жилую застройку составляет от 2000 рублей до 8000 рублей. Эти цифры говорят о том, что существует резерв, позволяющий снизить стоимость жилья.

На данный момент в городе Пенза насчитывается около 19 крупных застройщиков: МУП «Пензгорстройзаказчик», ОАО «Пензастрой», ОАО АК «Домостроитель», ООО ПКФ «Термодом», ООО «Стройзаказчик», ООО «СКМ Групп», ООО «Рисан», ООО «Спектр Недвижимости», ЗАО «БиАй-Инвест», ООО «Градстрой», ООО «Спецстроймеханизация», ООО «Ревьера», ООО «Контур», ООО «Стройолтек», ООО «Фундамент», строительная компания «РенКапСтройПенза», ООО «Новые технологии», ООО «Засечное». Среди всех

застройщиков имеются те, которые занимают доминирующее положение на рынке жилищного строительства, их доли в общем объеме строительства можно увидеть на рисунке 4.

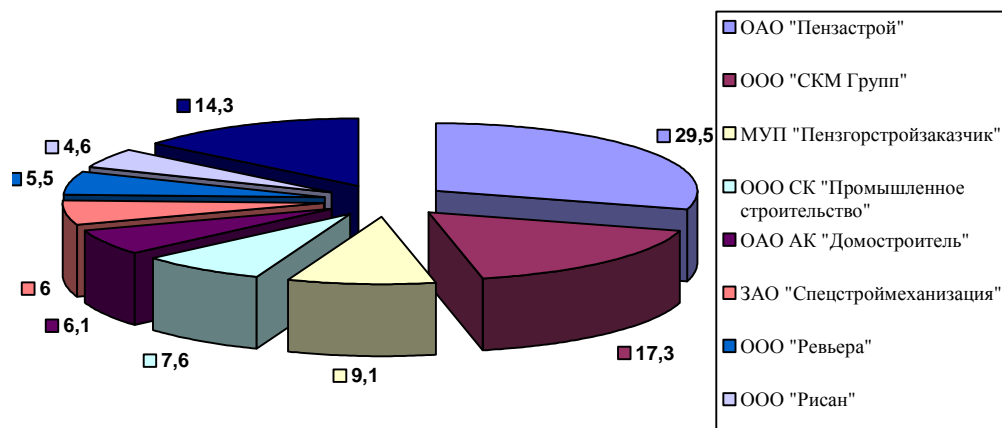


Рис. 4. Доли застройщиков на рынке г. Пензы, в процентах

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». Интересен проект ЖК «Новые сады» по ул. Минская; это будет первый дом в Пензе с цветным панорамным остеклением. Второе место принадлежит центру города – 18 % от общего объема введенного жилья. Третье место – это район Терновка – 19 % (город «Спутник»). Далее районы ГПЗ и Западной поляны: 10 % и 9 % соответственно, на все остальные районы города приходится менее 5 % новостроек (рис. 5).

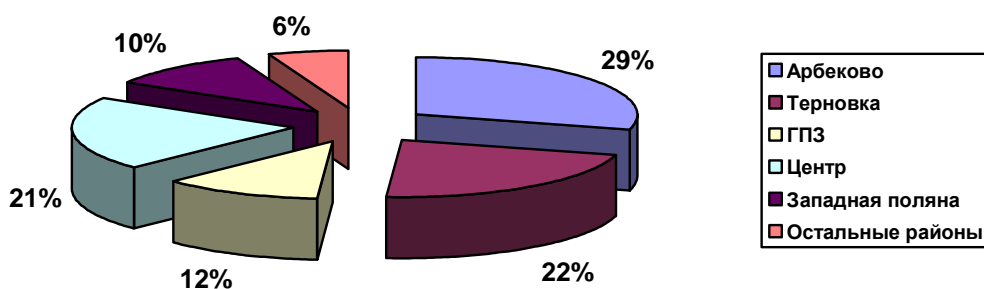


Рис. 5. Доли возводимого жилья по районам города

Если рассмотреть рынок новостроек по типу домостроения (рис. 6), то панельные дома постепенно вытесняются кирпичными и монолитно-кирпичными, но в эконом-классе еще удерживают свои позиции.

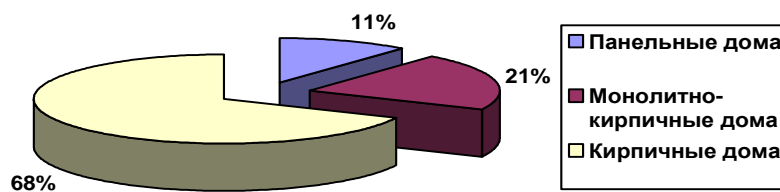


Рис. 6. Структура новостроек по типу строительства

Структура предложения по типу квартир выглядит следующим образом: доля однокомнатных квартир – 53 %, двухкомнатных – 37 %, трехкомнатных – 10 %. Стоит отметить, что из-за низкого спроса на трехкомнатные квартиры в сегменте эконом-класса, некоторые застройщики исключили данные квартиры из проектов своих домов, заменив их более рентабельными 1 и 2 комнатными.

Проследим динамику показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя. С 2005 года наблюдается увеличение данного показателя, который рассчитывается как отношение общего жилого фонда к общей численности населения. Так, в 2005 году на одного жителя в среднем приходилось 22,0 кв. м, в 2006 – 22,4 кв. м, в 2007 – 22,9 кв. м, в 2008 – 23,4 кв. м, в 2009 – 23,9 кв. м, в 2010 – 24,1 кв. м, в 2011 – 24,8 кв. м, в 2012 – 25,4 кв. м, в 2013 – 25,7 кв. м. Таким образом, из года в год наблюдается увеличение данного показателя, что положительно характеризует строительную отрасль Пензы.

В 2014 году администрация города планирует сохранить объемы вводимого в эксплуатацию жилья на уровне 2011–2013 годов и в текущем году ввести в эксплуатацию порядка 425 тыс. кв. м жилья, тем самым жилищный фонд увеличить до 13798 тыс. кв. м при прогнозируемой численности населения 520 тыс. человек. Значение показателя составит 26,5 кв. м на одного жителя г. Пензы.

На 2015–2016 годы планируется рост ввода в эксплуатацию жилья в размере 3 %, при планируемом количестве населения 520,6 тыс. человек значение показателя составит 27,3 кв. м – на 2015 год, и планируемом количестве населения 521,6 тыс. человек 28,1 кв. м – на 2016 год.

Ситуация, сложившаяся в сфере жилищного строительства Пензенской области, позволяет прогнозировать к 2015 г. достижение следующих показателей: уровень обеспеченности граждан Пензенской области жильем на 1 проживающего – 27,1 кв. м; прирост доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств – 10 %.

Заключение

Таким образом, решение комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства позволит значительно расширить круг семей, на сегодняшний день не имеющих возможность приобрести жилье с использованием рыночных механизмов. Этому будет способствовать комплексное освоение территорий и развитие застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации, что позволит более 60 процентам семей Пензенской области, желающих улучшить свои жилищные условия, обеспечить предоставление доступного и комфортного жилья.

Список литературы

1. Горбунов В.Н. Формирование и развитие эффективных зон деятельности предприятий строительного комплекса: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2006. – 24 с.
2. Горбунов В.Н., Оськина И.В., Ханьжов И.С. Проблемы формирования инвестиционной привлекательности инновационных проектов в строительной сфере // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 4; URL: www.science-education.ru/118-14150 (дата обращения: 31.08.2014).
3. Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С., Большакова С.М. Подходы к решению проблем ветхого и аварийного жилья // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2014. – № 8 [Электронный ресурс]. URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2014/08/5727> (дата обращения: 12.10.2014).
4. Качество жизни населения и экология: монография / Семеркова Л. Н. и др.; под общ. ред. Л. Н. Семерковой. – Пенза: ПГСХА, 2012. – 111 с.
5. Михайлина Ю.М., Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н., Лобыкина Н.В. Социальные и коммерческие эффекты саморегулирования в строительном комплексе // Современные научные исследования и инновации. – 2014. – № 6 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/06/36103> (дата обращения: 31.08.2014).
6. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях // Современные научные исследования и инновации. – 2014. – № 8 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/08/36336> (дата обращения: 31.08.2014).
7. Ханьжов И.С., Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н. Особенности новой фазы развития жилищного строительства // Вестник магистратуры. – 2014. – № 7-2 (34). – С. 38-40.

Рецензенты:

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

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия»
ПГУАС, г. Пенза.