Сравнительный анализ рынка жилой недвижимости города Барнаула

Хвостикова Евгения Сергеевна

*КГБПОУ «Алтайский промышленно-экономический колледж», 3 курс,*

*21.02.05 Земельно-имущественные отношения*

***Аннотация:*** Проведен анализ рынка жилой недвижимости Алтайского края. В статье исследуется влияние особенностей рынка недвижимости на ценовую конъюнктуру, проводится анализ факторов, воздействующих на ценовую динамику рынка недвижимости.

***Ключевые слова:*** недвижимость, рынок недвижимости, анализ рынка недвижимости

Целью данного исследования является анализ рынка жилой недвижимости города Барнаула, оценка влияния физических, макроэкономических и территориальных факторов на спрос на жилую недвижимость.

Объект исследования является жилая недвижимость города Барнаула.

Предметом исследования выступает рыночная стоимость жилой недвижимости города Барнаула.

В качестве методологической основы исследования были использованы данные базы объявлений о продаже жилой недвижимости (жилые дома) информационных источников Циан, Авито. На страницах указанных интернет-порталов в полном объеме представлена информация об объектах недвижимости, а именно: о застройщиках, новых жилых кварталах, рыночная и кадастровая стоимости, местоположение, физические характеристики, сведения о праве собственности и др.

На рынке недвижимости города Барнаула происходят сделки, как с жилой, так и с коммерческой недвижимостью. В целом рынок хорошо развит, что выражается в большом количестве риэлтерских фирм, оказывающих помощь юридическим и физическим лицам в продаже, покупке и аренде недвижимости, в большом количестве общедоступных печатных изданий, содержащих информацию по ценам предложений на продажу различных объектов.

Рынок индивидуального жилья подразделяется на рынок частных домов и рынок коттеджей. Коттеджем может считаться особняк с земельным участком, расположенный на территории города или в непосредственной близости к городской черте. Обязательны подключение к городским коммуникациям или автономному тепловому узлу. Как правило, коттеджи располагаются на территории котеджного поселка. Большое значение при выборе котеджного поселка имеет местоположение: окружающий ландшафт, экологическая ситуация, а также, немаловажным фактором является единая социальная среда, т.н. «клубный принцип».

Ценовой показатель складывается из ряда факторов: местоположения, площади, наличия развитой инфраструктуры, коммуникаций. К более дорогостоящей недвижимости относятся коттеджи и особняки, расположенные в наиболее элитных, экологически чистых местах. Также на стоимость влияет применение для строительства ценного и долговечного вида древесины, наружная отделка зданий, ландшафтные работы, дизайнерские решения в проектировании здания.

Еще один фактор отличия коттеджа (элитного жилья) от обычного частного дома – площадь. Как правило, площадь коттеджа превышает 100 м². Самыми востребованными являются коттеджи площадью от 150 до 350 м², лишь в редких случаях до 500 м². Также отличительным фактором обычного жилого дома от элитного коттеджа является размер земельного участка, ландшафт. На участке размером в 300 – 500 м² можно построить хороший дом, но не добротный коттедж большой площадью и чтобы еще осталось место для уютного двора и возведения различных надворных построек. Соответственно наибольшим спросом для строительства коттеджа пользуются земельные участки площадью свыше 700 м².

Наибольший спрос присутствует в сегменте эконом-класса.

Главная и самая очевидная проблема не только загородных поселков, но и в целом строительной отрасли края-инженерная инфраструктура.

На сегодняшний день поблизости от краевой столицы расположено более двадцати коттеджных поселков. И все они не похожи друг на друга: разные по площади, по удаленности от города, по развитости инфраструктуры и, конечно же, разные по ценам на земельные участки

Одним из самых дорогих коттеджных поселков является Солнечная Поляна. Чуть ниже по цене и по популярности идут участки в поселках Фирсова Слобода-2, Спутник и Авиатор. Замыкают строчку популярности бывшие советские деревни, где ветхое жилье стоит по соседству с новыми коттеджами: Новомихайловка, Борзовая Заимка, Гоньба, Бобровка и т.д. Но при этом оплата за коммуникации и благоустройство микрорайона будет минимальной.

Комфортность проживания определяется и наличием всех необходимых коммуникаций. Электричество и вода есть абсолютно во всех поселках. Телефонная связь тоже достаточно распространена. А вот газовое отопление можно провести не в каждом поселке или не на всей территории. В качестве канализационных стоков почти во всех поселках используют выгребные ямы. Лишь в некоторых поселках наличие центральной канализации. Она есть, например, на Солнечной Поляне, Спутнике, Солнечном. Далее представлена таблица классификации коттеджных поселков города Барнаула.

Таблица 1-Классификации коттеджных поселков города Барнаула

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование поселка | Солнечная Поляна | Авиатор/Спутник | Казенная Заимка | Власиха | Октябрьский | Сибирская долина | Фирсова слобода-2 | Лебяжье |
| Местоположение | Ленинский район, (Западная часть города) | Индустриальный район (Юго-Западная часть города) | Ленинский район, (Западная часть города) | Индустриальный район (Юго-Западная часть города) | Индустриальный район (Юго-Западная часть города) | Центральный район (Южная часть города) | Первомайский район  Восточнее от г. Барнаула | Центральный район (Южная часть города) |
| Расстояние до «центра», км. | ≈ 13 | ≈ 17 | ≈ 19 | ≈ 20 | ≈ 19 | ≈ 15 | ≈ 23 | ≈16 |
| Население, чел | ≈6000 | ≈2300/ ≈2800 | ≈3000 | ≈9992 | ≈ 2500 | Ген.планом предусмотрено строительство 1250 жилых домов | Ген.планом предусмотрено строительство 670 жилых домов | ≈4975 |
| Инфраструктура | Развита | Развита | Развита | Развита | Развита | Слабо развита | Развита | Развита |
| Доступные коммуникации | газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, центральная канализация, телефон. Внутриквартальные дороги — Асфальт | газ, электроснабжение,  водоснабжение,  центральная канализация,  телефон Внутриквартальные дороги — Асфальт, Щебень | Водоснабжение — Скважина  - Канализация — Местная  - Внутриквартальные дороги — Асфальт, Щебень  - Охрана — Нет  - Газификация — Есть | газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, центральная канализация, телефон. Внутриквартальные дороги — Асфальт, грунт | Водоснабжение Центральное.   Канализация местная  Внутриквартальные дороги Асфальт, грунт  ГАЗ, Электричество | Водоснабжение Скважина, Канализация — Местная, Ямы Внутриквартальные дороги Щебень. ГАЗ -Электричество | Водоснабжение Скважина  Канализация — местная Внутриквартальные дороги — Асфальт, грунт ГАЗ Электричество | Водоснабжение, Канализация Центральная Внутриквартальные дороги Асфальт- ГАЗ,Электричество |
| Стоимость, руб. | Жилой дом кв.м. ≈36600  Земельный участок кв.м. ≈3900 | Авиатор  Жилой дом кв.м. ≈32500  Земельный участок кв.м. ≈1020 | Жилой дом кв.м. ≈28800  Земельный участок кв.м. ≈700 | Жилой дом кв.м. ≈26700  Земельный участок кв.м. ≈700 | Жилой дом кв.м. ≈27400  Земельный участок кв.м. ≈900 | Жилой дом кв.м. ≈24700  Земельный участок кв.м. ≈300 | Жилой дом кв.м. ≈32600  Земельный участок кв.м. ≈950 | Жилой дом кв.м. ≈31500  Земельный участок кв.м. ≈590 |
| Спутник  Жилой дом кв.м. ≈39900  Земельный участок кв.м. ≈1300 |
| Диапазон цен, млн. руб. | 2 500-15 000 | 1 300-10 500  2 600-15 000 | 2 000-8 000 | 750-6 000 | 900-9 000 | 1 500-4 700 | 1 900-17 500 | 900-9 900 |

Для анализа влияния местоположения на удельную стоимость руб./м², я изучила цены предложения в каждой из групп. Цены распределились следующим образом:

Рисунок 1- Средние удельные показатели цены предложений по поселкам г. Барнаула

Немаловажным фактором для пригорода является также утилизация мусора.

Также при выборе поселка важную роль играет качество дорог.  В пригороде Барнаула не так много микрорайонов с твердым дорожным покрытием. Если говорить о поселках с хорошими дорогами и их налаженным обслуживанием, то это микрорайон Солнечный, Солнечная Поляна, Спутник, Авиатор, Чистые пруды и т.д.

Наиболее приемлемые условия транспортного сообщения существуют в поселках Солнечная Поляна, Спутник, Авиатор. В последних кроме внутреннего транспорта организовано специальное движение школьного автобуса. Также развит транспорт общественного назначения в поселках Власиха, Октябрьский.

Анализ мониторинга предложений на рынке элитной недвижимости свидетельствует о том, что наиболее высокой популярностью дома, площадь которых составляет около 300 квадратных метров.

 Наиболее крупными коттеджами, выставленными на экспозицию являются дома площадью 450 квадратных метров.

 Продажа элитных коттеджей наиболее активно ведется в нагорной части города. Именно здесь расположены коттеджные поселки «клубного» типа.

 Уже традиционно это направление является, не только популярным, но и престижным и, как следствие, дорогим. Это обусловлено, как качеством недвижимости, ее классом и окружающей инфраструктурой расположением бора, так и достаточно близкого расположения к центру города.

 В секторе среднего и бюджетного ценового диапазона лидирует продажа коттеджей в области площадью от 150 квадратных метров. При этом процесс ценообразования зависит от вида основного материала, из которого возведен дом.

 Все более популярными из доступных коттеджей, становятся дома построенные из газоблока, который отличается качественными характеристиками и выгодной ценой.

 При этом, как и ранее, на рынке загородной недвижимости присутствует разрозненность, которая выражается в стихийности застроек и отсутствии в ряде районов надлежащей инфраструктуры.

 В настоящее время около 4 поселков предлагает подобную недвижимость в широком ассортименте, благодаря чему также удешевляется продажа коттеджей.

Из-за официальной статистической классификации существует некоторая путаница относительно понимания таких категорий, как малоэтажное жилье, индивидуальное жилье и жилье, построенное за счет собственных средств.

Практически все дома, рассчитанные исключительно на одну семью (коттеджи), являются малоэтажными, но могут быть построены не обязательно за счет собственных средств, а сторонней фирмой. Критерием отличия индивидуального жилья от коллективного является наличие общей стены. В данном случае речь идет об эксплуатации готового жилья. К малоэтажному жилью относятся: дома на одного человека или одну семью (коттеджи), малоэтажные дома с множеством квартир и малоэтажные дома на 2-8 квартир и таунхаусы. Этажность малоэтажного дома не превышает 4 этажей.

Помимо коттеджных поселков в городе Барнауле так же преобладает наличие обширного частного сектора в черте города это как и индивидуальные жилые дома сегмента эконом-класса так и строительство новых коттеджей. Я провела анализ рынка жилых домов по районам города, цены распределились следующим образом.

Таблица 2- Анализ рынка жилых домов по районам города Барнаула

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование района | Средние удельные показатели цены предложений по индивидуальным жилым домам г. Барнаула, кв.м. | Средние удельные показатели цены предложений по земельным участкам ИЖС, г. Барнаула, кв.м. |
| Ленинский | ≈32 900 | ≈1 070 |
| Октябрьский | ≈32 900 | ≈1 850 |
| Индустриальный | ≈32 900 | ≈2 900 |
| Железнодорожный | ≈32 900 | ≈2 850 |
| Центральный | ≈32 900  Коттеджи ≈57 200 | ≈3 150  ≈8 500 |

Анализируя структуру предложения по районам города Барнаула, мы видим, что основная часть предложений приходится на Центральный район и составляет 39 %.

Рисунок 2 - Структура предложения по районам города Барнаула

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Электронный ресурс «База недвижимости Авито». Форма доступа: http://www.avito.ru/barnaul/
2. Электронный ресурс «База недвижимости Циан». Форма доступа: http://www.cian.ru/
3. Электронный ресурс «Домклик». Форма доступа: https://domclick.ru/
4. Электронный ресурс «Официальный сайт Алтайского края». Форма доступа: http://www.altairegion22.ru/