

УДК 332.622

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА

Гуляева А.А., Акимова М.С., Улицкая Н.Ю.

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

E-mail: zigk@pguas.ru

Выполнено исследование развития первичного и вторичного рынка жилья г Пензы, на основе группировки данного рынка по различным критериям. Актуальность данного исследования заключается в том, что для повышения эффективности управления объектами недвижимости, необходимо выявление территорий, пригодных для дальнейшего развития, а также удовлетворяющих потребностям покупателей.

Ключевые слова: рынок первичного и вторичного жилья, стоимость, жилищное строительство.

DEVELOPMENT OF THE MARKET OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE IN PENZA

Gulyaeva A. A., Akimova M. S., Ulitskaya N. Yu.

The research of development of primary and secondary market of housing of of Penza, on the basis of group of this market by various criteria is executed. Relevance of this research is that increase in effective management of real estate objects, requires identification of the territories suitable for further development, and also satisfying to needs of buyers.

Keywords: market of primary and secondary housing, cost, housing construction.

В статье проведено исследование, какое же жильё выгоднее приобретать: первичное или же вторичное, и как в разных районах города Пензы различаются цены на квартиры.

В настоящее время территория Пензы довольно быстро развивается, осваиваются территории, которые, казалось бы, не особо годятся для застройки, поскольку их местность довольно заболочена. К примеру, район дальнего Арбеково, район ул. Антонова. Однако находится довольно большое число желающих купить в данных районах жилую недвижимость. В связи с этим, нами рассмотрены два сегмента рынка: первичное и вторичное жильё.

Сейчас застройщики выбрали такую политику – доступное жильё для всех. Довольно заманчивое предложение, учитывая то, что число новых семей растёт и каждой нужна своя отдельная квартира по доступной цене. Конечно, молодым людям в этом деле проще – у многих уже имеется машина и если квартира находится на окраине города, то «нет проблем, доедем». В этом и вся проблема – чем дальше жильё строят от центра, тем оно дешевле. А ведь если взглянуть

на ситуацию реально, то в основном сейчас обильно застраиваются как раз окраины города. Поэтому в исследовании проводится анализ стоимости жилой недвижимости в различных районах города Пензы.

Выяснилось, что цена у всех застройщиков разная. Это зависит, как и от материала стен, так и от внутренней отделки, точнее от её наличия. На данный момент самым большим строящимся жилым комплексом является «Арбековская Застава». На сайте застройщика данного жилого комплекса говорится: «Микрорайон «Арбековская застава» расположен в северо-восточной части жилого района Арбеково, где нет промышленных предприятий, рядом с естественным лесным массивом и живописным озером. Предполагаемая численность населения строящегося микрорайона - 24 000 человек. «Арбековская застава» представляет целый комплекс с современным зонированием территорий, уютными дворами, прогулочными зонами, пешеходными и велосипедными дорожками. Расположение на границе природных пространств гарантирует будущим жителям этого жилого комплекса хорошую экологию и привлекательные окружающие виды. Современная инженерная инфраструктура сделает проживание в жилом микрорайоне комфортным, а грамотно организованная служба эксплуатации освободит новоселов от решения коммунальных проблем. «Арбековская застава» имеет собственную автономную котельную, по мощности и техническому оснащению подобных ей в жилых комплексах г. Пензы нет. Для детей в шаговой доступности уже построены 4 детских сада, благоустроены спортивные площадки и зоны отдыха». Проанализировав стоимости на квартиры в данных новостройках было выявлено следующее: 1-комнатные квартиры площадью 37,03-43,01 кв.м. стоят 44 000 руб./кв.м; 2-комнатные площадью 60,44-62,48 стоят в районе 42 000-43 500 руб./кв.м; 3-комнатные квартиры можно разделить на две группы по площадям, первые площадью около 71,70 кв.м. стоят 42 000 руб/кв.м, вторые площадью 100,55/101,4 кв.м. имеют стоимость 40 000 руб/кв.м. [2].

Дома данного жилого комплекса кирпичные, придомовая территория полностью обустроена: наличие парковки, детской площадки. Данные строения относятся к эконом-классу. Хотелось бы отметить близкое расположение леса, что является, на наш взгляд, скорее плюсом. Минус – это довольно большая удалённость от центра и общественно-деловой зоны.

Следующий район, который на данный момент так же быстро застраивается, это район Терновки. Здесь начато строительство жилого комплекса «Семейный». Застройщик обещает уникальное соотношение «цена-качество»: цена от 35 000 руб./кв.м. К примеру, стоимость 1-комнатной квартиры 36 000 руб/кв.м, 2- и 3-комнатной 35 500 руб/кв.м. [3]. Разница в стоимости жилья в Арбеково значительная. На мой взгляд, причина в инфраструктуре. Район дальнего Арбеково всё же более обустроен: там имеются торговые центры, садики, маршрутные такси

довольно часто ходят. А что же касается района Терновки, тем более тех довольно отдалённых строений, то на данный момент инфраструктура той местности ещё не полностью развита. В этом причина такой большой разницы в цене. Также на стоимость влияет качество строительства и материал из которого возводят жилые дома.

Ещё один массивный жилой комплекс «Фаворит» на Западной Поляне, возводимый на территории бывшего ипподрома. Описание жилого комплекса: «Прекрасно обустроенная олимпийская аллея, живописные Ласточкины горы, появившийся недавно спортивно-зрелищный комплекс Дизель-Арена - делают ЖК «Фаворит» поистине уникальным решением для тех, кто ценит экологию, ведет здоровый и активный образ жизни и кому не безразличен вид из окна. Замкнутое единое архитектурное решение позволяет обустроить жилой комплекс, как маленький городок с собственной инфраструктурой, обилием магазинов, подземными парковками, широкими сервисными возможностями, высокой безопасностью, огороженной придворовой территории, навесами для автомобилей». Звучит довольно заманчиво. И к слову, инфраструктура данного района так же хорошо развита. Что же касается стоимости жилья в комплексе. Были рассмотрены жилые дома, которые уже сданы, поскольку несколько домов готовятся к сдаче только к 2018 году. Стоит сразу отметить, что застройщик позиционирует данный жилой комплекс как комплекс бизнес-класса. На данный момент сдан один дом жилого комплекса: за 1 квадратный метр 1-комнатной квартиры площадью 52,7-53,7 кв.м. 45 500 руб/кв.м.; 2-комнатная квартира площадью 105,9 кв.м имеет стоимость 48 200 руб/кв.м. Имеется наземная и подземная парковка, детская площадка, так же можно приобрести кладовые на этажах площадью 5 кв.м, что является плюсом [4].

В сравнении с вышерассмотренными жилыми комплексами квартиры в данном комплексе оказались самыми дорогостоящими. Опять же, стоит обратить внимание на инфраструктуру – это во-первых, и во-вторых на класс жилья, что не всегда является показателем качества, тем не менее не редко за статус «жильё бизнес-класса» застройщики накручивают дополнительно. На наш взгляд, наиболее благоприятным для проживания оказался район Дальнего Арбеково: как по стоимости жилья, так и по расположению, несмотря на то, что расположен вдали от центра города.

Итак, были рассмотрены новостройки наиболее крупных жилых комплексов Пензы. Но, как известно на рынке жилья две группы: первичное жильё и вторичное. Для сравнения была рассмотрена динамика цен вторичного жилья в различных районах города, чтобы определить, как влияет инфраструктура на стоимость недвижимости.

Выбор вторичного жилья намного разнообразнее. На стоимость квартир влияет не только район, где они расположены, но и внутренняя отделка, материал стен здания и много других

факторов. Как правило, квартиры в кирпичных домах стоят дороже, чем в панельных. В данной исследовании были рассмотрены квартиры вторичного жилья по трём критериям: район, материал наружных стен здания (кирпич/панели), количество комнат. Также на стоимость квартир влияет их состояние: как давно был сделан ремонт, какого качества в целом квартира изнутри. Поскольку в отличие от новостроек, которые продаются в основном с голыми стенами, вторичное жильё уже предназначено для проживания. Таким образом, данный фактор значительно влияет на стоимость квартиры.

Первым районом исследования является Арбеково. Проанализированные квартиры были все с хорошим ремонтом, чтобы в данной категории на цены всех квартир этот фактор не оказывал влияния. В панельных домах 3-комнатные квартиры площадью 63-65 кв.м стоят от 39 000 до 50 000 руб/кв.м. Объявлений о продаже квартир в кирпичном доме оказалось значительно меньше. В таких домах стоимость 3-комнатных квартир не сильно отличалась от квартир в панельных домах – 42 000 - 44 000 руб/кв.м. Стоимость 2-комнатных квартир площадью 52-55 кв.м. в панельных домах находится в интервале 41 000-43 000 руб/кв.м., а в кирпичных стоимость доходит до 47 000 руб/кв.м. Стоимость 1-комнатных квартир площадью 35-38 кв.м. в панельных домах составляет 40 000-42 000 руб./кв.м., в кирпичных примерно такая же. [5]

В районе «Ахуны» большинство домов сделаны из кирпича, поэтому в данном случае были рассмотрены квартиры в кирпичных домах: 3-комнатные квартиры площадью 60-70 кв.м. стоят 35 000-39 000 руб/кв.м.; 2-комнатные площадью 50-60 кв.м. стоят в районе 35 000-38 000 руб/кв.м; стоимость 1-комнатных квартир находится в тех же пределах. [6]

В Заводском районе ситуация обстоит следующим образом. Дома так же в основном кирпичные. Стоимость 3-комнатных квартир площадью 59-68 кв.м. достигает 38 000-39 000 руб/кв.м.; 2-комнатные квартиры площадью 38-42 кв.м. стоят 39 000-44 000 руб/кв.м.; 1-комнатные квартиры оказались самыми дорогими, их стоимость у некоторых продавцов достигала 49 000 руб/кв.м. [7]

И наконец, самым дорогим районом является Центр. Он считается самым наилучшим для проживания, поскольку имеет очень развитую инфраструктуру. Что же касается цен на жильё: 3-комнатные квартиры площадью от 60 кв.м до 130-150 кв.м. стоят соответственно 45 000-54 000 руб/кв.м, 60 000-80 000 руб/кв.м. Средняя стоимость 2-комнатных квартир площадью от 40 до 60 кв.м. 44 000-47 000 руб/кв.м., а некоторых квартир около 60 000 руб/кв.м. Что же касается 1-комнатных квартир: квартиры площадью 29-47 кв.м. стоят около 40 000-50 000 руб/кв.м. [8]

Конечно же, такие цены на жильё устанавливаются сами продавцы, поэтому очень часто они бывают слишком завышены. Однако, при рассмотрении разных районов города можно выявить ту

самую разницу в цене, обусловленную местоположением жилой недвижимости по отношению к местам тяготения. В ходе анализа было выявлено, что самыми дорогими районами для проживания являются район Центра и район Арбеково. Они наиболее удобны для проживания, так как имеют развитую инфраструктуру, как уже было сказано. Поскольку школы, детские сады, продовольственные магазины находятся в шаговой доступности, а добраться до зон культурно-массового отдыха не составляет особого труда, что не скажешь про район «Ахуны», «Терновка».

Что же касается преимуществ первичного и вторичного жилья. На наш взгляд, на рынке недвижимости всё же лидирует вторичное жильё, поскольку самый главный плюс его в уже готовой для проживания обстановке. Ведь приобретение квартиры в новостройке без ремонта несёт за собой множество хлопот, поскольку не у всех есть время на столь долгий ремонт. И опять же, появляется вероятность большой переплаты, поскольку все стройматериалы, сантехника, материалы для отделки, необходимые для ремонта, не столь дешёвые. С другой стороны, всегда хочется иметь жильё, обустроенное по своему вкусу, в котором ещё никто не жил. Тогда, безусловно, стоит приобрести квартиру от застройщика, если на то имеются денежные средства, время и силы для обустройства своего собственного жилья.

Список литературы

1. Полякова А.В., Учинина Т.В. АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ПЕНЗЫ // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5.; URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=14949> (дата обращения: 02.03.2017).
 2. Пензенский строительный портал. Жилой комплекс «Арбековская застава». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3248>
 3. Пензагорстройзаказчик. Жилой комплекс «Семейный». [Электронный ресурс]. – URL: <http://pgsz.ru/objects/family/>
 4. Пензенский строительный портал. Жилой комплекс «Фаворит». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3254>
 5. Вторичный рынок в Пензе, район «Арбеково ближнее». [Электронный ресурс] – URL: http://bazarpnz.ru/nedvizhimost/kvartiry_komnaty/vtorichnyj_rynok/?m=4
 6. Вторичный рынок в Пензе, район «Ахуны». [Электронный ресурс]. – URL: http://bazarpnz.ru/nedvizhimost/kvartiry_komnaty/vtorichnyj_rynok/?m=7
 7. Вторичный рынок в Пензе, район «Заводской». [Электронный ресурс]. – URL: http://bazarpnz.ru/nedvizhimost/kvartiry_komnaty/vtorichnyj_rynok/?m=12
 8. Вторичный рынок в Пензе, район «Центр». [Электронный ресурс]. – URL: http://bazarpnz.ru/nedvizhimost/kvartiry_komnaty/vtorichnyj_rynok/?m=33
-