

**АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА**

**Шабардина Е. В.,**  
**научный руководитель Крелина Е. В.**  
*Сибирский федеральный университет*

Исследование рынка недвижимости – вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Проблема анализа рынка недвижимости всегда оставалась актуальной и популярной, поэтому возникла необходимость анализировать рынок жилья, с целью ориентирования в ценах, качестве и месте проживания. Исследование представляет собой аналитический обзор, в котором проанализирована ситуация на рынке жилой недвижимости в городе Красноярске.

Красноярск – административная столица одноименного края и крупнейший экономический центр Центральной и Восточной Сибири. При площади в 348 кв.м. город обладает жилищным фондом в 64 млн.кв.м. и населением в 1 млн. человек. Ввод жилых домов за 2013 год составляет 1100 тыс.кв.м.

Для анализа рынка жилой недвижимости г. Красноярска была выполнена типизация объектов по качеству. Результаты представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Типизация объектов жилой недвижимости по качеству

Наименование типа	Описание	
	Параметр	Значение
«Хрущевки»	Этажность Мин./ Макс.	2-5
	Материал стен дома	Панель, кирпич
	Наличие лифта	-
	Высота потолков, м	2,2-2,7
	Площадь кухни Мин./ Макс., кв. м	5-7
	Год постройки Мин./Макс.	1959-1985
	Строительная серия	480, 464, 438, 335, 434С
«Сталинки»	Этажность Мин./ Макс.	2-6
	Материал стен дома	Кирпич
	Наличие лифта	-
	Высота потолков, м	2,9-4,0
	Площадь кухни Мин./ Макс., кв. м	7-15
	Год постройки Мин./Макс.	1935-1960
	Строительная серия	255, 414, 433
Улучшенная планировка («Брежневка»)	Этажность Мин./ Макс.	9-16
	Материал стен дома	Панель, Кирпич
	Наличие лифта и мусоропровода	+
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни Мин./ Макс., кв. м	6-7 (редко 9)
	Год постройки Мин./Макс.	1970
	Строительная серия	I-515/9м, I-515/9ш, 1605/9, II-18/9, II-29, II-32, II-49,М-464, М-335-БК, М-111-90

Новая планировка	Этажность Мин./ Макс.	4-25
	Материал стен дома	Кирпич, панель, монолит-кирпич
	Наличие лифта и мусоропровода	+
	Высота потолков, м	2,5-3,0
	Площадь кухни Мин./ Макс., кв. м	9-16
	Год постройки Мин./Макс.	1990
	Строительная серия	М-464-У, М-464-М, М-111-90,3А-ОПБ

Для анализа рынка жилой недвижимости г. Красноярска были исследованы стоимости квадратного метра в зависимости от качества типа объекта. Данные приведены в таблице 2.

Таблица 2 - Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в зависимости от типа планировки

Тип объекта	Расположение в городе	Стоимость кв.м. на 2011г.	Стоимость кв.м. на 2014 г.	Темп роста
«Хрущевка»	Более плотно расположены на Правом берегу, улицы: Матросова, Парашютная, Кольцевая, Семафорная; в Зелёной роще, в районе проспекта Свободный.	43383 руб.	54196 руб.	124,92%
«Сталинка»	Проспект Свободный, поспект имени Газеты Красноярский Рабочий, в Центральном районе	47118 руб.	48360 руб.	102,64%
Улучшенная планировка	В Зелёной Роще, в районе Предмостной площади, по улице Железнодорожников.	45248 руб	60270 руб.	133,20%
Новая планировка	В микрорайоне Северный и прилегающих к нему Солнечном, и на Взлётке, а также в микрорайоне Пашенный	45683 руб.	60523 руб.	132,48%

Средняя стоимость квадратного метра наибольшая для квартир новой планировки – 45 683 (60523) руб. Чуть ниже средняя стоимость улучшенной планировки – 45 248 (60270) руб. Самая низкая стоимость квадратного метра у сталинок и составляет 47 118 (48360) руб. Средняя стоимость хрущевки – 43 383 (54196) руб. Более низкие темпы роста цены продажи квартир типа «Сталинка» и «Хрущевка» обусловлены тем, что техническое состояние таких квартир во многом не соответствует требованиям при ипотечном кредитовании, что, в свою очередь, снижает спрос на данные объекты.

По размерам жилье типизируют выделением групп с различным числом комнат:

- 1–комнатные (общая площадь в среднем 31–42 кв. м);
- 2–комнатные (44–65 кв. м);
- 3–комнатные (57–80 кв. м);
- 4–комнатные и более (более 100 кв. м).

Результаты типизации объектов по площади представлены в Рисунке 1.

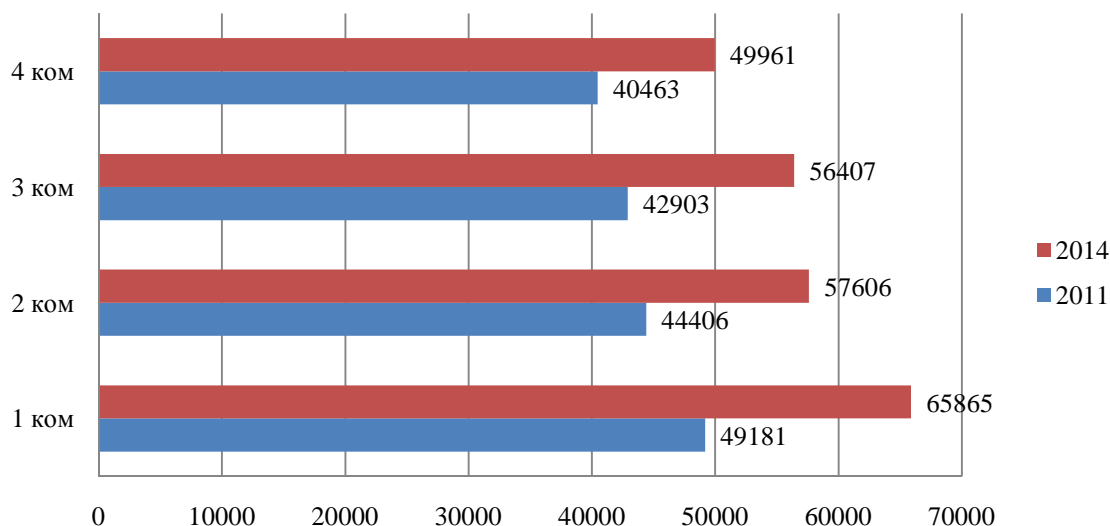


Рисунок 1 - Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости г. Красноярск в зависимости от количества комнат.

Наибольший прирост стоимости за рассматриваемый период наблюдается у однокомнатных квартир. Разница между средней стоимостью кв.м. 1-комнатной квартиры в 2011 и 2014 составляет 16684 руб. Темпы роста стоимости для 2-х и 3-комнатных квартир составили около 130%, прирост составил соответственно 13200 руб. и 13504 руб. Средняя стоимость кв.м. 4-х комнатной квартиры за 3 года изменилась меньше, разница в стоимости равна 9498 руб.

Анализ структуры предложения показал, что она неизменна на протяжении рассматриваемого периода. Преобладают 1-, 2–комнатные квартиры - 66%, доля многокомнатных квартир составляет 34%.

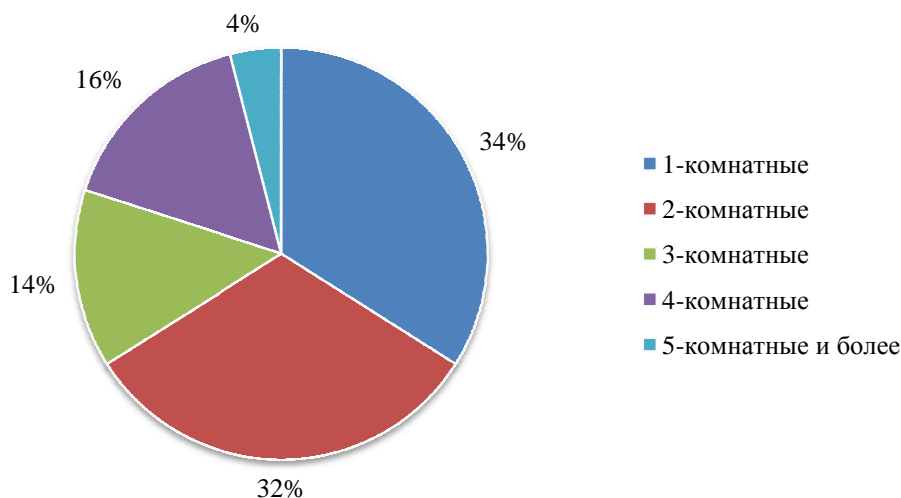


Рисунок 2 – Структура предложения жилой недвижимости г. Красноярск в зависимости от числа комнат на 1 квартал 2014 г.

В разных направлениях города стоимость жилой недвижимости также неоднородна. На рисунке 3 представлены результаты типизации по местоположению.

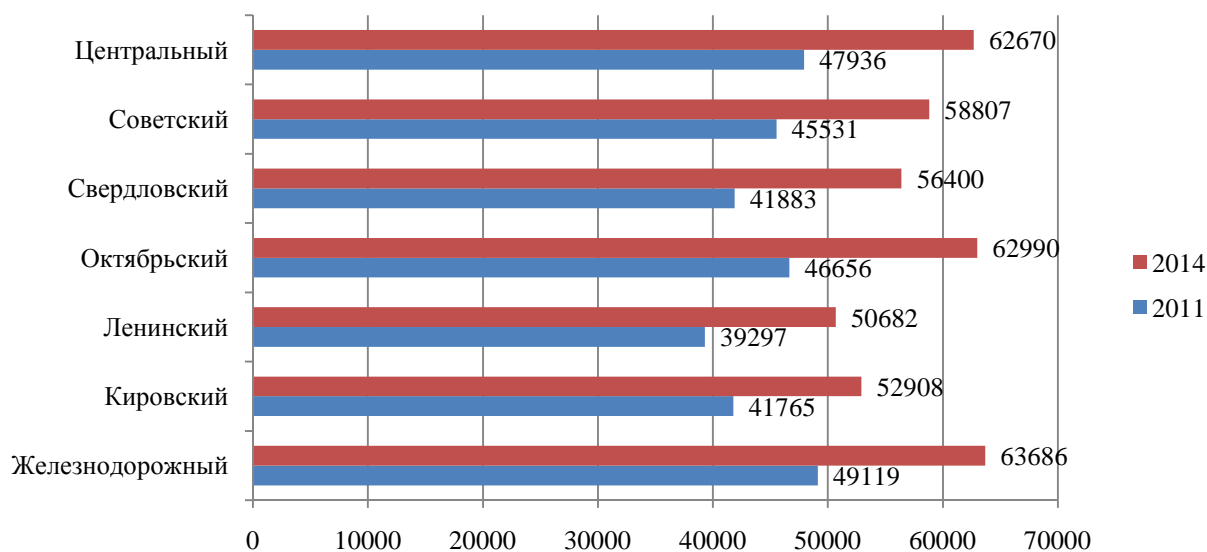


Рисунок 3 – Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости по административным районам г. Красноярска

Наибольшая стоимость квадратного метра отмечена в Железнодорожном районе – 49119 (63686) руб. Наименьшая стоимость в Ленинском районе – 39297 (50682) руб. Наибольшая разница между стоимостью кв.м. за рассматриваемый период наблюдается в Октябрьском районе – 16334 руб, а наименьшая в Кировском районе – 11143 руб.

Таким образом, итоги 2011 и текущее состояние на 2014 год позволяют говорить о том, что рынок жилой недвижимости г. Красноярска перешёл в стадию роста, который характеризуется высоким уровнем спроса, особенно 1- и 2-комнатные квартиры, увеличением объёма предложения, ростом цен. Цены не будут стоять на месте, но их рост будет сопоставим с инфляционным.

*Список использованных источников:*

Аналитические данные по жилой недвижимости города Красноярск [сайт]. – Красноярск, 2014. Режим доступа: <http://www.arevera.ru>.

Аналитические данные по жилой недвижимости города Красноярск [сайт]. – Красноярск, 2014. Режим доступа: <http://www.sibdom.ru>.

Стерник, Г. М. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости: методическое пособие / Г. М. Стерник – Москва: Изд. РГР, 1998. – 60 с.