

## АНАЛИЗ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ НА РЫНКЕ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. КРАСНОЯРСК

Саенко А.Д.,

научный руководитель канд. экон. наук, доц. Саенко И.А.

*Инженерно-строительный институт*

*Сибирский федеральный университет*

Купля-продажа жилых помещений – самая распространенная операция на российских рынках недвижимости, при этом Особенная часть Гражданского кодекса РФ содержит лишь общее регулирование сделок купли-продажи недвижимости, одним из видов которых является жилье. К факторам, влияющим на совершение таких сделок, можно отнести:

- местоположение объекта (тихий двор и близость общественного транспорта повышают стоимость жилья, а близкое расположение ночного клуба, кладбища, поля фильтрации, промышленного предприятия или депо – снижают);
- тип строения;
- площадь объекта может повлиять на решение покупателя, но не на стоимость, поэтому цена и устанавливается за 1 кв. м объекта недвижимости;
- рост доходов населения;
- трудовая и культурная миграция;
- развитие кредитования
- недоверие к валютам различных стран: жилая недвижимость может служить надежным объектом вложения средств;
- близкое расположение лесопарковых зон, пруда или реки
- состояние политической стабильности и, как следствие, положительные или негативные ожидания участников рынка; степень доверия граждан к банковскому вектору, рынку недвижимости, перспективам развития города и страны в целом.

Ориентируясь на первые три фактора, информация о которых наиболее часто анализируется в практической деятельности риэлторских компаний, была составлена таблица 1, сведения которой позволили провести анализ изменения состояния на рынке жилья в г. Красноярск за 2012 год [1].

Таблица 1 – Исходные данные для анализа сделок купли-продажи жилья в г. Красноярск за 2012 год

Месяц	Квартиры				Дома	
	Вторичный рынок		Новостройки		Кол-во объявлений	Цена за дом
	Кол-во объявлений	Цена за 1 м <sup>2</sup>	Кол-во объявлений	Цена за 1 м <sup>2</sup>		
Январь	5254	48 236	80	44 794	738	2 515 832
Февраль	4842	49 241	27	57 377	413	3 259 503
Март	5779	50 192	30	57 600	492	3 133 463
Апрель	6423	50 396	31	56 771	424	3 749 198
Май	7020	50 759	38	55 542	467	3 738 415
Июнь	7482	51 356	33	55 530	492	3 805 020

Июль	7711	49 916	34	45 831	519	3 889 017
Август	9058	50 607	169	50 147	535	3 983 981
Сентябрь	9936	51 647	358	50 944	555	4 105 854
Октябрь	8063	54 487	631	52 726	336	4 636 187
Ноябрь	8816	54 964	754	53 455	337	4 675 813
Декабрь	10522	55 523	1166	54 050	343	5 622 184

Рассмотрим более подробно ситуацию на рынке жилых индивидуальных домов. На данный момент в Красноярском крае реализуется более 20 проектов малоэтажного строительства, большинство из них сконцентрированы в пригородах Красноярска. Рисунок 1 отражает структуру предложения на рынке малоэтажного жилья по районам и пригороду г. Красноярск. На сегодняшний день более половины предложений о продаже жилых домов в пригороде.

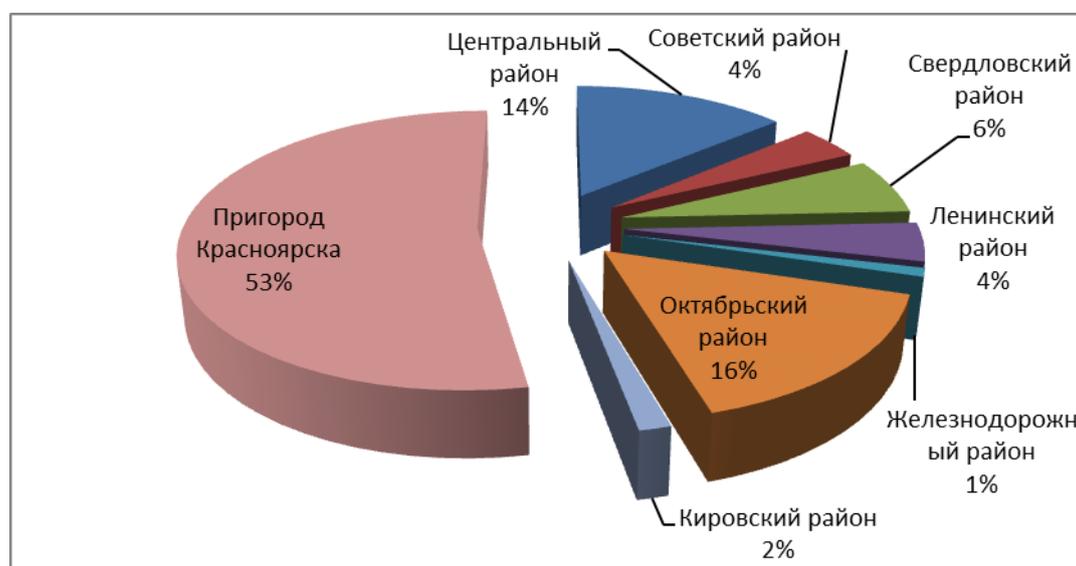


Рис. 1 Структура предложения на рынке малоэтажного жилья по районам и пригороду города Красноярска

Так, в черте г. Красноярск из исследованных коттеджных поселков находятся только «Удачный», «Новалэнд» и «Шамони», которые располагаются в пределах досягаемости до 10 км от границы города, «Ясная поляна», «CHALET CLUB», «Загородная жизнь», «Кристалл» на расстоянии от 10 до 20 км.

Дома с площадью от 80 до 150 кв.м представлены в поселках «Видный», «Горизонт», «Акварели», «Белые росы», «Бархатный берег». Самые маленькие земельные участки от 0,5 до 7 соток можно встретить в коттеджных поселках «Удачный», «Новалэнд», «Загородная жизнь», это связано с тем, что в данных поселках малоэтажная недвижимость представлена таунхаусами, строительство которых подразумевает тесное соседство и малую прилегающую территорию. Площади земельного участка более 15 соток можно встретить в поселках «Видный», «Шамони»,

«Ясная поляна», «Серебряная миля», большинство земельных участков имеют средние размеры – от 10 до 15 соток.

В коттеджном поселке «Золотая горка» факторами, обуславливающими низкую стоимость 1 м<sup>2</sup>, являются отдаленность от центра г. Красноярска (45 км), отсутствие централизованных инженерных сетей, отсутствие социальной инфраструктуры.

Исходя из результатов проведенного исследования сделок на рынке малоэтажного строительства, можно сделать вывод, что при централизованной системе инженерных коммуникаций и развитой социальной инфраструктуре, цена 1 м<sup>2</sup> дома из кирпича – от 35 000 руб., из бруса от 30 000 руб., построенного по каркасной технологии от 25 000 руб.

Согласно мнению экспертов, по малоэтажному строительству можно ожидать ввод жилья до 800 тыс. кв. метров до 2015 года. Самыми крупными площадками ввода жилья будут:

- В Емельяновском районе:

- жилой район «Новалэнд» - ожидаемый ввод 180,0 тыс. кв. метров общей площади жилья.

- жилой район «Видный» - ожидаемый ввод 62,6 тыс. кв. метров;

- жилой район «Новая Элита» - ожидаемый ввод 1100,0 тыс. кв. метров;

- микрорайон «Еловый» - ожидаемый ввод 56,2 тыс. кв. метров;

- жилой район «Михайловский» - ожидаемый ввод 520,0 тыс. кв. метров;

- В Березовском районе:

- жилой район «Горизонт» - ожидаемый ввод 23,0 тыс. кв. метров;

- В г. Красноярске:

- жилой район «Удачный» - ожидаемый ввод 80,0 тыс. кв. метров.

Таким образом, можно отметить, что малоэтажное строительство является перспективным направлением жилищного строительства, тем более, что в действующих Основных положениях генерального плана города Красноярска в направлении дальнейшего развития до 2012 года, утвержденных Решением Красноярского городского Совета от 30 марта 2001 г. N В-23 (в ред. Решения Красноярского городского Совета от 21 декабря 2004 г. N 4-61), в п.10. предусмотрено, что структура жилищного строительства: многоэтажное (5 - 9 этажей и более) - 80 процентов, малоэтажное (2 - 4 этажа) - 10 процентов, индивидуальное коттеджное - 10 процентов.

#### Список использованных источников

1. <http://www.rosrealt.ru>