

УДК 332.85:728.1(470.40-21)

Акифьев И. В.,

*к. э. н., доцент кафедры «Землеустройство и геодезия»,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства», Россия, г. Пенза*

Пономарева И.К.,

*к. э. н., доцент кафедры «Экономика и управление»,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный технологический
университет», Россия, г. Пенза*

Батаева А.В.,

*Студентка ФГБОУ ВО «Пензенский государственный
университет архитектуры и строительства», Россия, г. Пенза*

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПЕНЗЫ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация

В данной статье, будет представлен анализ рынка жилой недвижимости города Пензы, изучена динамика цен за квадратные метры жилья по первому кварталу 2018 года, а так же рассмотрены текущие объёмы строительства компаний- застройщиков города. Будет дана авторская оценка развития города с точки зрения жилищного строительства.

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилищное строительство, застройщики, развитие городских территорий

Akifiev I.V.,

Associate Professor of the «Department of Land Management and

Geodesy»,

FGBOU VO "Penza State University of Architecture and

Construction", Russia, Penza

Ponomareva I.K.,

Associate Professor of the «Department of Economics and Management»,

FGBOU VO "Penza State Technological University", Russia, Penza

Bataeva A.V.,

Student of FGBOU VO "Penza State University of Architecture and

Construction", Russia, Penza

**THE ANALYSIS OF DEVELOPMENT OF URBAN REAL ESTATE
MARKET OF PENZA FROM THE POINT OF VIEW OF HOUSING
CONSTRUCTION**

Abstract

This article will present an analysis of the residential real estate market of the city of Penza, studied the dynamics of prices for square meters of housing in the first quarter of 2018, as well as the current volume of construction companies - developers of the city. Will be given the author's assessment of the development of the city in terms of housing.

Keywords: *real estate market, housing construction, developers, development of urban areas*

Ключевую роль для жителей не только отдельных городов нашей страны, но и государства в целом всегда играла обеспеченность населения доступным, качественным жильём различного класса, что влияет на уровень жизни граждан, сказывается на экономической культуре страны и является главным фактором социально-экономического развития данной территории.

Следует рассмотреть главных участников данного сегмента рынка - строительных компаний. По объемам текущего строительства первое место по Пензе и Пензенской области на 1 апреля 2018 года занимает компания «ТЕРМОДОМ». Компания на рынке с 1998 года, на данный момент ведёт свою деятельность в двух городах: Пензе и Саранске. «ТЕРМОДОМ» ведёт обширное строительство в районе «город Спутник» в городе Пенза, в текущем году объем строительства компании достигает 112 618 кв. м.

Подробнее классификацию застройщиков г. Пензы по объему текущего строительства на 2018 год предоставлено в табл. 1.[3]

Таблица 1.

Классификация застройщиков города Пензы по объему текущего строительства на 1 апреля 2018 года

Наименование компании	Строится кв.м	Доля в регионе, %
СХ ТЕРМОДОМ, Пенза	112618	13,93
Застава, Пенза	101400	12,54
Пензастрой, Пенза	87324	10,8
СГ Рисан, Пенза	62893	7,78
Пензгорстройзаказчик, Пенза	59774	7,39
ГК РКС Девелопмент, Москва	44672	5,52
ФЖИ г. Заречного, Пенза	25417	3,14
СК Ревьера, Пенза	24357	3,01
ГК Мегастрой, Пенза	23527	2,91
Сан-Лико, Пенза	22298	2,76
ГК Гарант-Строй, Пенза	20035	2,48
БИАР Групп, Пенза	22298	2,4
АК Домостроитель, Пенза	16648	2,06
СК Стройзаказчик, Пенза	16036	1,61
Солнечный город, Пенза	11790	1,46
Пензагорстрой, Пенза	11197	1,38

Рынок жилой недвижимости в городе представлен различными классами жилья и разноплановым проектированием. Основным сегментом предлагаемых жилых площадей является эконом-класс, к которому относятся следующие жилые постройки Пензы: «Лукоморье», «Гамбовская застава», «Город Спутник», ЖК по ул. Долгорукова и т. д.

Среди среднего класса жилья следует выделить: ЖК «Тернопольский», «Сурская ривьера», «Арбековская застава», «Новые сады», «Три тополя».

Бизнес - класс представлен 3 постройками: «Вертикаль», ЖК «Аристократ», «Меридиан45». [6]

Застройщики города совсем недавно стали активно увеличивать в своих проектах доли однокомнатных квартир и квартир-студий, одновременно повышая компактность всех типов квартир.

Следует сказать, что повышение числа однокомнатных квартир и квартир-студий в новостройках, возможно, станет удачным решением и поможет расширить круг платёжеспособных покупателей, тем самым повысит уровень реализованного жилья в городе Пензе и выведет регион на новый уровень среди других субъектов.

Необходимо проанализировать ценовую доступность жилых площадей для жителей города. На протяжении полугодия (октябрь 2017-март 2018) показатели цен незначительно менялись.

На март 2018 года средняя цена за 1 кв. м на первичном рынке составляет 45 366 руб., что на 1,34 % выше, чем показатели прошлого месяца. [3]

Динамика цен на 1 кв. м в новостройках за период с октября 2017 по март 2018 года представлена на графике 1.

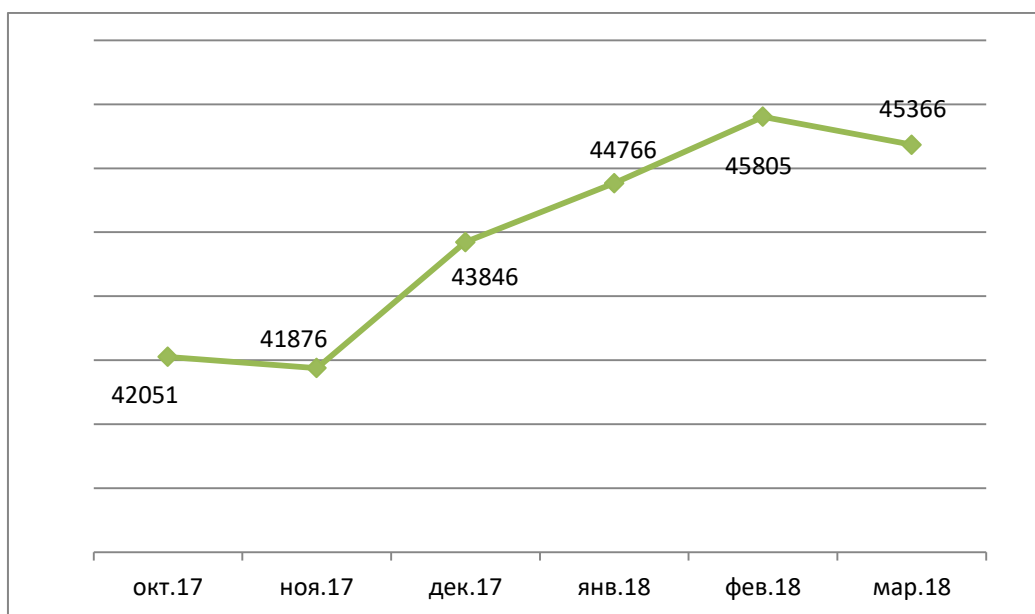


График 1. Динамика цен за 1 кв. м в новостройках г. Пензы
(октябрь 2017- март 2018 г.)

Сегодня строительство комплексов подразумевает и соответствующее благоустройство прилегающей территории. Например, планировка территории ЖК «Новые сады» на заключительном этапе строительства подразумевает наличие на территории спортивного парка, надземного паркинга для жителей комплекса и гостей, фонтанную зону и развлекательную детскую зону.

Территория города Спутник представляет собой место для массового отдыха, как проживающих, так и отдельных граждан. Крупный комплекс включает в себя: водоём с пляжной зоной, большую бульварную зону для отдыха, спорта и проведения городских мероприятий. В 2017 году на территории города Спутник была открыта вторая в городе обзорная площадка - колесо обозрения.

Такое решение не только организует, но и украшает архитектурную сторону нашего города.

С 2015 года в нашем городе есть место «замороженному строительству». Многие строительные объекты находятся на стадии «заморозки» из-за нехватки денежных средств у застройщиков. Это резко

негативно сказывается на репутации данного вида строительства и отрицательно влияет на престиж строительных компаний.[7]

На конец 2017 года в реестрах пострадавших участников долевого строительства свыше 36 тысяч граждан. Но всё же, существующий риск приобретения нового жилья никаким образом не останавливает покупателей.

По данным Росреестра только за 1 квартал 2018 года количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в городе Пензе составляет 772. [1]

Поскольку, интерес к новостройкам при имеющемся риске не падает, гражданам следует тщательнее выбирать строительную компанию, с которой предполагается сотрудничество. Необходимо проследить ее деятельность на протяжении некоторого времени в данном регионе и обратить внимание на открытость информации, которую предоставляет компания на своём интернет-ресурсе для покупателей и инвесторов.

Непосредственно при заключении договора участия в долевом строительстве необходимо обращать внимание на совпадение сроков действия выданного застройщику разрешения на строительство со сроками строительства указанными в проектной декларации и сроками, описанными в договоре, на получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Если второй срок превышает первый, это уже говорит о том, что застройщик изначально допускает возможность несвоевременного срока сдачи дома, а предполагает продление этого срока. А это в свою очередь должно являться поводом к сомнению со стороны покупателя к заключению данного сотрудничества.

Застройщикам, в свою очередь необходимо правильно производить управление своими денежными ресурсами и сосредоточиться на создании комфортных условий в жилых домах и использование новых видов материалов.

Для того, чтобы максимально эффективно планировать строительство и в полном объеме реализовать проекты без задержек, ухудшения качества застройки, риска приобретателей и снижения репутации компаний, необходимо привлечение в регион более выгодного инвестора, нежели граждан, которые идут на любое выгодное сотрудничество, для того, чтобы приобрести желаемые квартиры в собственность.

В столице нашей страны существуют компании, которые зарекомендовали себя на рынке жилья и ведут свою деятельность на протяжении долгого времени, но, как известно, вопросы по расселению граждан в Москве наиболее сложные на сегодняшний день, количество строительных работ в столице существенно сокращается. Следует предположить, что привлечение московских компаний в наш регион не только способствует улучшению планировки города, так как сейчас в столице успешно внедряются проекты благоустройства придомовых территорий «без машин», но и способствует плавному переходу от покупки жилых площадей в незастроенных домах к приобретению квартир после сдачи домов в эксплуатацию.

Такой подход позволит компаниям стремиться в своей работе к достижению высоких результатов и максимальному качеству своих работ для привлечения потенциальных покупателей к покупке готовых квартир, поскольку инвесторы являются собственниками построенного жилья, первой их задачей будет его реализация.

Таким образом, мы видим, что рынок жилой недвижимости в Пензе развит, с точки зрения объемов строительных работ, архитектуры и планировки домов, которые не только делают комфортным проживание граждан, но и меняют архитектурную сторону города, делают его наиболее привлекательным.

Но существуют проблемы с реализацией жилых площадей, а именно продажей жилья в незастроенных домах посредством привлечения средств

покупателей. Мы наблюдаем увеличение числа обманутых дольщиков в Пензенской области.

Наиболее целесообразным решением этой проблемы будет являться привлечение инвесторов в наш регион, что позволит увеличить число покупок готовых квартир над финансированием гражданами строительства будущего жилья.

Следует сказать, что 2018 год возможно станет новым этапом развития рынка жилой недвижимости в Пензе. Строительство в городе и области расширяется, осваиваются новые городские территории и непосредственно готовятся к реализации новые проекты жилых комплексов.

Список литературы:

1. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: <http://pnz.gks.ru/>

2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/>

3. Единый реестр застройщиков [Электронный ресурс]: <https://erzrf.ru>

4. Аюпова З. В., Ноур М. В., Смирнова Ю. О. Анализ рынка жилой недвижимости Пензы // Молодой ученый. — 2017. — №13. — С. 238-240;

5. Попова И.В., Маркова Н.А., Чикина Е.В. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕНЗЫ В ЦЕЛЯХ РАЗРАБОТКИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3.;

6. Пензенский строительный портал: <http://www.pnzstroj.ru/>

7. Региональное информационное агентство «Penza News» URL: [http://www.penzanews.ru/content view/14039/36](http://www.penzanews.ru/content/view/14039/36)