

ЦЕНОВОЙ И КАЧЕСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ В Г. ПЕНЗЕ

¹Кукушкина С.А.,¹Учинина Т.В.

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

Обеспечение граждан жильем и его доступность имеют исключительную важность для развития экономики и инфраструктуры, способствуют развитию личности, повышают демографическую активность населения, улучшают социальный климат в условиях высокой диспропорции доходов. Область строительства является одной из важнейших фондосоздающих отраслей. Развитие данной области происходит вследствие повышения качества строительства, усовершенствования технологии производства, механизации трудоемких процессов. Работа предприятий жилищного строительства в рыночных условиях требует объективного изучения спроса и предложения на жилье, принятия управленческих решений, направленных на повышение эффективности и прибыльности строительного производства. В данной статье проанализированы основные компании-застройщики г. Пензы, их инвестиционные проекты, находящиеся на стадии строительства, определена средняя стоимость 1 кв. м жилья в однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартирах.

Ключевые слова: жилье, строительство, рыночные условия, спрос, предложение, застройщик, инвестиционный проект

PRICE AND QUALITATIVE ANALYSIS OF THE PRIMARY HOUSING MARKET IN PENZA

¹Kukushkina S.A.,¹Uchinina T.V.

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

The provision of housing and its availability are of exceptional importance for the development of economy and infrastructure, contribute to the development of personality, demographic increase activity of the population, improve the social climate in terms of high income disparities. Area of construction is creating one of the most important industries. The development of this field is due to the increase in quality of construction, improvement of production technology, mechanization of labor-intensive processes. The work of the enterprises of housing in market conditions requires an objective study of supply and demand for housing, management decisions aimed at improving the efficiency and profitability of construction industry. This article analyzes the main developers of Penza, their investment projects, under construction, determined the average cost per square meter of housing in one, two and three bedroom apartments.

Keywords: housing, construction, market conditions, demand, supply, developer, investment project

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что строительство объектов недвижимости способствует не только развитию экономики г. Пензы, но и улучшению жилищных условий населения, повышению демографической активности населения. В данной статье проанализирован рынок первичной недвижимости от различных застройщиков г. Пензы, определены компании с наиболее доступными ценами на жилье.

Основной материал

Строительная компания – это коммерческая организация, созданная и работающая с целью получения прибыли. В настоящее время в г. Пензе и области работают более 20 застройщиков. В своей статье я рассмотрю лишь тех застройщиков, деятельность которых составляет не менее 15% от общей доли всех строительных ресурсов. Такими организациями являются: ООО ПКФ «Термодом», ООО «Ревьера», ООО «РИСАН», ОАО «Пензастрой»,

SKM group, ООО «Стройзаказчик», ООО «РенКапСтройПенза», ЗАО «Спецстроймеханизация», ЗАО «Декор-Трейд», ОАО АК «Домостроитель», ООО «Новые технологии», ООО «Сан-Лико-Инвест».

ООО ПКФ «Термодом» было основано в 1998 г. Основной профиль деятельности предприятия – строительство жилых, промышленных зданий и сооружений в качестве генерального подрядчика и заказчика, а также производство строительных, отделочных материалов. Организация ведет свою деятельность в г. Пензе и расположена по адресу: Пензенская обл., Пензенский район, с. Засечное, ул. Радужная, 1-32, 5-ый микрорайон Терновки. Компания ведет строительство жилого дома № 58 по ул. Изумрудной, жилых домов № 34, № 38, № 39, № 53, № 55 по ул. Радужной.

Строительная компания ООО «Ревьера» создана в 2002 г. и находится по адресу: г. Пенза, ул. Кижеватова, 19. Это одна из первых организаций, которая получила свидетельство о допуске к работам по строительству, реконструкции, ремонту объектов капитального строительства, выданное некоммерческим партнерством «Межрегиональное объединение строителей» (СРО).

Из года в год компания «Ревьера» увеличивает обороты, наращивает мощности, приобретает высокотехнологичное оборудование и механизмы, привлекает квалифицированных специалистов, тем самым организуя новые рабочие места и укрепляя отношения с партнерами.

К числу новостроек данной компании относятся следующие объекты: жилой дом на ул. Кижеватова, 19, 19 Б, ЖК «Ривьера» по ул. Краснова. На стадии строительства находится ЖК «Прилесный».

Компания «РИСАН» начала свою деятельность в 2002 г. Офис находится по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина, 15. Организация выполняет полный цикл услуг по возведению жилых и коммерческих объектов «под ключ», начиная с оформления земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию. Строительная группа использует все существующие на сегодняшний день строительные технологии.

За годы работы компания приобрела устойчивые деловые связи с предприятиями строительного комплекса региона и зарекомендовала себя как надежный партнер. Строительная группа готова выполнить на высоком профессиональном уровне любой объем проектных и строительно-монтажных работ. К числу объектов, находящихся на стадии строительства, относятся: ЖК «Новые сады», ЖК «Фаворит», ЖК «Ближняя Веселовка», ЖК «Триумф», ЖК «Три тополя».

ОАО «Пензастрой» учреждено в 1992 г. Приоритетным направлением деятельности предприятия является жилищное строительство, объемы которого стабильно увеличиваются.

Возведение новых жилых домов осуществляется на основе разработанной в организации комплексной концепции современного жилища, включающей грамотный выбор площадки строительства, разработку общих принципов застройки территории и учет современных конструктивных и архитектурных особенностей, определяющих повышенный интерес к предлагаемым проектам. В данный момент этой компанией ведется строительство микрорайона по ул. Тамбовская, ЖК по ул. 8 Марта — Малая Бугровка, микрорайона «Среда-2», микрорайона по ул. Рахманинова, микрорайона «Лукоморье», микрорайона «Райки», ЖК «Пугачевский» по ул. Трудовой-Западной.

SKM group — профессиональный участник российского рынка недвижимости, располагающийся по адресу: г. Пенза, ул. Зои Космодемьянской, 5. Холдинг «SKM group» был создан в 2006 г. путем объединения компаний, представляющих различные области, такие как: строительство, инвестиции в недвижимость, девелопмент, риэлторские и консалтинговые услуги. На сегодняшний день организация ведет свою деятельность в ЖК «Арбековская застава» и ЖК «Измайловский».

Общество с ограниченной ответственностью «Стройзаказчик» основано в 2003 г. и работает в одном из приоритетных направлений — жилищном строительстве. Организация находится по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, 47.

Основные направления деятельности компании: выполнение функций заказчика, застройщика, генерального подрядчика в области строительства; выполнение строительно-монтажных работ; работы по устройству внутренних инженерных систем и оборудования; работы по теплоизоляции строительных конструкций, трубопроводов и оборудования; работы по монтажу наружных систем инженерных сетей и коммуникаций; высококачественная отделка жилых и нежилых помещений. На стадии строительства находится ЖК «Сити-М», ЖК «Петровский квартал».

Строительная компания «РенКапСтройПенза» входит в группу компаний «РКС Девелопмент», которая является федеральным девелопером многоэтажного жилья, предлагающим жителям регионов России качественные квартиры, преимущественно в сегменте монолитного жилья класса эконом-плюс. ООО «РенКапСтройПенза» находится по адресу 440000, Пенза, улица Володарского, 84а. Основным видом деятельности является производство общестроительных работ. Организация также осуществляет деятельность по следующим неосновным направлениям: сдача внаем собственного недвижимого имущества, покупка и продажа земельных участков, деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом, покупка и продажа собственного недвижимого имущества, капиталовложения в собственность, прочее финансовое посредничество. На сегодняшний день

«РенКапСтройПенза» ведет строительство ЖК «Сурская Ривьера» в живописном районе г. Пензы на берегу старицы р. Суры в районе «ГПЗ-24».

История компании «**Спецстроймеханизация**» берет свое начало с 1960-х гг. ЗАО «Спецстроймеханизация» оказывает комплекс услуг главным образом в интересах физических лиц: реализует инвестиционные программы в сфере строительства жилья; выполняет функции заказчика-застройщика, обеспечивая ведение технического контроля над объектами; реализует строящуюся и сданную недвижимость; активно работает с жилищными сертификатами и программами; успешно привлекает финансово-кредитные организации для работы с физическими лицами. Компания не забывает и о коммерческой недвижимости, являясь конкурентноспособным участником рынка. ЗАО «Спецстроймеханизация» находится по адресу 440028, г. Пенза, ул. Воровского, 42. К числу строящихся объектов этой организацией относится жилой дом по ул. Мусоргского/4-го проезда Стасова.

Компания ЗАО «Декор-Трейд» осуществляет свою деятельность с 2002 г. и является ведущим поставщиком на рынке в Пензе, Пензенской области и Приволжском федеральном округе. За годы успешной работы компания «Декор-Трейд» зарекомендовала себя как надежный партнер. ЗАО «Декор-Трейд» является дочерним предприятием холдинговой компании ОАО «Маяк», широко известным в России, в странах Ближнего Зарубежья, в Республиках Казахстан, Узбекистан, Киргизии.

Жилищное строительство — одно из важных направлений строительства группы компании «Декор-Трейд». Организация расположена по адресу: г. Пенза, ул. Тарханова, 10в.

В настоящее время компанией ведется строительство современного комплекса «Маяковского» на ГПЗ-24.

ОАО АК «Домостроитель» (ранее Пензенский домостроительный комбинат № 2) – это крупный строительный холдинг, успешно функционирующий на рынке жилья г. Пензы с 1981 г. Основным направлением работы предприятия является строительство качественного и доступного жилья, спрос на которое в городе Пензе постоянный, особенно на однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Открытое акционерное общество расположено по адресу: г. Пенза, ул. Перспективная, д. 1 (район Аэропорта).

Строительная компания «Новые технологии» была образована в 2012 г. и специализируется на возведении отдельных зданий и целых жилых комплексов на территории Пензы, а также строительстве коммерческих объектов. Компания одновременно является застройщиком и подрядчиком, а также риэлтором. Адрес местонахождения в г. Пензе: ул. Революционная, 71 (16-й этаж).

Общество с ограниченной ответственностью «Сан-Лико-Инвест» зарегистрировано 25 апреля 2008 г. Компания расположена по адресу: г. Пенза, ул. Суворова, д. 129А.

Основным видом деятельности компании «Сан-Лико-Инвест» является производство общестроительных работ. Организация также осуществляет деятельность по следующим неосновным направлениям: разборка и снос зданий, производство земляных работ, устройство покрытий зданий и сооружений. В настоящее время компания ведет строительство жилого комплекса «Сатурн», расположенного в районе ближнего Арбеково, на проспекте Победы.

На основании проведенного анализа рыночной стоимости квартир от разных застройщиков построены диаграммы, отражающие цену 1 кв. м жилья в однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартирах.

Из рисунка 1 следует, что наименьшая стоимость однокомнатных квартир наблюдается у застройщика ООО ПКФ «Термодом», равная 39 973 руб./кв. м, наибольшая – у компании ООО «Новые технологии» — 48 684 руб./кв. м. С двухкомнатными квартирами дело обстоит иначе. Наименьшая стоимость 1 кв. м наблюдается у организации ООО «Стройзаказчик» и равна 33 672 руб., наибольшая – у ООО «Ревьера» — 46 605 руб. Из рисунка 3 следует, что ООО ПКФ «Термодом» предлагает наименьшую стоимость 1 кв. м жилья в трехкомнатной квартире, равную 38 707 руб./кв. м. Самые дорогие трехкомнатные квартиры принадлежат ОАО «Пензастрой» — стоимостью 47 685 руб./кв. м.

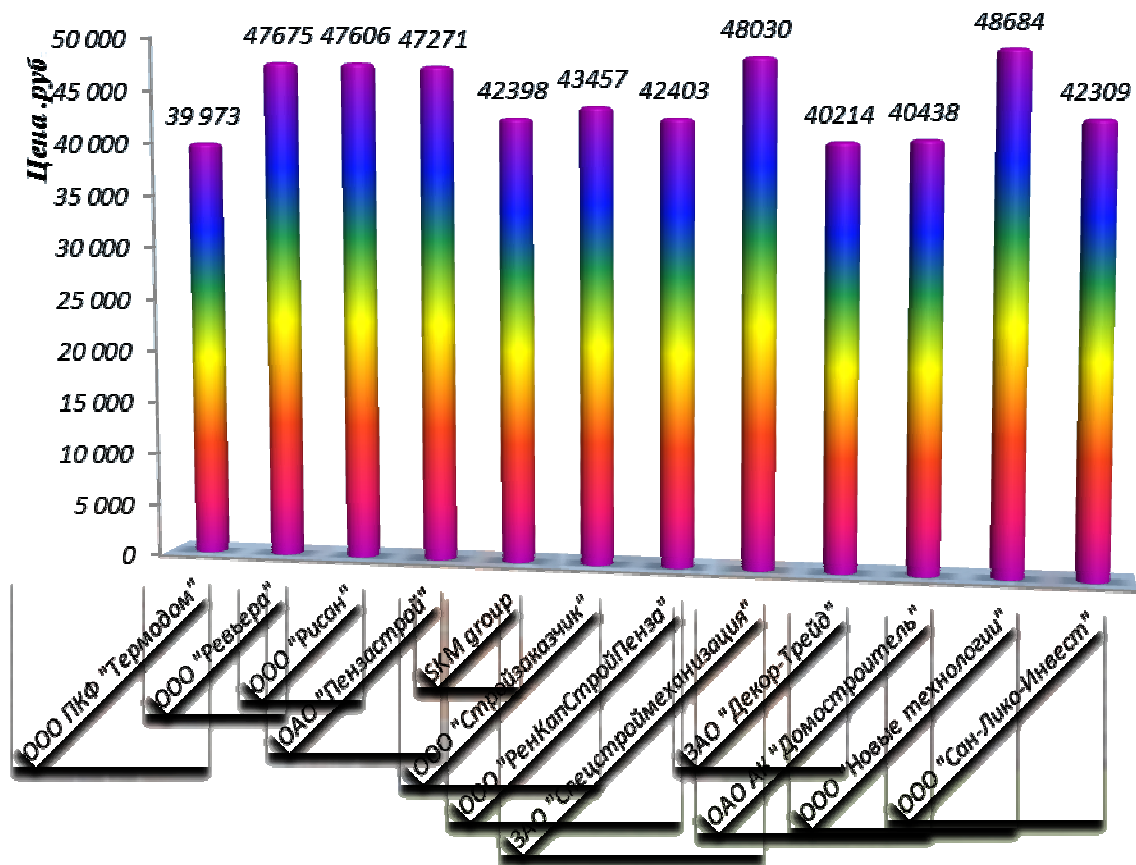


Рис. 1. Средняя стоимость 1 кв. м жилья в однокомнатных квартирах от разных застройщиков г. Пензы

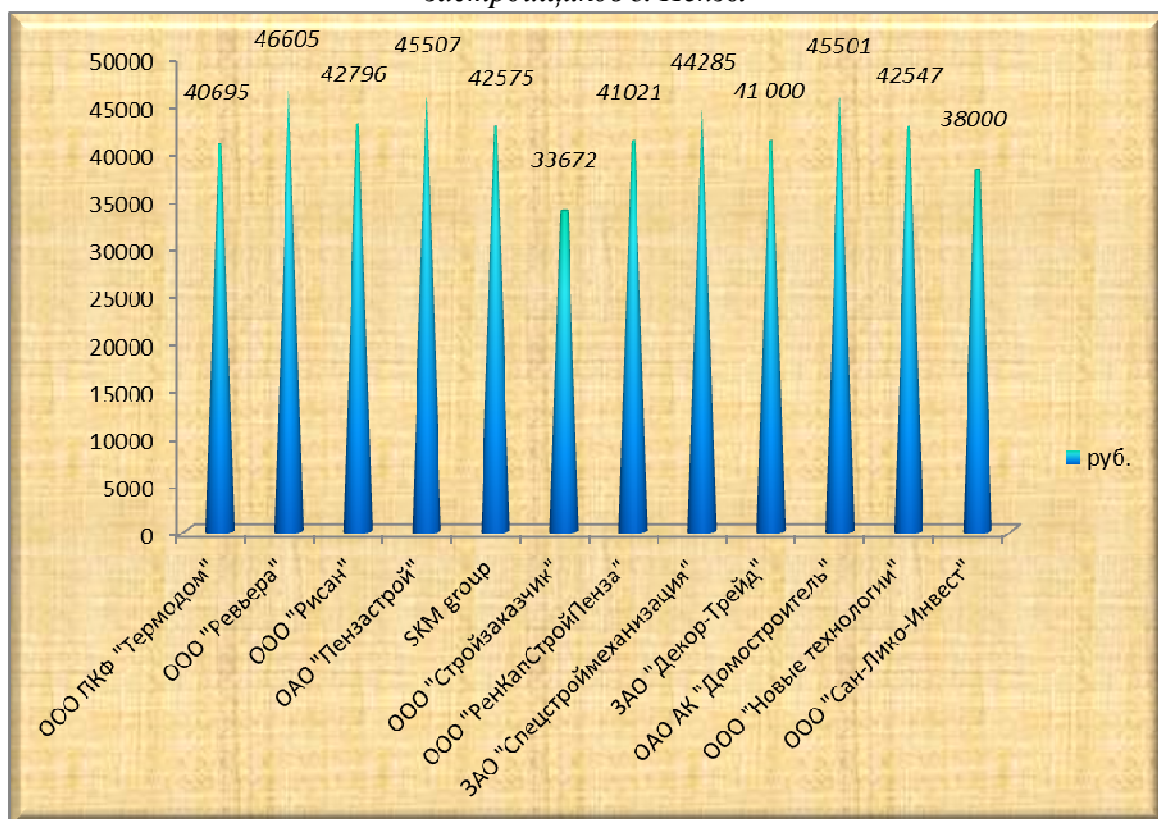


Рис. 2. Стоимость 1 кв. м жилья в двухкомнатных квартирах от разных застройщиков г. Пензы

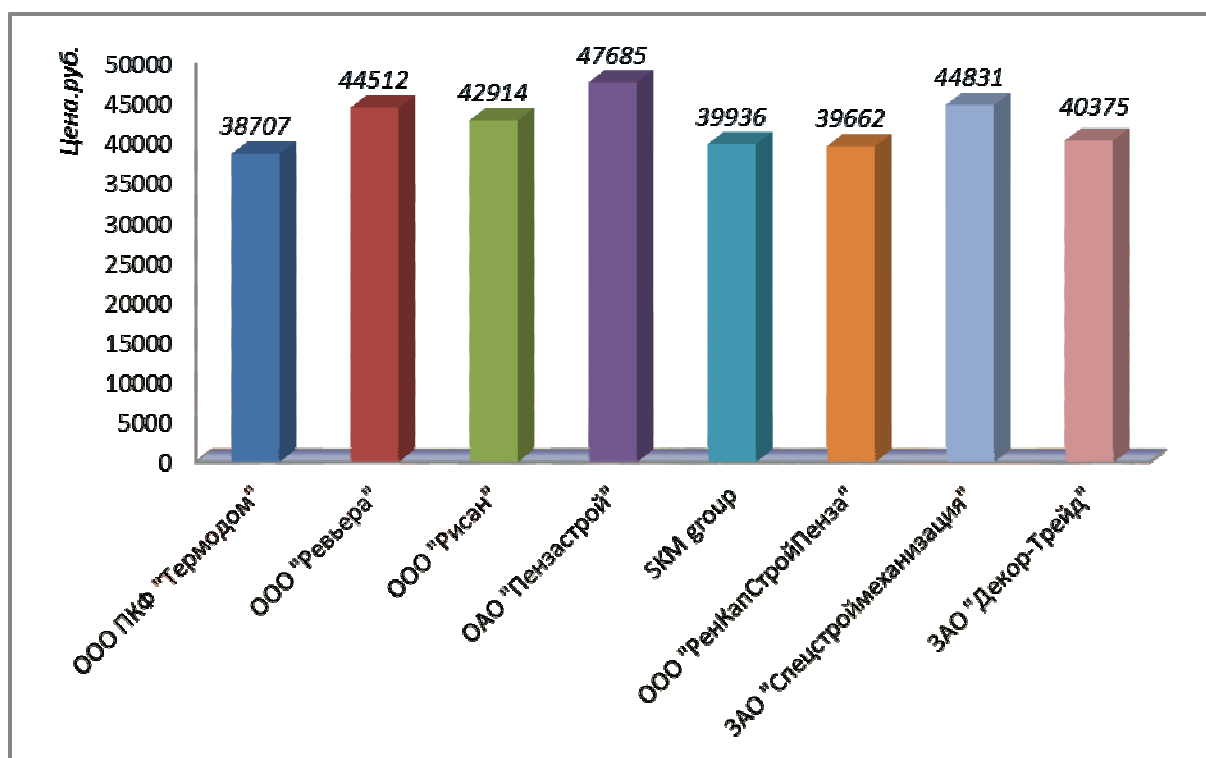


Рис.3. Стоимость 1 кв.м. жилья в трехкомнатных квартирах от разных застройщиков г. Пензы

На основании вышепостроенных диаграмм можно сделать вывод о средней стоимости 1 кв. м жилья в различных квартирах. По рисунку 4 видно, что самым дорогим жильем являются однокомнатные квартиры, так как в них наблюдается наибольшая стоимость 1 кв. м жилья.

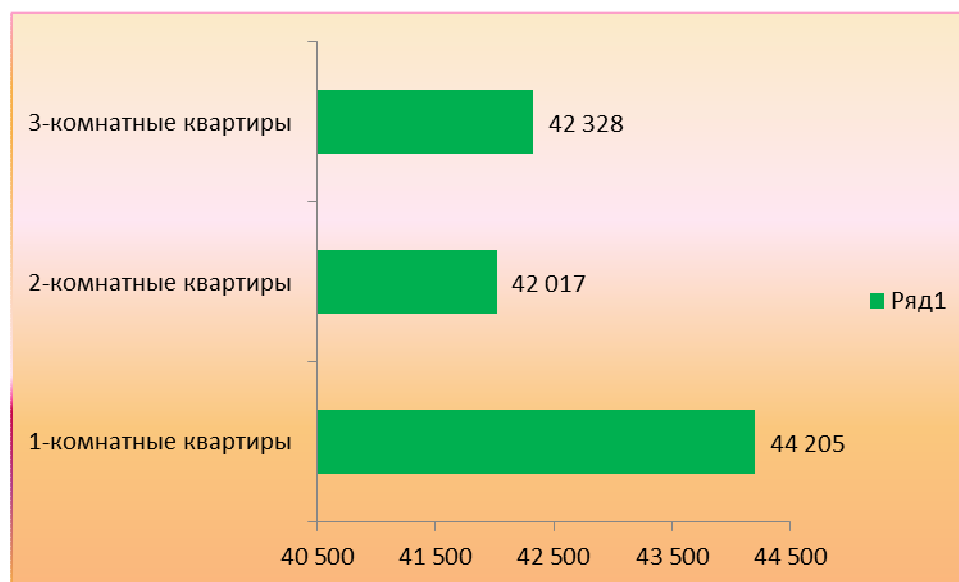


Рис. 4. Средняя стоимость 1 кв. м жилья в различных квартирах г. Пензы

Выводы

Область строительства является одной из важнейших фондосоздающих отраслей. В настоящее время потребность в жилье намного превышает предложение. По оценкам

специалистов, лишь только 10% от общего числа семей в состоянии приобрести новое жилье или улучшить свои жилищные условия. В силу этого необходима разработка таких систем кредитования, которые позволили бы населению удовлетворить потребность в жилье и обеспечили бы стабильное развитие строительной отрасли. Кроме того, большинство семей Пензенской области относятся к «среднеобеспеченному» типу по уровню материального состояния. В связи с этим самым популярным жильем становятся квартиры эконом-класса. Строительство такого жилья идет в более короткие сроки, требует меньше вложений, оборот средств происходит быстрее, объемы строительства больше. Да и спрос на такое жилье более постоянен, в то время как спрос на элитное жилье, например, в связи с кризисом значительно сократился. Поэтому для успешного развития застройщикам необходимо увеличить объемы строительства жилья экономического класса.

Список литературы

1. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук. — М., 2005.
2. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Особенности деятельности компаний-застройщиков в сфере многоэтажной жилой недвижимости (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. — 2014. — № 6. — С. 645.
3. Полякова А.В., Учинина Т.В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города Пензы // Современные проблемы науки и образования. — 2014. — № 5. — С. 393.
4. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. — 2014. — № 1. — С. 294
5. Хрусталёв Б.Б., Дмитриева Т.Н., Лобыкина Н.В. Подходы к решению проблемы доступности жилья в Пензенской области // Экономика и менеджмент инновационных технологий. — 2014. — № 8 (35). — С. 82–85.
6. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

Рецензенты:

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

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