

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

**И.В. Попова**

**ИССЛЕДОВАНИЕ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ  
И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕНЗЫ**

Пенза 2015

УДК 332.85 (470.40-21)(035.3)

ББК 65.422.5

П58

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» Б.Б. Хрусталева (ПГУАС); генеральный директор агентства недвижимости «Бастион» В.В. Тюрников

**Попова И.В.**

П58

Исследование и анализ тенденций и перспектив развития рынка жилой недвижимости г. Пензы: моногр. / И.В. Попова. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 196 с.

**ISBN 978-5-9282-1249-0**

Представлена методология исследования рынка жилой недвижимости, основанная на проведении классификации данного рынка по различным критериям. Актуальность исследования заключается в том, что только качественная аналитическая работа на рынке недвижимости, позволяет принимать грамотные бизнес-решения в различных сферах – оценки, страховании, кредитовании, риелтерском бизнесе.

В данной работе проведен анализ рынка жилой недвижимости на примере г. Пензы и области и дан прогноз его развития.

Монография подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для студентов, обучающихся по направлениям 08.03.01, 08.04.01 «Строительство», 08.00.05 «Экономика и управление на производстве (строительство)», а также аспирантов, преподавателей и специалистов по недвижимости.

**ISBN 978-5-9282-1249-0**

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2015

© Попова И.В., 2015

## ВВЕДЕНИЕ

Успех бизнеса в условиях рыночной экономике во многом предопределяется качеством информации, на основе которой принимаются ответственные финансовые решения. Именно поэтому сбор и аналитическая обработка информации, в том числе рыночной, сегодня являются как предметом отдельного изучения с научно-методологической точки зрения, так и предметом самостоятельного бизнеса.

Изучая почти вековую историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости. Характерным примером является кризис на рынке недвижимости США в конце 80-х и начале 90-х годов прошлого века. Как отмечают специалисты, чрезмерное и беспорядочное инвестирование в новое строительство привело к перенасыщению рынка и, соответственно, неостребованности рынком большого количества проектов, под которые были выданы кредиты. В основе сложившейся ситуации лежали нереальные рыночные ожидания, происходящие из неправильной структуры стимулов при анализе, слабой методологии анализа и неполного объема данных, характеризующих текущие условия.

Конечной целью любого исследования рассматриваемого типа является измерение соотношения спроса и предложения на конкретный вид товара на рынке недвижимости в конкретный (как правило, будущий) момент времени.

Поэтому *цель работы*: проведение комплексного исследования развития рынка недвижимости в г. Пензе для разработки предложений по его развитию.

Задачи работы:

1. Рассмотреть методические основы анализа рынка недвижимости.
2. Проанализировать виды классификаций жилой недвижимости в России.
3. Рассмотреть классификацию жилья по качеству.
4. Провести типология жилых домов в г. Пензе.
5. Провести анализ инвестиционно-строительного рынка г. Пензы.
6. Сделать обзор ипотечного жилищного кредитования в г. Пензе.
7. Исследовать рынок жилой недвижимости г. Пензы.
8. Сделать предложения и рекомендации по итогам исследования рынка недвижимости в г. Пензе.

Значимость работы определяется научно-исследовательским характером выполненных исследований для решения актуальных задач привлечения инвестиций в строительство.

# 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Российская Федерация в основном осуществила революционный переход к открыто рыночной экономике. С момента образования частной собственности и начала законодательного регулирования и закрепления в адекватных институтах и общественных структурах (институционализации) оборота прав на недвижимое имущество, рынок недвижимости де-факто стал отраслью (сектором) российской экономики. С этого же момента анализ российского рынка недвижимости выполняет роль отраслевой экономики – научно-исследовательской и практической деятельности по изучению функционирования экономики данной отрасли.

Структура и инфраструктура рынка недвижимости, система понятий и терминология складывались по мере развития самой отрасли. При этом активно использовался опыт стран с развитой рыночной экономикой (в первую очередь США, а также Германии, Великобритании, Франции, Австрии и др.), который при разработке законодательно нормативной, методической базы рынка по возможности адаптировался к реальным условиям переходной экономики России.

В РФ до недавнего времени отсутствовала действенная система регистрации прав на недвижимость, и, как следствие, поиск информации об интересующих аналитика объектах был чрезвычайно затруднен. Кроме того, в силу чрезвычайно широкого распространения всевозможных способов минимизации налогов, взимаемых при купле-продаже недвижимости, даже та информация, которую удается получить, редко оказывается полной и достоверной.

Другими следствиями отсутствия общедоступной системы сбора и предоставления информации о рынках недвижимости являются, во-первых, низкая скорость обмена информацией между участниками рынка, а во-вторых, чрезвычайно широкий диапазон, в котором может изменяться степень осведомленности конкретных участников рынка о товаре и ценах.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). В силу вышесказанного, качественная аналитическая работа на рынке недвижимости, на наш взгляд, представляется в высшей степени сложным предметом, требующим от аналитика, помимо глубоких теоретических

знаний экономики недвижимости, постоянной практики и творческого поиска в исследованиях, формирующих профессиональную интуицию.

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг. В отличие от таких рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

Изучая почти вековую историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости. Характерным примером является кризис на рынке недвижимости США в конце 80-х и начале 90-х годов. Как отмечают специалисты, чрезмерное и беспорядочное инвестирование в новое строительство привело к перенасыщению рынка и, соответственно, неостребованности рынком большого количества проектов, под которые были выданы кредиты. В основе сложившейся ситуации лежали нереальные рыночные ожидания, происходящие из неправильной структуры стимулов при анализе, слабой методологии анализа и неполного объема данных, характеризующих текущие условия.

Не только угроза кризисов, но и текущие повседневные проблемы – возрастающая конкуренция, снижение возможностей для получения краткосрочных сверхприбылей, начало реализации долгосрочных и капиталоемких проектов девелопмента коммерческой недвижимости, приход на рынок зарубежных инвесторов с высокими требованиями к обоснованию решений и т.п. – объективно свидетельствуют о том, что значимость качественного анализа на рынках недвижимости России будет в ближайшее время приобретать все больший вес.

Следует заметить, что понятие «анализ рынка недвижимости» в его повседневном использовании, на наш взгляд является достаточно общим и объединяет в себе, по крайней мере две процедуры:

- мониторинговое исследование рынка недвижимости для целей выявления общих и частных тенденций;
- исследование рынка недвижимости и его окружения для целей обоснования конкретного инвестиционного решения.

Можно долго дискутировать по поводу того, что первично, а что вторично, и где заканчивается одна процедура и начинается другая. На наш взгляд, это два самостоятельных типа исследования, имеющие много общих позиций.

Но все же, при построении плана настоящей работы мы исходили из того, что мониторинг должен отслеживать в основном те параметры, которые необходимы при обосновании принятия конкретных инвестиционных решений. Поэтому в первой части работы обсуждаются основные принципы состоятельного анализа рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений, во второй части рассматриваются принципиальные подходы к адекватному мониторингу рынка недвижимости.

### 1.1. Типовые цели анализа рынка недвижимости

Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид информационной деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Объектом анализа является рынок недвижимости как сложная саморегулируемая и управляемая система.

По выбору целей анализ рынка недвижимости может быть условно разделен на отраслевой, корпоративный, оценочный, инвестиционный и потребительский.

Цель отраслевого анализа рынка недвижимости – институционализация (выявление и введение в научный оборот) общественно полезных явлений и закономерностей рынка. Выполняет функции отраслевой экономики. Является, как правило, прерогативой государственных и общественных организаций, научных организаций, а также национальных и международных институциональных инвестиционных фондов и кредитно-финансовых структур.

Цель корпоративного анализа рынка недвижимости – обеспечение маркетинга (продвижения продукта – товаров, услуг, бренда компании) для достижения успеха на рынке и обеспечение стратегического менеджмента (управления эффективностью компании) для повышения стоимости компании.

Цель оценочного анализа рынка недвижимости (анализа в интересах оценочной деятельности, осуществляемой, в соответствии с действующим законодательством, независимым оценщиком в интересах собственника недвижимого имущества) – обеспечение оценщика данными о рынке для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и информирования о ней собственника.

Цель инвестиционного анализа рынка (анализа в интересах инвестиционной деятельности) – обеспечение инвестиционного аналитика данными о рынке для расчета показателей эффективности инвестиционных проектов.

Цель потребительского анализа рынка недвижимости (анализа в интересах потребителей товаров и услуг на рынке) – информирование потребителя через СМИ для обеспечения активного равновесия открытого конкурентного рынка в условиях максимальной информированности субъектов рынка (рис. 1).



Рис. 1. Взаимосвязанность направлений использования мониторинга рынка недвижимости

Таким образом, анализ рынка может проводиться с различными частными целями и осуществляться самостоятельно либо представлять собой элемент, этап других видов деятельности:

- анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлторским сообществом, руководителями риэлторских ассоциаций, органами управления стратегических решений по совершенствованию механизмов функционирования рынка;

- стратегического и оперативного менеджмента в риэлторской, девелоперской, инвестиционной компании с целью повышения эффективности ее деятельности на рынке;

- маркетинга с целью продвижения бренда компании, товара или услуги;

- оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта;

- инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений.

Анализ (в широком смысле этого термина) в интересах любого вида деятельности включает три составляющих и следующую последовательность операций.

1. Мониторинг рынка:



- сбор информации;
- предварительная обработка информации;
- анализ и оценка текущего состояния показателей;
- анализ и оценка динамики показателей.

2. Анализ (в узком смысле термина), или исследование рынка недвижимости:

- исследование пространственно-параметрических закономерностей изменения показателей;
- исследование динамики показателей;
- совместное исследование динамики различных показателей.

3. Прогнозирование развития рынка:

- исследование факторов, влияющих на изменение показателей;
- прогнозирование тенденций изменения показателей.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. В то же время результаты анализ и прогнозирования тенденций развития рынка используются при решении задач других видов деятельности, показанных на схеме.

Возможности мониторинга и анализа рынка недвижимости в значительной степени определяются степенью его развитости. В развитых рыночных экономиках проблему сбора и обработки информации о рынке практически не существует, и методы анализа и прогнозирования рынка недвижимости достаточно просты. В новейшей истории России до сих пор существует информационная закрытость, и аналитику приходится использовать косвенную и не всегда достоверную информацию, разрабатывать и применять изощренные методики сбора, обработки данных, анализа и прогнозирования.

## 1.2. Методология выборочного статистического анализа рынка недвижимости

Сущность методологии выборочного статистического анализа рынка недвижимости состоит в сборе документированной информации об объектах рынка, разделении объектов на однородные группы (выборки) по качеству, местоположению, периодам времени определении характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей с дискретным шагом. Методология отличается простотой и не требует специальных знаний.

Данная методология включает следующие этапы:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, время экспозиции квартир на рынке, площадь помещений);

- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных и получение одного (статического) значения каждого и статистических показателей;
- выбор определенного количества периодов предыстории (например, тринадцать месяцев – с декабря до декабря) для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объекте: рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);
- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы жилья), размерам (число комнат или диапазон общей площади), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки (объем выборки, минимум и максимум выбранного показателя, среднее значение, дисперсия (среднеквадратическое отклонение – СКО), погрешность в определении среднего), построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;
- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период (и накопленной динамики за рассматриваемые периоды).

### 1.3. Факторы и отличительные особенности, влияющие на анализ рынка недвижимости

Отличительные особенности рынка недвижимости являются:

- индивидуальность ценообразования;
- высокий уровень издержек;

- важная роль взаимодействия первичного и вторичного рынков;
- высокая зависимость цен, доходности и рисков от состояния регионально экономики;
- многообразие рисков;
- низкая ликвидность товара на рынке;
- слабость ценовых механизмов саморегулирования рынка.

С другой стороны рынок недвижимости отличается рядом факторов, которые затрудняют его анализ.

К ним можно отнести:

- труднодоступность достоверной информации;
- ограниченное число аналогичных сделок;
- многообразие факторов, определяющих тенденции развития рынка.

С учетом указанных обстоятельств анализ рынка недвижимости представляет собой настолько же важную, насколько и трудную задачу.

Именно в таком качестве она важна для формирования политики на рынке. Выделение сегментов позволяет сфокусировать внимание не на рынке в целом, а на его составной части и, исходя из этого определить либо особенности работы на данном сегменте (если речь идет о выборе рыночной нише), либо конкурентоспособности объекта (если речь идет об отдельном объекте недвижимости). На рынке недвижимости сегментация может быть произведена по целому ряду признаков: географическому положению, физическим характеристикам, функциональному назначению объектов или даже по комплексу признаков.

Раз и навсегда определенного основания для сегментации нет и не может быть. Важно, чтобы она позволяла объединять действительно однородные объекты (и стоящие за ними группы потребителей), границы сегментов могли быть четко определены и выделение сегментов позволяло бы принимать экономически оправданные решения, лучше понимать поведение потребителей, грамотно выстраивать отношения с ними и в итоге обеспечивало бы успехи в продажах.

В целом, формирование отечественного рынка недвижимости можно охарактеризовать следующими факторами:

1. Макроэкономическая нестабильность (невозможно предвидеть нормативные акты, принятие которых обуславливается «политической конъюнктурой» в тот или иной момент времени).

2. Инфляция (с одной стороны, инвестиционная активность снижается «тормозится» развитие нормальной системы ипотечного кредитования; с другой, из-за ограниченности более ликвидных и рентабельных направлений инвестирования вложений в недвижимость являются привлекательными, так как «в определенной мере» позволяют сохранить средства от инфляции).

3. Размытость законодательной базы (особенно относительно рынка недвижимости).

4. Непрозрачность информационного пространства вследствие политической неустойчивости, слабого развития инфраструктуры (только намечены формы сотрудничества, роли и функции отдельных звеньев, отсутствуют специальные службы сбора и анализа информации), низкого профессионализма участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, неопределенность законодательной базы, тенденция подбора сотрудников по дружбе и родству, а не по профессиональным качествам).

5. Отсутствие четкой методической базы по оценке недвижимости.

6. Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости (наиболее массовым является рынок жилья).

#### 1.4. Мониторинговое исследование рынка недвижимости

**Субъекты мониторинга.** В странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейший и, по сути, ключевой элемент, благодаря которому возможно некоторое приближение характеристик рынка недвижимости к характеристикам совершенного рынка. Такая постановка вопроса хоть в какой-то степени обосновывает применение закономерностей совершенного рынка.

В силу понятных причин достичь на рынке недвижимости такой же полноты, доступности и оперативности информационного обеспечения, как на фондовом рынке, в принципе невозможно. Тем не менее, сложившаяся информационная инфраструктура позволяет всем участникам рынка недвижимости иметь представление об общих тенденциях на национальных, региональных и городских уровнях.

Другими словами, современный бизнес в сфере real estate четко осознает, что аналитика – это удел профессионалов, а вести мониторинг собственными силами, постоянно расходуя временные и финансовые ресурсы и не всегда получая соответствующую отдачу – каприз, который может себе позволить не всякий.

История развития и текущая ситуация с информационно-аналитическим обеспечением участников российского рынка недвижимости объективно отражают процессы постепенного понимания его важности. В самом начале формирования рынка желание сразу сделать его цивилизованным привело к бесчисленным попыткам создания «единых информационных пространств» на уровне местных рынков, которые, как правило, заканчивались ничем. Как правило, основная причина неудач – нежелание участников делиться «своим» вкупе с огромным желанием получить «чужое».

Поняв, что получение чужого придется долго ждать, фирмы начали активную работу по созданию собственных корпоративных баз данных, разрабатываемых сначала для собственных нужд, а затем продвигаемые на рынок под предлогом создания очередного единого пространства. На этом этапе стало ясно, что таким приемом фирма (как правило, риэлторская) может получить больший контроль над рынком и большие конкурентные преимущества за счет имитации открытого информационного пространства.

Наконец, сегодня, на наш взгляд, дело дошло до настоящей потребности со стороны участников рынка в действительно профессиональном мониторинге. На повестке дня вопрос о том, какие именно структуры должны обеспечивать информационную поддержку российского рынка недвижимости.

С точки зрения перспектив реализации мониторинга рынка недвижимости, корпоративные базы данных, на наш взгляд, изначально представляют тупиковый путь, так как они имеют другое назначение, а задание на их разработку обычно формулируется исходя из текущих потребностей фирмы в электронной картотеке для учета и хранения информации. Как результат – попытки проводить на таких базах исследования приводят к наивным выводам о "средней температуре по больнице". Очевидно, что создание сложных аналитических инструментов, стоимость которых исчисляется десятками тысяч долларов и которые должны эксплуатироваться высокопрофессиональными аналитиками, для любой отдельно взятой риэлторской или оценочной (не говоря уже о других участниках рынка) фирмы не выгодно.

Попытки создания служб мониторинга в профессиональных сообществах в большинстве своем также оказались бесплодными, так как в общественном сознании большинства членов таких сообществ исторически доминируют социалистические принципы взаимоотношений, не предполагающих мысли о том, что за качественную информацию надо хорошо платить.

Единственным и безусловным прорывом в деле создания системы мониторинга рынка жилья в профессиональном сообществе является работа, проводимая в Российской Гильдии Риэлторов под руководством Г. Стерника. Однако, на наш взгляд, в перспективе подмена целевого финансирования беззаветным энтузиазмом даже самого уважаемого российского аналитика будет иметь вполне прогнозируемые результаты.

Таким образом, нам представляется, что организацию содержательного и системного мониторинга рынка недвижимости в России могут реализовать либо аналитические подразделения профессиональных сообществ национального уровня (при условии целевого финансирования), либо специализированные коммерческие службы, бизнес которых заключается в продаже качественной аналитической информации. При этом государство, пытающееся вовлечь недвижимость в рыночный оборот и получать от это-

го солидные поступления, представляется в качестве одного из первоочередных потребителей рыночной информации, и, что совершенно естественно, в качестве одной из финансирующей сторон.

Любая иная самостоятельность в плане организационных подходов к мониторингу будет в конце концов обречена жесткими требованиями к качеству информационно-аналитического обеспечения рынка недвижимости.

**Задача мониторинга.** Единственной, на наш взгляд, задачей мониторинга рынка недвижимости является обеспечение всех участников рынка о структуре и динамике изменения характеристик, показывающих как общие тенденции рынка недвижимости, так и тенденции отдельных показателей, используемых при обосновании инвестиционных решений.

**Принципы формирования информационных массивов.** При формировании информационных массивов для целей мониторинга следует руководствоваться следующими основными принципами.

*Принцип 1. Объем и степень детализации информации должны быть адекватны задачам мониторинга.*

Степень подробности описания объекта мониторинга является устойчивым предметом дискуссий. Дело в том, что витающая в смежных профессиональных кругах мысль о необходимости, в конце концов, собрать в единую базу данных всю информацию, имеющую отношение к недвижимости, до сих пор не дает покоя романтикам.

С одной стороны, было бы замечательно, иметь в одном месте информацию для землеустроителей, строителей, работников комитетов по управлению имуществом и регистраторов, работников технической инвентаризации и коммунальных служб, экологов, представителей охраны памятников, архитекторов и градостроителей, сотрудников МВД и налоговых органов, работников СЭС, гидрогеологов и почвоведов и т.д. Практически каждое из перечисленных ведомств имеет свою информационную базу, практически в каждой базе содержатся (в различной степени) элементы, которые можно отнести к недвижимости, и практически каждое ведомство старается узаконить свое право на отношение к недвижимости путем закрепления за собой эксклюзива на ведение различных кадастров.

С другой стороны, следует четко различать «информационную» и «рабочую» составляющие информации для мониторинга рынка недвижимости. На наш взгляд, включение в информационные массивы для мониторинга большей части информации, содержащейся в смежных базах, создаст эффект излишнего балласта, препятствующего оперативному решению основной задачи мониторинга.

Наконец, следует заметить, что до исторического момента объединения информационных баз еще далеко, так как сложившиеся ведомственные взаимоотношения не предполагают в ближайшей перспективе ситуации свободной передачи информации.

Таким образом, в информационный массив следует включать только «рабочую», то есть минимально необходимую и достаточную для целей мониторинга рынка недвижимости информацию.

*Принцип 2. Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы обеспечивать поддержку широкого спектра аналитических функций.*

Идея данного принципа состоит в том, что задание на разработку информационных массивов и их структуризацию должны ставить профессиональные аналитики, имеющие представление о спектре информации, необходимой и достаточной для реализации аналитической функции. Наш опыт показывает, что если информационный массив изначально формируется без ориентации на основную аналитическую функцию, его использования для целей анализа дает примитивные результаты, не отвечающие потребностям сегодняшнего рынка.

*Принцип 3. Информационный массив должен быть структурирован по типу недвижимости, составу передаваемых прав, степени достоверности информации.*

*Принцип 4. Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы имелась возможность адекватно и однозначно идентифицировать объекты мониторинга, а также выполнять его сегментирование по любому элементу структуры.*

Смысл двух приведенных принципов достаточно прост. Качество мониторинга и аналитической работы зависят от качества структуры информационного массива, то есть от форматов, в которых описываются объекты недвижимости.

Не останавливаясь на истории форматирования информации на российском рынке, отметим, что к настоящему времени идея создания единых форматов в конечном виде не реализована, и вряд ли когда-нибудь будет реализована по причине традиционно сложившихся в разных российских регионах некоторых различий в типаже, значимости отдельных ценообразующих факторов и других местных условиях. Однако, на наш взгляд, такие отличия могут составлять не более 5-10 % от общего объема информации. А это значит, что уже сегодня вполне реально согласование на региональном и национальном уровнях базовых форматов, охватывающих до 90 % информационных массивов.

*Принцип 5. Информационный массив должен постоянно обновляться.*

Без комментариев.

**Содержание анализа.** В зависимости от особенностей конкретного мониторингового исследования рынка, аналитик, как правило, выбирает адекватный объем и содержание анализа, постепенно продвигаясь в своих исследованиях от общего к частному. Однако можно выделить несколько общих принципов, следование которым может обеспечить достаточно все-

стороннее и целостное представление о текущем состоянии и тенденциях локального рынка недвижимости. Для большей наглядности мы будем подразумевать рынок недвижимости уровня города с несколькими районами, хотя сопоставляться могут города, области и даже регионы (при условии реализации Принципа 4 в соответствующих масштабах)

*П р и н ц и п 6. На первом этапе анализа следует выявить общие характеристики активности местного рынка недвижимости.*

К общим характеристикам активности рынка можно отнести общие объемы сделок или предложений в целом по городу, в том числе с разделением:

- по составу передаваемых прав собственности;
- по функциональному назначению (типу) недвижимости;

Привлекая информацию об общем количественном и функциональном составе имеющейся недвижимости можно получить для сопоставления с аналогами некоторые удельные показатели, например, объем сделок и предложения на душу населения, обеспеченность населения недвижимостью определенного типа на душу населения или на одно рабочее место и т.д. Также можно сделать определенные выводы о предпочтениях участников рынка относительно состава передаваемых прав собственности, о влиянии на эти предпочтения правительственных мер и показателей активности экономики страны и региона.

*П р и н ц и п 7. На втором этапе анализа следует выявить общие характеристики местного рынка недвижимости на основных функциональных сегментах.*

Объем и степень подробности второго этапа анализа ограничиваются только объемом и степенью подробности соответствующей информации.

Каждый функциональный сегмент для целей анализа необходимо разделять по основным видам недвижимости (отдельно стоящие жилые здания, квартиры, встроенные помещения и т.п.). К общим позициям анализа следует отнести:

- объемы сделок и предложений на основных функциональных сегментах в целом по городу и по районам города, в том числе по составу передаваемых прав;
- распределение сделок и предложений по диапазонам площадей, в том числе по составу передаваемых прав;
- распределение сделок и предложений по физическим характеристикам объектов (техническое состояние, этажность расположения, характеристики зданий и т.д.), в том числе по составу передаваемых прав;
- распределение сделок и предложений по диапазонам цен, в том числе по составу передаваемых прав.



*Принцип 8. На третьем этапе анализа следует выявить целевые характеристики местного рынка недвижимости на узких мини-сегментах.*

Задачей третьего этапа является целевое микросегментирование и выявление характеристик сделок и предложений максимально однородных выборок, характеризующих отдельные виды товара на рынке недвижимости. Результаты третьего этапа мониторинга должны обеспечивать участников рынка данными для выполнения сравнительного анализа. В качестве общих целевых характеристик мини-сегментов могут выступать средние цены сделок и предложений, средний маркетинговый период, доходность и другие экономические характеристики сделок и предложений.

*Принцип 9. Для достижения качественного результата исследования необходимо комплексно применять различные методы анализа.*

Получение обоснованных выводов при выполнении трех этапов исследования возможно только при комплексном использовании различных методов анализа. К обязательно применяемым следует отнести структурный и динамический анализ характеристик, в том числе на сопоставительной основе. При этом сопоставление может быть построено на географической, временной, ценовой и других характеристиках, в том числе физических и правовых.

Для выявления общих тенденций рынка недвижимости следует применять индексный анализ, включающие индивидуальное и обобщенное индексирование.

## 1.5. Показатели, определяемые при мониторинге рынка

При анализе и прогнозировании тенденций развития рынка недвижимости предметом исследования являются такие свойства рынка, как:

- ценовая ситуация на рынке;
- конъюнктура спроса и предложения;
- активность рынка, объем операций на рынке (натуральный оборот рынка);
- емкость, денежный оборот рынка;
- ликвидность объектов;
- доступность объектов, состояние платежеспособного спроса, предпочтения потребителей на рынке;
- состояние инфраструктуры рынка, его субъектов;
- состояние законодательной, нормативной, методической базы рынка;
- внешние условия функционирования рынка в регионе.

Выходным результатом мониторинга являются значения определенного набора показателей каждого из свойств, которые выбираются аналитиком в соответствии с целями исследования и решаемой задачей. В общем случае для обеспечения комплексности анализа рынка в ходе мониторинга рассчитывается следующий набор статистических показателей (индикаторов) состояния рынка.

По ценовой ситуации: минимальные, максимальные, средние за период (неделя, месяц, квартал, год) цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по качеству, размерам и местоположению объектов и другим признакам и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен (ставок) в выборках (гистограмма) среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

По конъюнктуре спроса и предложения: объем и структура спроса и предложения, общий объем предлагаемых в аренду площадей, доля занятых (вакантных) площадей, ввод строй площадей и объектов, соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по качеству, размерам и местоположению объектов и другим признакам и обобщенные по совокупности заявок на покупку и продажу (аренду) объектов.

По оборотам рынка: число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды на вторичном и первичном рынках, в том числе с использованием ипотечного кредитования, объем поглощенных рынком площадей, отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему объектов различных видов и подвидов в городе (доля объектов в рыночном обороте, доля поглощенных арендуемых площадей), дифференцированных по качеству, размерам и местоположению объектов и другим признакам и обобщенные по совокупности сделок.

По емкости рынка: объем предложения и сделок на рынке аренды, вторичном и первичном рынке в денежном выражении, дифференцированные по видам деятельности сегментам рынка, качеству, размерам и местоположению объектов и другим признакам и обобщенные по совокупности сделок.

По ликвидности объектов: минимальное, максимальное, среднее за период время экспозиции проданных (сданных в аренду) и непроданных (время от момента выставлен на продажу, аренду или последней корректировки цены до момента продажи и время от момента выставления на продажу до момента корректировки цены или снятия продажи) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по

различным признакам и обобщенные по совокупности сделок, размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение по времени в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

По инфраструктуре рынка: число зарегистрированных, лицензированных, сертифицированных риэлторских, оценочных, девелоперских, юридических, информационных агентств, специализированных СМИ, фирм, представляющих услуги по управлению недвижимостью, консалтинговые, страховые, образовательные и иные услуги на рынке недвижимости; распределение их по размеру, количеству квалифицированных специалистов, оборотам, доле рынка (в натуральном и денежном выражении).

По состоянию правовой среды: состояние законодательной и нормативной базы на федеральном, региональном, муниципальном уровнях по различным сегментам рынка (видам недвижимости, видам операций с ними) и аспектам его регулирования, административные условия входа на рынок и работы на рынке, налоговое регулирование и его влияние на рынок, влияние пробелов и коллизий в законодательстве на активность рынка и ценовую ситуацию на нем.

По внешним условиям функционирования рынка: макроэкономические показатели, политические, географические, социально-экономические условия в регионе, состав и состояние фонда существующих и строящихся объектов.

## **В ы в о д ы**

1. Последовательное развитие рынка недвижимости в России закономерно привело к очередному этапу, характеризующемуся скачкообразным повышением требований к качеству обоснования инвестиционных решений. И за рубежом, и в России участники рынка недвижимости приходят к пониманию того, что достоверность бизнес-планов, инвестиционных проектов и т.д., являющихся, по сути, стандартным набором простых формул, целиком зависит от обоснованности рыночных исследований, результаты которых используются в формулах. Другими словами, наиболее весомым и значимым показателем состоятельности инвестиционного проекта на рынке недвижимости является состоятельность рыночного исследования, на основе которого данное решение принимается.

2. Сформулированная выше постановка вопроса должна кардинальным образом изменить существующую в России практику выполнения рыночного анализа. Профессиональное исследование рынка должно стать самостоятельным и независимым видом деятельности на рынке недвижимости с присущими атрибутами – системой специальной профессиональной под-

готовки, профессиональной ответственностью, профессиональной квалификацией, профессиональными стандартами, профессиональными сообществами.

3. Признание всеми участниками рынка недвижимости необходимости профессиональных стандартов анализа рынка позволит, с одной стороны, обеспечить потребителей аналитических услуг ясными критериями состоятельности и достоверности исследований, а с другой стороны, обеспечить профессиональных аналитиков четкими рекомендациями и минимально необходимыми требованиями к аналитической работе.

4. Сформулированные в ограниченных рамках настоящей работы основные принципы являются попыткой автора систематизировать в программном виде результаты проводимых в течение ряда лет теоретических и практических исследований в области прикладного анализа рынка недвижимости. Не претендуя на полноту изложения или, тем более, на истину в последней инстанции, автор надеется, что данная работа станет иницилирующим элементом профессионального обсуждения важнейшей проблемы современного рынка недвижимости в России.

## 2. ВИДЫ КЛАССИФИКАЦИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

### 2.1. Общая классификация жилой недвижимости

#### 2.1.1. Классификация жилых зданий и помещений по функциональному назначению

По назначению здания и помещения укрупненно разделяют на жилые и нежилые. При необходимости более детальной классификации можно использовать перечень видов и подвидов объектов (табл. 1).

Т а б л и ц а 1

Общая классификация недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
По назначению здания	– Жилые – Нежилые
По целям владения	– Для ведения бизнеса – Для проживания владельца – В качестве инвестиций
По степени готовности к эксплуатации	– Введенные в эксплуатацию – Требующие реконструкции или капитального ремонта – Незавершенное строительство

В нижеследующем перечне раскрывается вид жилые здания, их подвиды обозначаются точкой, категории (профиль) – черточкой.

- Многоквартирные жилые дома, квартиры в них:
  - квартиры в многоквартирных жилых домах;
  - помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
  - многоквартирные жилые дома без территории;
  - жилые дома и комплексы с территорией.
- Односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками:
  - дома традиционного типа (домовладения);
  - дома нового типа (коттеджи, усадьбы);
  - сблокированные коттеджи (таунхаусы);
  - коттеджные поселки.
- Дачи:
  - дачные дома с участками;
  - садово-дачные дома с участками.

### 2.1.2. Классификация жилой недвижимости по физическому статусу

По физическому статусу выделяют:

- жилые здания;
- жилые помещения.

При анализе рынка недвижимости необходимо учитывать следующее.

Новый Земельный кодекс окончательно сформировал понятие объекта недвижимости как земельно-имущественного комплекса, но на практике эти элементы все еще разорваны, и существуют два разнородных субрынка купли-продажи (аренды) зданий (помещений) и земельных участков под ними.

Товаром на рынке могут выступать как здания, так и их обособленные части – помещения, и это создает определенные трудности при анализе рынка, приводит к необходимости его дополнительного расчленения на субрынки.

Так, в цену квартиры (основного товара на рынке жилья) не включают в явном виде цену земельного участка и нежилых помещений, которые должны принадлежать собственнику квартиры как долевая собственность, и суммарная стоимость квартир не равна стоимости здания. При этом в одном жилом здании могут быть квартиры, резко отличающиеся по качеству (и соответственно – по стоимости): квартиры с различной планировкой и размером кухни в двух секциях одного типового дома; пентхаусы в элитном доме и т.д.

Аналогично, рынок аренды жилой недвижимости в многоквартирном доме представляет собой по преимуществу рынок аренды квартиры или комнаты, а не всего дома земельного участка под ним.

### 2.1.3. Классификация жилой недвижимости по юридическому статусу

Материальная база рынка – совокупность объектов недвижимости, присутствующих на рынке – исторически складывалась (и продолжает прирастать) из трех источников (табл. 2).

Т а б л и ц а 2

Материальная база рынка недвижимости

Источники	Процессы
Первый	Приватизация жилья
Второй	Первичный рынок строительства и продажи недвижимости
Третий	Аренда объектов на вторичном рынке

Первый – это приватизация: бесплатная приватизация жилья (из состава жилого фонда, т.е. вторичного жилья) гражданами. Часть приватизиро-

ванных объектов выставляется на вторичный рынок купли-продажи (сдачи в аренду).

Второй – это формирование в рамках строительной отрасли (и вне ее) сегмента строительства и продажи объектов (первичный рынок строительства и продажи недвижимости). Часть впервые построенных и проданных объектов (из состава фонда объектов-новостроек, т.е. первичного жилья) используется покупателями для собственных нужд (квартиры – для проживания), часть поступает на вторичный рынок купли-продажи или аренды. Необходимо отметить повсеместную практику продажи первичного жилья еще на ранних стадиях строительства, что оформляется не в виде сделки купли-продажи, а в виде инвестиционного контракта, договора долевого участия в строительстве.

Третий источник объектов недвижимости, поступающих сразу на вторичный рынок аренды (без смены собственника), – это объекты государственной (федеральной и субъектов Федерации) и муниципальной собственности, предлагаемые в аренду уполномоченными органами власти и управления либо в субаренду балансодержателями-арендаторами (субрынок аренды государственной и муниципальной собственности).

В результате по юридическому статусу объекты недвижимости могут быть разделены на:

- приобретенные путем приватизации (приватизированные);
- приобретенные путем сделки купли-продажи;
- используемые собственником либо арендатором;
- с зарегистрированным правом долгосрочной аренды либо с не подлежащим регистрации правом краткосрочной (до года) аренды и т.п.

Таким образом, разнообразные сочетания видов и подвидов объектов жилой недвижимости, вариантов их юридического статуса создают первый слой разделения рынка на сегменты, отличающиеся ценами (арендными ставками) и другими показателями, что необходимо учитывать при анализе рынка.

## **2.2. Классификация жилой недвижимости по качеству, размерам и местоположению**

При решении различных задач анализа рынка требуется определять показатели различной степени дифференциации и обобщения. Для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность квартир, проданных в определенном городе в течение месяца) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, размерам, местоположению), так и по цене (имеющих как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

В общем случае цена объекта (арендная ставка) на рынке зависит от его характеристик. Характеристики могут быть непрерывными и дискретными величинами и выражаться (на примере квартир в многоквартирных жилых домах):

– числом (значения размера кухни, высоты потолка, координат местоположения, расстояния до ближайшей станции метро и т.п.);

– диапазоном чисел (диапазон значений периода строительства, высоты потолков и т.п.);

– количественным признаком (этажность дома, этаж расположения квартиры, число комнат, число санузлов, число балконов и т.п.);

– качественным признаком (материал несущих конструкций, материал наружных ограждений, тип санузла, тип планировки, ориентация окон во двор или на проезжую часть и т.п.);

– бинарным признаком «да – нет» (наличие лифта в доме, наличие телефона в квартире, состояние дома – после реконструкции, капремонта и т.д.).

Разделим все характеристики по трем классификационным основаниям – качества, местоположения, размера (табл. 3).

Т а б л и ц а 3

Классификация характеристик по основаниям

№ п/п	Описание характеристики	Классификационное основание
1	Множество характеристик качества	Конструктивно-технические характеристики дома и квартиры, характеристики комфортности проживания, от которых зависят предпочтения покупателей и цена
2	Множество характеристик местоположения дома	Предпочтения покупателей и цена
3	Множество характеристик размера квартиры	Удельная цена

### 2.2.1. Классификация жилой недвижимости по качеству

Типизация (классификация) объектов производится для данного сегмента рынка в данном городе один раз и может корректироваться по мере необходимости.



Методика типизации жилья по качеству предусматривает три подхода, которые используются совместно, но в различной последовательности, в зависимости от выбора аналитика:

- от конструкции;
- от комфортности проживания;
- от цены.

Если выбран в качестве первого шага подход «от конструкции», то необходимо изучить конструктивно-технологические характеристики и потребительские свойства жилого фонда города, выделить основные категории строений в зависимости от технологии постройки и внутри категории произвести разделение на типы и классы в зависимости от конструктивно-технологических особенностей и потребительских свойств. Далее производится сегментация рынка по качеству объектов, т.е. определение ценового диапазона каждого из выбранных типов и классов и его доли в структуре рынка.

При выборе второго подхода («от комфортности проживания») сначала формируется перечень классов качества жилья по комфортности проживания. Затем каждому из них ставится в соответствие тот или иной конструктивный тип и далее производится ценовая и объемная сегментация рынка.

Наконец, при третьем подходе («от цены») анализ начинается с построения гистограммы распределения общей и удельной цены объектов. Поскольку гистограмма, как правило, оказывается полимодальной (что отражает неоднородность совокупности объектов по качеству), необходимо выделить одномодальные группы (кластеры) однородных объектов и зафиксировать их ценовой диапазон и долю в общей совокупности. Далее каждой группе ставится в соответствие набор конструктивных типов (характеристик) жилья, входящего в данную группу. Наконец, группе присваивается класс качества, соответствующий данному уровню конструктивных характеристик, потребительских свойств и цены.

Здесь необходимо подчеркнуть, что после сегментации объектов по диапазону удельных цен в каждом выделенном типе и определении их средних удельных цен необходимо пройти еще один-два цикла типизации по всем трем подходам, объединяя или разделяя конструктивные типы и добиваясь минимизации разброса цен внутри типа и максимизации разности средних удельных цен между типами.

В зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи целесообразно выбирать различную степень сегментации рынка по классам качества жилья. Так, в работе все жилье разделено на три класса по комфортности проживания: элитное, повышенной комфортности и типовое. Рекомендуется разработать многовариантную классификацию и использовать тот или иной вариант при необходимости (табл. 4).

## Пять классов качества жилья

Классы	Тип жилья
класс А	Элитные
класс Б	Высокой комфортности (бизнес-класс)
класс С	Повышенной комфортности (средний класс)
класс D	Стандартные (эконом-класс)
класс Е	Ординарные (широкий класс)

В практике работы за последние 10–12 лет сменилось несколько версий типизации, все более полно решающих данную задачу. Однако в основном они были ориентированы на объекты вторичного рынка, не полностью охватывали как старый жилой фонд, еще не вовлеченный (или в малой степени вовлеченный) в рыночный оборот, так и новостройки, особенно возводимые по современным индивидуальным проектам.

### 2.2.2. Классификация жилой недвижимости по размерам

Расчленение квартир по размерам обычно производится на основании числа комнат в квартире: одно-, двухкомнатные и т.д. Однако для квартир со свободной планировкой такое расчленение непродуктивно, и необходимо переходить к выделению диапазонов общей площади объекта (типоразмерам).

Известно, что зависимость цены, арендной ставки от размера помещений, как правило, нелинейна и может меняться во времени. Сложившаяся структура помещений по размеру для каждого города индивидуальна, и целью типизации по-прежнему является минимизация разброса цен, арендных ставок внутри типа. Таким образом, процедура выделения типов-размеров для квартир достаточно проста на основании типовых серий домов для каждого региона.

### 2.2.3. Классификация жилой недвижимости по месторасположению

Районирование объектов в пределах города имеет ту же цель, что и типизация по качеству: уменьшение разброса цен в выборке.

Районы – территориальные единицы города, образуемые городской думой по представлению мэра с учетом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры, возможностей решения местных вопросов в интересах населения.

Как известно, основным способом территориальной привязки квартиры в листингах предложений риэлтерских фирм является помимо адреса, указание района расположения квартиры, продаваемого дома.

В Пензе в настоящее время существует 4 района (табл. 5).

Т а б л и ц а 5

Административные районы г. Пензы

№ п/п	Название
1	Железнодорожный
2	Ленинский
3	Октябрьский
4	Первомайский

Поэтому в настоящее время получило распространение выделение территориальных зон в границах муниципальных районов (табл. 6).

Т а б л и ц а 6

Территориальные зоны в границах муниципальных районов г. Пензы  
(согласно «Рынка Недвижимости»)

№ п/п	Наименование
1	Автодром
2	Автовокзал
3	Арбеково (ближнее)
4	Арбеково (дальнее)
5	Ахуны
6	Барковка
7	Бугровка
8	Веселовка
9	Гидрострой
10	ГПЗ 24
11	Заводской
12	Заря
13	Западная поляна
14	Запрудный
15	КПД
16	Кривозерье
17	Маяк
18	Монтажный
19	Мясокомбинат
20	Окружная
21	Подлесный
22	Северная поляна
23	Сельхозтехникум
24	Согласие
25	Сосновка
26	Терновка
27	Центр
28	Шуист
29	Южная поляна

Для анализа рынка жилья (в первую очередь – вторичного) целесообразно использовать районную сетку города, что может быть очень плодотворным. С одной стороны, такой анализ является весьма детальным и, с другой, может иметь важное прикладное значение, поскольку район – органичное территориальное образование. Кроме того, на уровне муниципальных районов ведется текущий учет важнейших статистических показателей (территория, численность и плотность населения, объем жилого фонда и некоторых других). И хотя статистический учет налажен в разных районах не всегда хорошо и нет единой методики порайонного учета собираемых показателей, он предоставляет определенную базу для сопоставительного анализа.

### 2.3. Классификация жилой недвижимости по типологическим характеристикам

Приведенные выше системы классификации рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок. Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений (табл. 7).

Т а б л и ц а 7

Типы жилья в зависимости от продолжительности и характера использования

Типы	Продолжительность и характер использования
Первичное жилье	Место постоянного проживания
Вторичное жилье	Загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени
Третичное жилье	Предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.)

Согласно СП 42.13330.2011 расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с табл. 8.

Т а б л и ц а 8

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м <sup>2</sup>	Формула заселения жилого дома и квартиры
Престижный (бизнес – класс)	40	$k = n + 1$ $k = n + 2$
Массовый (эконом – класс)	30	$k = n$ $k = n + 1$
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n - 1$ $k = n$
Специализированный	-	$k = n - 2$ $k = n - 1$
<b>П р и м е ч а н и я :</b> 1. Общее число жилых комнат в квартире или доме $k$ и численность проживающих людей $n$ . 2. Специализированные типы жилища -дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы.		

Поэтому применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие характеристики (табл. 9).

Т а б л и ц а 9

Классификация по типам жилья в крупных городах

№ п/п	Обозначение
1	Элитное жилье
2	Жилье повышенной комфортности
3	Типовое жилье
4	Жилье низких потребительских качеств

**1. Элитное жилье.** К нему предъявляются следующие основные требования:

- размещение в наиболее престижных районах города;
- принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
- кирпичные стены;
- общая площадь квартир не менее 70 кв.м;
- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м);
- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

**2. Жилье повышенной комфортности.** Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;

– некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв.м (соответственно);

– наличие гостиной площадью не менее 17 кв.м;

– большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

**3. Типовое жилье.** Для него характерно:

– размещение в любом районе города;

– соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;

– по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

**4. Жилье низких потребительских качеств.** Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к тому типу жилья, весьма невелики:

– размещение в не престижных районах;

– удаленность от основных транспортных коммуникаций;

– принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;

– размещение в первых этажах домов других типов;

– заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый

подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на основании градостроительных ориентиров.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания (табл. 10):

Т а б л и ц а 1 0

Классификация объектов жилой недвижимости  
в зависимости от материала стен

№ п/п	Наименование
1	Деревянные дома
2	Дома с кирпичными стенами
3	Панельные дома
4	Монолитные дома
5	Дома смешанного типа

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

## 3. АНАЛИЗ КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЬЯ ПО КАЧЕСТВУ

### 3.1. История появления классификаций жилья по качеству

Заниматься на государственном уровне классификацией жилья закончили в 1989 году, за два года до развала СССР. Тогда был принят последний ГОСТ, который разделял все дома на общежития и многоквартирные. В новой России этим вопросом на государственном уровне с тех пор никто не занимался и, пожалуй, не скоро примется. В жилищном кодексе такая тема не поднимается. Специалисты департамента не видят потребности в такой классификации для себя, так как занимаются преимущественно программами, направленными на улучшение жилищных условий для людей с достатком ниже среднего. Не классификация, а реалии определяют, что можно считать элитной недвижимостью, а что нет. Впрочем, сами игроки рынка считают, что государству не следует вмешиваться в вопросы классификации. Более того, соотношение критериев в классификации жилья время от времени меняется, а в случае утверждения на законодательном уровне ей придется застыть на месте.

Первая попытка классификации элитной недвижимости со стороны частной компании была предпринята в 1996 году.

Компания Noble Gibbons (основана в 1994 году), входящая в ассоциацию CB Richard Ellis, предложила, взяв за основу зарубежную классификацию, разделить всю жилую недвижимость первичного рынка, расположенную в центре столицы, на классы А и В. К классу А были отнесены дома, находящиеся в районе от Тверской улицы до Пречистенской набережной. По мнению компании, дома этого класса обязательно должны были являться новостройками, насчитывать не более 40 квартир и иметь однородный социальный состав жильцов. Дом класса В мог располагаться в тех же районах, что и класс А, но к ним еще добавлялись направления в пределах Садового кольца, набережные Москвы-реки, окрестности Плющихи, а также традиционно считающиеся престижными районы Москвы.

Здание могло быть как новостройкой, так и реконструированным жильем. Позднее появился класс А минус. Различие классов А и класса А минус заключалось в выборе материалов для строительства и отделки, а также в различии инженерных коммуникаций. Немаловажен был и такой критерий, как надежная репутация застройщика.

Появление этой классификации явилось очень значимым для рынка, так как ее положения стали основой для созданных позднее разработок других компаний. Так, классификация получила свое дальнейшее развитие и поддержку в компании Kirsanova Realty, положения которой уже развивали и уточняли в собственных разработках другие компании: Kalinka Realty, Renaissance Realty, Knight Frank, Квартал, Сити XXI век, Vesco



Realty. Все они были разработаны с 2001 по 2002 годы – период, когда возникла острая потребность в определении параметров элитного жилья. Именно тогда строительство элитного жилья стало обретать более масштабный характер. До этого элитное жилье, конечно же, строилось, но это были единичные проекты.

В 2002 году на рынке появилась классификация элитной недвижимости компании «Миэль-недвижимость», которая предложила принципиально новый подход к оценке элитного жилья. Авторы разработки сознательно отказались от терминов *de luxe*, *luxe*, *premium* из-за их эмоциональной окраски. В классификации было предложено проводить отдельно оценку качества проекта, оценку местоположения проекта, рассматривать отдельно цену, и только потом давать интегральную оценку объекта по критерию «качество-место-цена». Согласно позиции «Миэля», класс элитного жилья определяется, прежде всего, по качеству возведенного проекта и по характеристикам комфортности проживания, местоположение же рассматривается отдельно и в дальнейшем объединяется с качеством проекта в комплексный показатель качества жилья. То есть если построить высококачественный дом, который будет отвечать всем требованиям максимально комфортного жилья, не в центре, но в районе, считающемся традиционно престижным, он может быть отнесен к классу *de luxe*, напротив же, некачественный дом не может быть отнесен к элитной недвижимости, даже если он будет находиться у самых стен Кремля. Эту позицию пояснил в интервью нашему изданию директор Аналитического центра компании «Миэль-Недвижимость» Геннадий Стерник: «Несомненно, местоположение – важнейший показатель, формирующий цену объекта, но не самый главный. Прежде всего, на первом месте стоит комфорт для будущего владельца, а где будет этот комфорт в ЗАО или на Остоженке, решать ему самому. Комфорт жилья определяется качеством и экологичностью строительных и отделочных материалов, остекления, планировкой дома и квартир, инфраструктурой и сервисом, оказываемым жильцам дома, уровнем охраны и безопасности дома, качеством прилегающей территории и парковки. При формировании цены квартиры сначала надо оценить дом именно по этим параметрам и, лишь, затем приступить к рассмотрению его местоположения. По его словам, несмотря на широкую публикацию новой классификации «Миэля» в 2002 году, ее идеи вначале не были приняты специалистами. Многие из них твердо оставались на привычных позициях совместного рассмотрения характеристик качества объекта, его местоположения и цены. Тем не менее, развитие рынка заставило в некоторой степени менять представления, и в последние годы признаны факты «децентрализации элитных объектов» (т.е. происходит отказ от ограничения локации центром).

### 3.2. Критерии классификации жилья в новостройке

На сегодняшний день жилье в новостройках с некоторой долей условности можно разделить на три типа – эконом, бизнес и элит-класс. Стоимость квартиры не определяет класс жилья, к которому относится объект, а наоборот, цена на жилье напрямую зависит от класса (параметров дома). Классификация ориентирована, в первую очередь, на потребителя, чтобы правильно оценить квартиру по соотношению цена-качество. Основными критериями отнесения объектов-новостроек к той или иной категории классности являются:

1. Месторасположение. Близость или удаленность от центра, отличительные особенности района, транспортная доступность, вид из окон, перспективы градостроительного развития района и т.д.

2. Архитектурно-планировочное решение. Кол-во подъездов, кол-во квартир в доме, возможности по выбору планировки из числа предлагаемых или по индивидуальному заказу, площадь и параметры отдельных помещений квартиры, количество лоджий и балконов, расположение квартиры в секции – угловая, внутренняя.

3. Качество строительства, конструктивные особенности жилого дома. Технологии строительства – фундамент, материалы фасада, стен, возможность свободной планировки, вариант отделки жилья – черновая, чистовая.

4. Качество инженерии, оборудование и оснащение квартир. Особенности решения систем отопления, водоснабжения (автономное или центральное), электричества, наличие циркуляционных насосов, систем пожаротушения, вентиляции и кондиционирования, качество лифтового оборудования, наличие системы «умный дом» и пр.

5. Наличие инфраструктуры. Магазины, школы, детские сады, объекты бытового обслуживания и другие объекты, имеющиеся в наличии и предполагаемые к строительству в процессе возведения жилого дома (жилого комплекса).

6. Организация придомовой территории, эксплуатация и обслуживание жилого дома. Наличие парковок, зеленой зоны, площадок для отдыха детей и взрослых, ограждение территории, наличие собственной обслуживающей организации, службы охраны, домофонов и пр.

7. Сложившаяся репутация. Социальная составляющая, социальная однородность жильцов, близость специфических объектов, влияющих на потребительскую привлекательность жилого дома (жилого комплекса).

Исходя из перечисленных критериев, самыми существенными из которых являются месторасположение, архитектурно-планировочные решения, конструктивные особенности жилого дома и качество инженерии, все

объекты – жилые дома – новостройки можно разделить на три основных класса:

- «А» – жилые дома элит-класса;
- «В» – жилые дома бизнес-класса;
- «С» – жилые дома эконом-класса.

### 3.3. Классификация жилья в новостройке

Исследователи стремятся к выработке универсальной классификации (чтобы анализировать рынок, используя общие понятия). В то же время застройщик и покупатель (каждый из своих соображений) заинтересованы в индивидуальной классификации. Клиент будет выбирать жилье, соответствующее именно его критериям удобства и комфорта. И эта субъективная оценка скорее всего не совпадет с теми определениями классов, которые предлагают и которыми пытаются оперировать эксперты. Препятствует введению универсальной классификации и так называемая территориальная неоднородность рынка недвижимости. В регионах данная сфера развивается медленнее, по своим экономическим и социальным законам. Потребности в жилье того или иного класса (а значит, понимание классов) в центре и на периферии различны. Как правило, они определяются экономикой региона, прожиточным минимумом и общим уровнем жизни населения. В итоге на местах образуются локальные структуры рынка со своим делением жилья на категории.

Единая классификация жилой недвижимости в России на сегодняшний день отсутствует. У каждого игрока рынка, агента по недвижимости, риэлторской компании, девелопера, есть свои принципы оценки жилья и отношения его к определенному классу: эконом, бизнес или элитное жилье. Принадлежность к классу жилья определяет стоимость квартиры или дома. Зачастую класс жилья определить сложно: продавец жилья, желая получить больше прибыли, может причислить свою квартиру к более высокому классу, чем есть на самом деле. И только опытный риэлтор, руководствуясь объективными факторами, может точно классифицировать объект недвижимости и определить настоящую его стоимость.

Одна из причин неоднородности разделения – в специализации компании на одной из категорий. Например, у риэлтера или застройщика, который занимается преимущественно элитным жильем, нередко оказываются несколько утопические представления о том, каковы минимальные параметры жилья эконом-класса. У компаний, заточенной под работу с массовым жильем, напротив, будет детально проработана классификация внутри эконом-класса. К тому же, типологию приходится постоянно перестраивать не только под требования рынка, но и под внутренние изменения в работе компании. Эти факторы делают невозможным единый подход (табл. 11).

Таблица 11

Общие параметры, по которым дом можно отнести к элит-, бизнес-, или эконом-классу

Параметры	Элит-класс, Премиум	Бизнес-класс	Эконом-класс
1	2	3	4
Местоположение	Центр города, преимущественно исторический	Желательно престижные наиболее экологически благоприятные округа	Любой район
Технология строительства	Монолит/ кирпич	Монолит/ кирпич	Панель (типовая серия)
Высота потолков, м	От 3,2	От 3,0	От 2,7
Квартиры	Свободная планировка	Возможна свободная планировка/средняя площадь квартир 60–80 кв.м	Типовые квартиры небольшой площади/средняя площадь квартир 50–60 кв.м
Кол-во квартир на этаже	1–2	Не более 5	Любое
Кол-во квартир в доме	Желательно до 70	Любое	Любое
Отделка холлов, входных групп, мест общего пользования	Высококачественная (с применением качественных материалов)/дизайнерская с использованием эксклюзивных материалов	Высококачественная дизайнерская	Стандартная
Лифты	Tisson, Kone, Mitsubishi, Otis, Schindler и др. с отделкой «люкс»	Импортные высококачественные	Отечественного производства (КМЗ)
Придомовая территория	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая	Огороженная/ неогороженная (по инициативе жильцов)
	Благоустройство, ландшафтный дизайн, спортивные и детские площадки, прогулочные зоны	Благоустройство, спортивные и детские площадки	Благоустройство
Инфраструктура	Полный набор инфраструктуры с учетом наличия объектов в ближайшем окружении. Собственная бытовая инфраструктура. Доступ только для жильцов либо автономный вход без пересечения придомовой территории	Наличие необходимой социальной инфраструктуры и дополнительных объектов инфраструктуры. Возможен доступ со стороны	Социальная инфраструктура согласно нормативным актам. Свободный доступ со стороны

## Окончание табл. 11

1	2	3	4
Паркинг	Подземный (два и более м/мест на квартиру), гостевой наземный паркинг	Подземный (одно и более м/мест на квартиру), наземный паркинг на территории	Надземный многоуровневый паркинг/паркинг вокруг домов, количество м/м согласно нормативным актам
Приоритеты покупателей	Покупатель ориентируется исключительно на статус дома, месторасположение, статус будущих соседей	Покупатель ориентируется в первую очередь на качественные характеристики дома и квартиры	Покупатель ориентируется на стоимость квартиры
Наличие муниципальных квартир	Не допускается	Нежелательно, но допускается при условии расположения в разных корпусах (домах)	Допускается

## 3.3.1. Жилые дома эконом-класса

Основным фактором выбора жилья эконом класса является цена, остальные же характеристики являются второстепенными. Жилье эконом класса пользуется наибольшим спросом среди граждан (табл. 12).

Таблица 12

## Параметры, характеризующие эконом-класс

Местоположение	Любой район города
Архитектурное решение	–
Материал строения	Панель, кирпич, монолит, блок
Проектные решения	Стандартные планировки
Отделка	Обои, линолеум, кафель, межкомнатные двери, ванна, туалет, стеклопакет
Высота потолков	2,5–2,8 м
Площадь квартир	35–60 кв.м
Техническое оснащение	Естественная вентиляция или вытяжная вентиляция
Придомовая территория	Детская площадка, в основном огорожена
Парковка	–
Безопасность	–
Коммуникации	Согласно СП (СНиП)
Услуги	–
Инфраструктура	Объекты инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома, возможно размещение офисных помещений и магазинов на 1–2 этажах дома

### 3.3.2. Жилые дома бизнес-класса

Покупатели жилья бизнес класса уже готовы платить за хорошие планировки квартиры, район города. Значимым является также и окружение дома (табл. 13).

Т а б л и ц а 13

#### Параметры, характеризующие бизнес-класс

Местоположение	Районы с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения
Архитектурное решение	Индивидуальный архитектурный проект
Материал строения	Кирпич, монолит
Проектные решения	Свободная планировка
Отделка	Черновая
Высота потолков	от 3 м
Площадь квартир	60–100 кв.м
Техническое оснащение	Системы вентиляции и кондиционирования, современное лифтовое оборудование
Придомовая территория	Огорожена, освещена, озелененная территория. Детские, хозяйственные площадки
Парковка	Не менее 1,5 машиномест на квартиру
Безопасность	Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, консьерж
Коммуникации	Цифровая телефонная линия, спутниковое ТВ
Услуги	Круглосуточная техническая служба
Инфраструктура	Размещение объектов коммерческой недвижимости на 1–3 этажах жилого дома

### 3.3.3. Жилые дома элит-класса

Элитная недвижимость – это показатель статуса владельца, социального и материального. Элитные дома расположены в живописном районе (например, исторический центр города), сделаны из эксклюзивных и экологических материалов (табл. 14).

Т а б л и ц а 14

#### Параметры, характеризующие элит-класс

Местоположение	Центр города, или нецентральные районы вблизи архитектурных или ландшафтных объектов особого статуса
Архитектурное решение	Уникальный архитектурный проект, выполненный по заказу архитектурным бюро
Материал строения	Монолит, кирпич
Проектные решения	Свободная планировка
Отделка	Дорогие и натуральные отделочные материалы
Высота потолков	От 3,2 м
Площадь квартир	От 100 кв.м

Техническое оснащение	Система «Умный дом», современные системы вентиляции и кондиционирования, бесшумные лифты, автономные системы энергообеспечения и фильтрации воды
Придомовая территория	Огорожена, освещена, выполнен ландшафтный дизайн
Парковка	Наземная и подземная, прямой доступ в жилые помещения, от 2 машиномест на квартиру
Безопасность	Круглосуточная охрана у входа и по периметру, видеонаблюдение, многоступенчатая система доступа во двор и в дом
Коммуникации	Цифровые телефонные линии, оптоволоконная линия интернет, спутниковое телевидение
Услуги	Круглосуточная техническая служба, ресепш, горничные, садовник, служба доставки, детская комната и т.д.
Инфраструктура	Инфраструктура только для жильцов дома/комплекса: рестораны, супермаркеты, фитнес-центры, салоны красоты и т.п.

Если обобщить различные подходы, жильё класса «эконом» должно удовлетворить потребность покупателя в квартире как таковой, «бизнес» – в однородной социальной среде и добротных потребительских характеристиках, но без излишеств. В секторе элитной недвижимости на первый план выходят параметры, характеризующие уникальность и престижность объекта. Это разделение понимается скорее интуитивно: конкретное наполнение понятий варьируется от застройщика к застройщику. В идеальном варианте классификация должна помочь девелоперу определить и привлечь целевую аудиторию под проект, а покупателю – сориентироваться в соотношении цена/качество.

### 3.3.4. Классификация элитной городской недвижимости

**Классообразующие характеристики** (отсекающие) – это те характеристики, несоблюдение критериального значения которых (любой, хотя бы одной из них) переводит объект в низший класс. При этом другие характеристики, значения которых соответствуют более высоким критериям, становятся для этого объекта опциями (т.е. повышают его рейтинговую оценку).

**Опции** – это характеристики объекта, которые отражаются в его рейтинговой оценке, но несоблюдение их критериальных значений не требует перевода этого объекта в низший класс.

Отсекающими могут быть только характеристики с высокими показателями важности (8–10 по 10-балльной шкале). При этом они должны выражаться четкими количественными или качественными показателями, не допускающими различного толкования. Кроме того, отсекающими могут быть только характеристики, изменение которых невозможно без переработки проекта. Характеристики, изменение которых возможно как на ста-

дии строительства, так и в процессе эксплуатации дома, могут быть отнесены к опциям.

Сформированный перечень включает **31 характеристику** качества проекта (**сведенных в 6 групп**), из которых **16 признаны отсекающими (в таблицах выделены цветом)** (табл. 15, 16):

- Качество и экологичность ограждающих конструкций
- Высота потолков
- Качество внутренней отделки дома и квартир
- Отсутствие офисных, торгово-развлекательных помещений со свободным доступом не проживающих в доме
- Качество теплоэнергообеспечения
- Система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции
- Фильтрация воды
- Качество отделки (комплектации) лифтов
- Качество системы коммуникации
- Собственная служба эксплуатации
- Огороженная охраняемая территория
- Контроль доступа на придомовую территорию и в лобби
- Однородность состава жильцов
- Наличие подземной парковки
- Количество машиномест на квартиру
- Наличие лифта или отапливаемого прохода из паркинга.

Т а б л и ц а 1 5

Характеристики элитного городского жилья

Характеристики	Коэффициенты важности	
	среднее	СКО
1	2	3
Этажность дома	4,25	3,59
Этаж квартиры	4,25	2,75
Качество и экологичность ограждающих конструкций	9,60	0,89
Качество остекления	7,20	1,64
Вид из окон на внутренний двор, растительные и водные объекты	5,75	2,22
Панорамные виды из окон	5,50	1,73
Высота потолков	9,20	1,30
Уровень проработки внешнего архитектурного облика	8,00	0,71
Максимальное количество этажей в доме	4,33	3,51
Качество внутренней отделки дома и квартир	9,00	2,00



Окончание табл. 15

1	2	3
Соотношение общественных зон и общей жилой площади дома	7,80	1,10
Число квартир в доме	4,50	3,51
Число квартир на этаже (на площадке)	8,60	1,14
Наличие холла (лобби) для приема гостей	6,25	1,26
Отсутствие офисных, торгово-развлекательных помещений со свободным доступом не проживающих в доме	9,00	1,41
Теплоэнергообеспечение	8,40	1,67
Система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции	9,40	0,89
Фильтрация воды	8,60	1,34
Наличие, назначение и качество отделки (комплектации) лифтов	9,50	1,00
Системы коммуникации	8,60	0,89
Спортивная инфраструктура	5,75	0,96
Досуговая инфраструктура	5,20	1,30
Бытовая инфраструктура, сервис	5,75	1,26
Собственная служба эксплуатации	9,00	1,41
Консьерж на ресепшене	8,40	0,89
Огороженная охраняемая территория	9,00	2,24
Огороженная территория, полностью отделяющая каждый фасад дома от территорий, не являющихся принадлежностью домовладения	8,00	2,16
Внутренний сад с ландшафтным дизайном	7,60	1,82
Спортивная инфраструктура на территории	4,80	2,59
Досуговая инфраструктура на территории	5,00	2,65
Набережная реки, пруда на территории	4,20	2,39
Контроль доступа на придомовую территорию	9,40	0,89
Контроль доступа в лобби	8,40	2,61
Система электронной охраны квартир	7,60	2,88
Видеонаблюдение	8,00	2,35
Однородность состава жильцов	8,00	2,92
Наземная (гостевая) парковка	9,25	0,96
Подземная парковка	9,40	1,34
Количество машино-мест	9,40	0,89
Наличие лифта или отопливаемого прохода в квартиру	8,80	0,84
Наличие лифта или отопливаемого прохода в лобби	9,50	0,58

Таблица 16

## Перечень характеристик качества проекта и отсекающих критериев

Характеристика	Критериальные значения		
	Элит	Элит +	Премиум
1	2	3	4
Конструктивные особенности дома и квартиры			
Качество и экологичность ограждающих конструкций	На сегодняшнем уровне технологий, независимо от способа исполнения каркаса и наружной отделки – только керамический кирпич с внешней системой утепления фасада или базальтово-волокнутистым утеплителем в среднем слое. Для реконструируемых и малоэтажных домов возможны кирпичные наружные стены большой толщины		
Качество остекления, как продолжения ограждающих конструкций	Двухкамерные стеклопакеты с профилями и фурнитурой от ведущих мировых производителей, с повышенной площадью остекления, если нет архитектурных ограничений		Двух-трехкамерные стеклопакеты в переплетах из твердых/ценных пород дерева
Высота потолков	От 3,0 м		От 3,2 м
Уровень проработки внешнего архитектурного облика	Как минимум – функциональная, архитектура без дополнительной эстетической и психологической нагрузки		Уровень авторской проработки по профессиональным критериям и художественному результату персонифицирует объект как архитектурное достояние города
Качество внутренней отделки дома и квартир	Как минимум – функциональная отделка из высококачественных и экологичных материалов ведущих производителей		Отделка и интерьер, проработанные на уровне наружной архитектуры дома, с применением эксклюзивных материалов, предметов интерьера и произведений прикладного и изобразительного искусства
Соотношение общественных зон и общей жилой площади дома	Соотношение общественных зон (входные и междуэтажные холлы, лестничные площадки и т.п.) и общей жилой площади дома не менее 30/70		

Продолжение табл. 16

1	2	3	4
Число квартир на этаже (на площадке)	Желательно не более 3	1–2	Одна-две, собственный лифт в пентхаусе, для остальных квартир дома – персонифицированный доступ к лифту (с помощью ключа, карточки, сенсорный, и т.д.) и к этажу / квартире
Наличие холла (лобби) для приема гостей	Желательно	Обязательно	
Отсутствие офисных, торгово-развлекательных помещений со свободным доступом не проживающих в доме	Возможны, если их деятельность ни по одной опции не связана с функционированием жилой части дома (автономный вход без пересечения придомовой территории, выделенный паркинг)	Только для жильцов дома	
Планировка квартир	Возможность обустройства просторных нежилых зон (холлы, кухни, санузлы, лоджии и др.), количества санузлов по числу спален + 1	Дополнительно (преимущественно для пентхаусов) – наличие эксклюзивных опций планировки (террасы, зимние сады, каминные залы, бассейны и др.)	
<b>Инженерное обеспечение</b>			
Теплоэнергообеспечение	Автономное или дублированное теплоэнергообеспечение. Современные регулируемые системы отопления. Применение во всех инженерных системах и узлах только материалов и оборудования ведущих мировых производителей. Система энергоснабжения дома позволяет устанавливать в квартирах оборудование с достаточной для всех потребностей мощностью потребления	Дополнительные опции – дровяные каминны с отапливающими воздуховодами в квартирах	
Система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции	Принудительная приточно-вытяжная вентиляция с очисткой воздуха на входе и климат-контроль	Тонкая очистка воздуха в системе централизованной принудительной приточно-вытяжной вентиляции и климат –контролем	

Продолжение табл. 16

1	2	3	4
Фильтрация воды	Тонкая очистка воды на входе		Опция – угольные фильтры и УФ-стерилизация
Качество отделки (комплектации) лифтов	Высококачественные лифты ведущих производителей (KONE, Otis, Tissen, Schindler, Sodimas), для жильцов – с отделкой класса «люкс». Для А1 – лифты «от машины до квартиры»		
Системы коммуникации	Развитая сеть современных телекоммуникаций		
<b>Инфраструктура и сервис</b>			
Полнота инфраструктуры (с учетом наличия элитной инфраструктуры в ближайшем окружении)	Спортивно-оздоровительная инфраструктура (бассейн, сауна, тренажерный зал), досуговая (зимний сад, кафе-бар, сигарная, бильярдная), бытовая (собственная прачечная, уборка квартир, парикмахерская, детская комната, рассыльные, комната для приема гостей, водителей, охраны и прислуги, оборудование для хранения мехов, ванна для мытья лап собакам)		
Собственная служба эксплуатации	Обязательна	Включая консьержа на ресепшн	
<b>Прилегающая территория</b>			
Огороженная охраняемая территория	Возможно отсутствие замкнутого охраняемого периметра хотя бы вдоль одного из фасадов	Огороженная охраняемая территория, полностью отделяющая каждый фасад дома от территорий, не являющихся принадлежностью домовладения	
Благоустройство территории	Как минимум – мощение, озеленение, освещение, желателен внутренний сад с ландшафтным дизайном, набережная реки, пруда	С дизайнерской проработкой, соответствующей уровню наружной архитектуры дома	
Спортивная, досуговая инфраструктура на территории	Желательны теннисные и волейбольные площадки, каток, детские площадки, барбекю, прогулочные зоны		
<b>Охрана и безопасность</b>			
Контроль доступа на придомовую территорию	Охрана и видеонаблюдение	Вооруженная охрана и видеонаблюдение	
Контроль доступа в лобби	Консьерж, видеонаблюдение		

Окончание табл. 16

1	2	3	4
Система электронной охраны квартир	Желательна		Обязательна
Однородность состава жильцов	Отсутствие жильцов, получивших муниципальные квартиры.		
Парковка			
Подземная парковка	Крытый отапливаемый паркинг с въездом с прилегающей территории дома		
Количество машиномест на квартиру	Не менее 1	Не менее 1,5	Не менее 2
Наличие лифта или отапливаемого прохода из паркинга	В лобби		В квартиру
Наземная (гостевая) парковка	Желательна		Обязательна

### 3.3.5. Анализ влияния локальных факторов и планировки квартиры в домах эконом-, бизнес- и элит-класса

Сегодня количество сделок не так велико, а покупателей с живыми деньгами еще меньше. Можно предположить, что ведущей тенденцией стал процесс детерминации цен в зависимости от большего числа факторов, нежели чем раньше, когда практически все зависело от района и качества дома.

Да, кризис сыграл свою положительную роль. Сейчас покупатель при выборе гораздо более придирчиво подходит к характеристикам квартиры. И в этом смысле сегодня он обращает внимание не только на стоимость, общую площадь и близость от метро, но и на более тонкие параметры: вид из окон, планировка квартиры, ближайшая социальная инфраструктура, экология района и т.д.

Очевидно, что сегодня даже в сегменте эконом класса отрицательные факторы (шумная улица, темная квартира, неудачная планировка) влияют в первую очередь на ликвидность квартиры. Покупатели, не ограниченные жестко в бюджете покупки, естественно, будут покупать квартиры без яв-

ных недостатков. Если в одном доме выставлено несколько квартир, то они будут выбирать квартиру с окнами во двор, а не на улицу или с видами на парк, а не на оживленное шоссе. Выбор будет происходить также и в пользу более удобной планировки среди квартир в однотипных домах панельных серий. Частыми критериями отбора являются также состояние подъезда, лестничной клетки и самой квартиры.

Конечно же, все эти факторы имеют влияние и на стоимость объекта недвижимости, но не очень значительную, на уровне 5-10 %, если говорить про сегмент эконом-класса.

В сегментах бизнес-класса и элитных объектах их влияние гораздо более существенно. Так, элитные квартиры на высоких этажах с видовыми характеристиками могут отличаться по стоимости квадратного метра от квартир на более низких этажах без видов на 20–30 %. Так же серьезно на цену в элитном сегменте влияет и конкретное месторасположение объекта, а вот развитость собственной инфраструктуры жилого комплекса влияет на цену не так значительно. Если говорить об архитектурно-планировочных решениях, то для квартир в домах бизнес- и элитного класса, которые продаются чаще всего без отделки и с условной планировкой, самыми важными составляющими являются достаточное количество окон, стояков, высота потолков, глубина жилых зон и прочее. Покупатели жилья такого класса обращают серьезное внимание именно на эти параметры и если они не соответствуют их запросам для реализации конкретной планировки квартиры, то квартира просто не покупается.

И действительно, в настоящее время покупатели стали внимательнее относиться к тем вещам, которым ранее не уделяли большого внимания. Так, квартира с тихим двором и солнечной стороной, при прочих равных, будет продана значительно быстрее, чем квартира, выходящая на темную сторону и шумную дорогу. Для нивелирования этого фактора продавцам приходится снижать цену, таким образом, эти факторы непосредственно влияют (и усиливают свое влияние) на покупателя.

Планировки квартир практически не влияют на цену, если говорить о новостройке со свободной планировкой, и влияют, если речь идет о готовых перегородках. В данном случае разница в стоимости квартир одной площади в одном доме, с разными планировками (например, двухкомнатная с комнатами на одну сторону, и с комнатами на две стороны – «распашонка») может составить до 10 %.

Влияние социальной инфраструктуры на цену из всех перечисленных факторов наиболее слабое, однако оно присутствует. Дело в том, что на стадии приобретения покупатели достаточно редко досконально изучают этот вопрос. То есть если есть детский сад это уже хорошо, а что в него попасть нельзя, и очередь в него на три года вперед, покупатели квартиры

узнают значительно позже. Однако при прочих равных, квартира, расположенная в доме с развитой инфраструктурой или рядом с ней, будет продана значительно быстрее.

При удачном совпадении ряда факторов (рядом детский сад, хорошая планировка, солнечная сторона, тихий двор и т.п.) квартира действительно может стоить до 20 % дороже аналогичного предложения, но лишённого этих факторов. И наоборот, ухудшающие факторы могут суммарно снизить стоимость квартиры на величину до 20 %. Современный рынок недвижимости является рынком покупателя. Поэтому в некоторых случаях скидка может составить и до 30 %

Разница в цене квартир, одинаковых по площади и расположенных в одном жилом комплексе, по-прежнему не превышает 10 %. В элитном доме разница в зависимости от видовых характеристик, инсоляции и этажа может достигать до 20 %. Однако примерно такая же разница наблюдалась и раньше.

Отрицательные факторы (шумная улица, темная квартира, неудачная планировка) имеют значение только для сегментов эконом-класса и бизнес-класса. Элитный дом не может стоять на шумной улице или предлагать квартиры, из окон которых видны глухие заборы или гаражи, иначе это уже не элитный дом. Неудачная планировка меньше всего влияет на стоимость квартиры. При сопоставимых площадях цена квадратного метра такой квартиры снижается не более, чем на 2–5 %. Более существенна разница, если квартира находится на первом этаже или её окна выходят на бетонный забор промзоны, в этом случае она может составить уже 5-10 %.

Хотелось бы отметить, что чем дешевле квартира, тем меньшее значение имеют такие факторы, как вид из окон или планировка. Особенно это актуально для сроков экспозиции, например, в сегменте эконом-класса квартира с неудачным видом из окна не будет зависеть в риэлторских агентствах по несколько месяцев. Напротив, квартира со скидкой «уйдет» быстрее, чем аналогичные квартиры без скидки, поскольку в эконом-классе основополагающим фактором остается цена.

При этом никакая квартира не может стоить дороже на треть только из-за красивых панорамных видов или хорошей планировки.

### 3.4 Классификация жилых домов по материалу стен

Основным конструктивным классификационным признаком при типизации жилья, в отличие от ранее разработанных версий, нами принят не материал наружных ограждений (стен) или этажность здания, а материал и технология строительства несущих конструкций. В результате выделены следующие категории строений (многоквартирных жилых домов) (табл. 17).

Таблица 17

## Категории жилых домов по технологии строительства

Категории	Материал и технология строительства
I категория	Сборно-железобетонные строения
II категория	Кирпичные строения
III категория	Монолитно-каркасные строения

В свою очередь, материал наружных ограждений, как важный признак, характеризующий качество жилья, позволяет категории строений детализировать более подробно (табл. 18).

Таблица 18

## Классификация несущих конструкций

Материал и технология несущих конструкций	Материал наружных ограждений (стен)
Сборно-железобетонные строения	Панель
	Блок
	Панель, обложенная кирпичом
Кирпичные строения	Кирпич
Монолитно-каркасные строения	Монолит
	Монолит, обложенный кирпичом
	Монолит, обложенный плиткой (вентилируемый фасад)
	Сэндвич (пеноблоки – утеплитель – облицовочный кирпич)
	Кирпич

Современные многоэтажные жилые здания сегодня могут разделяться по различным признакам: ценовой сегмент, типовая серия (если есть), этажность и т.д. Но главным критерием, по которому классифицируются виды домов, остается конструктивный материал, из которого выполнено строение. Именно от этого показателя часто очень серьезно зависит престижность и стоимость квартир в жилой многоэтажке, их эксплуатационные характеристики, определяющие удобство и комфорт жильцов, срок службы здания и качество строительства.

Самые распространенные виды домов сегодня известны каждому: панельные дома, кирпичные, блочные и монолитные. Конечно, они отличаются не только конструкционным материалом, но и проектными и планировочными решениями, тоже ощутимо влияющими на их популярность у населения.

Современные жилые многоэтажки можно классифицировать по нескольким признакам, но главным всегда остается материал, из которого состоит конструкция. Именно от этого фактора более всего зависит комфор-



табельность, престижность и стоимость квартир, которыми отличаются разные виды домов

### **Панельные дома**

Эта технология строительства позволила в сравнительно короткие сроки осуществить массовое строительство по всей стране. Поэтому, как в столице, так и в регионах, панельные дома сейчас составляют очень значительную долю жилого фонда. Из панели возводились столь известные виды домов, как хрущевки и брежневки, строится из нее большая часть жилья эконома класса и сегодня.

Типовые панельные здания монтируются из крупногабаритных панелей, выполненных на заводе, что позволяет снизить себестоимость и сроки строительства. В сравнении с 60–70 годами прошлого века, панельное домостроение значительно усовершенствовалось: улучшена теплоизоляция панелей и качество заделки швов. Технологичность строительства делает эти виды домов сегодня достаточно популярными, особенно учитывая не слишком высокую стоимость квартир. К недостаткам современных панелек можно отнести ограниченность архитектурных решений, типовую планировку и почти полное отсутствие возможности ее изменить.

### **Блочные дома**

Дома из бетонных блоков сейчас практически не возводятся, однако они были довольно распространены во времена массовой застройки, поэтому на вторичном рынке квартир в блочных домах немало. Внешне такое строение напоминает панельное здание, однако стены состоят из более мелких элементов, высота которых обычно составляет половину этажа. Материал блоков, из которых состоят эти виды домов, – шлакобетон или керамзитобетон. Главным достоинством данного строительства являлась высокая скорость возведения зданий.

По эксплуатационным характеристикам квартиры в блочных домах схожи со старой панелью. Однако внешне дома из блоков выглядят хуже, а в квартирах часто бывают неровные стены и потолки, что обусловлено трудностями в подгонке элементов конструкции.

### **Кирпичные дома**

Дома из кирпича до сих пор считаются самыми теплыми, удобными и приятными для проживания. Полностью экологичный материал, кирпич обладает высокими теплоизоляционными свойствами и поддерживает хороший микроклимат в помещениях. К сожалению, сегодня на первичном рынке недвижимости очень редко появляются предложения квартир в кирпичных домах. Вызвано это, в первую очередь, высокой себестоимостью, трудоемкостью процесса возведения и увеличенными сроками строительства, поэтому данные виды домов сейчас почти не строятся.

Достоинства кирпичных домов – более широкие возможности для внедрения оригинальных архитектурных идей и планировок, а также самые

высокие эксплуатационные характеристики квартир. Поэтому жилье в них имеет особую привлекательность.

### **Монолитные дома**

Технология возведения монолитных жилых домов стала развиваться в 90-е годы прошлого века. Суть идеи в создании монолитного каркаса здания из железобетона. Ограждающие стены при этом могут быть выполнены из различных видов материалов.

В настоящее время данный тип жилищного строительства занимает лидирующие позиции, поскольку монолит по многим параметрам превосходит другие виды домов. Отсутствие привязанности к размерам различных конструктивных элементов, как в случае панели, позволяет реализовывать самые различные архитектурные идеи: фасад и внутренние помещения могут быть практически любой конфигурации. Монолитные дома возводятся, как правило, по индивидуальным проектам, благодаря особой внешней привлекательности, их часто возводят при точечной застройке.

К достоинствам монолитных домов относят высокий срок службы зданий, хорошие прочность и сейсмостойчивость. Бесшовная конструкция обеспечивает прекрасные изоляционные характеристики. Еще одна приятная особенность, которой обладают данные виды домов, – возможность свободной планировки, поскольку несущими являются внутренние стены, являющиеся перегородками между квартирами.

На основе монолитной технологии сегодня возводится, как правило, жилье повышенной комфортности, бизнес и премиум-класс, а иногда и элитные дома. Наибольшее распространение получили здания с ограждающими стенами из кирпича, так называемые кирпично-монолитные дома, которые можно назвать оптимальным сочетанием двух удачных методов строительства.

Строительные технологии сегодня развиваются быстрыми темпами, производится постоянная модернизация материалов и способов строительства. Монолитное и панельное домостроение сейчас можно назвать двумя основными методиками, применяемыми для возведения зданий. Их часто называют конкурирующими, однако это не всегда правильно, поскольку панель и монолит успешно заняли каждый свою нишу. Более престижные и красивые монолитные здания обычно возводятся при точечной застройке, а технологичная и недорогая панель позволяет быстро отстраивать новые микрорайоны.

### **3.3. Классификация типов квартир по качеству**

Существует общая классификация для фонда жилья по качеству. Рассмотрим типы квартир по качеству (на примере г. Москвы) и классификацию существующего жилого фонда в г. Пензе (табл. 19, 20).

Таблица 19

## Типы квартир существующего жилья по качеству

Индекс	Условное наименование	Описание	
		критерий	значение
1	«Хрущевки панель»	Этажность (min – max)	5
		Материал несущих конструкций	Сборный железобетон
		Материал стен дома	Панель, блок
		Наличие лифта	Нет
		Наличие мусоропровода	Нет
		Высота потолков, в м	2,5
		Площадь кухни (min – max), кв. м	До 6,5
		Расположение комнат	Изолированные или смежные
		Год (период) постройки (min – max)	1955 – 1965
		Строительная серия	1-510, К-7 и др.
		Отделка	Обычная
		Территория, инфраструктура,	–
		2	Панель с малой кухней
Материал несущих конструкций	Сборный железобетон		
		Материал стен дома	Панель, блок
		Наличие лифта	Есть
		Наличие мусоропровода	Есть
		Высота потолков, в м	2,65
		Площадь кухни (min – max), кв. м	До 6,5
		Расположение комнат	Изолированные или смежные
		Год (период) постройки (min – max)	1965 – конец 1970-х гг.
		Строительная серия	1-515, 1–605 и др.
		Отделка	Обычная
		Территория, инфраструктура,	–
3	Типовая панель	Этажность (min – max)	14 – 22
		Материал несущих конструкций	Сборный железобетон
		Материал стен дома	Панель, блок
		Наличие лифта	Два лифта (возможен грузопассажирский)
		Наличие мусоропровода	Есть
		Высота потолков, в м	2,60 – 2,70
		Площадь кухни (min – max), кв. м	7,5 – 11
		Расположение комнат	Изолированные или смежные
		Год (период) постройки (min – max)	Конец 1970 – 1990-е гг.
		Строительная серия	11-68, И-522А, П-44, КОПЭ и др.
		Особенности планировки и отделки	Улучшенная планировка, большая кухня, с/у раздельный или смежный, встроенные шкафы, кладовка, отделка обычная

## Классификация существующего фонда жилья по качеству в г. Пензе

Категория и тип (класс)	Параметры	Характеристики средней квартиры
<b>I категория – Сборно-панельные строения</b>		
<b>Класс Е.</b> Строения периода массового строительства пятиэтажных домов. Низкие потребительские качества, большой срок износа. Не подлежат реконструкции. Альтернативное название: <i>хрущевки панельные</i>	<b>Хрущевки панельные</b>	
	Материал стен	Панель
	Этажность здания	4, 5 эт. без лифта
	Год постройки	1955–1965 гг.
Типовые представители: 335, 464	Высота потолка	2,50 м
	<i>Общая площадь средней квартиры:</i>	
	1-комн.	30 кв.м
	2-комн.	45 кв. м
	3-комн.	59 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры:</i>	
	1-комн.	5,7 кв. м
	2-комн.	6 кв. м
	3-комн.	5,9 кв. м
<b>Класс Д.</b> Строения «постхрущевского периода». По потребительским качествам отличимы от пятиэтажных «хрущевок» разве что наличием лифта, мусоропровода. Изношенные коммуникации, требующие регулярной обработки межплиточные соединения. Альтернативное название: <i>панель с малой кухней</i>	<b>Панель с малой кухней</b>	
	Материал стен	Панель
	Этажность здания	9
	Год постройки	1965 – конец 1970-х гг.
	Высота потолка	2,55 м
	<i>Общая площадь средней квартиры:</i>	
Типовые представители: 467А, 467Д	1-комн.	27 кв. м
	2-комн. 3-комн.	43 кв. м 54 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры:</i>	
	1-комн.	6 кв. м
	2-комн.	6 кв. м
	3-комн.	6 кв. м

Продолжение табл. 20

<b>Класс С.</b> Строения серийного производства 1970 – 1980-х гг. Улучшенная планировка, лифт Альтернативное название: типовая <i>панель</i>	<b>Типовая панель</b>	
	Материал стен	Панель
	Этажность здания	5–9
	Год постройки	конец 1970 – 1990 гг.
Типовые представители: 125 серия	Высота потолка	2,7 м
	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
	1-комн.	35 кв. м
	2-комн.	54 кв.м
	3-комн.	63 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	6,8 кв. м
	2-комн.	7,05 кв. м
	3-комн.	7,2 кв. м
<b>Класс В.</b> Строения рыночно-ориентированного периода. Новые, улучшенные серии 90-х гг.	<b>Улучшенная панель</b>	
	Материал стен	Панель
	Этажность здания	9, 10
Типовые представители: 90 серия	Год постройки	1995-е гг.
	Высота потолка	2,60–2,70 м
	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
	1-комн.	37 кв. м
	2-комн.	51 кв. м
	3-комн.	67 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	9,3 кв. м
	2-комн.	9 кв. м
	3-комн.	8,90 кв. м
<b>Класс А.</b> Строения рыночно-ориентированного периода. Современные планировочные решения, увеличенный шаг, тепло-энергосберегающие материалы, возможность сочетания панель-кирпич. Альтернативное название: <i>современная панель</i> . Типовые представители: 125 серия (панель/кирпич)	<b>Современная панель</b>	

Продолжение табл. 20

	Материал стен	Панель/кирпич
	Этажность здания	9–10
	Год постройки	С 2005 г.
	Высота потолка	2,70 м
	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
	1-комн.	40 кв. м
	2-комн.	56 кв. м
	3-комн.	72 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры:</i>	
	1,2, 3-комн.	10-12 кв. м
<b>II категория – Кирпичные строения</b>		
Общие черты – кирпичный несущий каркас, утолщенные кирпичные наружные стены, кирпичные межквартирные перегородки, деревянные или железобетонные перекрытия		
<b>Класс Е.</b> Строения 50-60-х гг., квартиры с малой кухней, совмещенным санузлом, без лифта, с изношенными коммуникациями, но более привлекательны, чем аналогичное панельное жилье. Альтернативное название: <i>хрущевки кирпичные</i>	<b>Хрущевки кирпичные</b>	
	Материал стен	Кирпич
	Этажность здания	4, 5 эт. без лифта
	Год постройки	1950–1965 гг.
	Высота потолка	2,50 м
	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
Типовые представители: 1-447С-12	1-комн.	31 кв. м
	2-комн.	45 кв. м
	3-комн.	58 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	6,4 кв. м
	2-комн.	6,5 кв. м
	3-комн.	6,5 кв. м
<b>Класс Д.</b> Строения 70-х гг., наружные стены кирпичные толщиной 510 мм, лифт грузоподъемностью 400 кг, квартиры с малой кухней. Альтернативное название: <i>кирпич с малой кухней</i> .	<b>Кирпич с малой кухней</b>	
	Материал постройки	Кирпич
	Этажность здания:	9
	Год постройки:	1970–1985 гг.
	Высота потолка:	2,50 м

Продолжение табл. 20

Типовые представители: 1р-447-25	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
	1-комн.	30 кв. м
	2-комн.	46 кв. м
	3-комн.	64 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	6,2 кв. м
	2-комн.	6,5 кв. м
3-комн.	6,5 кв. м	
<b>Класс С.</b> Элитные для своего времени строения, с большим метражом, высокими потолками, хорошими тепло- и шумоизолирующими свойствами, хорошим качеством строительства. Альтернативное название: <i>крупногабаритные сталинские дома</i>	<b>Сталинские дома</b>	
	Материал стен:	Кирпич
	Этажность здания:	3, 4, 5
	Год постройки:	1930–1960гг.
	Высота потолка:	3,0 м
	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
	1-комн.	42 кв. м
Типовые представители: дома построенные в начале 50-х гг.	2-комн.	60 кв. м
	3-комн.	80 кв.м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	10 кв. м
	2-комн.	9,5 кв. м
	3-комн.	9,60 кв. м
	<b>Класс В.</b> Строения-башни штучной постройки, с комфортными условиями проживания, большим метражом жилой и подсобной площади, широкими лоджиями. Альтернативное название: <i>высотный кирпич</i>	<b>Высотный кирпич</b>
Материал стен		Кирпич
Этажность здания		9–14
Год постройки		1980–2000-е гг.
Высота потолка		2,65 м.
<i>Общая площадь средней квартиры</i>		
1-комн.		37 кв. м
Типовые представители 85, 86 (114-86-28)	2-комн.	64 кв. м
	3-комн.	57 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	9,2 кв. м
	2-комн.	9 кв.м
	3-комн.	9 кв. м

Продолжение табл. 20

<p><b>Класс А:</b> Новые кирпичные малоэтажные дома, а также дореволюционные и «сталинские» дома после реконструкции. В этом классе наиболее интересны т.н. «клубные дома» – суперэлитные строения с ограниченным числом тщательно подобранных семей и предельно высоким уровнем оборудования, инфраструктуры и сервиса. Альтернативное название: <i>современный кирпич</i></p>	<b>Современный кирпич</b>	
	Материал стен	Кирпич
	Высота потолка	от 3,00 м
	<i>Общая площадь средней квартиры</i> Отсутствуют	
<b>III категория – Монолитно-каркасные строения</b>		
<p>Общие черты – монолитный железобетонный каркас, наружные стены выполнены по принципу сэндвича (кирпич – утеплитель – кирпич, пеноблоки – утеплитель – облицовочный кирпич), монолитные железобетонные или кирпичные межквартирные перегородки, монолитные железобетонные перекрытия. Использование технологии «скользящей» опалубки помогает придавать строению самые разнообразные формы</p>		
<p><b>Класс С.</b> Современное, комфортное жилье с возможностью перепланировки, стеклопакеты, видеодомофоны, развитая инфраструктура (подземный гараж или парковка, наличие площадей коммерческого назначения), с возможностью образования ТСЖ – товарищества собственников жилья. Альтернативное название: <i>современный</i></p>	<b>Современный монолит</b>	
	Материал стен:	Монолитный железобетон + кирпич
	Этажность здания:	Переменная
	Год постройки:	С 2003-х гг.
	Высота потолка	От 2,7 м.
	<i>Общая площадь средней квартиры</i>	
	1-комн.	46 кв. м
	2-комн.	70 кв. м
	3-комн.	98 кв. м
	<i>Площадь кухни средней квартиры</i>	
	1-комн.	12 кв. м
2-комн.	11,38 кв.м	
3-комн.	13,08 кв. м	
<p><b>Класс В.</b> Индивидуальный проект высокого класса, деревянные стеклопакеты, кондиционирование, развитая инфраструктура, высококачественная отделка, современные телекоммуникации, консьерж, видеонаблюдение, управляющая компания, охрана. Альтернативное название: <i>бизнес-класс</i></p>	<b>Бизнес-класс</b>	
	Материал стен:	Монолитный железобетон + кирпич
	Этажность здания:	Переменная
	Год постройки:	2006 гг.
	Высота потолка:	От 3,00 м
	Общая площадь квартиры, кв. м	От 61 кв. м
	Площадь кухни	От 12 кв. м



## Окончание табл. 20

<b>Класс А.</b> Индивидуальный проект высокого архитектурного класса, наличие двухуровневых квартир, обогрев полов, деревянные стеклопакеты, центральное кондиционирование, эксклюзивная инфраструктура и отделка, индивидуальные лифты, современные телекоммуникации, охрана контура, консьерж, видеонаблюдение, управляющая компания. Альтернативное название: <i>элита</i>	<b>Элита</b>	
	Материал стен	Кирпич
	Этажность здания	Переменная
	Год постройки	С конца 90-х гг.
	Высота потолка	От 3,00 м
	Общая площадь квартиры, кв. м	От 61 кв. м
	Площадь кухни	От 14 кв. м

## 4. ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г.ПЕНЗЫ

### 4.1. История застройки г.Пензы

В середине XIX – начале XX вв. для гражданского строительства в Пензенской губернии характерно значительное отставание сооружений социально-культурного назначения от жилищного. В строительстве преимущественно использовались для обычных домов местные строительные материалы: дерево, кирпич, солома и др. В 1910 году в Пензенской губернии на одного жителя приходилось ок. 5 кв. м жилья.

В 1915–1930-х гг. гражданское строительство развивалось как обязательное условие распределения производственных сил на территории области. Новым подходом отличаются последние жилые дома Пензы предреволюционного периода, выстроенные в 1915 г. для инженерно-технических работников трубочного завода. Десять одинаковых одноэтажных кирпичных домов, на две квартиры каждый, со строгим классицистическим декором главного фасада, отражают тенденции типового строительства, ставшие нормой застройки рабочих посёлков советского времени. Из всех жилых домов с поквартирным расселением лишь наиболее художественно выразительный дом на ул. Богданова получил общественное использование – в 1911 г. был приобретён музыкальным училищем и выполнял функции училища, а затем – музыкальной школы до настоящего времени.

Новое гражданское строительство развивалось вокруг крупных промышленных предприятий, образуя малоэтажную застройку (1–3 этажа). Типичными при заводских посёлками являются в Пензе велозаводской и часовой. Характерно приспособление под жилье и социальные нужды зданий различного назначения, организация общежитий в основном барачного типа.

Гражданское строительство в Пензенской области получило интенсивное развитие с середины 1950-х гг.

Была создана база стройиндустрии: пущены в производство заводы железобетонных и металлических конструкций в Пензе, Кузнецке и др. Для городской застройки характерны 3–5-этажные жилые здания. В 1952 г. разработанный Генеральный план реконструкции Пензы был утвержден правительством СССР, определивший 85 % многоэтажных зданий в новом жилищном фонде. В результате осуществления этого плана преобразовалась так называемая нижняя часть города: на месте снесенных деревянных домов, лабазов и лавок выросли многоэтажные дома на ул. Володарского, Кирова, Сборной. Но этот план не получил должного развития; осталась незастроенной Западная часть ул. Урицкого; не проложены основные магистрали по направлениям юг-север и запад-восток.

В 1960–1970-е гг. организованы крупные строительные объединения: Пензенское территориальное объединение; тресты «Облстрой», «Жилстрой», «Промстрой», Пензенское управление строительства (Заречный), управления «Пензсельстрой», Облмежколхозстрой, «Пензводмелиорация» и Пензгражданстрой. Для гражданского строительства характерна комплексная застройка новых крупных микрорайонов (Зап. Поляна и Арбеково в Пензе, ряд других микрорайонов). В 1961 г. в городе осуществлен переход на строительство из крупных панелей.

В 1962 г. был утвержден генеральный план строительства Пензы, выполнение которого позволило создать в городе новые микрорайоны и реконструировать существовавшие. Знаменитый скрипач, лауреат Государственной премии СССР И.С. Безродный писал о своих ощущениях, полученных им в Пензе: «Очень изменилась Пенза, новые здания появились, целые жилые кварталы». Новые жилые кварталы строились в районе улиц Коммунистической, Карпинского, Луначарского. В 1967 г. началась застройка Арбекова, годом раньше на Западной Поляне выросли первые в Пензе девятиэтажные дома, а осенью 1971 г. на ул. Урицкого заложили первый в городе двенадцатиэтажный дом. В 1972 г. Госстрой РСФСР провел в Пензе выездное заседание, посвященное обсуждению технико-экономических основ нового генерального плана развития Пензы, которым предусматривалось активное освоение районов Арбеково, Южной Поляны, ул. Пушкина, правобережья р. Суры, поселка Шуист.

В середине 1970-х гг. в связи с освоением ДСК № 1 новых строительных конструкций городское жилищное строительство перешло на 9-этажную застройку. Объединением ДСК в Пензенской области построено 3 млн кв. м жилой площади и основное количество школ, детских садов и магазинов из сборного железобетона. Значительная часть жилья возведена по типовым проектам серий домов 464-А1, 467-А, 467-Д, 125 и 90. Объединение осуществило застройку микрорайонов по проспекту Победы, ул. 8 Марта, Карпинского, Суворова, районов Арбеково, Южная Поляна, Северная Поляна, «Маяк революции» и др. В то время доля зданий из кирпича и возводимых по индивидуальным проектам сведена к минимуму. В 1970–1980-х гг. гражданское строительство развивалось высокими темпами. Ввод жилья в 1986–1990 за счет государственно-кооперативных средств составлял около 3,5 млн кв. м.

В 1999–2001 годах была проведена реконструкция производства, которая позволила комбинату перейти на выпуск модернизированной крупнопанельной «90» серии жилых домов, а также на строительство кирпично-панельных и кирпичных жилых домов с улучшенной планировкой квартир и более выразительных в архитектурном плане.

До 2000 г. Пенза развивалась по генеральному плану, утвержденному в 1973 г. Он был утвержден сроком на 25 лет, но многое из намеченного так

и не было претворено в жизнь. Сегодня город принял новую стратегию развития, новый план рассчитан до 2025 г. По проекту нового генерального плана застройки города самые большие изменения должны коснуться центра. Ветхое жилье будет обязательно снесено, а на освободившихся площадях городские власти планируют развернуть строительство современных жилых комплексов с сохранением облика исторического центра.

Раньше Пенза развивалась экспансивными методами: застраивались свободные территории – Арбеково, Терновка, Север. Теперь же город должен перейти к интенсивному освоению территории. Основопологающим станет вопрос уплотнения уже сложившихся микрорайонов, создание в них более комфортных условий с учетом изменившихся потребностей жителей.

## 4.2. Жилой фонд г. Пензы

Жилой фонд города Пензы представлен самыми разнообразными видами жилья:

- квартиры с частичными удобствами в 1–2-этажных домах, в таких домах есть централизованное отопление, туалет на улице, вода может быть проведена;

- комнаты на общей кухне (в квартирах на 2–3 хозяев и в общежитиях на 4–8 хозяев);

- квартиры гостиничного типа старого образца (секция на 5 комнат, в каждой комнате туалет, кухня общая);

- квартиры гостиничного типа нового образца (сквозной коридор по всему этажу, из него выходят 1-комнатные квартиры общей площадью 21 кв.м, кухня 5 кв.м, совмещенный санузел, сидячая ванна);

- квартиры «сталинки» (в 2–4-этажных домах, 2 и 3-комнатные, высота потолков в них около 3 метров);

- квартиры-«хрущёвки» (постройка начало 1960 гг., в 5-этажных кирпичных домах или 4-этажных панельных, со смежными комнатами и небольшой площадью);

- квартиры-«брежневки» (постройка конца 1960 начала 1970 гг., в кирпичном и панельном исполнении, 5 и 9-этажные; более просторные, чем «хрущевки», кухни на 1–1,5 кв.м больше, коридор шире, комнаты изолированные);

- квартиры улучшенной планировки (1980–2004 гг. в панельных и кирпичных 9 или 10-этажных домах);

- квартиры в кирпичных 14-этажных одноподъездных домах («свечки»), метраж в таких квартирах такой же, как в домах 86 серии, но планировка другая;

- элитные дома. В этих домах индивидуальная планировка квартир, наличие сейфовых дверей, пластиковые стеклопакеты, нескольких лоджий,

счетчиков, высота потолков – 3 метра, индивидуального отопления, паркинга, детской площадки.

– коттеджи самой разнообразной площади, постройки, метража и отделки;

– частные дома (возможна продажа части дома, с отдельным входом), дачи.

#### 4.3. Основные типовые серии жилых домов г.Пензы

Застройка г. Пензы, как и любого крупнейшего города, формировалась под воздействием исторически складывающихся факторов, преобладающих градостроительных концепций, существующих материально-технических возможностей. В сложившемся к сегодняшнему дню жилом фонде г. Пензы можно четко выделить дома трех этапов по происхождению и общему стилю застройки: дореволюционный (до 1917 г.), социалистический (1930–1990 гг.) и современный (рыночно-ориентированный). Исторический (хронологический) срез позволяет полнее выявить качественные отличия в характеристиках и потребительских свойствах жилья. Дальнейшая детализация типов квартир связана с этажностью зданий, наличием лифта, возрастом (периодом строительства), высотой потолков (как признак, не только характеризующий качество жилья, но и позволяющий иногда заменить отсутствующие данные о периоде строительства), размером кухни и т.п. В результате образуются принятые в риэлтерской практике типы со сленговыми наименованиями «хрущевки», «сталинки», «брежневки».

В г. Пензе встречаются 8 типовых серий жилых домов (табл. 21).

Т а б л и ц а 2 1

Типовые серии жилых домов в г. Пензе

Года постройки	Типовая серия	Материал стен
1950–1960 гг.	1-335	Панель
	1-464	Панель
	1-447	1-447С-12 (5 эт.) 1р-447С-25 (9 эт.)
1970–1980	1-467А, 1-467-Д	Панель
	85	Кирпич
1980–2000	125(111-90)	Панель
	86 (114-86)	Кирпич
	90 (111-90)	Панель
С 2008	125	Кирпич

#### 4.3.1. Жилые дома 1950–1960 гг.

Дома строились с середины 50гг. Имеют 4 или 5 этажей. Стены построены из материала кирпич или панель, перекрытия – железобетонные. Снаружи строгий стиль, отсутствие каких-либо украшений на фасаде. Парадных (подъезды) несколько (3–5). На одном этаже 3, 4 квартиры. Планировка комнат: 95 % смежных квартир, потолки 2,5–2,55 м, пол – паркетная доска, газовая колонка. Лифт отсутствует, мусоропровод отсутствует, технический этаж – маленький либо вообще отсутствует, крыша совмещена с потолком 5 этажа. Санузлы чаще всего тоже смежные. Площади квартир различны и в основном невелики.

Общая площадь:

1 комн. – 30–43 кв.м.

2 комн. – 41–46 кв.м.

3 комн. – 54–62 кв.м.

4 комн. – 62–72 кв.м.

**Серия 1-335** – классическая хрущёвка в 5 этажей с неполным каркасом и продольными несущими стенами. Это облегченные пятиэтажки с утепленными прослойкой минваты наружными стенами. Несущие стены колонны и наружные стены создают неполный каркас. Внешнее отличие серии 1-335 от других серий – широкие окна (двухстворчатые окна выглядят квадратными), удлинённые окна почти во всю высоту панели на лестничных клетках. Торцевые стены состоят из 4-х панелей с 2 рядами окон. Тип кровли 4-скатная, плоская и плоско-скатная.

Дома этой серии возводились с 1958 г по 1966 год, после чего перешли к строительству модернизированных серий 1-335а и 1-335д, которые производились по 1976 год включительно. Разрабатывалась серия Архитектурно-конструкторским бюро ЛенЗНИИЭЛ в 50–60-е гг.

Площади 1-комнатных квартир: общая – 30–31 кв. м; жилая – 18 кв. м; кухня – 6,3 кв. м.

Площади 2-комнатных квартир: общая – 41–45 кв. м; жилая – 26–35 кв. м; кухня – 6,3–6,9 кв. м.

Площади 3-комнатных квартир: общая – 55–58 кв. м; жилая – 42–48 кв. м; кухня – 6,3 кв. м.

Достоинства: наличие балконов, кладовок. К недостаткам можно отнести (помимо стандартных недостатков хрущёвок) крайне низкую теплоизоляцию внешних стен, тонкие межкомнатные перегородки, совмещенные санузлы даже в 3-комнатных квартирах. Звукоизоляция оставляет желать лучшего, большие теплопотери, а межкомнатные перегородки толщиной в несколько сантиметров.

Серия была признана самой неудачной из всех серий жилых домов, разработанных при Хрущёве. 335-я серия строилась недолго и была заменена 464-й.

**Серия 1-464** – серия крупнопанельных жилых домов, разработанная институтом Гипростройиндустрия в 1958 г., развитая и усовершенствованная ЦНИИЭП жилища (авторы проектов Розанов Н.П., Кочешков В.Г., Розенфельд А.Г., Полозов И.П.) Серия основана на конструктивной схеме с поперечными (шаги 2,6 и 3,2 метра) и продольными (пролёты 5,76 метра) несущими стенами. Дома серии 1-464 производил Домостроительный комбинат №1 (ДСК-1). Стены построены из материала панель, перекрытия – железобетонные. Снаружи много балконов, располагаются они по порядку (ими облеплен весь фасад дома кроме стояка окон подъезда и соседних окон кухонь).

Дом 464-серии представлял собой 3-секционный пятиэтажный дом. Секция состоит из 4-х квартир на этаже: одной 1-комнатной, одной двухкомнатной (со смежными комнатами) и двух 3-комнатных (со смежно-раздельными комнатами) квартир.

Однокомнатные квартиры имеют площади 30/17/6.5 кв.м. Двухкомнатные квартиры имеют площади 42/27/5.5 кв.м. Трехкомнатные квартиры имеют площади 58/41/6, 68/48/7.5, 62/41/7.5 кв.м.

1-464 является самой массовой серией. Из деталей этой серии возводились четырех-, пятиэтажные жилые дома, получившие наибольшее распространение.

**Серия 1-447** – серия жилых кирпичных домов, первые проекты разработаны Гипростройиндустрией в 1958 году, позже пошли проекты ЦНИИЭП Жилища и республиканских ПО. Годы строительства – 1958–1980-е гг.

Серия основана на конструктивной схеме с продольными несущими кирпичными стенами с пролетами 6 метров, поперечные перегородки устанавливаются с шагами 2,6 и 3,2 метра. В состав серии входят типовые проекты пятиэтажных и девятиэтажных жилых домов и общежитий.

Серия домов 1-447 имеет очень большое число модификаций, которые можно встретить во многих городах бывшего СССР. Объединяющей особенностью столь разных проектов является тип дома – он кирпичный, кроме того этажность большинства проектов – 5 этажей. Возможная этажность – 3, 4, 5, 9, 12. Высота жилых помещений – 248 см. Квартиры – 1, 2, 3, 4-комнатные.

#### 4.3.2. Жилые дома 1970–1980 гг.

В 1970 году был принят Единый каталог строительных деталей, на основе которого в дальнейшем разрабатывались типовые проекты.

**Серия 1-467** принадлежат к конструктивной системе со смешанным шагом поперечных несущих стен (шаги 3,2 и 6,4 м). Перекрытия из многослойного настила толщиной 200 мм с балочным опиранием на внутренние поперечные стены.

Крыша выполнена в двух вариантах:

– совмещенная, из железобетонных панелей с рулонным покрытием в четыре слоя;

– скатная, с полупроходным чердаком, стропильная с кровлей из волнистой асбофанеры.

Наружные стены – самонесущие, выполнены в двух вариантах:

– трехслойные толщиной 300 и 350 мм, с жесткими ребрами и утеплением из полужестких минераловатных плит;

– однослойные толщиной 350 и 400 мм легкобетонные или ячеистобетонные.

1-467 – первая массовая серия панельных домов с широким шагом несущих стен, благодаря чему возможны различные варианты планировок квартир.

Перегородки – гипсошлакобетонные панели: межкомнатные толщиной 8 см, межквартирные двойные общей толщиной 27 см. Перекрытия из бетонных плит. Количество этажей: 4–5. Высота потолков: 2,5 м. Лифты: нет. Балконы есть в большинстве квартир, кроме 1-го этажа. Количество квартир на этаже: 4.

Площади 1-комнатных квартир: общая – 30,5–32,2 кв. м, жилая – 19–20 кв. м; кухня – 5–5,6 кв. м.

Площади 2-комнатных квартир: общая: 42–48 кв. м, жилая: 29–33 кв. м, кухня: 5–5,6 кв. м. В торцевых 2-комнатных квартирах комнаты изолированные, во всех остальных 2-комнатных квартирах комнаты смежные.

Площади 3-комнатных квартир: общая – 56 кв. м, жилая – 36,8–39,7 кв. м., кухня – 5,3 кв. м. В 3-комнатных квартирах две комнаты – смежные.

**Серия 85** – серия кирпичных жилых домов и блок-секций, разработанная ЦНИИЭП жилища. Годы строительства – 1970–2000-е гг.

Конструктивная схема – с поперечными кирпичными несущими стенами с шагами 6,3 и 3,0 метра, шаги поперечных стен – 4,8, 5,7, 6,0 и 6,9 метра. Перекрытия, перемычки – сборные железобетонные панели с круглыми пустотами. Кровля – рулонная, четырёхслойная. Плиты лоджий и балконов – ребристые панели (вариант – панели с круглыми пустотами). Отделка наружная – облицовка силикатным или керамическим кирпичом.

Возможная этажность – 6, 9, 12. Высота жилых помещений – 2,5 м. Квартиры – 1, 2, 3, 4-комнатные (в разных модификациях может не быть одно- или четырехкомнатных квартир).

**Серия 125** разрабатывалась КБ по железобетону Госстроя РСФСР. Годы строительства – 1970–1980-е гг. Тип дома – панельный. Этажность – 5/9-10. Высота жилых помещений – 255 см. Квартиры – 1, 2, 3, 4-комнатные.

Конструктивная схема домов серии 125 решена с несущими поперечными стенами из крупных панелей с шагом 6,4 и 3,2 м. Ширина корпуса в



осях 12,0 м. Наружные продольные и торцевые стены самонесущие. Фасады домов выполнены с западающими лоджиями.

Панели наружных стен полосовой (двухрядной) разрезки из ячеистого или легкого бетона, однослойные, толщиной 250, 300, 350, 400 мм. Панели внутренних стен – железобетонные плоские, толщиной 160 мм. Панели перекрытий – железобетонные многопустотные, толщиной 220 мм. Перегородки межкомнатные – гипсобетонные или керамзитобетонные панели, толщиной 80 мм, в санузлах – железобетонные, толщиной 50 мм. Общая пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных внутренних и наружных стеновых панелей и панелей перекрытий, образующих после замоноличивания стыков и швов жесткие диски.

Эти квартиры характеризует высота потолка 2,5 метра, балкон; в 3-комнатных квартирах – лоджии, большие коридоры; метраж общей площади: 1-комнатных квартир от 32 до 36 кв.м; 2-комнатных квартир – 51–53 кв.м (комнаты 12 и 18 кв.м); 3-комнатных квартир – 67–70 кв.м; 5-комнатных квартир – 103 кв.м).

#### 4.3.3. Жилые дома 1980–1990 гг.

**Серия 86 (114-86)** – серия пяти- и девятиэтажных жилых домов и блок-секций разработана ЦНИИЭП жилища. Годы строительства – 1980–2000-е гг. Конструктивная схема – с продольными кирпичными несущими стенами с пролетами 6,3 и 5,1 метра и шагами поперечных стен 6,3 и 7,0 метра.

Тип дома – кирпичный. Этажность – 5 или 9. Высота жилых помещений – 250 см. Квартиры – 1, 2, 3, 4-комнатные.

Существует несколько модификаций такой серии, в Пензе представлены 2 (114-86, 114-86-28). В этих домах большие лоджии; метраж общей площади: 1-комнатных квартир от 37 до 38 кв.м (без лоджии 33 кв.м, 18 из которых комната); 2-комнатных квартир – 48 кв.м (и ещё лоджия порядка 6 кв.м); 3-комнатных квартир – 60–66 кв.м (плюс лоджия порядка 6 кв.м); 4-комнатных квартир – 72–76 кв.м (плюс лоджия 6 кв.м).

#### 4.3.4. Жилые дома 1990-2000 гг.

**Серия 90** – серия крупнопанельных жилых домов и блок-секций, разработанная ЦНИИЭП жилища. Серия основана на конструктивной схеме с поперечными (шаги 3,0 и 3,6 метра) и продольными (пролёты 5,7 и 6,6 метра) несущими стенами. Разработана в мастерской №1 АКБ-1 ЦНИИЭП жилища.

Авторы проектов: архитекторы – Розанов Н.П. (руководитель), Блюменталь В.И. (руководитель), Гринберг В.О., Мокроусов А.П., Самойло-

ва Я.А., Свешников А.О., Алексеева Л.Н., инженеры – Розенфельд А.Г., Витальев Л.П., Князева К.А.

111-90 – серия панельных многосекционных домов, разработка которых началась в 1970 году, было разработано более 180 различных типовых проектов среди которых: торцевые, рядовые, поворотные и угловые.

Внутренние поперечные стены идут с шагом 300 и 360 см, с пролетами 570 и 660 см, серии домов для некоторых городов шли с шагом 320, 510 и 600 см. Наружные стены из железобетонных панелей имеют толщину от 300 до 400 мм, внутренние – 120 либо 160 мм, перегородки и перекрытия из железобетона, толщиной 60 и 120 либо 160 мм соответственно. Высота потолков стандартная – 2,64 метра. Имеется несколько модификаций серии 111-90, которые активно возводятся в наше время в провинциальных городах, и не имеют принципиальных отличий от базовой серии.

Высота потолка в этих квартирах 2.65 м, лоджии и балконы, комнаты (жилая площадь) больше, чем в домах 125 серии; метраж общей площади: 1-комнатных квартир до 40 кв.м; 2-комнатных квартир – 54 кв.м (комнаты 14–16 и 19 кв.м); 3-комнатных квартир – 64 кв.м.

#### 4.3.5. Современные жилые дома

С 2008 года строят дома 125 серии с наружными стенами в кирпичном исполнении, возможность совмещения панель/кирпич. Наружные стены – силикатный и керамический кирпич. Внутренние стены – железобетонные панели толщиной 160 мм по серии 125.

Высота этажей надземной части – 2,50 м. В наружной отделке жилого дома использован лицевой кирпич, ограждения балконов из кирпича. Внутренняя отделка – мокрая штукатурка. Полы – бетонная стяжка. Фундаменты приняты из забивных ж/б свай квадратного сечения 300×300 мм, длиной 8 м. Перегородки – сборные керамзитобетонные толщиной 80 мм. Лестничные марши и площадки – железобетонные сборные по серии 125. Перекрытия – ж/б круглопустотные плиты по серии 125. Крыша – бесчердачная раздельной конструкции. Кровля – рулонная. Окна – пластиковые.

## 5. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА Г.ПЕНЗЫ

Инвестиционно-строительный рынок в Пензе на сегодняшний день производит довольно странное впечатление. С одной стороны, он объективно имеет все предпосылки для бурного роста. Мы видим и внутренние резервы строительных компаний, и приоритеты федеральных программ, и очевидно неудовлетворенный спрос на жилье. С другой стороны, именно этого бурного роста мы и не наблюдаем. За последние 10 лет доходы населения существенно выросли. При этом важно отметить, что их расходы выросли даже более существенно – доля накоплений несколько снизилась.

Анализ потребительского поведения «покупателей» указывает на тот факт, что мотивация вложения финансов в покупку квартир сегодня слаба. Связано это с нестабильной ситуацией на рынке недвижимости. Это при том, что за последние два года образ «покупателя» приобрел более четкие границы и стал гораздо более интересным в плане потенциального привлечения инвестиций. А вот «размытость» сегмента предпочтения рынка недвижимости увеличилась почти вдвое, соответственно, уменьшилась доля «покупателей», однозначно готовых вкладываться в недвижимость. Более половины из них способны отказаться от таких вложений при неблагоприятных инвестиционных условиях. А таковыми могут быть: необоснованный с экономической точки зрения рост цен на недвижимость, отсутствие торговых «линеек» у строительных компаний, работающих в регионе, отсутствие грамотной политики в области привлечения финансов.

Итак, мы видим, что хотя инвестиционный потенциал граждан вырос значительно, степень их готовности вкладывать деньги в строительство, напротив, уменьшилась. Таким образом, для того чтобы привлечь инвестиции, требуются определенные усилия.

И вот здесь представления строительных фирм о потребностях граждан весьма превратны.

Жилищные предпочтения «покупателей» существенно отличаются от предложений строителей. За два последних года число «покупателей», желающих иметь «индивидуальный» дом возросло с 23 до 36 %. И есть все основания полагать, что число таких граждан будет расти очень быстро. 23 % предпочли бы жить в трехкомнатной квартире, 28 % – в двухкомнатной. И только 4 % предпочитают однокомнатную. Исследование показывает, что существующие планировки жилых домов с преимуществом однокомнатных квартир «покупателями» оцениваются как пережитки прошлого.

Важно отметить, что «индивидуальный дом» не подразумевает, как может показаться, пресловутый коттедж на участке в шесть соток. Под «собственным домом» понимается собственное нетиповое жилье. Это мо-

жет быть, например, нестандартная двухэтажная квартира в доме малой этажности на 5–6 владельцев. Сегодня таких предложений на рынке почти не имеется.

На несоответствие предложения спросу накладываются и уже отчасти отмеченные ранее факторы. А именно: не учитывается порог уже накопленных «покупателями» средств, составляющий примерно 7 % от существующих сумм. Представляются завышенными ставки ипотечных кредитов. Непонимание «покупателями» механизмов ценообразования и возникающий отсюда страх бешеного роста цен. Причем, здесь не срабатывает инстинкт «хватать быстрее» – «покупатели» предпочитают отложить покупку на неопределенный срок.

Отметим, что с формулировкой данных проблем и, соответственно, поиском путей их решений, дела у нас обстоят невесело. Возглавляемый в разное время С. Егоровым, Т. Василенко, В. Осиповым, В. Беспаловым МФ «Жилье» формировал политику на рынке недвижимости региона. Сейчас принципов развития в данном секторе экономики никто не задает.

Итак, для решения проблемы необходимо:

- во-первых, выход на рынок с предложениями, соответствующими покупательскому спросу;
- во-вторых, снижение процентных ставок, невозможное, разумеется, без государственной поддержки;
- в-третьих, устранение посредников, являющихся причиной спекулятивных цен на жилье.

Понятно, что сделать это в одночасье не получится. К тому же, не все из вышеперечисленного напрямую зависит от самих строительных компаний. Но кое-что зависит только от них самих.

Рынок жилой недвижимости в г. Пенза довольно устойчив и основными его тенденциями являются:

- Ежегодное увеличение объемов жилищного строительства;
- Повышение качества сдаваемого жилья в соответствии с потребительским спросом;
- Разнообразие предложений на рынке: социальное жилье, пент-хаусы, таун-хаусы, элитное жилье в коттеджных поселках в зеленом поясе города;
- Строительство элитного жилья «клубного» типа, с учетом реализации максимального объема пожеланий клиента.

Одним из стратегических направлений деятельности Администрации города Пенза является создание условий для интенсивного развития жилищного строительства.

С этой целью Администрацией города Пенза подготовлены и предлагаются инвесторам площадки под строительство современных многоэтажных жилых комплексов как эконом – класса, так и класса de luxe и элитных коттеджных поселков в границах зеленого пояса города.

Общая площадь жилья составит:

– к 2016 году – 12,9 млн кв.м.

– к 2026 году – 16,4 млн кв.м.

При продаже построенного жилья большинство из застройщиков города Пенза предлагают клиентам воспользоваться ипотечными программами, системами рассрочек, зачетом вторичного жилья в счет приобретаемого, различными вариантами скидок и льготными условиями жилищных кооперативов. Кроме того, многие застройщики города работают с корпоративными клиентами и участвуют в бюджетных федеральных и региональных программах – таких, как сертификаты для военнослужащих, программы реконструкции ветхого фонда и программы для молодых семей.

Сегодня на территории города ведется как строительство жилых комплексов и микрорайонов, так и точечная застройка. Современные застройщики отдают предпочтение строительству жилых комплексов и микрорайонов с развитой инфраструктурой, где предполагается строительство магазинов, детских садов, школ, развлекательных комплексов, паркинги и многое другое.

## 5.1. Основные направления строительства в г.Пензе

В целом по городу жилищное строительство осуществляется преимущественно по индивидуальным проектам. Жилье этого типа, как правило, больше по площади и числу комнат, чем стандартное и более комфортное и качественное.

Строительство в г. Пензе ведется по четырем основным направлениям:

1. Многоквартирные жилые дома, построенные с использованием традиционной технологии с применением керамического или силикатного кирпича. Дома эконом, бизнес и элит класса.

На территории города по традиционной технологии ведут строительство такие организации ОАО «Пензастрой» (ул. Трудовая-Западная, 10 мкр. Арбеково, район «ГПЗ-24»), ЗАО «Спецстроймеханизация» (ул. Леонова, ул.Мусоргского), ООО «Спектр Недвижимости» (в квартале ул. Калинина-Чкалова-Богданова), ОАО «Пензпромстрой» (ул.Калинина-Замойского), ООО «Ревьера» (ул. Лобачевского), ООО «Стройзаказчик» (ул. Тарханова-Фабричная), ЗАО «БиАй Инвест» (ул. Кл.Цеткин-Светлая).

2. Панельное домостроение. Жилые дома эконом-класса. Многоквартирные жилые дома, ограждающие конструкции которых выполнены из панелей. На территории города строительство таких домов ведут Холдинг «СКМ Групп» (6-й мкр. 3-й очереди застройки мкр. Арбеково), ОАО АК «Домостроитель» (5-й мкр.Терновка, мкр. «Северная поляна»).

В данной технологии используются как однослойные панели, так и многослойные сэндвич-панели.

Однослойные панели изготавливаются из керамзитового фибробетона с последующим наружным утеплением пенополистирольными плитами толщиной не менее 100 мм, с дальнейшей штукатуркой фасада.

Многослойные сэндвич-панели изготавливаются со слоем утеплителя не требующим дополнительных мероприятий по утеплению ограждающих конструкций.

Основными достоинствами крупнопанельного домостроения являются значительное сокращение сроков строительства и снижение себестоимости строительства.

3. Монолитно-каркасное строительство. Жилые дома эконом, бизнес и элит класса. Строительство по данной схеме осуществляют ООО «Рисан» (ул.Пушкина-Плеханова), Холдинг «СКМ Групп» (3,6 мкр. 3-й очереди застройки Арбеково).

При строительстве данных домов выполняется монтаж монолитного каркаса здания с заполнением проемов эффективными теплоизоляционными материалами (пеноблоки) и облицовкой кирпичом.

Данная технология возведения жилых домов эффективна при строительстве зданий повышенной этажности, а также позволяет строить квартиры «свободной планировки» максимально использующей свободный объем помещения.

4. Сборно-каркасное строительство. Жилые дома эконом, бизнес и элит класса. Применение элементов каркаса, которые изготавливаются в заводских условиях (колонны, ригели). Технология сборно-каркасного домостроения отличаются от других систем высокой скоростью монтажа и возможность использования различных фасадных систем.

В г. Пензе сборно-каркасным способом построен жилой дом по ул. Урицкого (ЗАО «Стройдизайнконсалтинг»). Также в настоящее время МУП «Пензгостройзаказчик» активно занимается разработкой проектов многоэтажных жилых домов из сборного каркаса и текущем году планирует начать строительство дома по ул. Антонова.

## 5.2. Спрос и предложение на рынке новостроек в г.Пензе

В нашей стране на рынке жилья предложение намного опережает спрос. Но вовсе не потому, что у всех есть жильё, а потому, что большинству нуждающихся оно не по карману.

И Пенза здесь – не исключение. В большинстве районов Пензы стоят уже сданные новостройки или строятся новые. Достаточно пройти мимо такого дома в тёмное время суток, и можно сделать вывод, сколько квартир в доме куплено. Зачастую горит лишь несколько окон.

Известно, что первичное жильё дешевле вторичного; например, стоимость квадратного метра в старом многоквартирном доме в среднем ко-

леблется от 45 до 57 тысяч рублей за квадратный метр, в новом же доме сумма варьируется от 33 до 37 тысяч рублей.

Объясняется это тем, что в первичном жилье нет отделки и существует риск того, что дом могут вообще не достроить. Но такие цены действуют до момента сдачи дома.

Цена на жильё формируется с учётом многих факторов: район постройки, планировка квартиры, вид за окном и, конечно же, материал. Квартира в кирпичном доме гарантированно обойдётся дороже, чем в панельном.

Если вы занялись вопросом приобретения доступного жилья, то вам стоит обратить внимание именно на квартиры в строящихся домах. При покупке такой квартиры лучше обратиться непосредственно к фирме-застройщику и уже именно с ней заключать договор.

В этом случае вы точно будете знать, к кому обращаться в случае возникновения каких-либо проблем. К тому же при заключении договора долевого участия с фирмой-застройщиком ваша покупка проходит через Росреестр. А в случае с агентством вам придется дополнительно оплачивать эту отнюдь не дешёвую услугу.

Что касается нашего города, то сэкономить определенную сумму вам поможет верный выбор района дома. Например, самые дешёвые квартиры строятся в районе Терновки, их средняя рыночная стоимость 34 тысячи за квадратный метр. Причина – удалённость от центра в совокупности с плохим транспортным сообщением.

Второе место делят ГПЗ и Арбеково – по 35 тысяч рублей. Район ГПЗ находится близко к центру города, но постоянные пробки цену занижают. В случае с Арбековым дальность окупается хорошим транспортным сообщением.

Самые дорогие квартиры, естественно, в центре, тут цена начинается с 37 тысяч. Чем ближе к сердцу города, тем дороже квартиры.

При покупке квартиры от застройщика нужно не забывать про некоторые нюансы, чтобы не повторять ошибок других регионов, где и по сей день большое количество обманутых дольщиков.

В первую очередь застройщик должен иметь превосходную репутацию, которая складывается от количества сданных домов, их качества и сроков.

Цены на жильё тоже должны быть стабильными. Если вам предлагают жильё по фантастически низким ценам, то стоит задуматься, а не мошенничество ли это.

Также нужно обратить внимание на участок постройки. Дома, расположенные, скажем, на местах болот, будут постоянно досаждать какими-либо проблемами.

И последнее: в сданном доме должно работать всё. Начиная от водопровода, заканчивая лифтом.

### 5.3. Основные компании-застройщики г. Пензы

Т а б л и ц а 2 2

Основные компании-застройщики г. Пензы

№ п/п	Застройщик	Описание	Объемы строительства
1	2	3	4
1	ОАО «Пензастрой» (ген. директор В.М. Журавлев)	ОАО «Пензастрой» учреждено в 1992 году на базе территориального строительного объединения (ТСО) «Пензастрой». Приоритетным направлением деятельности предприятия является жилищное строительство, объемы которого стабильно увеличиваются	Компания имеет земельные участки общей площадью 24,8 тыс.м <sup>2</sup> (мкр. ГПЗ, ул.Бакунина-Ставского, ул. Терновского-Сухумская, ул. Трудовая-Западная) находящиеся в стадии освоения (планируемое начало строительства 2012–2013 годы) и на которых возможно построить более 35 тыс. м <sup>2</sup> жилья. В 2011 году компания планирует построить и ввести в эксплуатацию 67 тыс.м <sup>2</sup> жилья. В настоящее время ведется строительство многоквартирных жилых домов в районе ул.Трудовая-Западная (стр. № 6), 10 мкр. Арбеково (3,4-проезды Рахманинова), ул.Измайлова,81, ул.Антонова, ул.Ладожская с планируемым вводом в эксплуатацию в 2012 году
2	МУП «Пензгорстройзаказчик» (директор В.И.Боринштейн)	МУП «Пензгорстройзаказчик» входит в число лидирующих предприятий строительной отрасли. Важнейшее ее направление – комплексная застройка, которая позволяет предлагать клиентам не только жилье в многоквартирных домах, но и благоустроенные внутридворовые территории. Объекты, которые сдает компания, отличаются высокое качество строительства, удобная планировка квартир и экологичность материалов	У компании имеются земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов площадью более 20 га (3-й мкр. Арбеково, 2-й мкр. Арбеково, мкр. «Среда», ул.Калинина, ул.М.Горького) на которых возможно построить и ввести в эксплуатацию 200 тыс.м <sup>2</sup> жилья. В текущем году МУП «Пензгорстройзаказчик» планирует ввести в эксплуатацию 18400 м <sup>2</sup> жилья из которых 4500 м <sup>2</sup> (10-этажный 100-квартирный жилой дом по ул. Ладожская, 107) введен в июне т.г. В 2012 году предприятие планирует построить и ввести в эксплуатацию 31000 м <sup>2</sup> жилья



Продолжение табл. 22

1	2	3	4
3	<p>ЗАО «БиАй Инвест» (ген. директор А.Н.Попов)</p>	<p>Основным направлением является жилищное строительство. Также проводят отделочные работы</p>	<p>На имеющемся у компании в мкр. «Шуист» земельном участке общей площадью 2.2 га компанией построены и введены в эксплуатацию 3 многоквартирных жилых дома общей площадью 14 тыс.м<sup>2</sup> жилья. В текущем году планируется ввести в эксплуатацию еще один многоквартирный жилой дом площадью 5,3 тыс. м<sup>2</sup>. В настоящее время ЗАО «БиАй Инвест» прорабатывается вопрос дальнейшего освоения мкр. «Шуист» с расселением частных домов по ул.Колхозной. На данной территории планируется в 2013 году построить и ввести в эксплуатацию 4 тыс. м<sup>2</sup> жилья</p>
4	<p>ОАО АК «Домостроитель» (ген. директор И.М. Куликов)</p>	<p>«Домостроитель» имеет большой производственный потенциал. По объему строительства жилья он в течение 6 лет, с 2000 по 2005гг. занимал первое место в Пензенской области. Открытое Акционерное Общество АК «Домостроитель» внесло значительный вклад в развитие Государственной программы ипотечного кредитования строительства жилья. В рамках этой программы предприятие построило в микрорайонах города Пензы</p>	<p>В настоящее время компанией осваивается мкр. «Северная поляна» ориентировочной площадью 18,4 га. В настоящее время компанией ведется строительство жилых домов 1 очереди на земельном участке 3,9 га. На данной территории 2011–2013 гг. запланировано строительство шести 10-этажных жилых домов площадью 85000 м<sup>2</sup>. В 2011 году в данном микрорайоне построен и готовится к вводу в эксплуатацию 10-этажный 330-квартирный жилой дом (стр. № 1) общей жилой площадью 13500 м<sup>2</sup>. Также организация завершает застройку микрорайона № 5 «Терновка» и в текущем году планирует ввести в эксплуатацию 8000 м<sup>2</sup> жилья. В 2011 году общий объем ввода по компании составит 21500 м<sup>2</sup>. В 2012 году компания планирует построить и ввести в эксплуатацию два 10-этажных жилых дома мкр. «Северная поляна» общей площадью 26000 м<sup>2</sup></p>

## Продолжение табл. 22

1	2	3	4
5	ООО ПКФ «Термодом» (ген. директор Р.А. Ибрагимов)	ООО ПКФ «Термодом» было основано в 1998 г. Основной профиль деятельности предприятия – это строительство жилых и промышленных зданий и сооружений в качестве генерального подрядчика и заказчика, а также производство строительных и отделочных материалов. Предприятие активно участвует в президентских программах «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и «Здоровье», «Дом для молодой семьи»	Компания на территории города Пензы ведет строительство одного многоквартирного жилого дома по ул.Мира-Попова планируемый срок ввода в эксплуатацию 2012 год, общая площадь жилья 12000 м <sup>2</sup>
6	ООО «Ревьера» (ген. директор А.Г. Акопян)	Строительство жилых домов, зданий. Строительно-отделочные работы. Продажа квартир	Организация осуществляет строительство жилого комплекса состоящего из 10-блок-секционного жилого дома и 1 монолитного 18-этажного дома на земельном участке площадью 1,85 га расположенного по ул.Лобачевского. В 2009–2010 гг. на данном земельном участке было введено в эксплуатацию 8100 м <sup>2</sup> жилья. В 2011 году планируется ввести 4500 м <sup>2</sup> . В 2012 году – 7500 м <sup>2</sup>
7	Холдинг «СКМ Групп» (ген. директор Р.В. Семенов)	SKM group – профессиональный участник российского рынка недвижимости. Холдинг создан в 2006 году. Основные направления деятельности SKM group – инвестиции в недвижимость, девелопмент, консалтинговые услуги в сфере недвижимости, риэлторские услуги, строительство и проекты в области малой энергетики	Для жилищного строительства у компании имеется в наличии 38,6 (мкр. № 4 «Среда», мкр. № 6, № 7 3-й очереди строительства «Арбеково», ул. Тамбовская-Куйбышева) на которых в 2011–2012 годах возможно построить и ввести в эксплуатацию порядка 72000 м <sup>2</sup> жилья. Занимая лидирующие позиции на строительном рынке г. Пензы в 2011 году компания снизила темпы строительства жилья и планирует ввести в эксплуатацию 32800 м <sup>2</sup> вместо заявленных в начале года 70000 м <sup>2</sup> жилья. В 2012 году холдинг «СКМ Групп» планирует ввести в эксплуатацию порядка 40000 м <sup>2</sup> жилья

Продолжение табл. 22

1	2	3	4
8	ООО «Рисан» (ген. директор О.В. Халтурин)	Архитектура, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве	Компания имеет земельные участки 5,8 га в мкр. «Тепличный», 11 га в районе «Ипподрома», на которых возможно построить и ввести в эксплуатацию не менее 100000 м <sup>2</sup> жилья. В 2011 году ООО «Рисан» планирует ввести в эксплуатацию 20500 м <sup>2</sup> жилья (жилой дом № 4 по ул.Пушкина, жилой дом № 2 в мкр. «Тепличный»). В 2012 году планирует построить и ввести в эксплуатацию 30000 м <sup>2</sup> жилья
9	ООО «Спектр Недвижимости» (ген. директор О.В. Журавлев)	Специализированные строительные работы	В настоящее время компания завершает строительство многоквартирного жилого дома в квартале улиц Чкалова-Богданова-Калинина. Ввод 2011 года 5000 м <sup>2</sup> планируемый ввод 2012–2500 м <sup>2</sup> . Также ООО «Спектр Недвижимости» начало освоение земельного участка площадью 0,3 га в районе ул.Калинина-Чкалова на которых возможно построить порядка 10000 м <sup>2</sup> жилья
10	ООО «Север-Траст» (ген. директор А.Б. Филиппов)	Производство общестроительных работ по возведению зданий	Компания ведет строительство многоквартирного жилого дома в районе ул.Окружная. Площадь застройки составляет 0,72 га и ввод в эксплуатацию жилья составит 9500 м <sup>2</sup>
11	ЗАО «Спецстроймеханизация» (ген. директор А.Н. Фетисов)	Строительство зданий и сооружений	Организация имеет земельные участки для жилищного строительства 1,3 га (ул.Мусоргского, ул.Леонова, мкр. «Среда») на которых в 2011–2013 гг. возможно построить не менее 30000 м <sup>2</sup> жилья. В текущем году ЗАО «Спецстроймеханизация» планирует ввести в эксплуатацию 10-этажный 160-квартирный дом (1-я очередь строительства 4000 м <sup>2</sup> ) по ул. Леонова. В 2012 году организация планирует ввести в эксплуатацию два жилых дома 12000 м <sup>2</sup> по ул.Леонова (2-я очередь строительства 4000 м <sup>2</sup> ) и многоквартирный жилой дом по ул.Мусоргского общей жилой площадью 8000 м <sup>2</sup>

1	2	3	4
12	ОАО «Пензпромстрой» (ген. директор В.Д.Черкасов)	Строительство жилых многоэтажных домов	В настоящее время организация осваивает земельный участок площадью 0,84 га по ул. Калинина-Замойского на котором возможно построить и ввести в эксплуатацию 14000 м <sup>2</sup> жилья. В 2011 году организация планирует ввести в эксплуатацию 5700 м <sup>2</sup> жилья. Также в стадии оформления у компании находятся 2 участка (ул.Луговая, ул.Мира) на которых возможность построить и ввести в эксплуатацию порядка 12000 м <sup>2</sup> жилья

Пензенские фирмы, предлагающие новое жилье, можно разделить на три основные категории. К первой относятся компании-застройщики, которые являются инициаторами инвестиционно-строительных проектов. Такая компания получает от городской администрации участок земли под застройку, сама находит подрядчиков, отвечает за выполнение финансовых обязательств перед городом и управляет финансовыми потоками (то есть принимает деньги от владельцев будущих квартир и оплачивает строительные работы). Например, в настоящий момент ОАО «Пензастрой» совмещает в своей деятельности функции заказчика-застройщика, проектировщика, генерального подрядчика и риэлтера. В качестве субподрядчиков работают только организации, специализирующиеся на сантехнических работах, электрике и монтаже лифтов.

Вторая группа продавцов жилья – это фирмы, которые обеспечивают проект материальными ресурсами, рабочей силой или вспомогательными услугами пропорционально заранее оговоренной доле недвижимости, которая переходит в их собственность после сдачи дома в эксплуатацию. Обычно в этой роли выступают подрядчики или поставщики стройматериалов, получающие оплату квартирами или коммерческими помещениями в будущем доме.

Третья и, пожалуй, наиболее многочисленная группа продавцов – это посредники между обладателем прав на строящийся дом и конечными собственниками будущих квартир. Чаще всего это профессиональные риэлтерские агентства, занимающиеся своим обычным бизнесом – поиском покупателя жилья за соответствующее комиссионное вознаграждение. Как правило, такие агентства работают со второй группой – будущими собственниками.

Застройщики утверждают, что успех нового проекта на 50 % зависит от выбора места под будущее строительство, а также от типа строящегося объекта. Еще в 2000-х гг. считалось, что типовое жилье по относительно недорогой цене можно продавать где угодно и в каких угодно количествах. Однако цены на рынке выровнялись, и сегодня уезжать на окраину ради экономии за 1 кв.м на пару тысяч рублей уже не имеет смысла.

## 6. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ

### 6.1. Рынок новостроек

Все новостройки г.Пензы по состоянию на 01.05.2014 года представлены в табл. 23. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, руб., Пензенская область представлена в табл. 24, рис. 2–4.

Из табл. 24 видно, что изменение цены за период 2000–2013 гг. составило 994 %. За 2013 год цены выросли на 20 %. А средний темп роста в год за данный период составил 13 %. Пики роста цен пришлись на докризисный период (23 % в 2006 году и 45 % в 2007 году). Наименьший рост цен наблюдался в период кризиса, когда завершались ранее начатые объекты (4 % в 2009 году и 8 % в 2010 году). До кризиса цены также показывали разнонаправленную динамику роста.

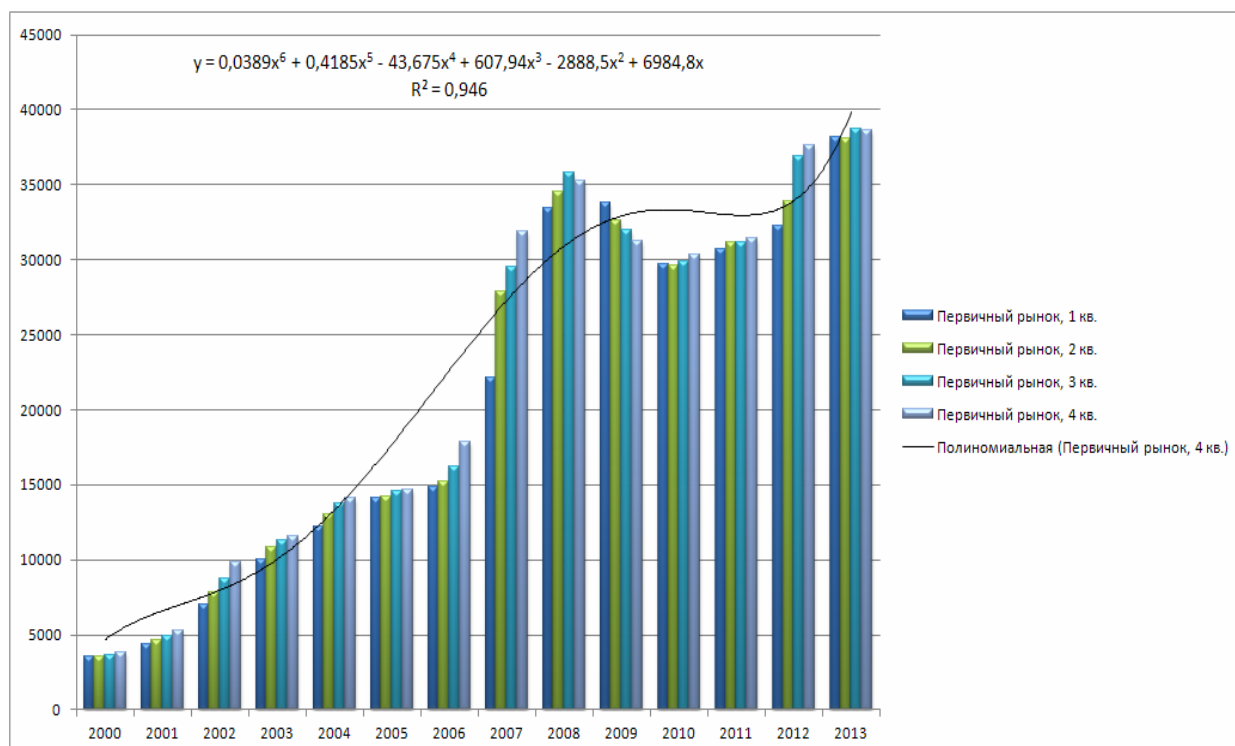


Рис. 2. Динамика стоимости 1 кв.м жилой площади на первичном рынке Пензенской области, руб./кв.м

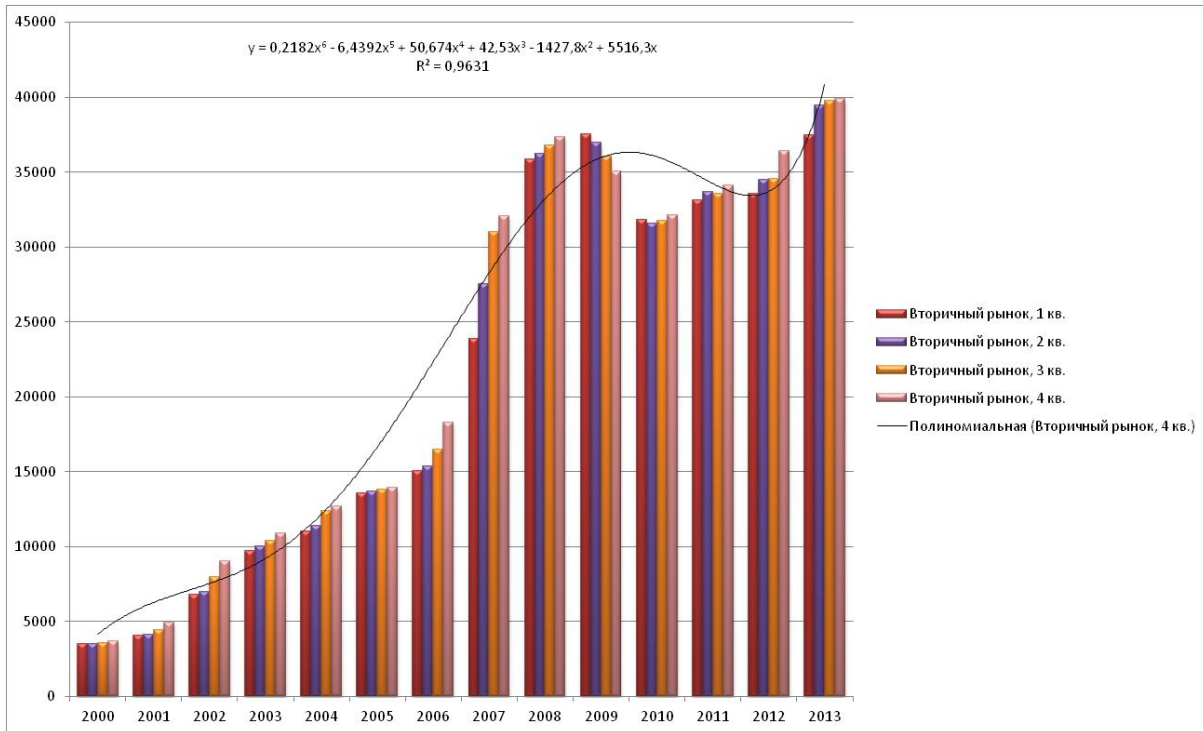


Рис. 3. Динамика стоимости 1 кв.м жилой площади на вторичном рынке Пензенской области, руб./кв.м

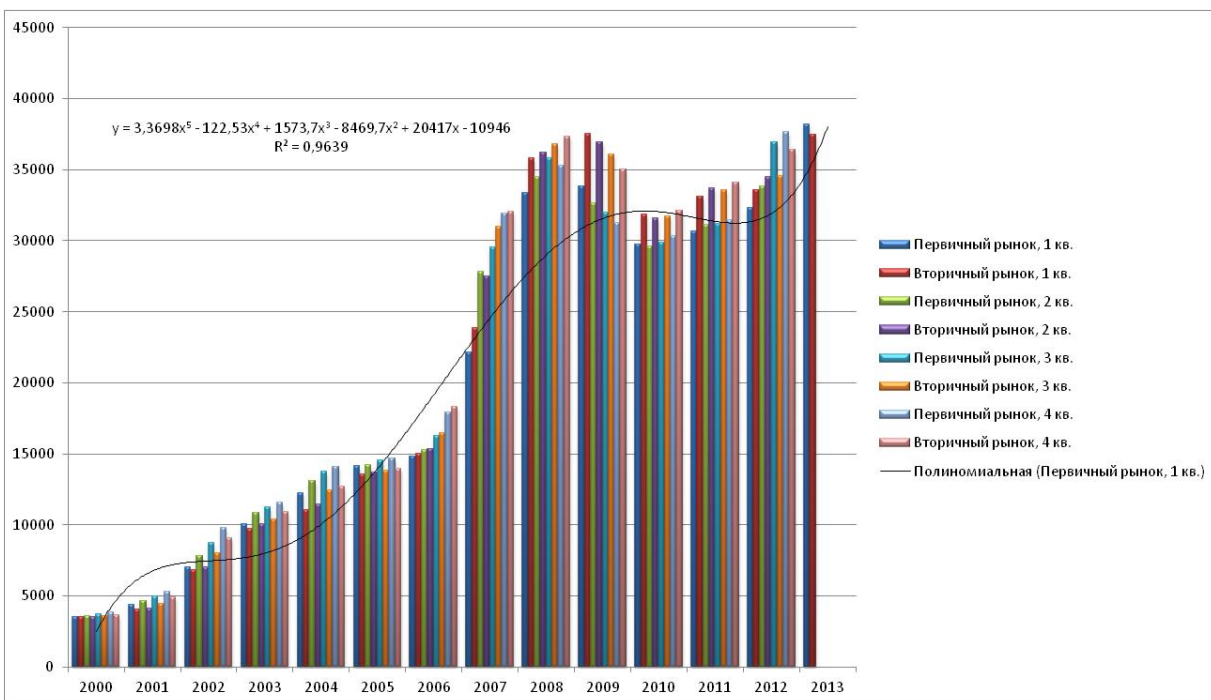


Рис. 4. Динамика стоимости 1 кв.м жилой площади на первичном и вторичном рынке Пензенской области, руб./кв.м

Таблица 23

## Все новостройки г. Пензы по состоянию на 01.05.2014 года

Организация, реализующая строящиеся объекты	Объект	Колличество комнат	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость кв. м по состоянию на 26.02.2013 г.	Декларируемый срок сдачи объекта	Форма оплаты	Отделка квартир	Стадия строительства	Коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
МУП "Пензгорстройзаказчик"	3 мкр. "Арбеково", каркасно-кирп. ЖД перем. этажности (14-16), стр.2	1	35,2-40,0	40000-42000	3 кв. 2014 г.	Беспроцентная рассрочка на 8 месяцев	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, счетчики на воду, газ, эл. счетчики, высота потолков 2,7 м	Возведен каркас до 15 этажа	0,5
		2	53,1-55,5	38000-40000	4 кв. 2014 г.				
		3	74	38000-39000					
3 мкр "Арбеково", 10 эт., пан.-кирп. ЖД, стр.10	2	62,0-62,7	39000-41000	4 кв. 2014 г.	Беспроцентная рассрочка на 6 месяцев	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, счетчики на воду, газ, эл. счетчики, высота потолков 2,5 м	Ведется внутренняя и внешняя отделка	0,5	
	2	62,0-62,7	39000-41000	2 кв. 2014 г.					
	2	80,98-84,73	50000						2 кв. 2015 г.
ЖД на ул. М. Горького (9 эт., кирпич, 2-подъезд)	3 мкр. "Арбеково", 10 эт., пан.-кирп. ЖД. Стр.11	1	33,9-38,3	43000	1 кв. 2015 г.	Беспроцентная рассрочка на 3 месяца	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, счетчики на воду, газ, эл. счетчики, высота потолков 2,5 м	Строится последний технический этаж	
		2	54,5-64,5	41000-42000					
		3	77,2-79,1	40000					

Продолжение табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ОАО "Пенза-строй"	10 эт. кирп.. ЖДЗ мкр. "Шуист" (ул. Клары Цеткин, 39а)	1	36-42	37000	4 кв. 2014 г.	Рассрочка возможна окончания строительства. Перв. взнос 50 %	Цементная стяжка полов, газ. плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолков 2,7 м	Завершается внутренняя и внешняя отделки	0,5	
		2	39-41	40000	2 кв. 2014 г.	Рассрочка возможна окончания строительства. Перв. взнос 50 %	Цементная стяжка полов, газ. плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолков 2,7 м	Строится 9-11 этажи	0,5	
		3	55,4-60 69-77							
ОАО АК "Домостроитель"	Мкр «Лукоморье», с. Засечное пенз. р-на, Кирпичный 7-эт. ЖД стр. №3	1	42-50	33000 (38000 – с соц. отделкой)	4 кв. 2013 г.	Рассрочка возможна	Цементная стяжка полов, газ. плита, пласт. окна, лоджии застекл., высота потолков 2,7 м	Ведется внутренняя отделка	0,5	
		2	58-66							
		3	70-78							
ОАО АК "Домостроитель"	ЖК «Северное сияние», м-н "Северная поляна", 10 эт. пан. ЖД №1	1	37	37300	Декабрь 2013 г.	Рассрочка возможна	Отделка "под ключ"	Ведется внутренняя отделка	1	
		2	58	32800						
ООО ПКФ "Термомодом"	Р-н Терновки, ЖК "Город Спутник", 12-эт.пан. ЖД (стр. №32)	сту	от 28	35500	4 кв. 2014 г.	Рассрочка возможна на 6 мес. Перв. взнос 50 %	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластокона, радиаторы, высота потолка 2,5 м	Ведется внутренняя и внешняя отделка	0,5	
		1	от 41	34500						
		2	от 49,6	34000						
		3	100	31000						



Продолжение табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ООО "Строй заказчик"	Р-н Терновки, ЖК "Город Спутник", 10-эт.пан. ЖД (стр.№16)	1	От 41	34 500	3 кв. 2013 г.	Расрочка возможна на 6 мес. Перв.взнос 50 %	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластокна, радиаторы, высота потолка 2,5 м	Ведется внутренняя отделка	10
		2	49,6–56,7	34000					
		1	От 41	34500	4 кв. 2014 г.				
	Р-н Терновки, ЖК "Город Спутник", 10-эт.пан. ЖД (стр.№34)	1	От 41	34500	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, электроразводка, пласт. окна, высота потолков 2,6 м	Ведется внутренняя отделка	0,5
		2	49,6–56,7	34000					
		3	108–130						
	у л. Фабричная, кирп ЖД перем.эт. (10–14 эт.)	1	42–50	37000	2 кв. 2014г.	Расрочка до окончания строительства	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластокна, балконы застекл., газ.плиты, высота потолка 2,5 м	Строится 1 этаж	1
		2	63	36000–39000					
	ЖК "Петровский квартал", кирп. ЖД перем.эт. (10–13)	1	32,6–50,8	34000–36000	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна беспроцентная на 5 мес. при первонач. взносе 70 % (индивид.)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластокна,, Высота потолка 2,6 м	В 1,2,3 подъездах ведется внутренняя отделка, строятся 8–9 этажи	0,5
2		55,39–62,27							
3		93							

Продолжение табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ООО "СКМ Групп"	3 мкр "Арбеково", ЖК "Новый город", 16 эт. Кирп. ЖД	1	33-37	41000	2 кв. 2015 г.	Расрочка возможна: 1) перв. взнос от 40 % на 6 мес. без %, 2) перв. взнос от 30 %: на 1 год - под 12 %, на 2 года - под 14 % годовых. Скидка 5 % до 8 марта 2014 г.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, плаstockна, без разводки водопроводной системы, газ.плита, высота потолков 2,5 м	Строится 1 этаж	0,5
		2	53-63	40000					
	ЖК "Арбековская застава", 10 эт. кирпич., стр.9	1	36-40	37000	1 кв. 2015 г.	Эконом-класс. Без электроразводки и разводки водопроводной системы.	Строится 5 этаж	1	
		2	55-59	36500					
		3	75-85	36000					
	ЖК "Арбековская застава", 10 эт. кирпич., стр.6,стр.8	1	36-40	39000	4 кв. 2014 г.	Эконом-класс. Без электроразводки и разводки водопроводной системы.	В 6 стр. - ведется внутренняя и внешняя отделка, в 8 стр. - 4 этаж.	1	
		2	55-59	38500					
		3	75-85	37500					
	ЖК "Измайловский", 10 эт. кирпич. ЖД. Стр.1, стр.2.	1	33-42	38000 - 40000	1 кв. 2015 г.	Эконом-класс. Без электроразводки и разводки водопроводной системы.	В 1 стр. - строятся 3-5 этажи, во 2 стр. - 3-4 этажи	1	
		2	52-66	37000-38000					
		3	65-77,5	36500-37000					
ЖК "Симфония", ул.Суворова, 16 эт. кирпич. ЖД	1	40-42	48000	1 кв. 2015 г.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, плаstockна, без разводки водопроводной системы, высота потолка 2,7 м	Строится 1 этаж	1		
	2	72-74	47000						
	3	95-100	46000						
ЖК "Дворянский", ул.Красная, 74Б, монолит. - кирпич. ЖД переменной этажности	2	100	52500	3 кв. 2009 г.	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Свободная планировка, плаstock окна, входная сейфовая дверь, счетчики на газ, воду, эл-во, высота потолков 3 м	Дом сдан	1	
	3	180	52500						

Продолжение табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ООО «Рисан»	ЖК "Гриумф", ул. Пушкина, 15, Каркасно-монолитный ЖД переменный этажности, строение 4	3	1	Актуальные цены указаны на сайте <a href="http://www.gisan-penza.ru">http://www.gisan-penza.ru</a>	Дом сдан	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Свободная планировка, цементная стяжка, пластока, радиаторы, высота потолков 2,8 м	Дом сдан	1
			2						
			3						
	ЖК "Гриумф", ул. Плеханова, Каркасно-монолитный ЖД переменный этажности, строение 3	3	1	3 кв. 2016 г.	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Свободная планировка, цементная стяжка, пластока, радиаторы, высота потолков 2,75 м	Дом сдан	Актуальные цены указаны на сайте <a href="http://www.gisan-penza.ru">http://www.gisan-penza.ru</a>	1
			2						
			3						
	ЖК "Фаворит", 10 эт. кирпич, ул. Попова, строение 1	3	1	Дом сдан	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Цементная стяжка, без штукатурки, ввод электричества, холодного водоснабжения, газа, высота потолков 2,5 м	Дом сдан	1	
			2						
			3						
	ЖК "Фаворит", 17 эт. монолит.-кирп, ул. Ленинградская, строение 2	пентхаус	1	декабрь 2013 г.	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Свободная планировка, без штукатурки, ввод электричества, счетчики горячего, холодного водоснабжения, высота потолков 2,8 м	Актуальные цены указаны на сайте <a href="http://www.gisan-penza.ru">http://www.gisan-penza.ru</a>	1	
			2						
			3						
	ЖК "Фаворит", 17 эт. монолит.-кирп, ул. Мира, 44 (Корп. "А")	3	1	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Свободная планировка, без штукатурки, ввод электричества, счетчики горячего, холодного водоснабжения, газовая плита, высота потолков 2,5 м	Актуальные цены указаны на сайте <a href="http://www.gisan-penza.ru">http://www.gisan-penza.ru</a>	1	
			2						
			3						
ЖК «Ближняя Велювка», ул. Тепличная, 10 эт. кирпич, строение 2	3	1	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Цементная стяжка, без штукатурки, ввод электричества, счетчики горячего, холодного водоснабжения, газа, высота потолков 2,5 м	Актуальные цены указаны на сайте <a href="http://www.gisan-penza.ru">http://www.gisan-penza.ru</a>	1		
		2							
		3							
ЖК "Новые сады", 10 эт. 4-секционный ЖД, стр. №1	3	1	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна (индивидуальный подход)	Свободная планировка, (огорожен санузел и кухня) без штукатурки, ввод электричества, холодного водоснабжения, газовая плита высота потолков 2,8 м лоджия застеклена	Актуальные цены указаны на сайте <a href="http://www.gisan-penza.ru">http://www.gisan-penza.ru</a>	1		
		2							
		3							

Продолжение табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ООО "Спектр Недвижимости"	ЖК "Старый город", ул. Калинина/ул. Чкалова 10-эт. кирп. ЖД	2	68-72	47000-48000	2 кв. 2014 г.	Расрочка возможна Первонач. взнос 50 % (индивид.)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, высота потолков 2,7 м. Индивид. отопление.	Строится 6 этаж	1
		3	107	46000-47000					
		1	46-60	37000					
Заказчик ООО "СеверТраст" (ген.подрядчик - ООО "Январь")	кирп. ЖД перем. этаж-ти (14-15 эт.) мкр "Южная поляна" по ул. Кижеватова	1	46-60	37000	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, высота потолков 2,7 м	Строятся 3-4 этажи	1
		2	70-96						
		3	100-116						
ЗАО "Бий-Инвест"	1 мкр. Шуйст, ул. К.Цеткин/ ул.Светлая, 10-эт. кирп. ЖД, стр.9	1	34-39	39000 (41000 - в расрочку)	Дом сдан 26.09. 2013 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, металл. входная дверь высота потолков 2,5 м	Завершается внутр. и внешняя отделка	0,5
		2	59	38000 (39000 - в расрочку)					
ООО "Градстрой"	10 эт. кирп, ул.Ульяновская/Минская	2	68,7	42 000	Дом сдан 28 декабря 2012 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, металл. входная дверь высота потолков 2,5 м	Дом сдан	0,5
		3	70						
		1	41						
ООО "Спецстрой-механизация"	7-эт.кирп.ЖД 3-я очередь застройки, ул.Леонова-Крупская	1	41	50000	2 кв. 2014 г.	Расрочка беспроц. на 3 мес.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пластокна, лоджии застекл., высота потолка 2,5 м. Индивид. отопление	Ведется внутренняя и внешняя отделка	0,5
		2	66,6						
		3	76,2						

Продолжение табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ООО «Ревьера»	ЖК «Ревьера» (17 эт. ЖД по ул. Краснова/Лобачевского)	1	55	38000-41500	2 кв. 2014 г.	Расрочка возможна для 3-комн.: перв. взнос от 50%, ост. – равными платежами (беспроцентно)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, чугун. радиаторы высота потолков 2,5 м	Ведется внутренняя и внешняя отделка	0,5
		2	55-64	42000					
		3	78-96	38000					
	ЖК "Прилесный" (12 эт. кирп. ЖД)	1	42-46	42240-44000	4 кв. 2014 г.	Расрочка возможна для 2- и 3-комн.: перв. взнос от 50%, ост. – равными платежами (беспроцентно) до конца 2013 г.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, чугун. радиаторы высота потолков 2,5 м	Строится 1 этаж	0,5
		2	68-77						
		3	88						
ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области»	Микрорайон малоэтажной застройки "Сурский квартал", 4-эт. Кирп. ЖД	3	71,2-71,9	32960 (Акция-скидка 3,5% при 100% оплате)	4 кв. 2013 г.	Расрочка не предусмотрена (100% оплата или ипотека)	Квартиры оснащены индивид. отоплением, чистовая отделка, сантехника, газовая плита, мойка на кухне. Высота потолков 2,5 м	Ведется внутренняя отделка	1

Окончание табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ОАО "Пенз- Пром- Строй"	12 эт. кирп.ЖД по ул. Калинина	3	91-93	45000	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен. Пласт.окна, лоджий застекл. Высота по- толков 2,5 м	Завершение внутренней отделки	0,5
		1	39,56-42,83	38000	4 кв. 2013 г.	Расрочка возможна до декабря 2013 г.	Цементная стяжка полов, штукатурка стен. Пласт.окна, лоджий застекл. Высота по- толков 2,8 м. Возможна от- делка "под ключ" для 2-3 комн.	Ведется внут- ренняя и внеш- няя отделка	1
		2	56,55-62,77	36000					
ООО"С трой- олтек"	16 эт. Кирп.ЖД на ул.Суворова	3	74,68-80-97	34000					
		1	42,5-43,79	52000	2 кв. 2015 г.	Расрочка возможна	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, панорамное остекление, высо- та потолков 2,75 м	Строится 10 этаж	0,5
		2	72-76	52000					
ООО "Фунда мент"	17-эт. монолит ЖД по ул.Лозицкой	3	104	42000					
		1	47,0-47,9	44000	4 кв. 2015 г.	Расрочка возмож- на(инди- вид. под- ход)	Цементная стяжка полов, штукатурка стен, пласт. Окна, лоджий застекл., высота по- толков 2,8 м	Строится 4 этаж	1
		2	63-73	42000					

Таблица 24

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, руб., Пензенская область

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
<b>I квартал</b>															
<b>Первичный рынок жилья</b>															
все типы квартир	3528	4400	6982	10051	12229	14124	14832	22109	33387	33829	29710	30670	32285	38175	
квартиры среднего качества (типовые)	3025	3709	6817	9664	11041	13052	14253	19493	30941	31183	28860	30086	32883	39921	
квартиры улучшенного качества	3308	4285	6796	9668	11947	14054	14724	21899	33610	33133	29912	30751	32222	38097	
элитные квартиры	4846	5690	7647	12379	14453	16365	18463	23826	40840	40065					
<b>Вторичный рынок жилья</b>															
все типы квартир	3512	4049	6795	9705	11030	13565	15032	23878	35829	37544	31831	33127	33572	37487	
квартиры среднего качества (типовые)	3558	3880	6326	9577	10909	13792	15189	22809	35828	37977	31046	34030	36105	43154	
квартиры улучшенного качества	3644	4243	7090	9914	11483	13685	15097	26181	36244	37166	32917	32641	33179	36275	
элитные квартиры			10500	12500	14343	16272	18317		46153	46269				54246	
квартиры низкого качества	2233	3794	5140	7589	8515	10728	10174	13009	26667	27506	25110	26394	26745	34056	
<b>II квартал</b>															
<b>Первичный рынок жилья</b>															
все типы квартир	3572	4618	7793	10839	13064	14197	15254	27830	34514	32652	29625	31110	33850	38046	
квартиры среднего качества (типовые)	2999	3841	7812	9632	11446	12913	14693	25374	32402	30051	29035	30927	36508	39520	
квартиры улучшенного качества	3368	4376	7411	10549	12908	14128	15099	27672	34924	31235	29809	31136	33570	37980	
элитные квартиры	5002	6251	8611	13246	15254	16645	19839	29224	40686	39928					

Продолжение табл. 24

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Вторичный рынок жилья</b>														
все типы квартир	3513	4136	7010	9938	11404	13664	15352	27501	36187	36935	31548	33677	34476	39430
квартиры среднего качества (типовые)	3569	4067	6506	10255	11404	13922	15467	27290	36162	37437	30776	33418	37894	41886
квартиры улучшенного качества	3640	4243	7432	12500	11761	13800	15377	29319	36700	36440	32554	34024	33905	38908
элитные квартиры			10500	7602	14343	16272	18317		46153	46269				54246
квартиры низкого качества	2233	3794	5140	7602	8789	10518	11531	13009	27426	27250	25110	26394	28001	33674
<b>III квартал</b>														
<b>Первичный рынок жилья</b>														
все типы квартир	3683	4942	8746	10628	13775	14555	16245	29500	35837	31949	29856	31176	36938	38677
квартиры среднего качества (типовые)	3114	4246	8255	10867	12381	13034	15029	26612	34028	29840	29025	31258	37448	39321
квартиры улучшенного качества	3544	4841	8274	13736	13713	14520	16214	29292	35772	30107	30053	31164	36884	38648
элитные квартиры	5002	6215	10535	13736	15393	16645	19702	31261	41552	39928				
<b>Вторичный рынок жилья</b>														
все типы квартир	3552	4414	7982	10272	12397	13790	16483	31015	36796	36043	31734	33577	34559	39747
квартиры среднего качества (типовые)	3499	4263	7748	10609	12539	14060	16424	31182	36434	36188	30798	33791	38279	42329
квартиры улучшенного качества	3736	4632	8316	13000	12780	13933	17155	32712	37682	35827	32507	33587	33914	39202
элитные квартиры			10892	8180	14711	16272	18317		46972	45701				54246
квартиры низкого качества	2233	3794	5811	8180	8870	10518	11771	14091	27646	27205	25110	26394	28992	34075



IV квартал														
Первичный рынок жилья														
все типы квартир	3857	5307	9789	11266	14081	14643	17889	31905	35286	31232	30357	31428	37625	38595
квартиры среднего качества (типовые)	3147	4437	9442	11131	12599	13296	16034	30404	33861	29890	29155	31520	38843	42502
квартиры улучшенного качества	3590	5431	9407	14046	14090	14604	17970	30884	35368	29185	30558	31415	37497	38420
элитные квартиры	5651	6490	11159	14046	15522	16645	20401	37904	39090	39114				
Вторичный рынок жилья														
все типы квартир	3673	4914	9059	10545	12664	13954	18290	32053	37313	35028	32089	34105	36407	39861
квартиры среднего качества (типовые)	3499	4639	9025	11287	12752	14137	18525		37060	34982	31261	34501	38877	43280
квартиры улучшенного качества	3931	5278	9355	15000	13126	14137	18495	34250	38151	34904	32730	33998	36025	39151
элитные квартиры			10892	8577	14711	16272	21281		46972	45701				54246
квартиры низкого качества	2233	4091	6956	8577	9045	11052	11771	14091	27641	27141	25110	26394	29640	34389

Анализ цен (рис. 5) по застройщикам показал, что на завершающей стадии строительства цена составляет в среднем 52000 руб./кв.м, при раннем сроке строительства – 31000–45000 руб./кв.м в зависимости от количества комнат и местоположения дома. При этом все дома имеют разную степень отделки и коэффициент учета лоджий (от 0,5 до 1,0).

На 15 марта 2014 года в Пензе ведется строительство 40 объектов. Это многоэтажные жилые дома со сроками сдачи 2014–2016 гг. Строительство ведут 18 компаний. Темп роста цен на жилье на первичном рынке за 2000–2013 годы показан на рис. 5.

Согласно анализу месторасположения (рис. 6, 7) новостроек, наиболее активное строительство ведется в микрорайоне Арбеково (25 % строящихся объектов) и Терновка (18 %). Далее следуют микрорайоны Центр (15 %), Западная поляна (12 %), Южная поляна (10 %). Такие районы как Шуист и ГПЗ-24 в настоящее время имеют по паре объектов строительства, а Тепличный, Маяк, Заводской район, Север имеют только по одному объекту строительства. Микрорайон Ахуны объектов строительства в данный период не имеет.



Рис. 5. Темп роста цен на жилье на первичном рынке в Пензенской области за 2000–2013 годы



Рис. 6. Зонирование г. Пензы по интенсивности застройки

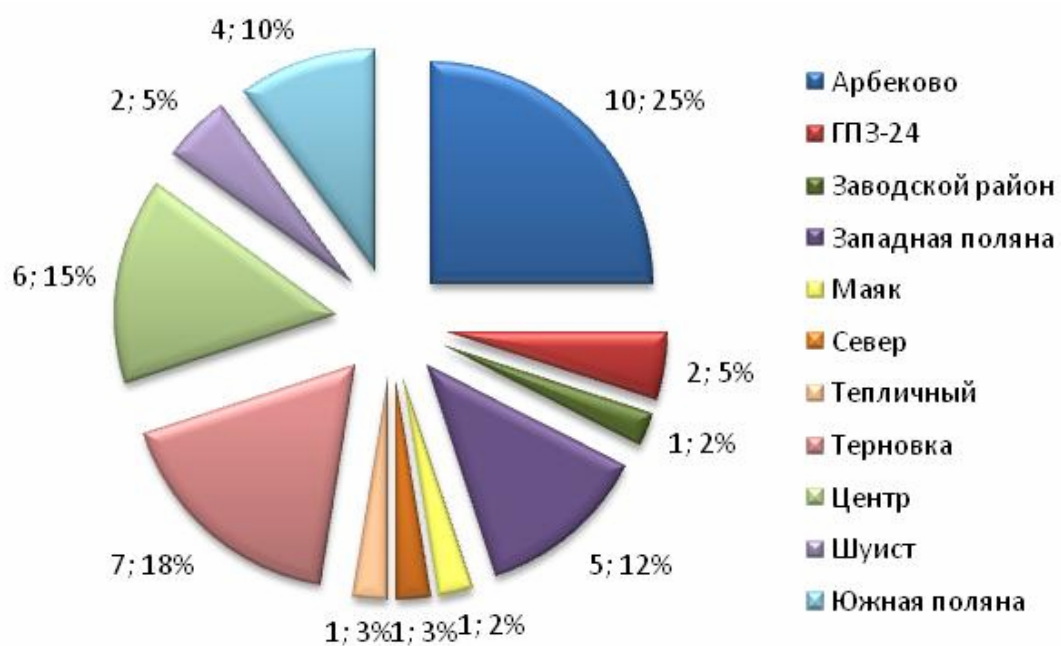


Рис. 7. Число планируемых к вводу объектов по районам г. Пензы, шт.

По результатам мониторинга за 2007–2013 на первичном рынке жилья г. Пенза на продажу были введено квартир:

Анализ за 2012–2013 гг. был проведен по ведущим компаниям: Пензастрой, Рисан, СКМ, Пензагорстройзаказчик (табл. 25).

Т а б л и ц а 2 5

Количество квартир, введенных в 2007–2011 гг.

Годы	Кол-во квартир	1	2	3	4	5
2007	3818	1820	1319	621	54	4
2008	3722	1967	1126	594	27	7
2009	3980	2174	1153	643	10	
2010	3211	1525	1007	641	34	
2011	3928	2257	1108	496	61	
2012	1741	973	474	294		
2013	1541	769	548	224		

В последние годы в городе вводится более 380 тыс. кв. м жилья, что на 100 тыс. больше лучшего показателя ввода жилья в г. Пензе за всю историю строительного комплекса, который был зафиксирован в 1989 году – 287 тыс. кв.м. Обеспеченность жильем выросла с 22,5 кв.м (2008 год) до 23,3 кв.м (01.01.2011 года) на одного жителя города Пензы.

Ежегодный объем ввода в эксплуатацию объектов жилья в городе Пензе по сравнению с 2005 годом увеличился более чем в два раза.

На рынке многоэтажного жилищного строительства в последние 5 лет работали более 30 компаний из них 10 основных компаний, которые стабильно осуществляют свою деятельность по строительству многоэтажных жилых домов.

Лидирующую позицию в строительстве жилья в городе Пензе по итогам 5 лет занимает ОАО «Пензастрой» ген. директор Журавлев В.М., которое построило и ввело в эксплуатацию более 260 тыс. кв. метров жилья. Далее идет ООО «СКМ групп» Семенов Р.М. – 221 тыс. кв. метров, ОАО «Домостроитель» – 108 тыс. кв. метров. Завершает десятку лучших застройщиков ООО РСУ «Спецработ» – 28 тыс.кв. метров (табл. 26, рис. 8, 9).

Т а б л и ц а 2 6

Введение жилья застройщиками за 2007–2013 гг.

Год	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Застройщик	2	3	4	5	6	7	8
1							
«Пензастрой»	51736	46700,5	53148,5	54737,8	98283,5	67374	41560,9
«Рисан»	–	–	27597,4	14536,4	18424,7	39496,3	–
«Скм-групп»	–	56439,8	18620,6	70744,6	–	39496,3	–

Окончание табл. 26

1	2	3	4	5	6	7	8
«Пензгорстройзаказчик»	9528,3	6321,6	17536,4	13705,5	19044,5	20652,7	37208,64
«Домостроитель»	21674,9	5342,5	22124,1	5978,8	8001	13912,8	13106,37
«Термодом»	7301,3	4951	16322,4	–	–	–	–
«Спектр Недвижимости»	8195,4	–	2692,4	–	5483,2	–	–
«Добродом»	–	4748,5	3312,5	–	10208,2	–	–
«Пензпромстрой»	–	8425,8	–	9745,1	–	8726,6	19831,6
«Ревьера»	–	–	5571,6	2690,6	4608,8	–	–
«Стройолтек»	6517	6527,3	–	6559,7	–	–	–
«Спецработ»	12798,1	4206	–	6689,5	–	–	–
«БиАЙ-Инвест»	–	5401,3	4685,3	–	9593,9	5658,7	–
«ВЧ 21222»	–	–	11699	20747,4	5896,7	–	–

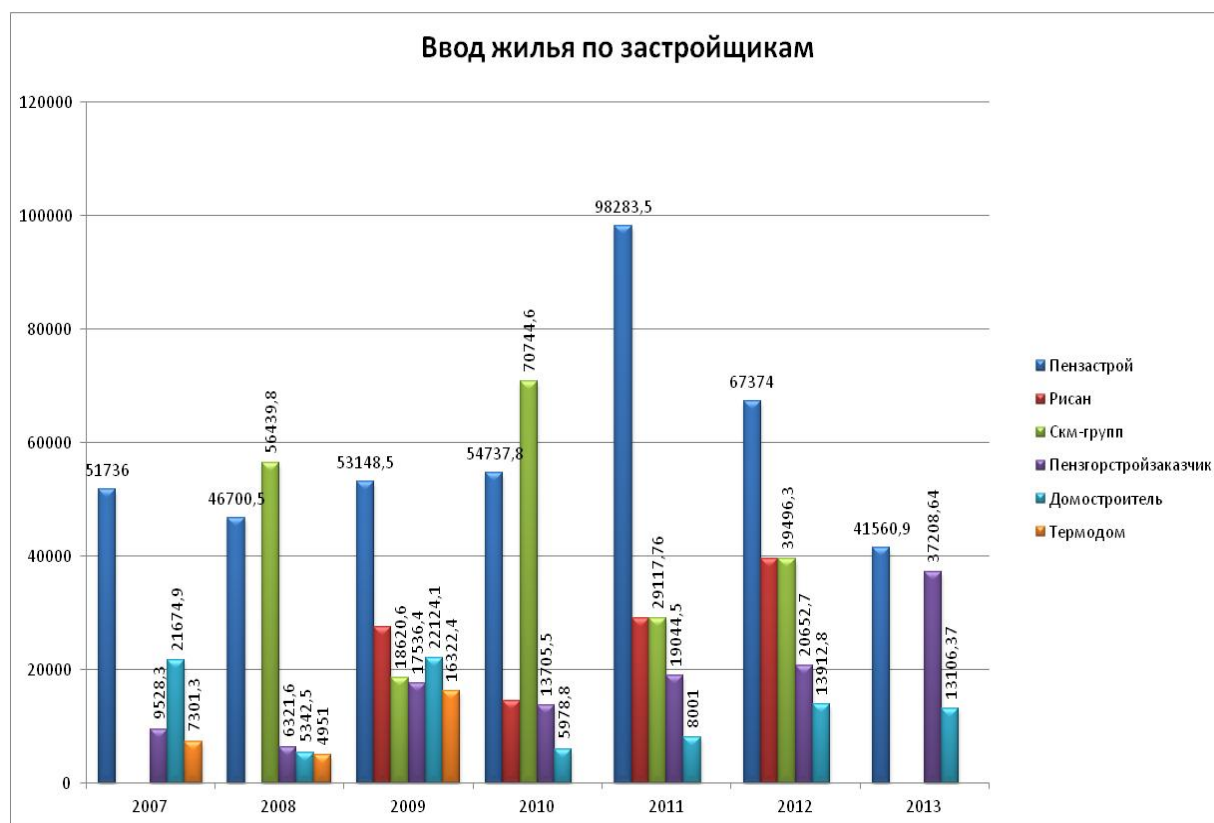


Рис. 8. Ввод жилья по Застройщикам



Рис. 9. Ввод жилья по Застройщикам

## 6.2. Вторичный рынок жилья г. Пензы

По состоянию на 14 мая 2014 года, стоимость квадратного метра недвижимости на вторичном рынке жилья Пензы составила 42496 рублей, то есть с 14.03.2014 она повысилась на 658 рублей. Для сравнения: 14 марта за один квадрат просили 42623.

«По среднестатистической стоимости одного метра лидируют однокомнатные квартиры (49710). Затем идут комнаты на общей кухне (49189). В двухкомнатных метр стоит 45015 рублей, в трехкомнатных – 44274, в частных домах – 34043, – сообщили ИА «ПензаИнформ» в пресс-службе Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Согласно предложениям агентств недвижимости и застройщиков, поступившим в редакцию журнала «Рынок недвижимости г. Пенза», среди районов города наибольшим спросом у пензенцев пользуются центр (среднестатистическая стоимость выставленных на продажу однокомнатных квартир площадью 34 кв. м там составляет 1847385 рублей) и Южная Поляна (1806567), наименьшим – Север (1560808).

Выполнен анализ цен предложений квартир на вторичном рынке с отделкой в г. Пензе по районам и определен уровень средних цен на 1 кв.м за последний месяц. Согласно журналу «Рынок недвижимости» и самостоятельного анализа средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилой недвижимости на рынке вторичного жилья в г. Пензе составляет (рис. 10).



Рис. 10. Динамика среднерыночной стоимости 1 кв.м на рынке вторичного жилья в г. Пензе в период с 31 января 2011 г. по 14 мая 2014 г.

Таким образом, среднерыночная стоимость 1 кв.м. на рынке вторичного жилья в г. Пензе в период с 31 января 2011 г. по 14 мая 2014 г. выросла на 25 % (+7848 руб./кв.м). Среднестатистическая стоимость 1 кв.м на рынке вторичного жилья представлена на рис. 11, 12.

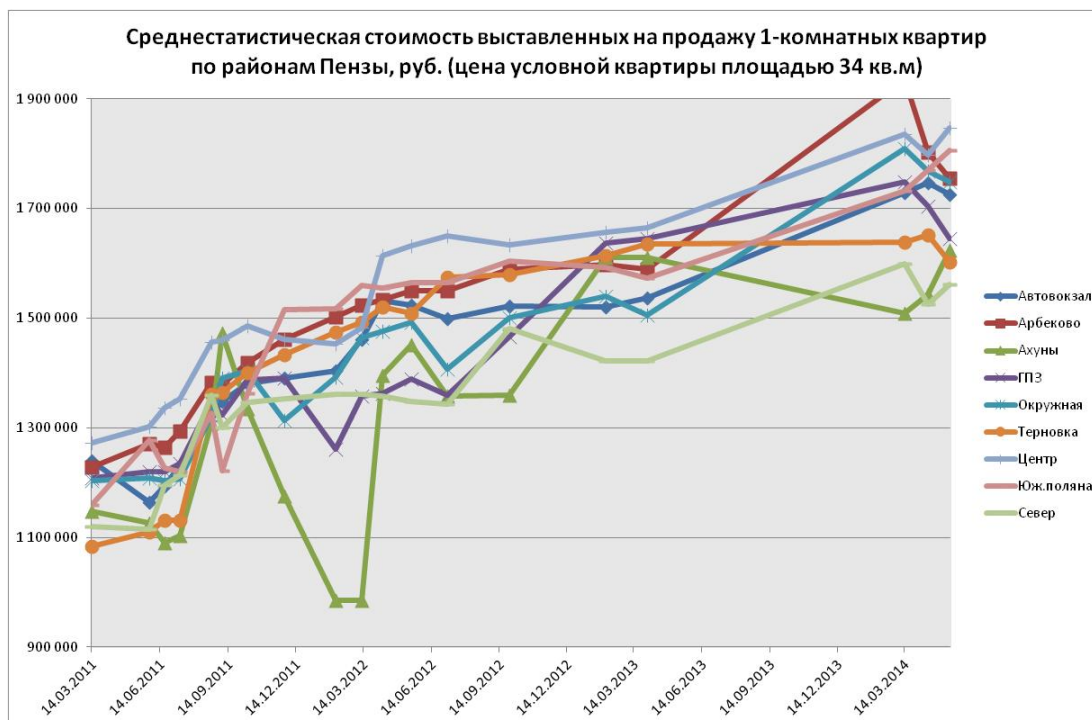


Рис. 11. Среднестатистическая стоимость 1 кв.м на рынке вторичного жилья

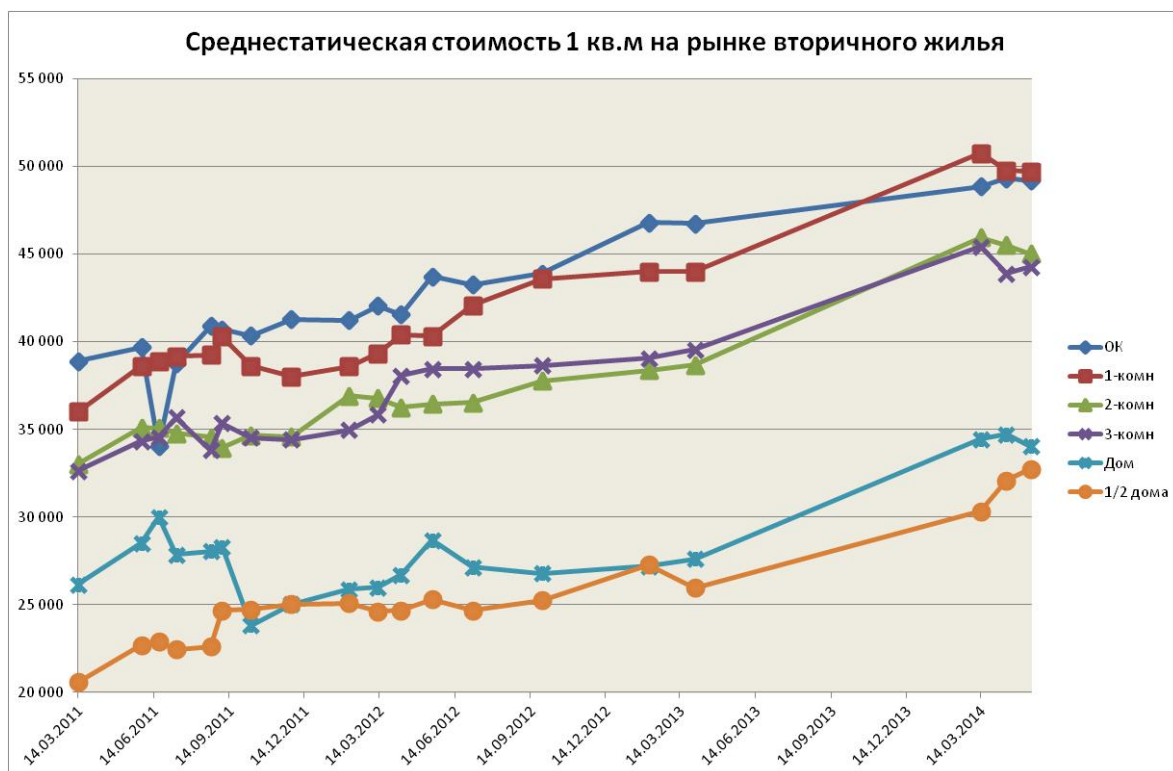


Рис. 12. Динамика среднерыночной стоимости 1 кв.м на рынке вторичного жилья в г. Пензе в период с 31 января 2011 г. по 14 мая 2014 г.

Доминирующее место на вторичном рынке жилой недвижимости по количеству предлагаемых к продаже квартир занимают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, наименьшее количество – пятикомнатных квартир и 1/2 части дома.

На ценообразование влияет в первую очередь место расположения жилого дома в черте населенного пункта (центр, спальный район, промышленная зона, окраина), затем конструктивные элементы, из которых построено здание (кирпич или железобетонные панели). Важное значение имеет этажность, планировка дома (раздельные или проходные комнаты, высота потолков, совмещенный или раздельный сантехнический узел).

Внутренняя отделка помещений в ценообразовании принимает пассивное участие, т.к. у каждого покупателя свой вкус и требования к качеству отделки внутренних интерьеров. Во внимание, как правило, берется наличие металлической двери, пластиковый стеклопакет, отопительные радиаторы (чугун или сталь), водопроводные трубы (металлические или пластик), телефон. Евроремонт из сложившейся практики оценивается в сумму 20–30 % от вложенных в него денежных средств.

По среднестатистической стоимости одного метра на рынке вторичного жилья лидируют комнаты на общей кухне, второе место занимают однокомнатные квартиры, третье – трехкомнатные (табл. 27, рис. 13). На четвертом месте стоимость одного квадрата в двухкомнатной квартире. Замыкают список частные дома.



Таблица 27

## Цена условной квартиры площадью 34 кв.м

	14.03.11	05.09.11	06.02.12	27.09.12	04.02.13	01.04.13	14.03.14	14.05.14
Авто-вокзал	1239640	1348134	1404064	1521303	1519834	1536000	1727978	1726166
Арбеково	1228420	1379210	1502188	1589092	1596606	1589942	1935228	1754494
Ахуны	1148520	1471928	986000	1359252	1610410	1610410	1508313	1622831
ГПЗ	1209040	1323076	1261434	1465366	1637338	1644512	1748754	1645655
Окруж-ная	1203600	1390974	1392742	1500692	1539950	1505520	1808457	1748851
Терновка	1084260	1363808	1474580	1579368	1613062	1634992	1638741	1602303
Центр	1271940	1460266	1452650	1633700	1656888	1664606	1835509	1847385
Южная-поляна	1158720	1221518	1516298	1603338	1592832	1573248	1731869	1806567
Север	1120300	1300772	1361666	1480054	1421098	1421098	1599441	1560808

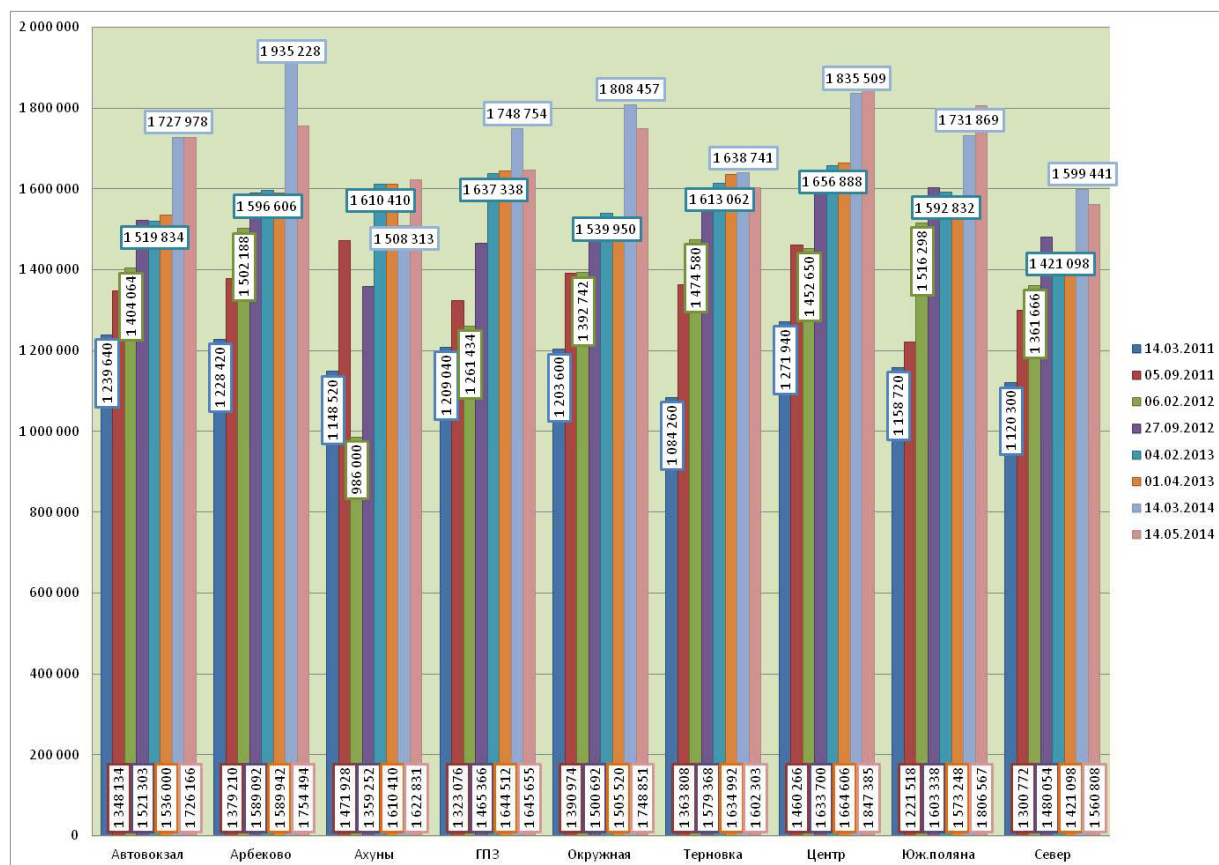


Рис. 13. Среднестатистическая стоимость выставленных на продажу 1-комнатных квартир по районам Пензы, руб.

Жилой фонд города Пензы представлен самыми разнообразными видами жилья (табл. 28, рис. 14–24).

Т а б л и ц а 28

Среднее значение стоимости по типам домов на май 2012 г.

Тип дома	Среднее значение по типам домов
Панельные 5-эт.(старая панель)	43436
Панельные 9-эт.(панель с малой кухней)	48596
Панельные 9-эт(типовая панель) 125 серия	44514
Панельные 9-эт.(улучшенная панель) 90 сер	44015
Панельные 10-эт.(современная панель)	39354
Кирпичные 4, 5-эт.447сер.	42620
Кирпичные 9-эт. (кирпич с малой кухней) 447 сер.	48718
Кирпичные (высотный кирпич)	43932

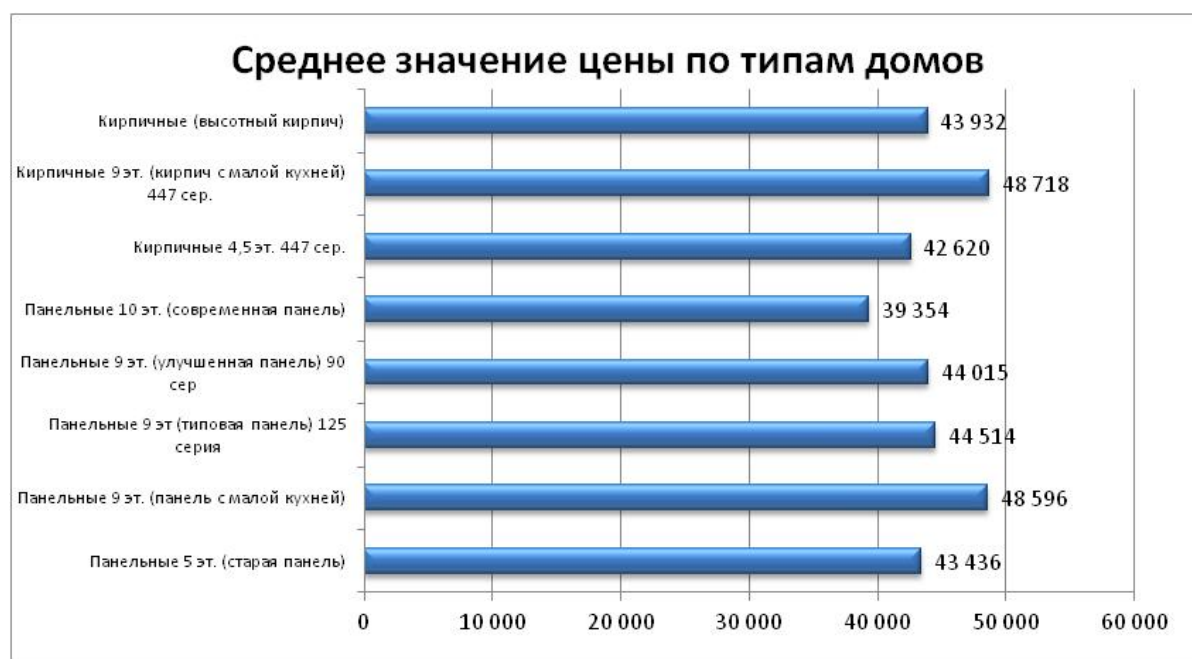


Рис. 14. Среднее значение цены по типам домов

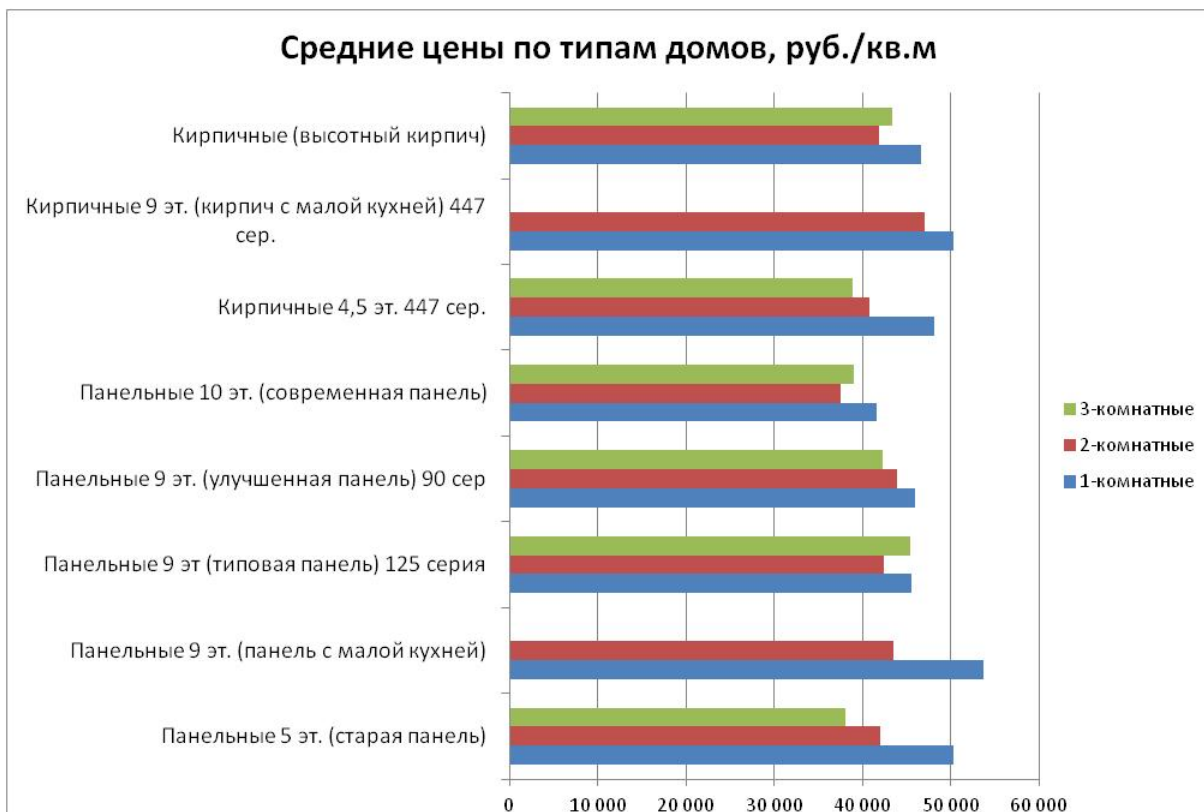


Рис. 15. Среднее значение цены по типам домов, руб./кв.м

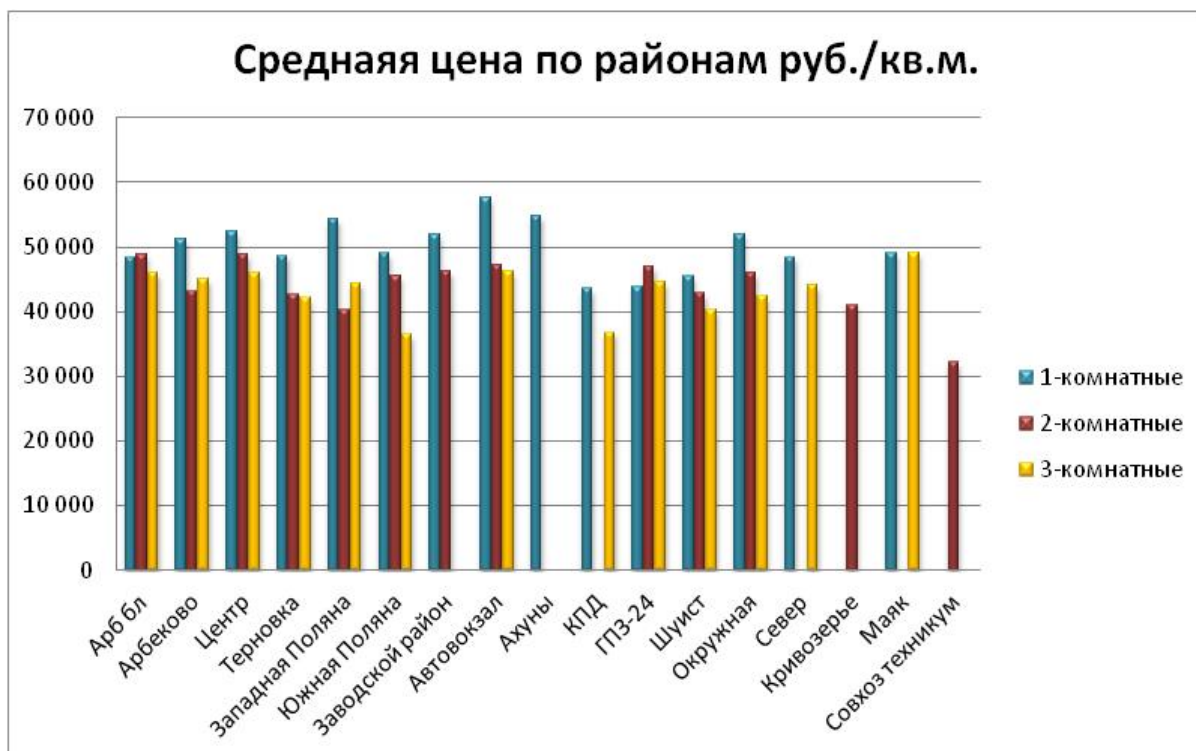


Рис. 16. Средняя цена по районам, руб./кв.м

В нашем исследовании мы рассмотрели изменение стоимости по районам в зависимости от материала стен и этажности. Можно заметить такую тенденцию: в некоторых районах присутствуют все типы домов, а в некоторых в основном только один.

### Панельные дома

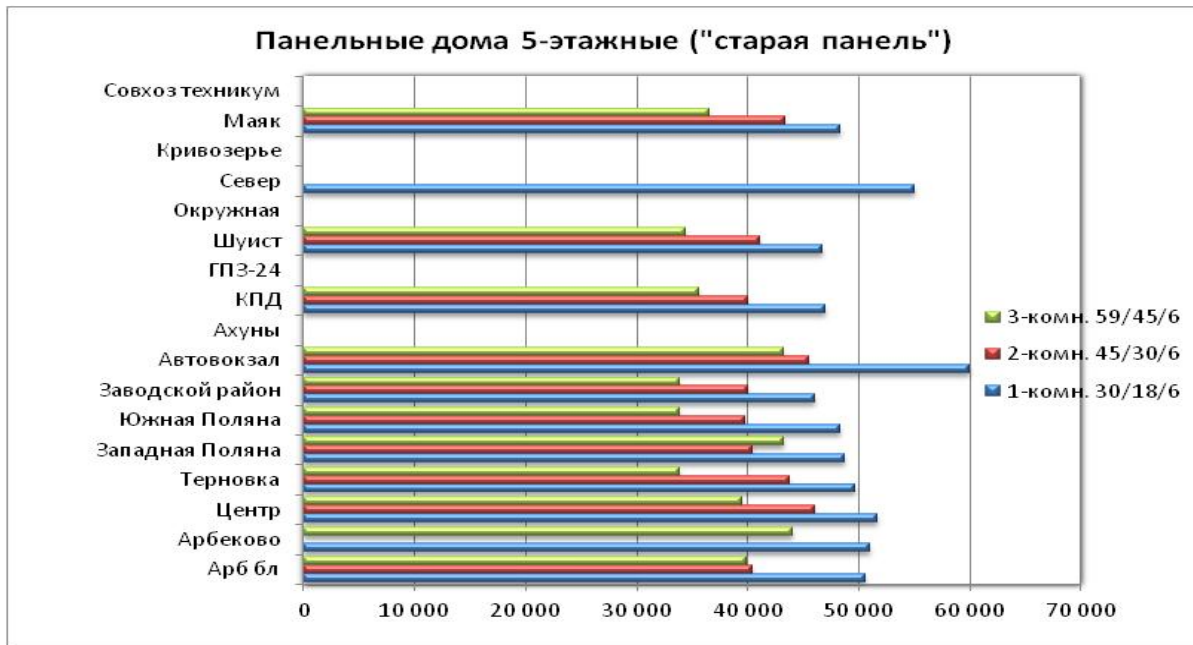


Рис. 17. Стоимость 1 кв.м в панельных 5-этажных жилых домах по районам, руб./кв.м

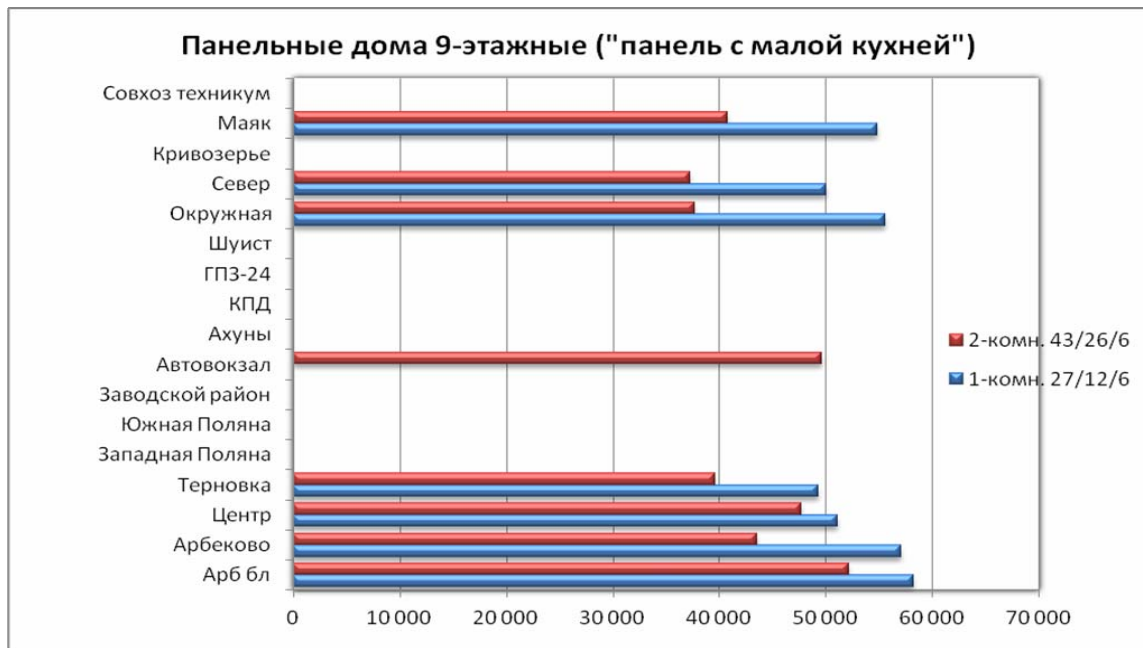


Рис. 18. Стоимость 1 кв.м в панельных 9-этажных жилых домах по районам, руб./кв.м

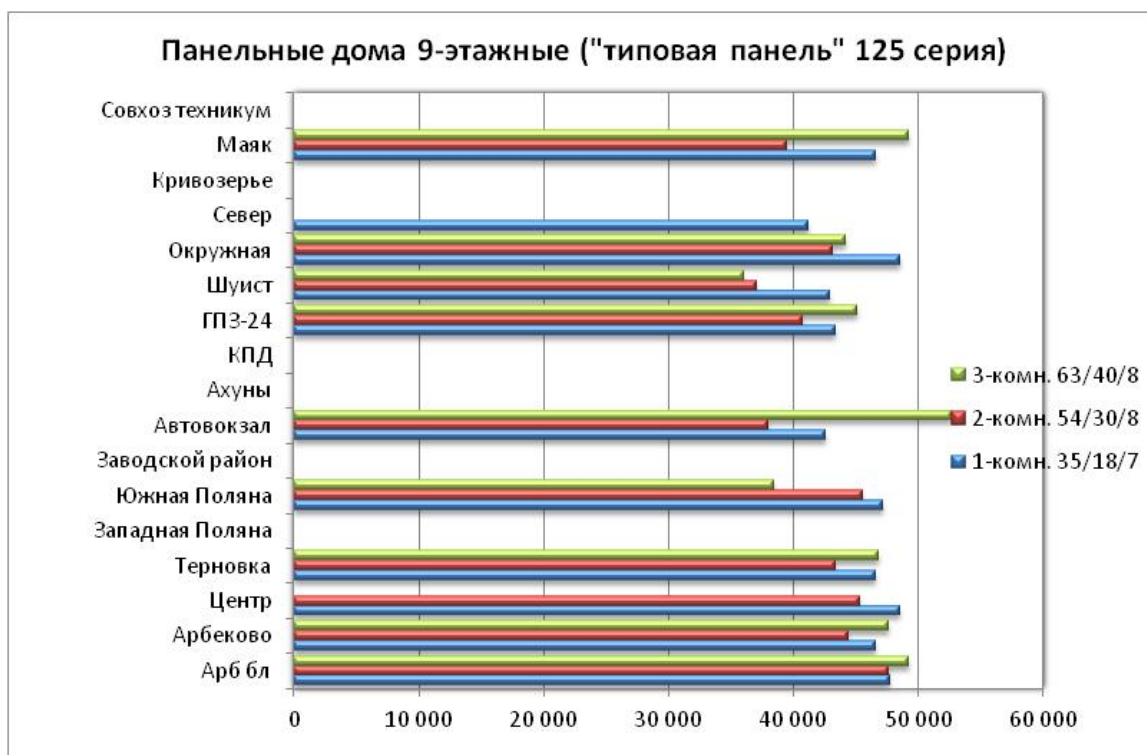


Рис. 19. Стоимость 1 кв.м в панельных 9-этажных жилых домах 125 серии по районам, руб./кв.м

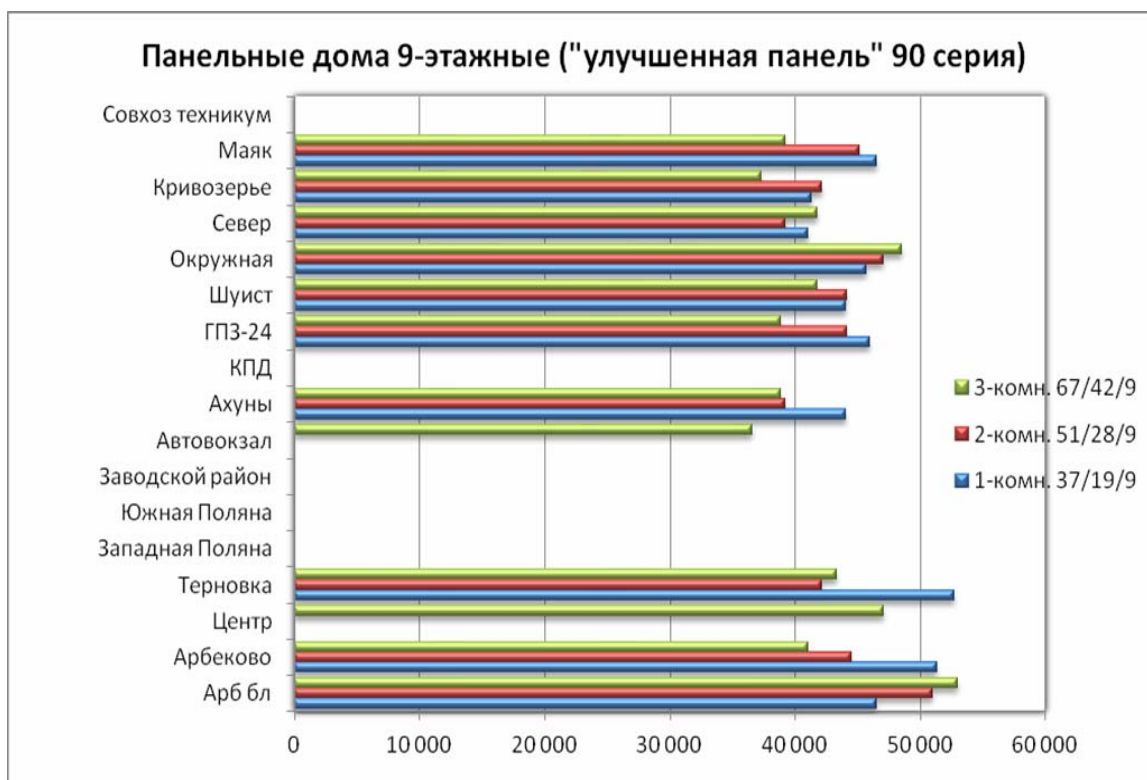


Рис. 20. Стоимость 1 кв.м в панельных жилых домах 90 серии по районам, руб./кв.м

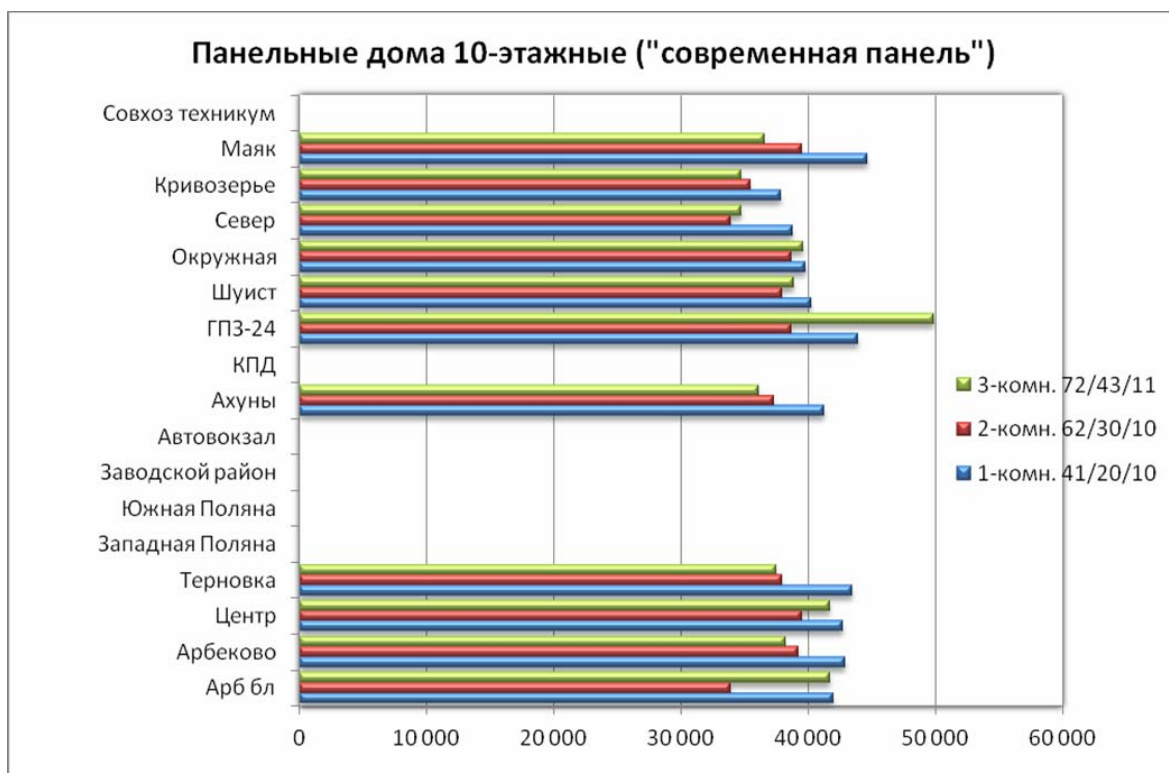


Рис. 21. Стоимость 1 кв.м в панельных жилых домах («современная панель») по районам, руб./кв.м

### Кирпичные дома

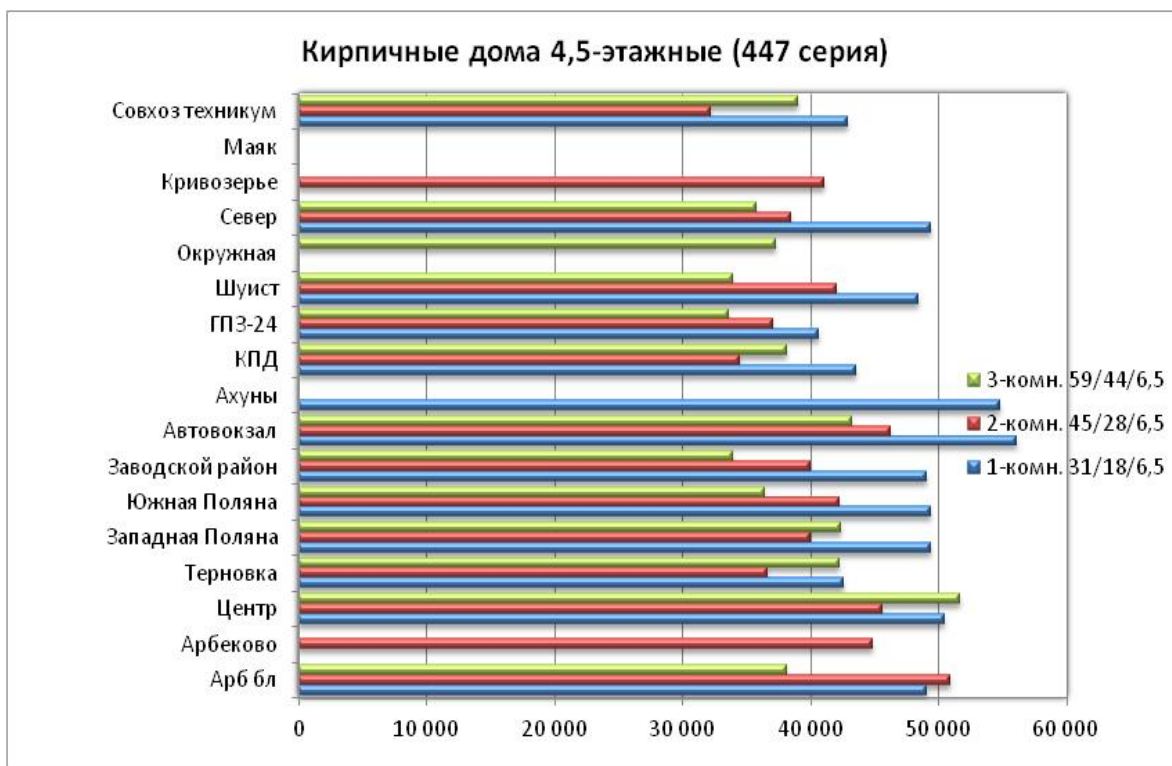


Рис. 22. Стоимость 1 кв.м в кирпичных 4, 5-этажных жилых домах по районам, руб./кв.м

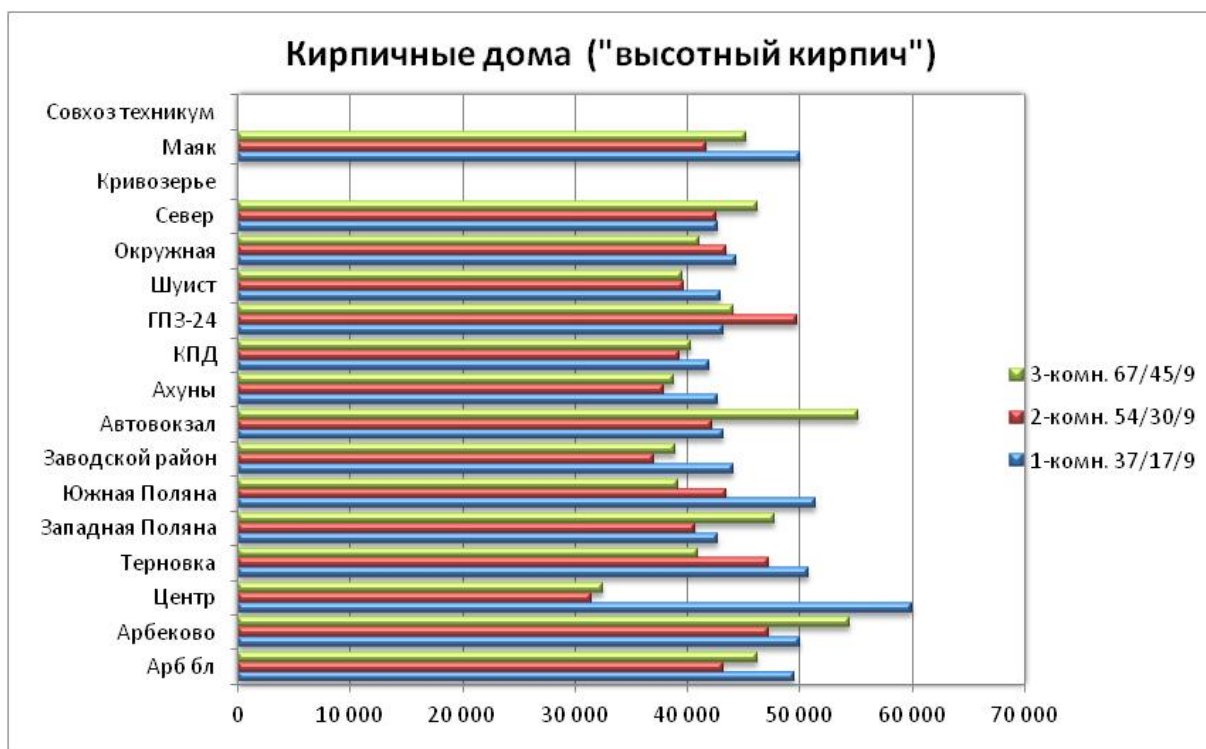


Рис. 23. Стоимость 1 кв.м в высотных кирпичных жилых домах по районам, руб./кв.м

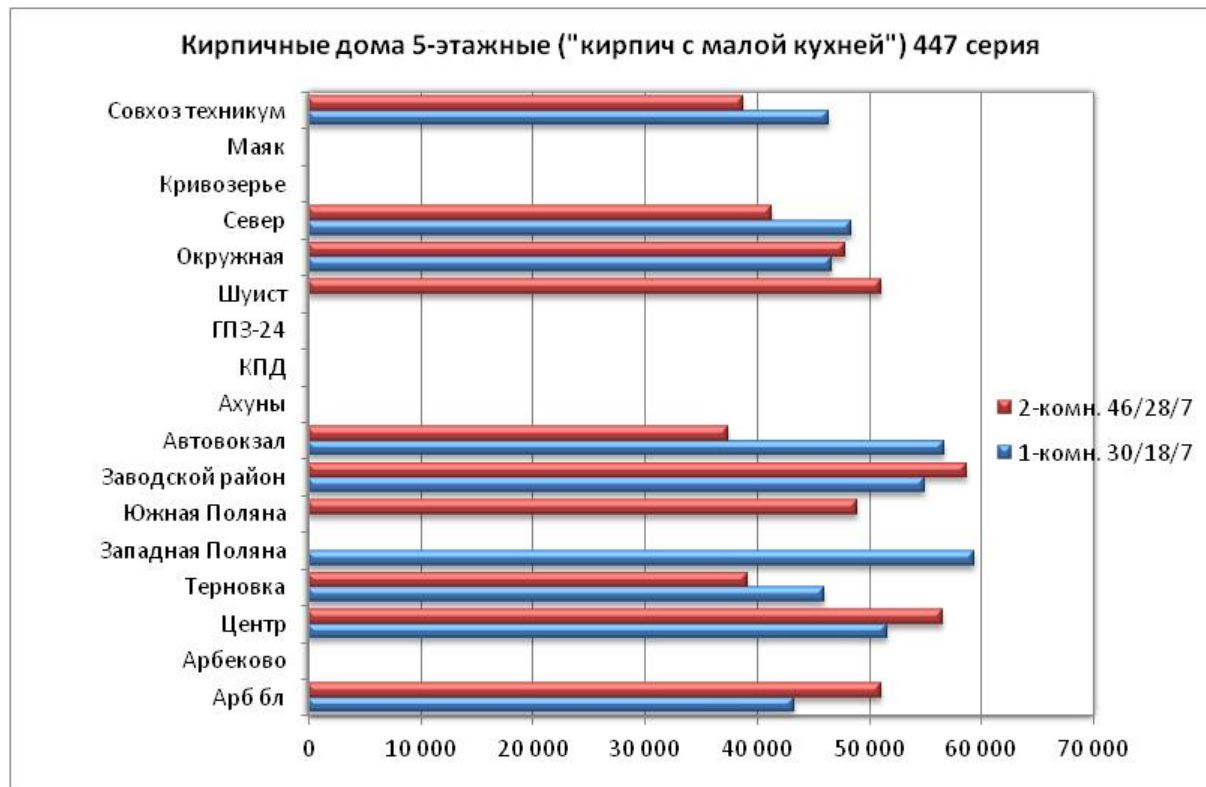


Рис. 24. Стоимость 1 кв.м в кирпичных 5-этажных жилых домах («кирпич с малой кухней») по районам, руб./кв.м

### 6.3. Анализ рынка жилищной недвижимости г.Пензы на 14.04.14 г.

Рынок вторичного жилья в г.Пензе представлен большим разнообразием недвижимости во всех районах города. Престижность района, его удаленность от центра города и от основных магистралей влияет на стоимость недвижимости. Количество предложений по продаже жилья каждый месяц не уменьшается. Рынок весьма динамичен и спрос на жилье достаточно высок.

Как уже было сказано выше, в зависимости от планировки и расположения квартиры цена недвижимости может отличаться в несколько раз.

#### Комнаты на общей кухне

Основные потребители данного вида жилья – студенты, молодые семьи. Основной спрос на данный вид жилья приходится вблизи учебных заведений г. Пензы. К таким районам относятся – Заводской, район парка им. В.Г. Белинского, Западная поляна, частично Южная поляна. Разброс цен – от 26000 до 76000 руб./кв.м в комнате, в зависимости от типа дома и уровня ремонта (рис. 25–27).

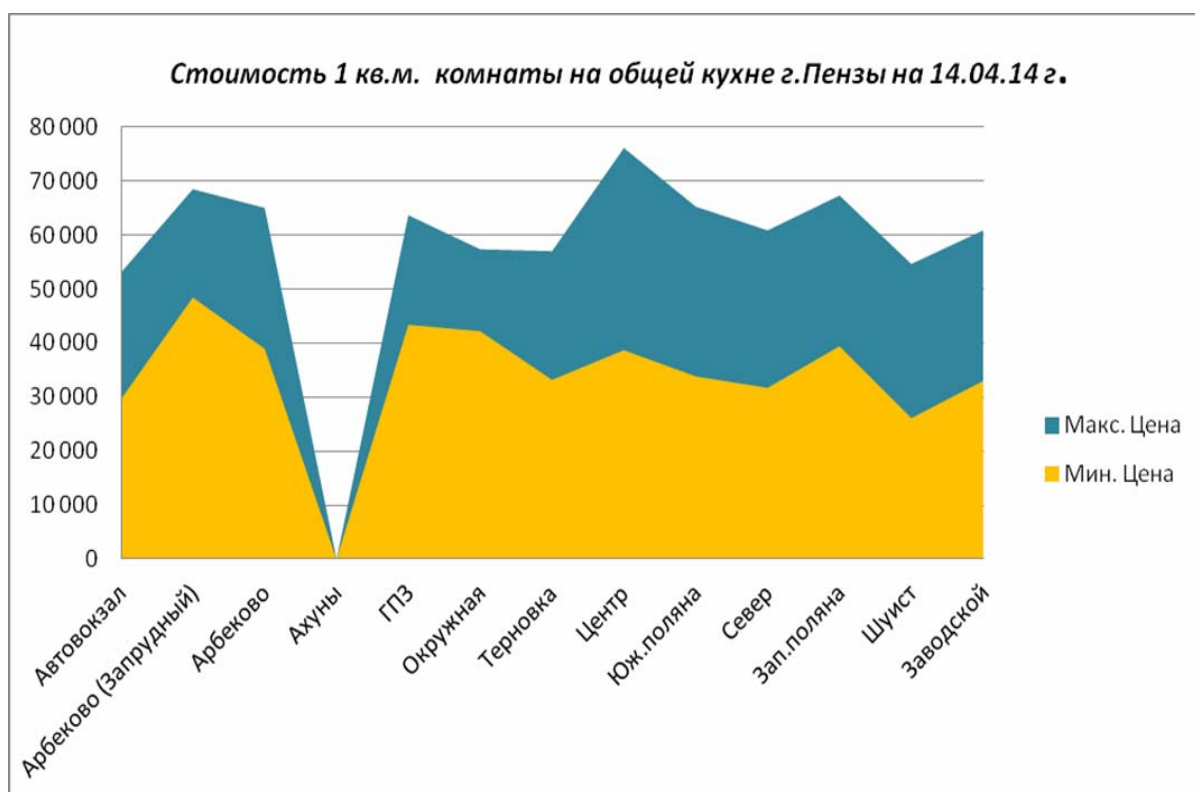


Рис. 25. Стоимость 1 кв.м комнаты на общей кухне по районам г. Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м



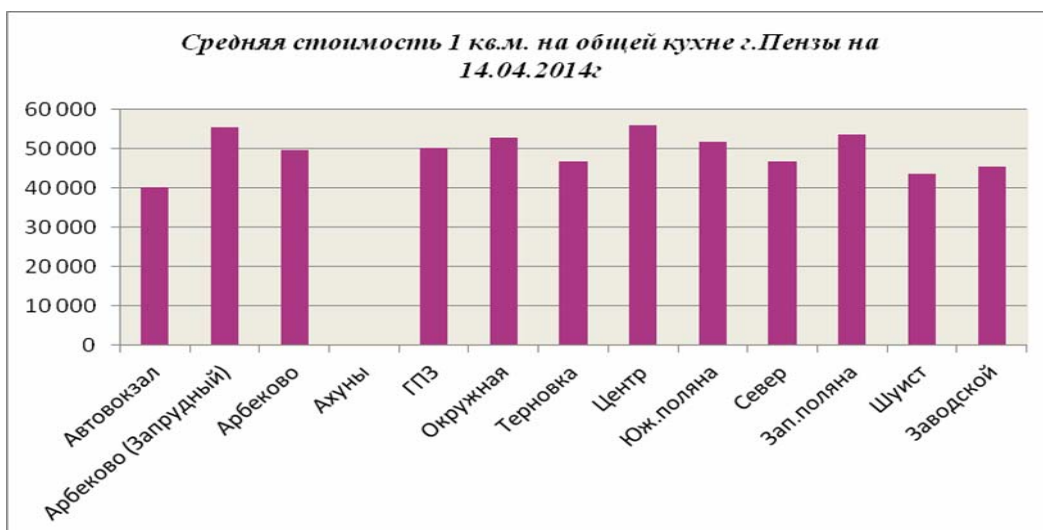


Рис. 26. Средняя стоимость 1 кв.м комнаты на общей кухне по районам г. Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

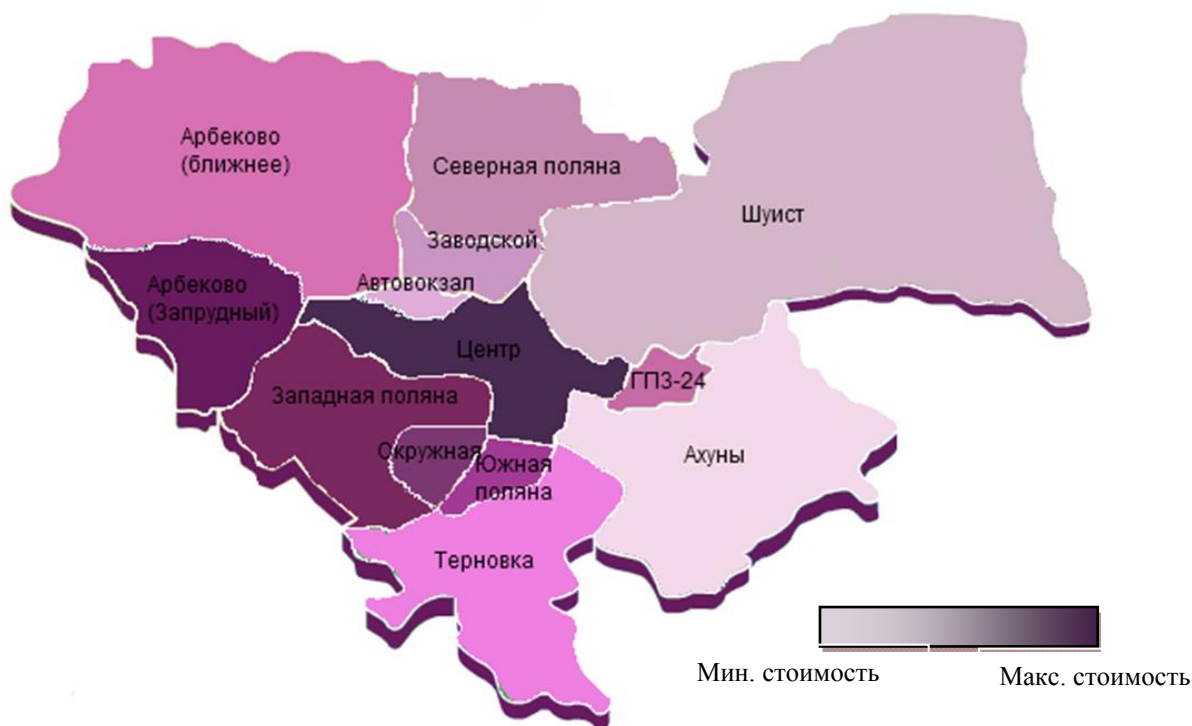


Рис. 27. Зонирование г. Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м комнаты на общей кухне на 28.03.2013 года

Как видно из рисунка, средний уровень цен по районам разный – в районе 40000–560000 руб. за кв.м. В районе Ахуны цены нет, потому что не было предложений на данный момент .

Что касается структуры предложения жилья по сегменту «Общая кухня», то максимальное количество предложений было зафиксировано по районам Арбеково (15), Заводской (15) и Центр (15), минимальное – ГПЗ (5), Окружная (5). Всего объем исследования включал 124 объектов.

## Однокомнатные квартиры

Основные потребители данного вида арендного жилья – молодые семьи, обеспеченные студенты.

Основной спрос на данный вид жилья приходится на центральные части города, а также удобные районы, такие как Арбеково, Запрудный, Западная поляна, Южная поляна, Автовокзал. Разброс цен – от 33000 руб./кв.м за гостинку в районе Севера до 65000 руб./кв.м с евроремонтом и дорогой мебелью на ул.Пушкина в новом доме. То есть прослеживается четкая зависимость от уровня ремонта и района проживания (рис. 28–30).

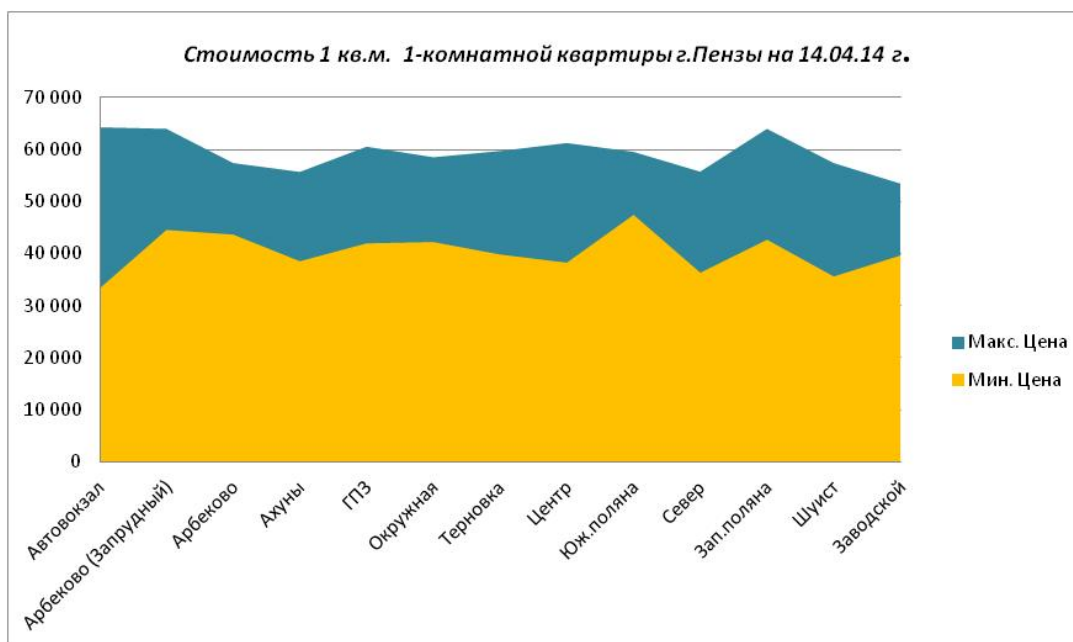


Рис. 28. Стоимость 1 кв.м 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

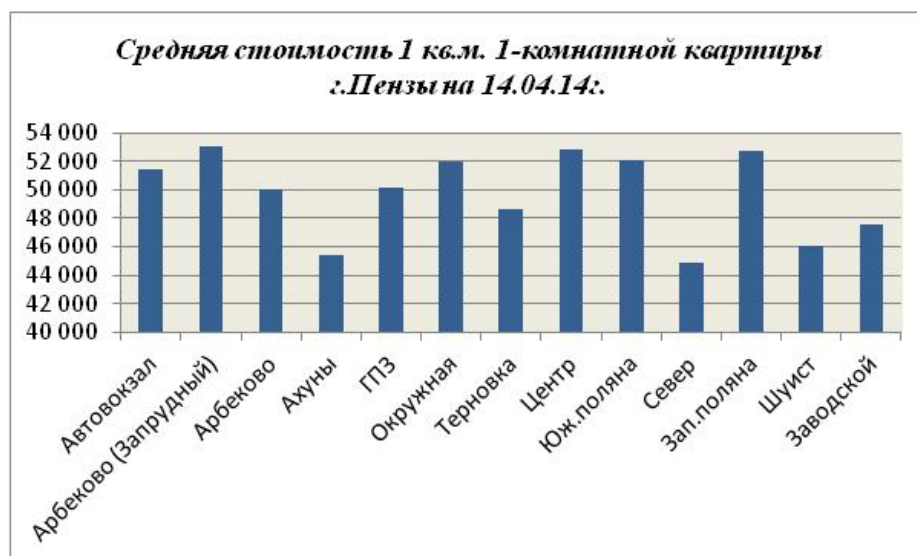


Рис. 29. Средняя стоимость 1 кв.м 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м



Рис. 30. Зонирование г. Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м 1-комнатной квартиры на 28.03.2013 года

Как видно из рис. 30, средний уровень цен по районам не одинаковый – в районе 44000–53000 руб./кв.м. Низкий уровень цены в районе Север вызван менее привлекательным расположением.

Что касается структуры предложения жилья по сегменту «Однокомнатная квартира», то максимальная цена 1 кв.м была зафиксирована по районам Арбеково (Запрудный) (64000 руб./кв.м), Западная поляна (64000 руб./кв.м), Автовокзал (64286 руб./кв.м) руб. за кв.м. Минимальная – Автовокзал (33243 руб./кв.м), Шуист (35526 руб./кв.м). Всего объем исследования включал 256 объектов.

#### **Двухкомнатные квартиры**

Основной спрос на данный вид жилья приходится на спальные районы города, а также удобные районы, такие как Автовокзал, Арбеково, Южная поляна. Разброс цен – от 32686 руб./кв.м. в районе Ахуны до 71981 руб./кв.м в квартире с евроремонтом и дорогой мебелью в Центре города. То есть также прослеживается четкая зависимость от уровня ремонта и района проживания (рис. 31–33).

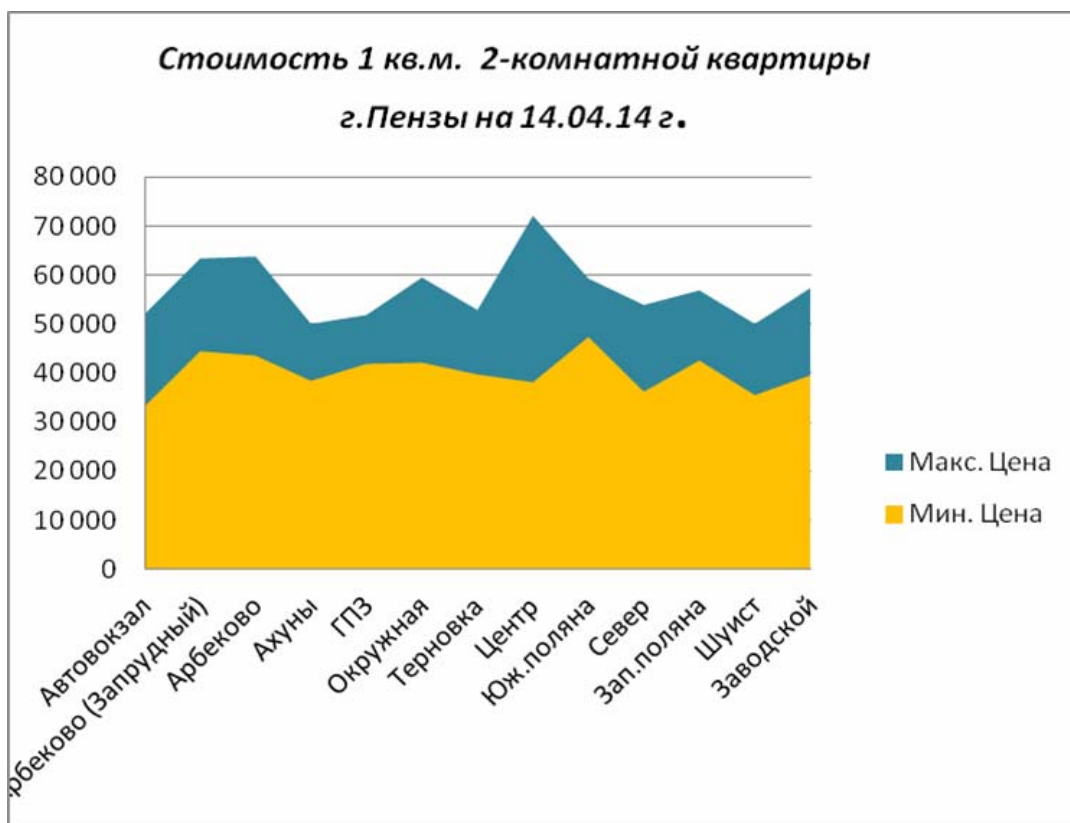


Рис. 31. Стоимость 1 кв.м 2-комнатной квартиры г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

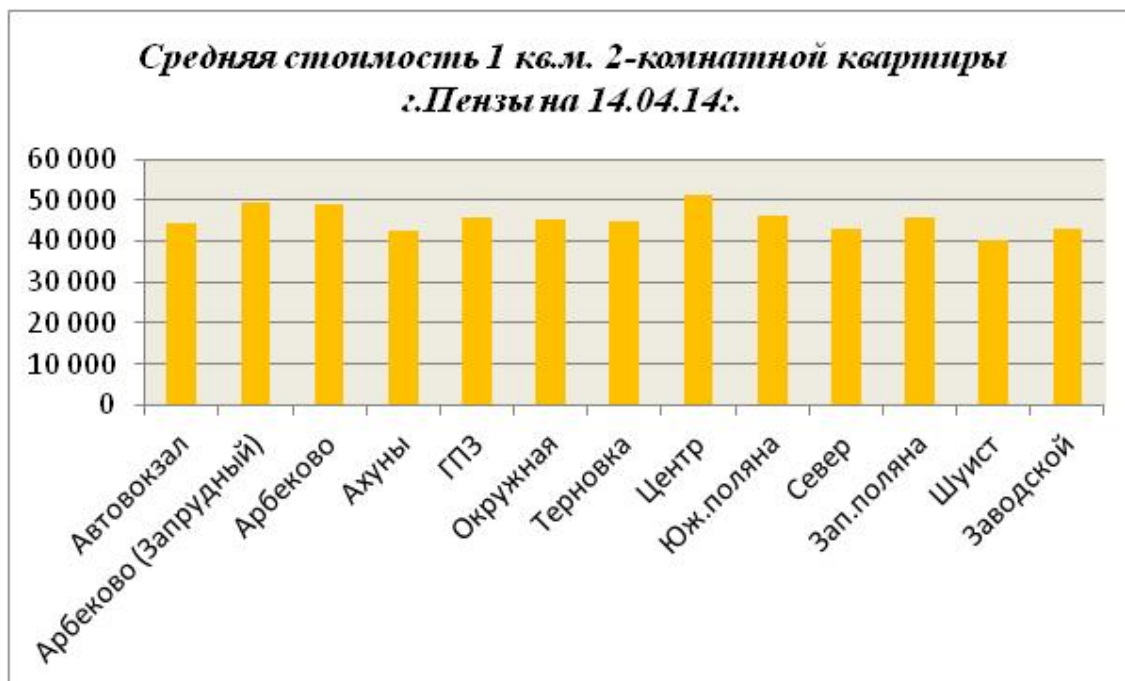


Рис. 32. Средняя стоимость 1 кв.м 2-комнатной квартиры г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м



Рис. 33. Зонирование г.Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м 2-комнатной квартиры на 28.03.2013 года

Как видно из рис. 33, средний уровень цен по районам примерно одинаковый – в районе 44000–51000 руб. за квартиру. Самые высокие цены на квартиры по-прежнему в новых домах с евроремонтом в центральной части города (ул. Пушкина, ул. Бакунина, ул. Московская и др.)

Что касается структуры предложения жилья по сегменту «Двухкомнатная квартира», то минимальное количество предложений было зафиксировано по районам Ахуны (11), Север (18). Всего объем исследования включал 249 объекта.

### **Трехкомнатные квартиры**

Основной спрос на данный вид жилья приходится на спальные города, а также удобные районы, такие как Автовокзал, Арбеково. Разброс цен – от 26 руб./кв.м в Заводском районе до 69052 руб./кв.м в квартире с евроремонтом и дорогой мебелью (рис. 34–36).

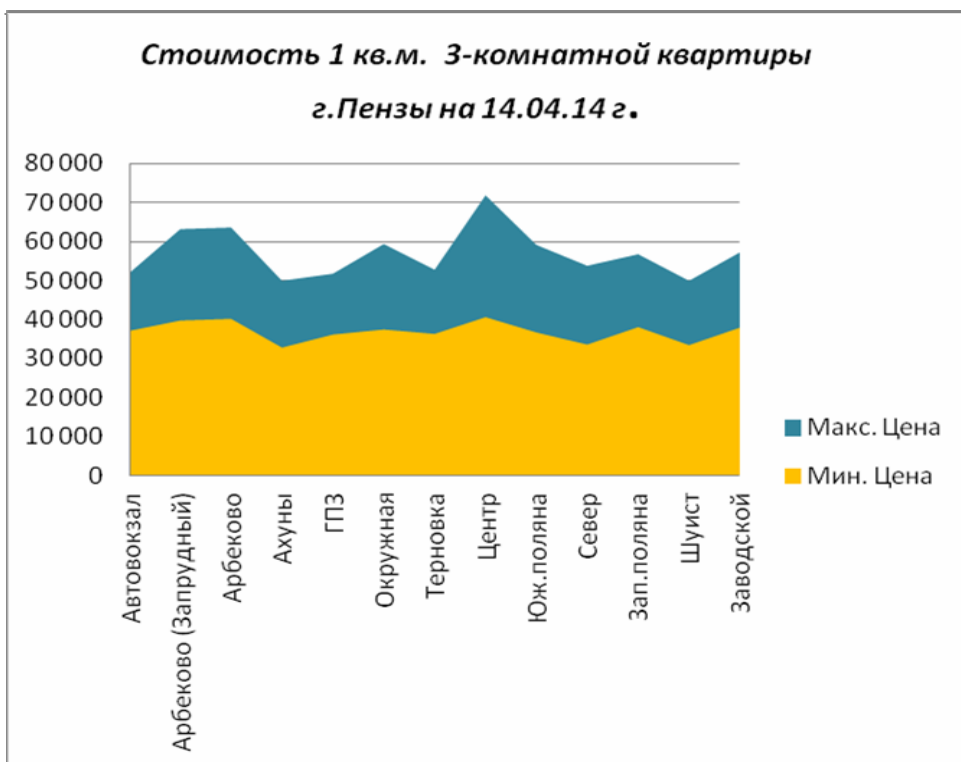


Рис. 34. Стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м

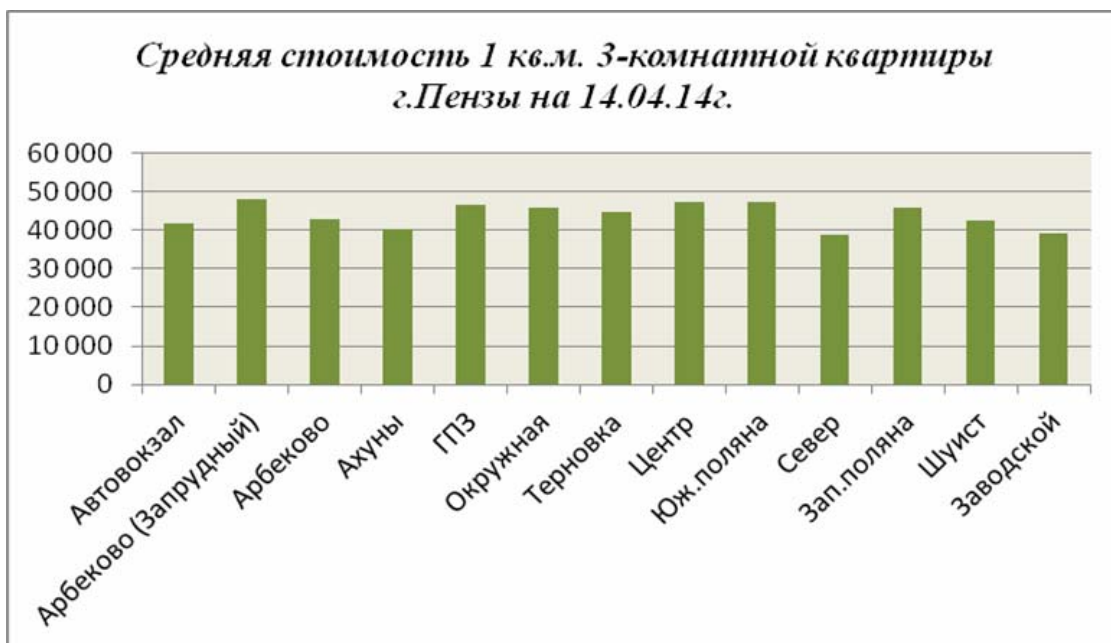


Рис. 35. Средняя стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м



Рис. 36. Зонирование г.Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м 3-комнатной квартиры на 28.03.2013 года

Как видно из рис. 35, средний уровень цен по районам примерно одинаковый – в районе 41000–48000 руб./кв.м. Самые высокие цены на квартиры по-прежнему в новых домах с евроремонтом в районе Арбеково (Запрудный) (48051 руб./кв.м), Южная поляна (47277 руб./кв.м), Центр (47194 руб./кв.м). Всего объем исследования включал 139 объектов.

#### **Частные дома**

Большинство данного вида жилья приходится на такие районы города как Шуист, Терновка, Окружная, Ахуны. Разброс цен – от 13975 руб./кв.м в районе Север до 78333 руб./кв.м в коттедже в районе ГПЗ-24. То есть также прослеживается четкая зависимость от состояния дома. Район проживания оказывает не столь сильное влияние на цену, поскольку есть районы с минимальным количеством предложений, отсюда средний уровень цен может быть несколько выше, чем, например, в центральной части города (рис. 37–39).

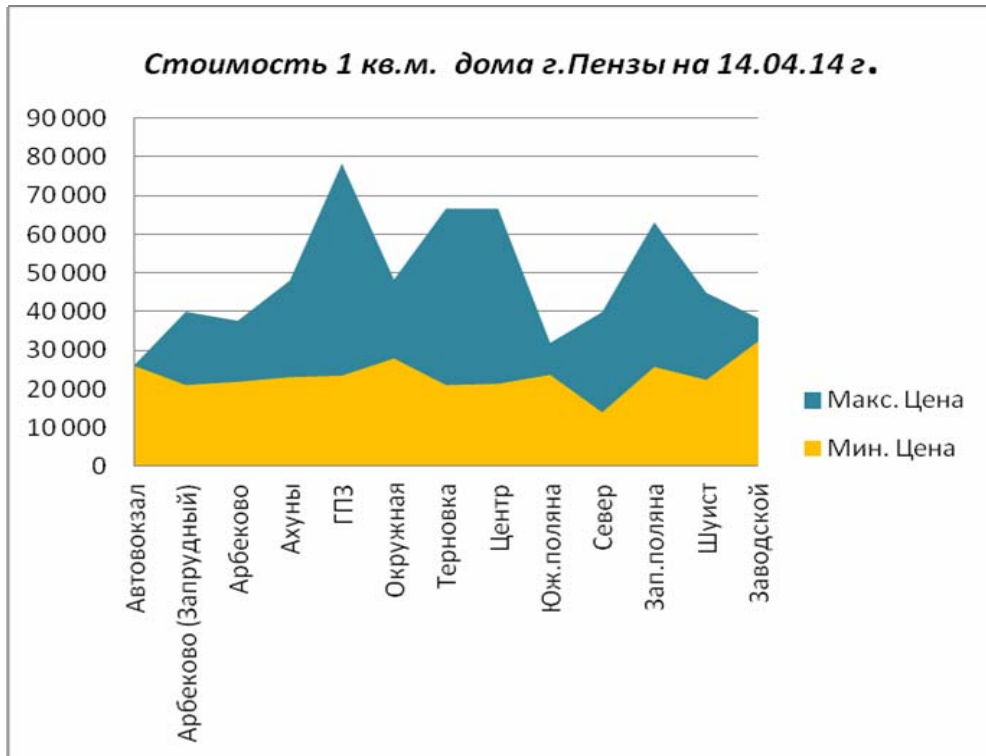


Рис. 37. Стоимость 1 кв.м дома г. Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м

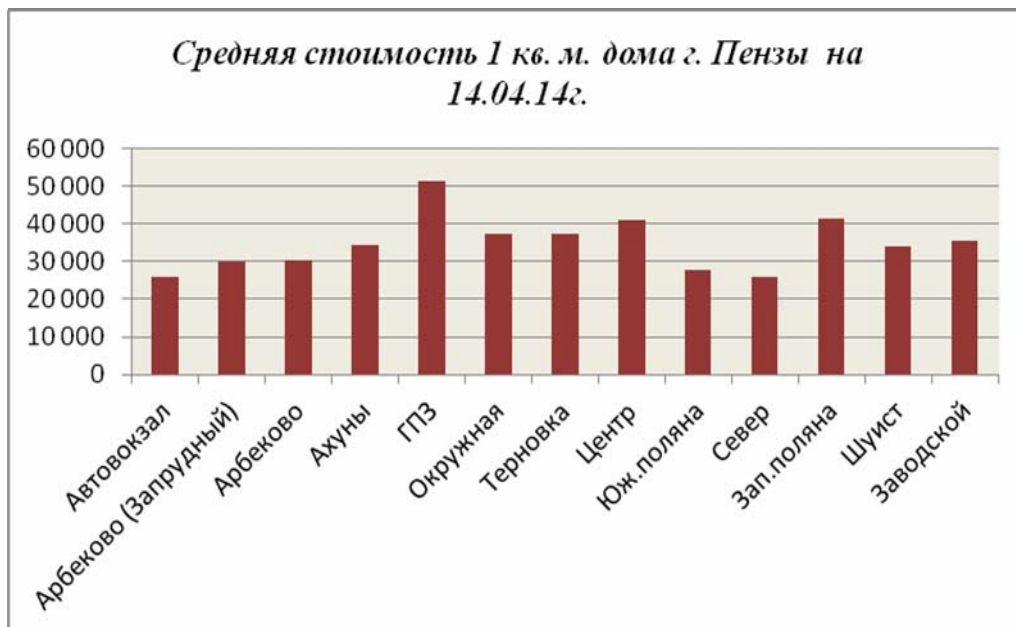


Рис. 38. Средняя стоимость 1 кв.м дома г. Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м





Рис. 39. Зонирование г. Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м дома на 28.03.2013 года

В районе Автовокзала цена получилась не высокая, потому что это было единственное предложение на данный момент и дом требовал ремонта. Что касается структуры предложения жилья по сегменту «Дом», то ситуация следующая. Максимальное количество предложений было зафиксировано по районам Шуист (14), Терновка (14) и Центр (11), минимальное – Автовокзал (1), Южная поляна (2) Заводской (2), Западная поляна (3) и Север (5). Всего объем исследования включал 85 объектов.

#### **1/2 дома**

Основное предложение на данный вид жилья приходится на районы Терновка и Шуист. Разброс цен – от 17241 руб./кв.м до 51205 руб./кв.м 1/2 дома То есть прослеживается четкая зависимость от уровня ремонта и состояния дома (рис. 40–42).

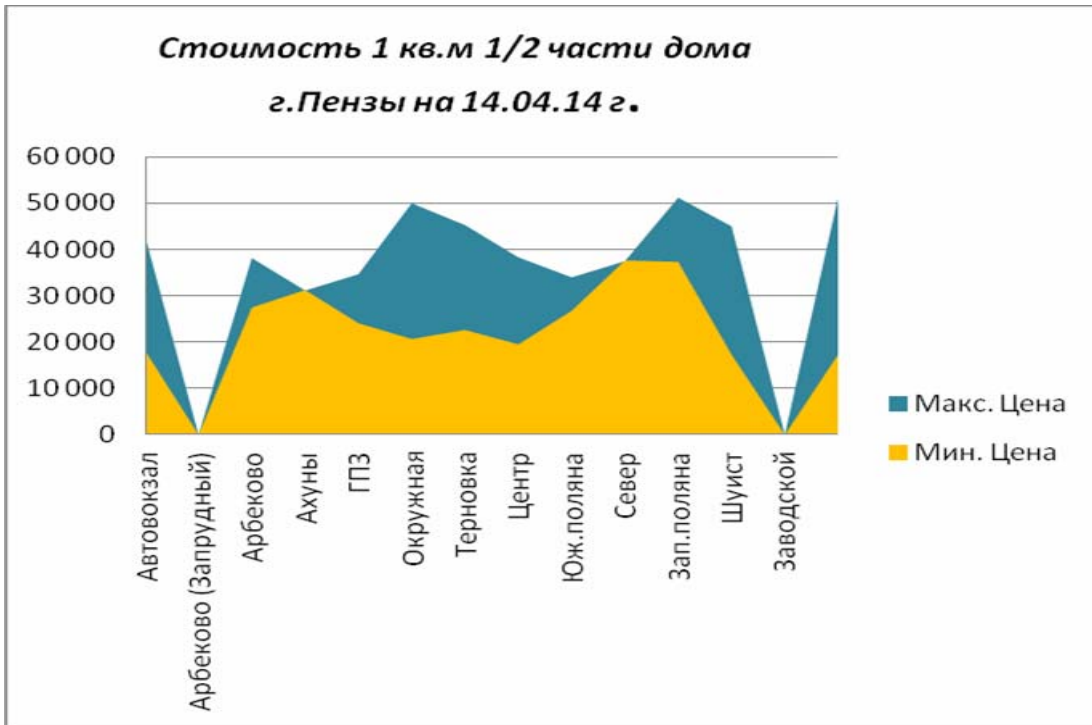


Рис. 40. Стоимость 1 кв.м 1/2 части дома г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м



Рис. 41. Средняя стоимость 1 кв.м 1/2 части дома г. Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м

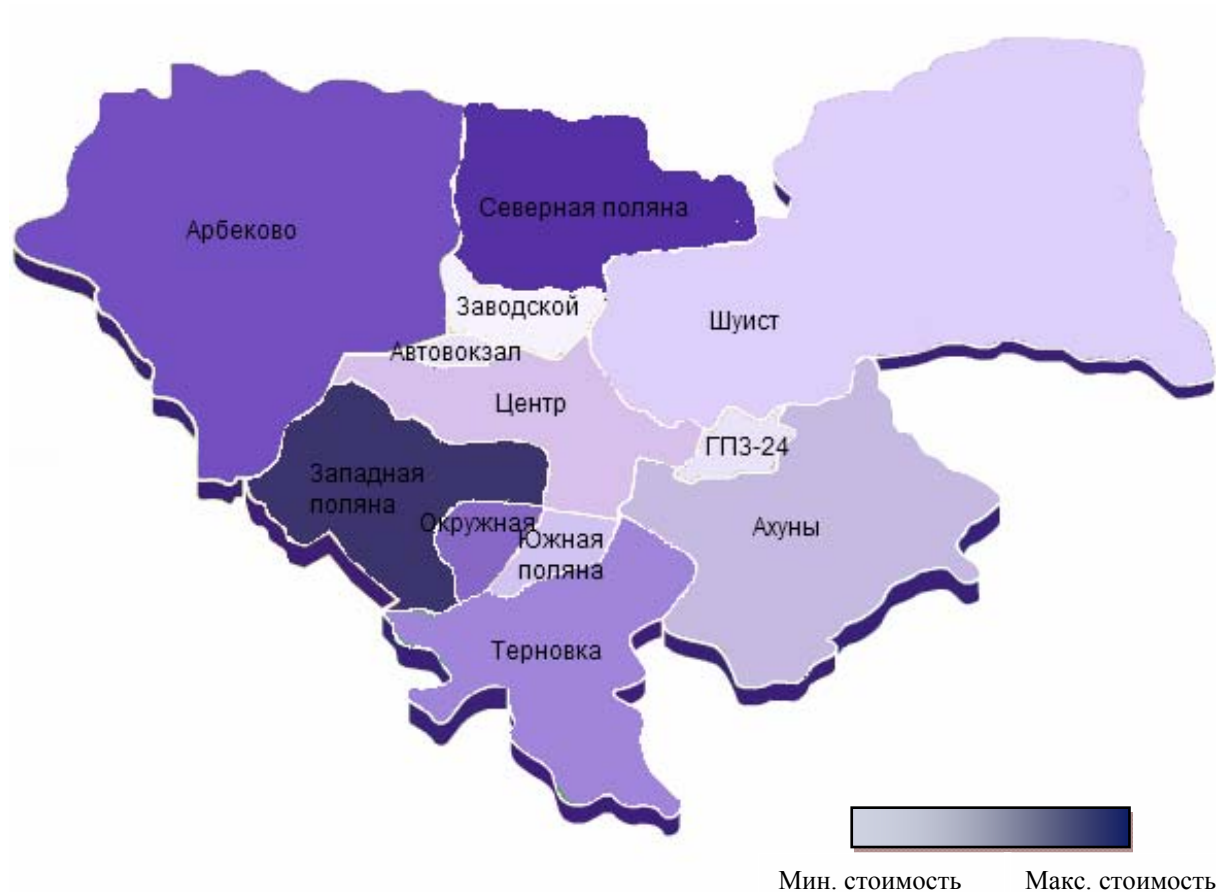


Рис. 42. Зонирование г. Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м  $\frac{1}{2}$  части дома на 28.03.2013 года

Максимальное количество предложений было зафиксировано по районам, Шуист (13) и Окружная (10), минимальное – Север (1), Ахуны (1), Южная поляна (2). В районах Арбеково (Запрудный) и Заводском предложений не было. Всего объем исследования включал 68 объектов.

В целом, анализируя предложения по вторичному жилью, можно сделать следующие выводы (рис. 43–45):

1. Основным спросом пользуются 1-комнатные квартиры в районе 50 тыс. руб./кв.м в районах Арбеково(Запрудный), Арбеково, Центр, Южная поляна, Западная поляна.

2. Арбеково, Арбеково (Запрудный), Центр и Западная поляна, Автовокзал – наиболее востребованные районы г. Пензы. На их долю приходится 48 % всех предложений жилья.

3. Рынок вторичного жилья динамично развивается, цены растут, спрос и предложение увеличиваются.

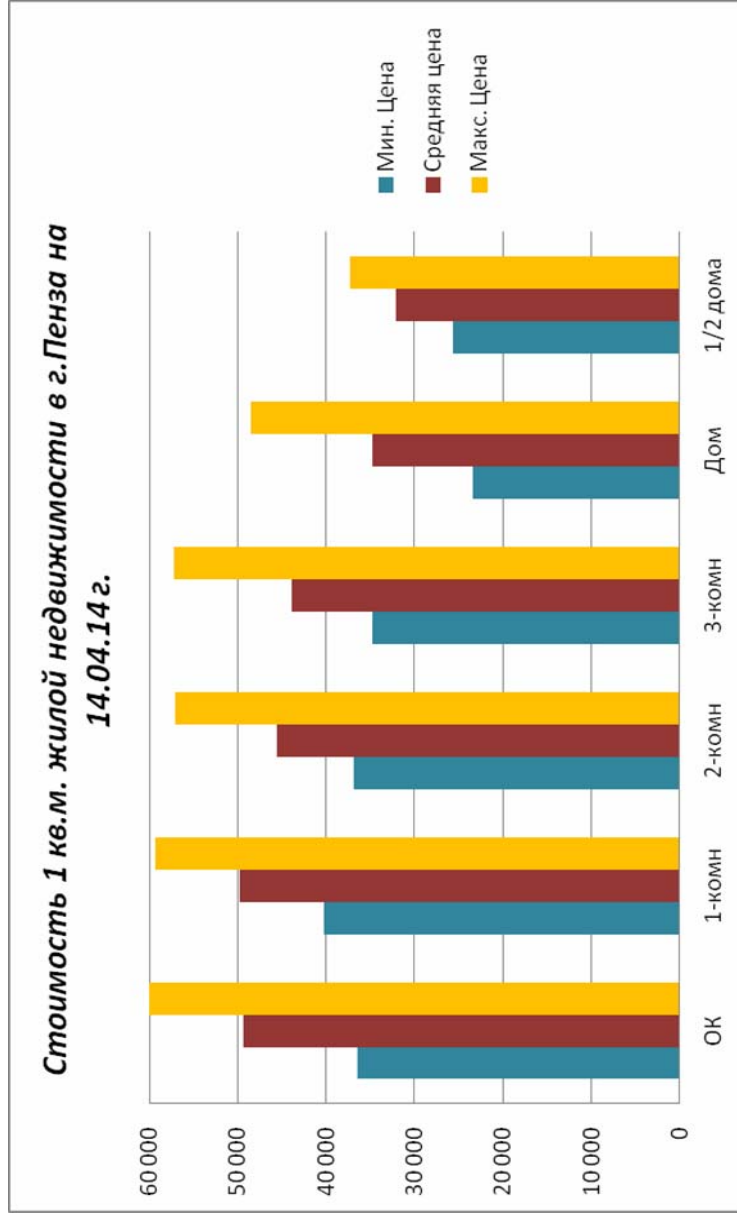


Рис. 43. Стоимость 1 кв.м жилой недвижимости в г. Пенза на 14.04.14 г.

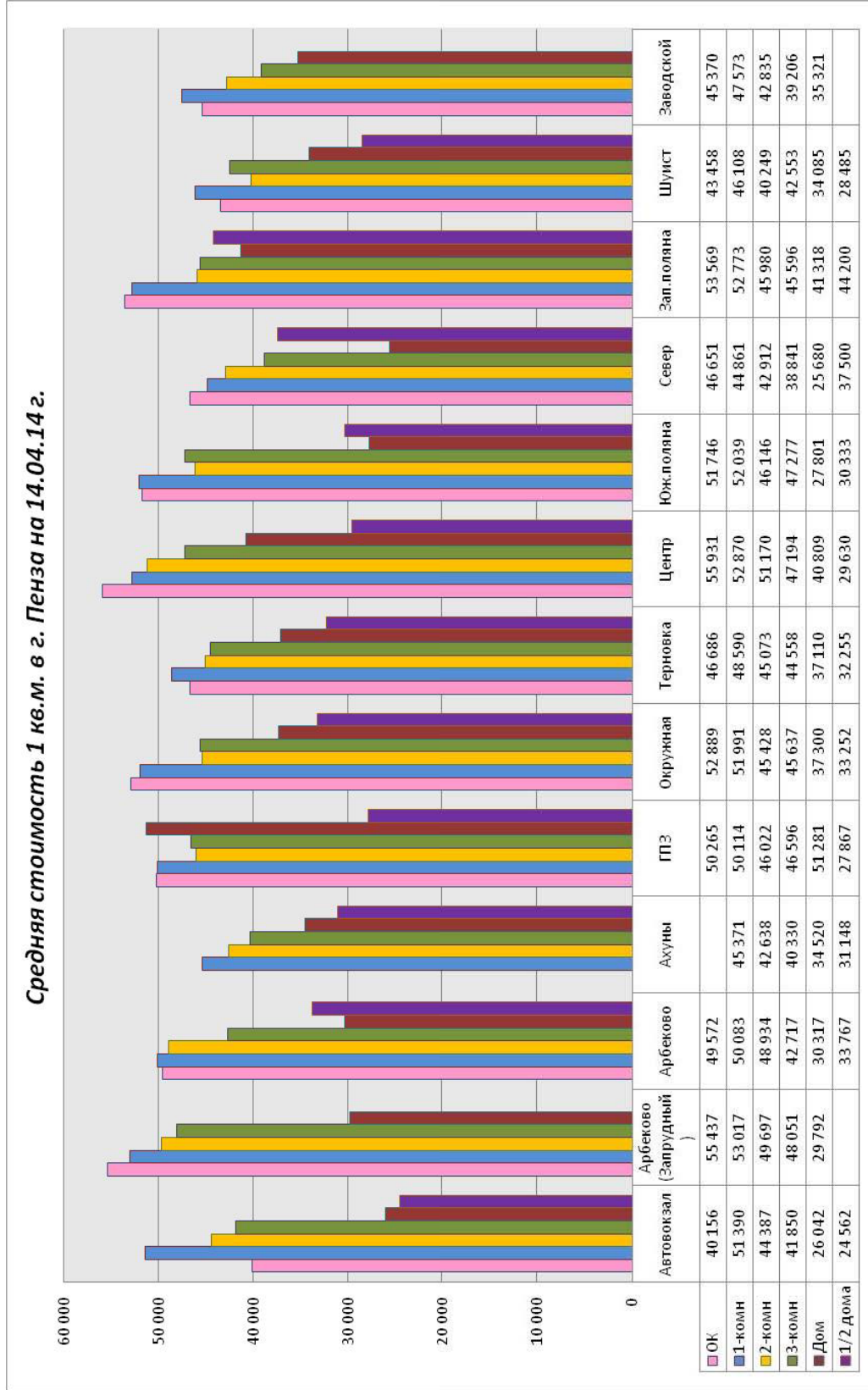


Рис. 44. Средняя стоимость 1 кв.м в г. Пенза на 14.04.14 г.

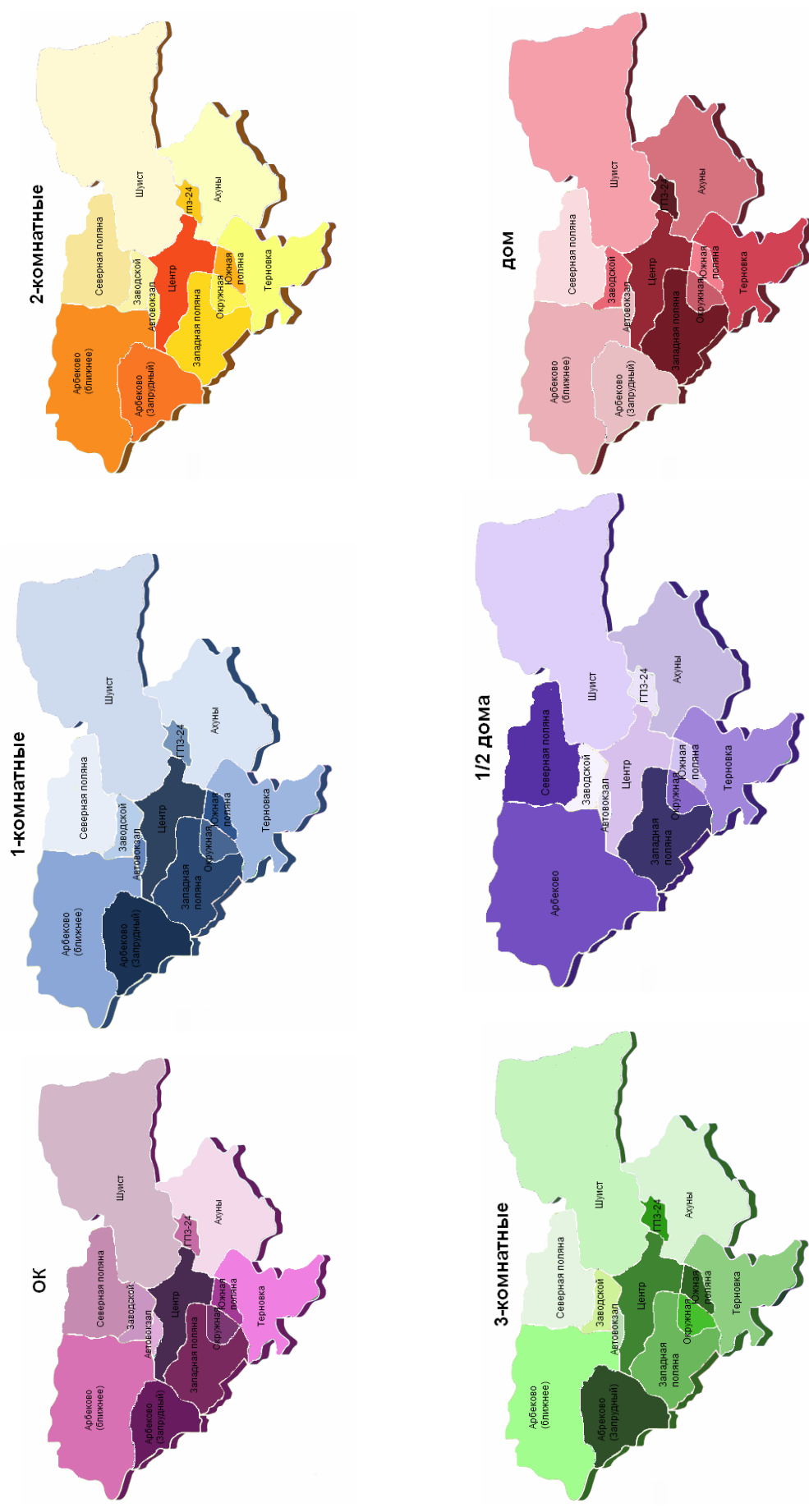


Рис. 45. Зонирование г. Пензы по интенсивности 1 кв. м на рынке вторичного жилья на 28.03.2013 г.

## 7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИТОГАМ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ

### 7.1. Преимущества и недостатки жилья на первичном и вторичном рынке

Вопрос сравнительных преимуществ жилья на первичном и вторичном рынках приходилось, приходится и придется решать многим из тех, кто меняет свои жилищные условия. У каждого из двух видов жилья есть свои плюсы и минусы, преимущества и недостатки, приверженцы и противники.

Что же всё-таки следует понимать под категорией «вторичное жильё» – если дом сдан, а непроданные квартиры оформлены в собственность застройщиком, то такое жильё – хоть и совершенно новое – уже считается при реализации вторичным. Аналогичная ситуация – с жильём, которое перепродают частные инвесторы, фиксируя свою прибыль. Естественно, в этих случаях разницы нет, все оно по существу новое, вопрос только в процедуре юридического оформления. А если говорить о домах, которые стоят по 10–15 лет, то у такого вторичного жилья есть два объективных достоинства. Во-первых, его можно «пощупать» – значит, нет рисков несвоевременного ввода, рисков, связанных с деятельностью застройщиков и т.д. Во-вторых, проще подобрать жильё в интересующем месте, поскольку географический объем предложения новостроек и «вторички» несопоставим. Недостатков же у «старой» квартиры может найтись значительно больше двух.

Приобретая жильё в новостройке, мы получаем современную планировку, новые коммуникации, прочий комфорт и никакого «сомнительного» прошлого. Необходимо обратить внимание на то, что электрические сети в старых домах часто не выдерживают современных нагрузок, ведь они проектировались, когда из электроприборов в семье были только холодильник и телевизор. Сегодня даже панельные дома строят с улучшенной планировкой, большой кухней и просторными комнатами. А монолитно-кирпичные дома и вовсе предусматривают возможность самостоятельно спланировать квартиру, учитывая личные привычки и потребности, т.е. при желании покупателя можно разбить стены (если они не несущие), и сделать планировку по вашему усмотрению.

К недостаткам «первички» логично отнести достаточно длительный (часто занимающий два-три года) промежуток между оплатой покупки и возможностью реального заселения – ведь покупают новостройки, как правило, на этапе строительства, а заселение начинается только после сдачи дома Госкомиссии. Но, даже получив ключи и сделав ремонт, владелец

квартиры не сможет в полной мере наслаждаться жизнью: еще не один год (три, четыре, а то и больше) счастливые новоселы будут активно вести различные отделочные работы, портя первым поселенцам нервы постоянным шумовым фоном.

Ещё одним недостатком является то, что, как правило, новостройки дешевле вторичного жилья по стоимости квадратного метра, зато на вторичном рынке «есть возможность сразу оценить социальный состав жильцов подъезда или всего дома». К тому же нет вопросов с регистрацией, а заселение возможно практически сразу после приобретения.

Про стоимость первичного «квадрата» это хорошее вложение денег, так как, пока дом строится, цена квадратного метра постоянно растет. Квартира на нулевом цикле стоит значительно меньше, чем такая же квартира в уже построенном доме. Однако при этом во многих домах квартиры сдаются без отделки – ни оштукатуренных стен, ни потолков, ни пола.

Но, на вторичном рынке не бывает «недостроя» и мала опасность, что вместо обещанной квартиры в руках останется только бумажка. К тому же, если говорить об ипотеке, то базовым направлением ее развития у нас стало именно кредитование покупки вторичного жилья, да и многие банки предпочитают работать с вторичным рынком.

К сожалению, часто людям приходится обращать внимание на вторичный рынок из-за недостатка денежных средств на приобретение. Однако сейчас продажа квартир в Пензе чаще всего осуществляется сразу после строительства.

1. Отсутствие ремонта. Чаще всего после переселения человеку сразу хочется полностью изменить интерьер своей новой квартиры. Для этого требуются долгие и сложные работы, однако, перед их началом приходится обращаться к подготовке. По этой причине пустые квартиры после строительства сокращают время работ и снижают их стоимость, ведь пропадает необходимость демонтажа.

2. Установка нужной сантехники. Иногда после переезда человек начинает заниматься сантехникой. В старом жилом фонде трубы изношены, поэтому приходится проводить полную замену. Такой утомительный процесс параллельно потребует огромных денежных затрат. Естественно, в новой квартире сделать это намного проще, да и качество получается высоким и практичным.

3. Низкая цена жилья. Если человек вкладывает деньги в строительство многоэтажки, то есть, приобретает квартиру во время возведения здания, стоимость квартиры сильно снижается. Компании не первый год пропагандируют подобную практику. Они предлагают желающим долевое строительство, дабы сделать жилье по-настоящему доступным.

*Основные плюсы новостроек* – это юридическая чистота квартиры, свободные планировки, новые коммуникации, а также срок эксплуатации.



Но есть и определенные минусы. Во-первых, невозможность въехать сразу после покупки, поскольку большинство квартир в новостройках продается на стадии строительства дома. Во-вторых, покупатель вкладывает деньги в продукт, которого пока не существует, – со всеми вытекающими отсюда «рисками». Именно поэтому, прежде чем покупать квартиру в новостройке, необходимо ответственно и внимательно подойти к выбору девелопера и обязательно поинтересоваться его репутацией.

Квартиры на вторичном рынке пользуются устойчивым спросом у элитных покупателей. Если говорить о сталинских домах, то они до сих пор пользуются стабильным спросом, хотя отнести их к элитному жилью уже нельзя. Среди плюсов этих зданий – уникальная архитектура, дорогие отделочные материалы, просторная придомовая территория, роскошные виды из окон и высокие потолки.

Рассмотрим ситуацию, когда покупка недвижимости происходит с *инвестиционными целями*. В этом случае выбор между квартирой в новостройке и вторичным жильем зависит от цели инвестирования, что будет происходить с помещением дальше.

Если покупатель желает получить максимум доходности за короткий срок, имеет смысл приобретать недвижимость в новостройке на этапе котлована и затем реализовывать ее на более поздней стадии строительства или по завершении. Но, здесь есть свои риски, связанные прежде всего со сроками реализации объектов. Сейчас покупок с целью дальнейшей перепродажи делается меньше, чем в предыдущие годы. Подводя итог, можно сказать, что инвестирование в дорогую недвижимость с целью дальнейшей перепродажи – по-прежнему весьма актуальный способ вложения капитала (табл. 28).

Т а б л и ц а 28

SWOT-анализ первичного рынка жилой недвижимости

Сильные стороны первичного рынка недвижимости	Возможности первичного рынка недвижимости
1	2
<p>Новое жильё</p> <p>Дешевизна в равнении с вторичным рынком</p> <p>Собственная клиентская база (на данном рынке есть свои клиенты, которые занимаются скупкой квартир для сдачи в аренду, для перепродажи)</p> <p>Договора с известными застройщиками</p> <p>Рыночная структура отдела продаж</p> <p>Наличие собственной площадки и сервисного центра</p>	<p>Улучшение сервиса и сокращение времени на обслуживание</p> <p>Возможность узкой специализации</p> <p>Развитие корпоративных клиентов и новых отраслей потребителей</p> <p>Плотная интеграция с заводами и получение больших скидок</p> <p>Расширение строительство по территориям</p> <p>Создание новых проектных построек, для повышения конечной стоимости и получения максимальной прибыли при продаже</p>

Слабые стороны первичного рынка недвижимости	Угрозы первичного рынка недвижимости
1	2
<p>Нехватка оборотных средств для закупок  Долгое время строительства  Высокая текучесть кадров  Строительные объекты могут замораживаться и перепродаваться по несколько раз, в то время как договора купли-продажи квартир заключаются на базовом этапе строительства  Текущее подорожание объекта  Использование дешёвых материалов и дешёвой рабочей силы приводит к низкому качеству готовых объектов</p>	<p>Нестабильность курса доллар (закупочные цены привязаны к \$ а продают в рублях)  Происходит изменение политики поставщиков  Плохой контроль над затратами в строительстве  Усиление давления производителей стройматериалов, спонтанное повышение цен  Большая конкуренция внутри рынка  Ипотечное кредитование</p>

Таблица 29

## SWOT-анализ первичного рынка жилой недвижимости

Сильные стороны вторичного рынка недвижимости	Возможности вторичного рынка недвижимости
<p>Развитая инфраструктура  Благоустроенность районов  Наличие своих клиентов  Недвижимость класса – «люкс»</p>	<p>Возможность узкой специализации  Развитие корпоративных клиентов и новых отраслей потребителей  Ипотечное кредитование</p>
Слабые стороны вторичного рынка недвижимости	Угрозы вторичного рынка недвижимости
<p>Износ  Возможность модернизации – новые затраты</p>	<p>Зависимость от стоимости квартир на первичном рынке  Нестабильность курса доллар  Старый фонд  Большая конкуренция внутри рынка</p>

## 7.2. Исследование по рынку недвижимости в связи с прошедшим финансовым кризисом

Любая кризисная ситуация влияет на все сферы экономики. Мировой кризис коснулся и рынка недвижимости. Спрос на жилье значительно упал, количество сделок существенно уменьшилось, заметно сокращены объемы строительства, цены длительное время корректировались в низ.

Ситуация на рынке недвижимости с наступлением кризиса ликвидности в стране кардинально изменилась. Пользуясь терминологией Ф. Котлера «рынок продавца» жилой недвижимости стал «рынком покупателя».

Основными макроэкономическими факторами, которые повлияли на данный рынок, являлись следующие:

1. Снижение доступности средств для строительства объектов.
2. Снижение доходов населения страны и рост безработицы.
3. Снижение потребительской уверенности в рынке строящегося жилья.
4. Негативные ценовые ожидания потенциальных покупателей в отношении развития рынка.
5. Снижение цены на строительные материалы.

Все перечисленные факторы оказали существенное влияние на рынок жилья, что выразилось в снижении всех основных макроэкономических показателей. Приведенные ранее статистические данные иллюстрируют существенное сокращение в 2008 г. и снижение в 2009–2010 гг. объема ввода жилой недвижимости в эксплуатацию (–7 % по сравнению с 2008 годом), значительное сокращение объема выполненных работ в строительном секторе национальной экономики. Стоимость жилья в результате значительного сокращения спроса по итогам 2009 г. снизилась на 9 % на первичном рынке, на 6 % – на вторичном. Отметим, что в 2010 г. динамика снова сменилась на положительную.

Одним из главных факторов влияния на рынок в кризисный период стало снижение доступности кредитных средств, так как подавляющее большинство проектов в области недвижимости реализовывалось с широким привлечением заемного капитала. Существенный рост кредитной процентной ставки и ужесточение условий получения кредитов поставили практически всех игроков жилой недвижимости в сложное финансовое положение. Из потенциально доступных источников средств финансирования проектов и погашения задолженности остались собственные средства и фонды прямых инвестиций. Следствием стало то, что многие строительные компании и девелоперы из-за недостатка финансовых средств лишились возможности развивать большинство из своих многочисленных проектов. С 4 квартала 2008 г. были «заморожены» многие проекты на начальной стадии строительства (проектирования), часть наименее стратегически важных проектов игроков рынка была выставлена на продажу.

Снижение роста доходов населения и рост безработицы прямым образом повлияли на платежеспособность потенциальных покупателей – физических лиц. Значительная часть целевой аудитории отказалась от совершения покупки, часть – стала значительно более избирательной. Такая избирательность тесно связана с другим фактором влияния – снижением потребительской уверенности в рынке строящегося жилья. Сложные финансовые условия, в которых действовали игроки рынка, и высокая долговая нагрузка привели к «замораживанию» строительства части новостроек. Это нанесло ощутимый урон благосостоянию людей, купивших недвижимость в приостановленных проектах, что существенным образом увеличило нега-

тивные ожидания для остальных потенциальных покупателей. Часть потенциальных покупателей, которые в таких условиях все же имели возможность приобрести жилье, предпочли отложить на некоторый срок данную покупку. Главным образом, это было связано с начавшимся снижением уровня цен, особенно на строящееся жилье. Потенциальные покупатели в ожидании еще более существенного снижения стоимости жилья (что было продиктовано желанием сэкономить и более выгодно заключить планируемую сделку) заняли «выжидательную» позицию.

Пожалуй, единственным положительным для застройщиков и девелоперов рынка, фактором влияния было снижение цен на строительные материалы. Это привело к снижению себестоимости строительства и возможности более широкого использования ценового фактора конкурентной борьбы. При этом в 2010 г. стоимость стройматериалов начала снова возрастать, снижая экономическую эффективность хозяйствования строительных компаний. Отметим, что снижение цен застройщиками привело к медлительному восстановлению спроса, который по состоянию на 3 квартал 2011 г., по-прежнему оценивается как низкий. Абсолютное большинство строительных компаний оказались не готовы к резко возросшей конкуренции на рынке за немногочисленного покупателя. Из арсенала средств конкурентной борьбы они используют только ценовые методы, что, как видно, не приносит долгосрочного желаемого результата.

Россия также подверглась кризису ипотеки. Усугубило финансовый кризис снижение населением покупательской способности. Но в последнее время ощущается рост развития отрасли строительства и спроса на жилье. Наиболее перспективен на сегодняшний день сегмент эконом-класса. Большинство покупателей перешло из бизнес-класса в эконом.

Как такового резкого падения цен на недвижимость не произошло, однако в поисках клиентов и ликвидности девелоперы начали предоставлять на свои объекты хороший дисконт. Кризис изменил и поведение покупателей: они начали настойчиво просить у застройщиков скидки. Однако наибольшее влияние на рынок оказало то, что платежеспособные потенциальные покупатели перестали приобретать недвижимость, ожидая еще большего снижения цен, о котором говорили немало. Но в итоге спрос на квартиры увеличился, и притихли и разговоры об обвале рынка. И если в начале 2009 года недовольство высказывалось по поводу всеобщей огласки мнений о том, что цены на недвижимость будут падать, то не всем пришлось по нраву разговоры об их росте.

В России уже давно существует проблема дефицита жилья, а в условиях финансового кризиса многие проекты были заморожены еще на стадии разработки документации, поэтому снизились объемы строительства, на рынке новостроек новых предложений не поступало, а "вторичка" взяла на себя проблему насыщения рынка. Во время кризиса возникла парадоксаль-

ная ситуация: сложился дефицит обеспеченностью населения жилой недвижимостью, однако уровень платежеспособного спроса оценивается как низкий. Экономические категории «спрос» и «предложение» слабо взаимодействуют между собой, так как докризисная благоприятная экономическая ситуация привела к сохранению степени применения маркетинговых исследований в неразвитом состоянии.

Существуют мнения, кризис не закончился в 2009 году, так как его последствия до конца не устранили и, то, что происходит сейчас, растет так сказать уже на удобренной почве. Инвесторы могут стать основной проблемой на рынке недвижимости в кризисных условиях в связи с тем, что, несмотря на то, что большинство государств затыкало кризисные дыры огромным количеством средств, проблема так до конца и не решилась. По мнению Сергея Чагина, заместителя директора департамента инвестиционных продаж компании NAI Весаг, серьезных изменений на рынке недвижимости в ближайшее время не произойдет. «Как показал прошедший кризис, колебания мировых фондовых рынков докатываются до нас с опозданием в полгода. В настоящий момент Правительство РФ всеми правдами удерживает текущий уровень экономической ситуации и показателей, поддерживая национальную валюту, а вот что будет после марта 2012 – вопрос. Мой прогноз пессимистичен – всегда лучше готовиться к худшему», – поясняет эксперт.

Настигнет ли рынок недвижимости очередная «волна» или просто все разом рухнет, предсказать трудно даже ведущим экспертам.

### 7.3 Влияние финансового кризиса на рынок жилой недвижимости

Средние темпы роста цен на жилье в российских городах в 2011 году совпали с официальным уровнем инфляции и составили 6,1 %. Такие данные получены в результате мониторинга цен на жилье проведенного Аналитическим Центром ГдеЭтотДом.Ру на протяжении 2011 года в 36 городах страны с населением от 11,5 млн (Москва) до 320 тыс. человек (Орел). Темпы роста цен на жилье выросли по сравнению с 2010 годом, когда изменение уровня цен на квартиры по стране составило 2,5 %. Это произошло на фоне замедлившейся инфляции – если по итогам 2010 года она была на уровне 8,8 %, то в 2011 году уже составила 6,1 %.

Ценовая ситуация на протяжении 2011 года развивалась следующим образом. В первой половине 2011 года темпы роста цен не сильно отличались от тенденций 2010 года – оживление в конце зимы и весной и стагнация цен летом. Начиная с августа, темпы изменения цен на жилье в стране уверенно превысили порог 0,5 % в месяц. В результате, если за первое полугодие 2011 рост цен составил 2,5 %, то за второе уже 3,6 %.

Основными причинами укрепления цен на жилье в России в 2011 году стало восстановление рынка ипотечного кредитования до докризисных уровней (по ряду показателей рынок жилищного кредитования превысил

докризисные показатели), рост потребительской уверенности на фоне относительно благоприятной для страны макроэкономической конъюнктуры. Важную роль сыграл и продолжающийся кризис строительной отрасли, состояние которой не позволяет выйти даже на докризисные показатели ввода в строй жилья, не говоря об уровне жилищного строительства советских времен. В тоже время рост цен на жилье сдерживался высокими ставками жилищного кредитования, жесткой финансовой политикой Центрального Банка и Правительства (помимо инфляции в 2011 году сократились и темпы роста денежной массы – фактически вдвое). Сказалась и низкая инвестиционно-спекулятивная привлекательность российского рынка жилья для мелких инвесторов после кризиса 2008 года. Также вложения в российский жилой сектор ограничивались из-за широко распространившейся в последние годы альтернативы – вложения свободных средств в зарубежные рынки жилой недвижимости. Указанные факторы будут оказывать влияние на рынок жилья и в 2012 году, поэтому существенного изменения динамики цен на жилье не произойдет и темпы изменения цен в стране не будут сильно отличаться от 2011 года. Российский рынок жилья вышел из аномального состояния 2000-х и ценовые изменения на нем стали более характерны для устоявшегося жилищного рынка. Ситуация при которой возможно изменение цен в большую или меньшую сторону более чем на 10 % возникнет только при крайне негативном развитии сценария мировой экономики.

Примечательно, что если в 2010 году положительная динамика цен на жилье фиксировалась в основном только в столице и крупнейших городах, то в 2011 году, когда посткризисное оживление докатилось и до регионов, рост цен стал характерен и для средних городов страны. В 2010 году диапазон изменения стоимости жилья составлял от 13,4 % (в Уфе) до -5,0 % (в Тольятти). В 2011 году темпы роста цен на жилье по стране заметно выровнялись.

По итогам 2011 года города лидеры и аутсайдеры по ценам на жилье в России не изменились. Самое дорогое жилье помимо Москвы, Санкт-Петербурга, Ближнего Подмосковья и Сочи по-прежнему в Екатеринбурге, Хабаровске и Краснодаре – дороже 50 тыс. рублей за кв. м. Самые дешевые квадратные метры – в Пензе, Иваново, Брянске, Курске и Ульяновске – дешевле 34 тыс. рублей за кв. м.

Эксперты оценили стоимость недвижимости в городах России. Оказалось, что Пенза по дороговизне квартир находится на 23 месте. Рейтинг возглавляет столица и ее окрестности.

2011 год на рынке недвижимости стал первым послекризисным: цены на «вторичку» в российских городах месяц за месяцем постепенно росли, а в начале зимы эксперты констатировали забытое за кризисное время предновогоднее оживление спроса.

По данным федерального портала по недвижимости "Мир квартир", за 2011 год цена квадратного метра увеличилась почти в 90 % исследованных регионов, а в 34 % городов прирост за год составил более 10 % (табл. 30).

Т а б л и ц а 3 0

Изменение цен предложения на жилье на вторичном рынке за 2011 год по данным аналитического центра ГдеЭтотДом.РУ

Город	31 декабря 2011	Изменение с начала 2011 года
Белгород	46807	10,3 %
Брянск	33902	6,5 %
Владимир	43442	7,6 %
Волгоград	44032	-0,4 %
Воронеж	39115	9,5 %
Екатеринбург	57929	9,6 %
Иваново	33060	9,3 %
Казань	44066	10,6 %
Киров	36538	5,5 %
Краснодар	51139	0,2 %
Красноярск	45767	12,6 %
Курск	32135	8,7 %
Липецк	32135	6,8 %
Москва	155492	6,1 %
Московская обл.	67514	3,2 %
Нижний Новгород	48095	4,8 %
Новокузнецк	34121	0,2 %
Новосибирск	48450	4,1 %
Омск	36820	5,4 %
Орел	34981	6,7 %
Пенза	33161	1,3 %
Пермь	43686	5,6 %
Ростов-на-Дону	49050	3,7 %
Самара	47420	3,2 %
Санкт-Петербург	85923	5,1 %
Саратов	37846	2,8 %
Смоленск	37853	8,8 %
Тверь	47633	3,7 %
Тольятти	36808	10,9 %
Тула	41850	4,2 %
Тюмень	49013	8,0 %
Ульяновск	33259	6,5 %
Уфа	48117	7,1 %
Хабаровск	52128	6,3 %
Челябинск	43928	8,1 %
Ярославль	44465	8,1 %

Россия-12 – Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Пермь, Волгоград, Красноярск  
 Россия-36 – Белгород, Брянск, Владимир, Волгоград, Воронеж, Екатеринбург, Иваново, Казань, Киров, Краснодар, Красноярск, Курск, Липецк, Москва, Московская обл., Нижний Новгород, Новокузнецк, Новосибирск, Омск, Орел, Пенза, Пермь, Ростов-на-Дону, Самара, Санкт-Петербург, Саратов, Смоленск, Тверь, Тольятти, Тула, Тюмень, Ульяновск, Уфа, Хабаровск, Челябинск, Ярославль (рис. 46–48).



Рис. 46. Изменение рублевых цен предложения вторичного рынка на жилье в России в 2010 и 2011 году, %

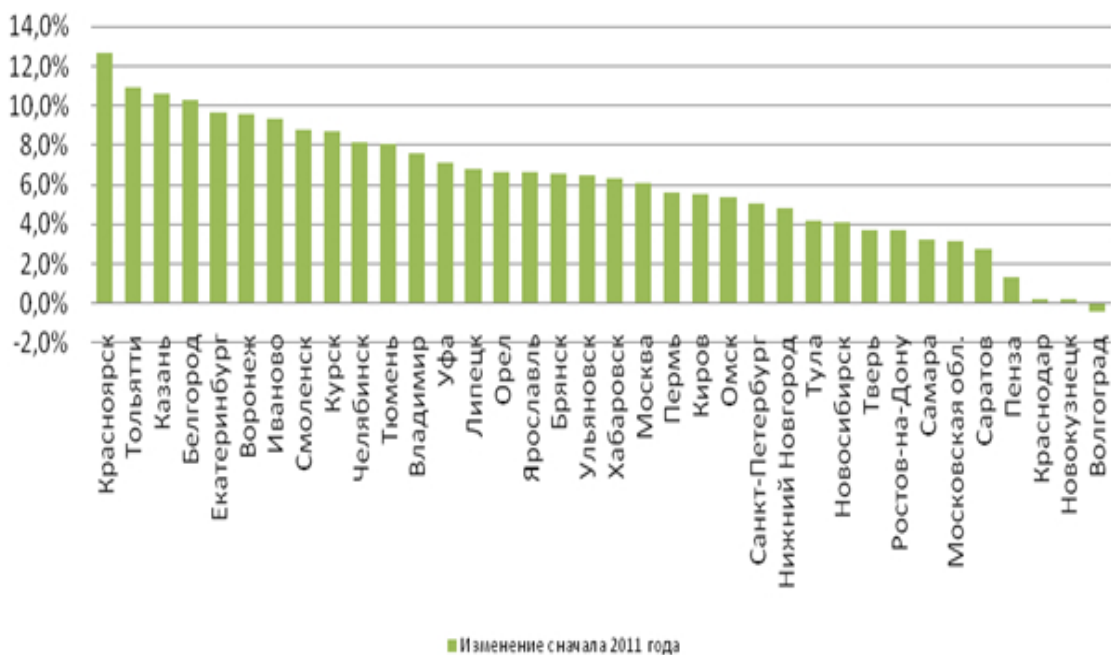


Рис. 47. Изменение цен предложения на жилье на вторичном рынке с начала 2011 года, %



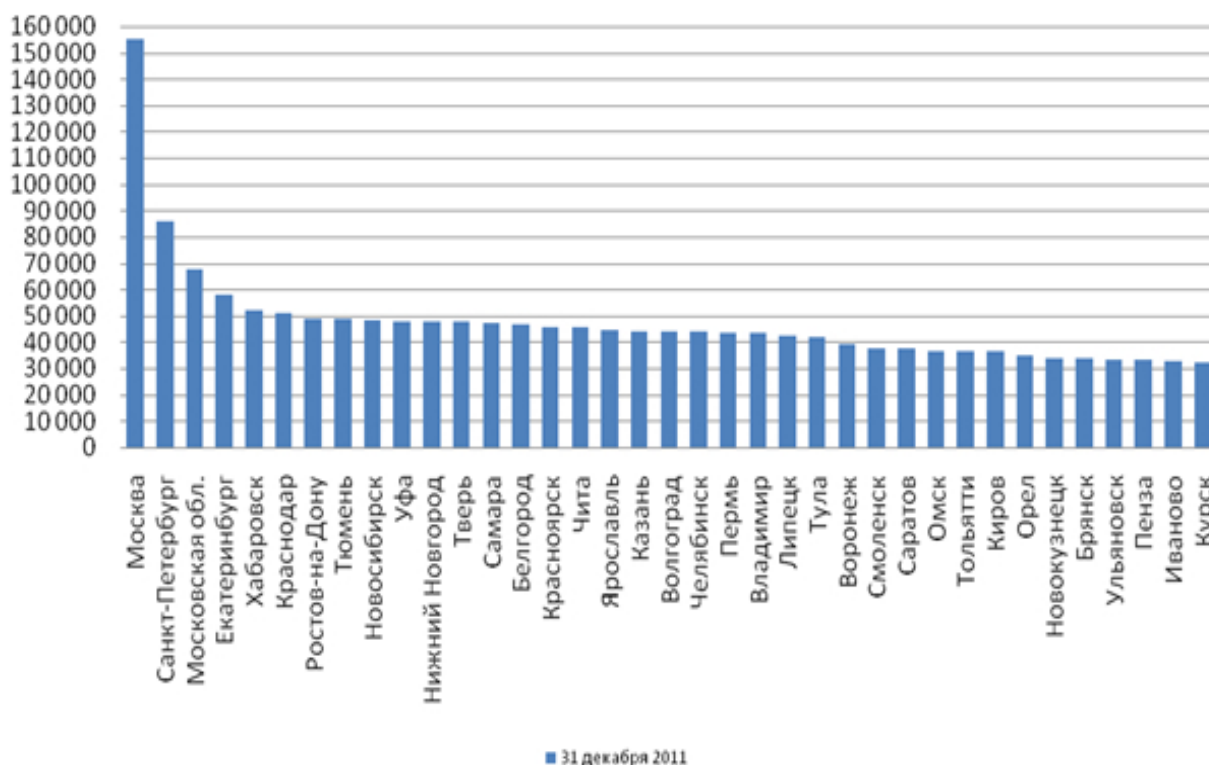


Рис. 48. Цены предложения на жилье на вторичном рынке на 31 декабря 2011 года

#### 7.4. Предложения для повышения эффективности развития рынка жилого домостроения

Слабая маркетинг-ориентированность субъектов рынка жилого строительства и услуг на потребителя и неразвитость маркетинга в системе рынка жилья в целом, приводит к снижению ёмкости рынка, торможению его развития, росту цен на жильё и формированию неучтённых «чёрных»/«серых» подсистем, не учитываемых в перспективах развития бизнеса, недополучению прибыли операторами рынка и недополучению налоговых поступлений в бюджет Пензенской области.

В системе повышения эффективности и развития рынка жилого домостроения выявляются первоочередные задачи:

- необходимо опережающее обеспечение территорий застройки инженерной инфраструктурой;
- сокращение сроков строительства, продолжительности инвестиционного цикла, повышения качества строительства, уменьшения эксплуатационных расходов, энергоемкости и загрязнения окружающей среды;
- формирование архитектурно-строительных систем из легких конструкций, уменьшающих массу здания и заметно удешевляющих строительство;

– широкое распространение в жилищном строительстве конструкций и материалов из дерева и деревоклееных изделий;

– возрастание строительства монолитно-каркасных жилых многоэтажных зданий в сегменте эконом-класса;

– развитие малоэтажного строительства в двух перспективных направлениях – малоэтажной высокоплотной застройки и одноквартирных жилых домов усадебного типа;

– применение местных строительных материалов и инновационных технологий для снижения стоимости 1 кв. м нового жилья.

Необходимо сформировать систему услуг для самостоятельных застройщиков, регулируемую архитектурно-планировочное развитие поселений.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучая почти вековую историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости.

Конечной целью любого исследования рассматриваемого типа является измерение соотношения спроса и предложения на конкретный вид товара на рынке недвижимости в конкретный (как правило будущий) момент времени.

Поэтому цель проведенной работы: проведение комплексного исследования развития рынка недвижимости в г.Пензе для разработки предложений по его развитию.

Основными исследованиями по методологии анализа рынка недвижимости являются труды Стерник Геннадия Моисеевича – профессора кафедры "Экономика и управление городским строительством" Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председателя комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированного РОО оценщика недвижимости, сертифицированного РГР аналитика рынка недвижимости, канд. тех. наук.

Согласно методологии анализа рынка по Стернику, перед анализом рынка необходимо провести его классификация по ряду признаков – местоположения, качеству, застройщикам, ценовому диапазону, типу домов и др.

В силу понятных причин достичь на рынке недвижимости такой же полноты, доступности и оперативности информационного обеспечения, как на фондовом рынке, в принципе невозможно. Однако постоянный мониторинг рынка жилья позволяет провести его классификацию более точно.

При выполнении работы по исследованию и анализу рынка жилой недвижимости в г.Пензе возникло немало трудностей с поиском информации для составления той или иной классификации непосредственно отражающей ситуацию на региональном рынке недвижимости. Выявлено, что лишь несколько городов России имеют адаптированную под местный рынок классификацию домов по такому признаку как тип дома. Застройка российских городов несмотря на видимую однообразность характеризуется наличием множества домов, которые распространены только в данном городе. Поэтому очень важно провести именно ту классификацию, которая отразит точную картину существующей застройки того или иного города.

По итогам анализа типовых проектов застройки г.Пензы была составлена собственная картина основных типов домов, присутствующих на рынке. Впоследствии именно согласно данной классификации жилья и бы проведен ценовой мониторинг.

Важность проведенного исследования заключается также и в составлении шаблонов мониторинга – то есть разработки матриц анализа, по которым впоследствии данный ценовой мониторинг можно будет неоднократно повторять. Конечно, значимость проведенного исследования подтверждается еще высокой практической ценностью для практикующих оценщиков, риэлторов, потенциальных покупателей и продавцов жилья, коммерческих банков, страховых компаний.

Высокое значение имеет дальнейшее развитие проведенного анализа, которое может заключаться в разработке соответствующего программного обеспечения, позволяющего обрабатывать и систематизировать данные, полученные с рынка.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аверченко, В.А. Рынок доступного жилья – пути активизации [Текст] // Недвижимость и инвестиции. – 2012. – №4.
2. Аверченко, В.А. Доступное и комфортное жилье – гражданам России [Текст] // Промышленное и гражданское строительство. – 2005. – №12. – С.3–6.
3. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] / А.Н. Асаул, А.В. Карасев // Административно-управленческий портал. – Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m76>. – 16.03.08.
4. Баронин, С.А. Ипотечное кредитование жилищного строительства [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. С.А. Баронина, Б.Б. Хрусталева. – Пенза: ПГУАС, 2004.
5. Баронин, С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья [Текст] / С.А. Баронин. – М., 2005.
6. Баскин, А.С. Рынок жилья: проблемы формирования и государственного регулирования [Текст] / А.С. Баскин // Пробл. регион, экономики. – 2006. – № 1/2.1. – С. 178–188.
7. Белкин, В. Жилищное строительство как фактор демографической динамики [Текст] / В. Белкин, В. Стороженко // Вопросы экономики. – 2009. – № 10. – С.144–149.
8. Белоусова, Л.С. Социально-экономические аспекты формирования рынка жилья и регулирования жилищного строительства в регионе [Текст] / Л.С. Белоусова // Финансы и кредит. – 2006. – № 7 (211). – С. 68–75.
9. Бессонов, В.Е. Методика оценки и формирования социальных жилищных программ [Текст] / В.Е. Бессонов // Финансы и кредит. – 2010. – №5(389).
10. Блинов А.О. Управление региональными рынками [Текст] / А.О. Блинов, В.Я. Захаров // Менеджмент в России и за рубежом. – 2003. – №1. – С. 7–12.
11. Большой экономический словарь [Текст] / под ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Фонд «Правовая культура», 2011.
12. Боос, Г.В. Формирование рынка доступного жилья: существующие проблемы и новые законодательные инициативы [Текст] // Недвижимость и инвестиции. – 2009. – №4.
13. Викторов, М. Национальный проект по жилью: факторы реализации [Текст] / М. Викторов, В. Кошелев, В. Грахов // Экономист. – 2007. – №1.
14. Вульфович, Р.М. Социально ориентированная жилищная политика в городах Европы и России [Текст] / Р.М. Вульфович, М.Д. Щербакова // Управленческое консультирование. – 2007. – № 2. – С. 41–55.

15. Государственная программа Пензенской области «Обеспечение жильем и коммунальными услугами населения Пензенской области на 2014–2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [files/zhkh\\_pnzreg\\_ru/normdok/13-09-2013\\_11-05-21.zip](files/zhkh_pnzreg_ru/normdok/13-09-2013_11-05-21.zip).

16. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник для вузов / П.Г. Грабовый [и др.] – Смоленск, Смолен-Плюс; М.: АСВ, 2011.

17. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 N51-ФЗ (с послед. измен. и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18. Грушина, О.В. Жилищная экономика: обоснование нового полит-экономического подхода [Электронный ресурс] / О.В. Грушина. – Режим доступа: <http://www.isea.ru>

19. Гусев, А.Б. Доступность жилья в России и за рубежом [Электронный ресурс] // Капитал страны. Работа выполнена при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда (проект № 08-02-00065а). – Режим доступа: <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/610>

20. Денисов, Н.А. Жилищная политика в современной ситуации [Текст] / Н.А. Денисов // Экономист. – 2009. – № 6.

21. Доступное и комфортное жилье гражданам – РФ [Электронный ресурс] // Недвижимость и ипотека. – Режим доступа: <http://www.realtypress.ru/ipoteka/analitika/-dostupnoe-i-komfortnoe-djilje-gradjdanam-rossii.html>

22. Дулич, В.А. Инвестиции – в реальный сектор экономики [Текст] / В.А. Дулич // Экономика строительства. – 2012.

23. Егоров, С.Н. Формирование регионального рынка доступного жилья на основе ипотечного кредитования [Текст] / С.Н. Егоров. – Чебоксары, 2009.

24. Ерошенков, К.М. Градостроительное развитие российских регионов стратегическое направление приоритетного национального проекта по доступному жилью [Текст] / К.М. Ерошенков, С.И. Мутовин, Г.В. Рожков // Транспортное дело. – 2009. – №5.

25. Жанбосов, А.Т. Концептуальные основы жилищной политики государства: вопросы экономики и управления [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / А.Т. Жанбосов. – М., 2009.

26. Жилина, В.И. Стратегия реализации региональной жилищной политики: теория, методология, практика [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / В.И. Жилина. – М., 2009.

27. Жилищные условия населения [Электронный ресурс] // Где этот дом. – Режим доступа: <http://www.gdeetotdom.ru/analytics>

28. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с послед, измен, и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
29. Жилье: комплексный взгляд [Текст] / под общ. ред. В.М. Агапкина. науч. ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. – М.: А.В.Ч., 2010.
30. Закон Пензенской области от 25 декабря 2003 г. №564-ЗПО «Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области» [Текст].
31. Закон Пензенской области от 25 мая 2004 г. N 611-ЗПО «О Программе «Социальная поддержка граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в Пензенской области на 2012–2015 годы»
32. Закон Пензенской области от 4 декабря 2006 г. «Об Инвестиционной стратегии Пензенской области».
33. Земельный кодекс от 25.10.2001 N136-ФЗ (ред. от 30.10.2007) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
34. Зюкин, В.Н. Меры по обеспечению доступности жилья [Текст] // Недвижимость и инвестиции, 2009, №1.
35. Игошин, Н.В. Инвестиции. Организация управления и финансирование [Текст]: учебник для вузов. / Н.В. Игошин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009.
36. Казанцев, В.О. Приоритетные национальные проекты и новая идеология для России [Текст] / В.О. Казанцев. – М.: Вагриус, 2007.
37. Ковальский, М.И. Управление строительством: опыт США, Японии, Великобритании, ФРГ, Канады [Текст] / М.И. Ковальский. – М.: Стройиздат, 2008.
38. Коновалова, Е.В. Механизмы решения жилищной проблемы как часть современной жилищной политики [Текст] / Е.В. Коновалова // Уровень жизни населения регионов России. – 2009. – №1–2. – С. 112–116.
39. Коняев, А.Ю. Формирование экономического механизма управления инвестиционным процессом в сфере жилищного строительства [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук. / А.Ю. Коняев. – М., 2011.
40. Корабейников, И.Н. Кластерный подход к организации регионального производственного комплекса: теоретические и практические аспекты [Текст] / И.Н. Корабейников, С.М. Спешилов; под ред. академика РАН А.И. Татаркина. – Оренбург: ИНК ГОУ ОГУ, 2009. – 185 с.
41. Косарева, Н.Б. Рынок доступного жилья – государственный приоритет [Текст] / Н.Б. Косарева // Недвижимость и инвестиции. – 2011. – №3.
42. Костецкий, Н.Ф. Государственное регулирование инвестиционно-строительной деятельности [Текст] // Экономика строительства, 2011. – №12.

43. Костецкий, Н.Ф. Роль и место инвестиционного потенциала в системе воспроизводства городской недвижимости [Текст] / Н.Ф. Костецкий *Недвижимость: экономика, управление.* – 2009. – № 1. – С. 62–64.
44. Круглик, С.И. Комплексный подход к разработке государственной политики в жилищной сфере [Текст] / С.И. Круглик // *Экономика и управление.* – 2008. №1. – С.15–19.
45. Круглов, В.Н. Методика оценки областных целевых программ [Текст] / В.Н. Круглов // *Региональная экономика: теория и практика.* – 2008. – № 10. – С. 24 – 32.
46. Мальцева, Е.С. Влияние динамики формирования территориально-локальных рынков жилья на развитие экономики региона [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук / Е.С. Мальцева. – Майкоп, 2010.
47. Махрова, А.Г. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России: опыт анализа и моделирования [Текст] / А.Г. Махрова, А.Ю. Сапожников // *Региональные исследования.* – 2007. – № 4(14). – С. 59–64
48. Мозеров, Е.В. Социальный аспект жилищно-ипотечной политики в регионе [Текст] / Е.В. Мозеров // *Регионология.* – 2008 – №4. – С. 25–27.
49. Мырынюк, А.Н. Национальные проекты в России: проблемы и перспективы [Текст]: моногр. / А.Н. Мырынюк. – М.: Маросейка, 2007.
50. Назарова, Л. Жилищный рынок в РФ: проблемы развития [Текст] / Л. Назарова // *Бюджет.* – 2006. – №3. – С. 15–20.
51. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 N117-ФЗ (с послед, измен, и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
52. Недвижимость. Практическая энциклопедия [Текст] / А.В. Быстров [и др.]; под ред. И.С. Радченко. – М.: ГроссМедиа, 2011.
53. Нехаев, С.А. Формирование программ социально-экономического развития регионов России в условиях глобализации мировой экономики [Электронный ресурс] / С.А. Нехаев. – Режим доступа: <http://www.finansy.ru>
54. Овсянникова, Т.Ю. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья [Текст] / Т.Ю. Овсянникова // *Вопросы экономики.* – 2012. – № 5.
55. Овсянникова, Т.Ю. Оценка роли жилищного комплекса в региональной экономике [Текст] / Т.Ю. Овсянникова, О.В. Котова // *Регион: экономика и социология.* 2007. – №3. – С. 162–173.
56. Оценка доступности приобретения жилья и ипотечных кредитов [Текст]. – М.: Институт экономики города, 2010.



57. Оценка доступности приобретения жилья и ипотечных кредитов [Текст]. – М.: Институт экономики города, 2008.

58. Павлова, М.Э. Организационно-экономические основы формирования регионального рынка доступного жилья [Текст] / М.Э. Павлова. – Чебоксары, 2011.

59. Попова, И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья [Текст]. дис. канд. экон. наук / И.В. Попова. – Пенза, 2005.

60. Попова, И.В. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. №675 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2012–2015 годы". Федеральная целевая программа "Жилище" на 2012–2015 годы [Текст].

61. Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. №1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию" [Текст].

62. Проблемы регионального и муниципального управления [Текст]: сб. науч. тр. / под ред. А.С. Новоселова. –Новосибирск: ИЭОПП СО РАН. 2011. – 405 с.

63. Региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Пензенской области в 2012 году», утверждена постановлением Правительства Пензенской области от 16.03.2012 №175-пП [Электронный ресурс] – Режим доступа: files/zkh\_pnzreg\_ru/postanovlenie\_175-pp\_\_16\_03\_12\_04.do

64. Региональная статистика [Текст] / под ред. Е.В. Зарова и Г.И. Чудилина. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 624с..

65. Региональная экономика [Текст]; под ред. В.И. Видяпина и М.В. Степанова. – М.:ИНФРА-М, 2008. – 666 с.

66. Региональная экономика [Текст]: учебник для вузов / Т.Г. Морозова [и др.]; под ред. проф. Т.Г. Морозовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2009.

67. Региональная экономическая политика субъекта Федерации: принципы, формы и методы реализации [Текст] / под ред. А.С. Новоселова. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2010. – 519 с

68. Рыбина, Е.Г. Понимание и измерение доступности жилья в России и мире [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.lomonosov-msu.ru](http://www.lomonosov-msu.ru)

69. Саблин, В.В. Организация инвестиционной деятельности в регионе [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук / Е.Г. Рыбина. – М., 2006.

70. Саблин, В.В. Организация инвестиционной деятельности в регионе [Текст]: автореф. дис. ... канд. эк. наук / В.В. Саблин – М., 2010.

71. Семина, Т.А. Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях [Текст] / Т.А. Семина // Недвижимость и инвестиции. – 2012. – №1.

72. СНиП 2.7.01–89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Текст]. – М.: 1990.

73. Соколова, Т.В. Государственная жилищная политика: Социальное измерение [Текст] / Т.В. Соколова. – М.: ЛИБРОКОМ, 2009. – 288 с.

74. Социально-экономическое положение Пензенской области [Текст]: стат. сб. // Пенза. обл. комитет гос. статистики. – Пенза, 2013.

75. Социальный атлас российских регионов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://atlas.socpol.ru>

76. Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации) [Текст]: моногр. / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

77. Тихонова, Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России [Текст] / Н.Е. Тихонова, А.М. Акатнова, Н.Н. Седова // Социс. – 2007. – №1. – С. 71–81.

78. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы» (с измен. и доп.).

79. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2012–2015 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 31.01.2005 г. № 865

80. Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»

81. Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

82. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке».

83. Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 году № 28 «Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации».

84. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

85. Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения [Текст] / С.Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. – 2012. – № 3.

86. Цветов, П. Социальное жилье последнее прибежище бедных [Текст] / П. Цветов // Российская Федерация сегодня. – 2007. – № 19. – С. 33.

87. Чуб, Б.А. Управление инвестиционными процессами в регионе [Текст]. – М.: Издательско-полиграфический центр «БУКВИЦА», 2009.

88. <http://i-stroy.ru>

89. <http://bankir.ru/>

90. <http://www.penza.ru/>

91. <http://www.mirrabot.com/my/>

92. <http://www.dis.ru/>

93. <http://www.hypoteka.ru>

94. <http://park.ru/>

95. <http://www.penza.ru/>

96. <http://www.kremlin.ru/mainpage.shtml>

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение А

### Стоимость квартир на вторичном рынке по районам в г. Пензе

Районы г. Пензы	Арб бл	Арбеково	Центр	Терновка	Западная Поляна	Южная Поляна	Заводской район	Ахуны	КПД	ППЗ-24	Шуист	Окружная	Север	Кривошее	Маяк	Сельхозтехникум
<b>Панельные 5 эт. (старая панель)</b>																
1-комн. 30/19/6	1 520 000	1 530 000	1 550 000	1 490 000	1 460 000	1 450 000	1 380 000	1 800 000	1 410 000		1 400 000		1 650 000		1 450 000	
2-комн. 45/30/6	1 820 000		2 070 000	1 970 000	1 820 000	1 790 000	1 800 000	2 050 000	1 800 000		1 850 000				1 950 000	
3-комн. 59/45/6	2 350 000	2 600 000	2 330 000	2 000 000	2 550 000	2 000 000	2 000 000	2 550 000	2 100 000		2 030 000				2 160 000	
<b>Панельные 9 эт. (панель с малой кухней)</b>																
1-комн. 27/12/6	1 570 000	1 540 000	1 380 000	1 330 000								1 500 000	1 350 000		1 480 000	
2-комн. 43/28/6	2 240 000	1 870 000	2 050 000	1 700 000			2 130 000					1 620 000	1 600 000		1 750 000	
3-комн.																
<b>Панельные 9 эт. (типовая панель) 125 серия</b>																
1-комн. 35/18/7	1 670 000	1 630 000	1 700 000	1 630 000		1 650 000	1 490 000		1 520 000		1 500 000	1 700 000	1 440 000		1 630 000	
2-комн. 54/30/8	2 570 000	2 400 000	2 450 000	2 340 000		2 460 000	2 050 000		2 200 000		2 000 000	2 330 000			2 130 000	
3-комн. 63/40/8	3 100 000	3 000 000		2 950 000		2 420 000	3 320 000		2 840 000		2 270 000	2 780 000			3 100 000	
<b>Панельные 9 эт. (улучшенная панель) 90 сер</b>																
1-комн. 37/19/9	1 720 000	1 900 000		1 950 000				1 630 000	1 700 000		1 630 000	1 690 000	1 520 000	1 530 000	1 720 000	
2-комн. 51/28/9	2 600 000	2 270 000		2 150 000				2 000 000	2 250 000		2 250 000	2 400 000	2 000 000	2 150 000	2 300 000	
3-комн. 67/42/9	3 550 000	2 750 000	3 150 000	2 900 000			2 450 000	2 600 000	2 600 000		2 800 000	3 250 000	2 800 000	2 500 000	2 630 000	
<b>Панельные 10 эт. (современная панель)</b>																
1-комн. 41/20/10	1 720 000	1 760 000	1 750 000	1 780 000				1 690 000	1 800 000		1 650 000	1 630 000	1 590 000	1 550 000	1 830 000	
2-комн. 62/30/10	2 100 000	2 430 000	2 450 000	2 350 000				2 310 000	2 400 000		2 350 000	2 400 000	2 100 000	2 200 000	2 450 000	
3-комн. 72/43/11	3 000 000	2 750 000	3 000 000	2 700 000				2 600 000	3 590 000		2 800 000	2 850 000	2 500 000	2 500 000	2 630 000	
<b>Кирпичные 4,5 эт. 447 сер.</b>																
1-комн. 31/18/5,5	1 520 000		1 565 000	1 320 000	1 530 000	1 530 000	1 520 000	1 700 000	1 350 000		1 500 000		1 530 000			1 330 000
2-комн. 45/28/5,5	2 290 000	2 020 000	2 050 000	1 650 000	1 800 000	1 900 000	1 800 000	2 080 000	1 550 000		1 890 000		1 730 000	1 850 000		1 450 000
3-комн. 59/44/6,5	2 250 000		3 050 000	2 490 000	2 500 000	2 150 000	2 000 000	2 550 000	2 250 000		1 980 000	2 200 000	2 110 000			2 300 000
<b>Кирпичные 9 эт. (кирпич с малой кухней) 447 сер.</b>																
1-комн. 30/18/7	1 300 000		1 550 000	1 380 000	1 780 000		1 650 000	1 700 000				1 400 000	1 450 000		1 390 000	
2-комн. 46/28/7	2 350 000		2 600 000	1 800 000		2 250 000	2 700 000	1 720 000			2 350 000	2 200 000	1 900 000		1 780 000	
3-комн.																
<b>Кирпичные (высотный кирпич)</b>																
1-комн. 37/17/9	1 830 000	1 850 000	2 220 000	1 880 000	1 580 000	1 900 000	1 630 000	1 580 000	1 550 000		1 600 000	1 640 000	1 580 000		1 850 000	
2-комн. 54/30/9	2 330 000	2 550 000	1 700 000	2 550 000	2 200 000	2 350 000	2 000 000	2 280 000	2 120 000		2 690 000	2 350 000	2 300 000		2 250 000	
3-комн. 67/45/9	3 100 000	3 650 000	2 180 000	2 740 000	3 200 000	2 620 000	2 610 000	3 700 000	2 700 000		2 950 000	2 750 000	3 100 000		3 030 000	

Приложение Б

Стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке по районам в г. Пензе

Районы г. Пензы	S	Арб бл	Арбеков о	Центр	Терновка	Западная Поляна	Южная Поляна	Заводской район	Автовокзал	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружная	Север	Кривошурье	Маяк	Совхозтехникум	Средняя цена	Среднее значение по типам домов
Типы домов																				
<b>Панельные 5 эт. (старая панель)</b>																				
1-комн. 30/18/6	30	50 667	51 000	51 667	49 667	48 667	48 333	46 000	60 000		47 000		46 667		55 000		48 333		50 250	43 436
2-комн. 45/30/6	45	40 444		46 000	43 778	40 444	39 778	40 000	45 556		40 000		41 111				43 333		42 044	
3-комн. 59/45/6	59	39 831	44 068	39 492	33 898	43 220	33 898	33 898	43 220		35 593		34 407				36 610		38 012	
<b>Панельные 9 эт. (панель с малой кухней)</b>																				
1-комн. 27/12/6	27	58 148	57 037	51 111	49 259									55 556	50 000		54 815		53 704	48 596
2-комн. 43/26/6	43	52 093	43 488	47 674	39 535				49 535					37 674	37 209		40 698		43 488	
3-комн.																				
<b>Панельные 9 эт. (типовая панель) 125 серия</b>																				
1-комн. 35/18/7	35	47 714	46 571	48 571	46 571		47 143		42 571				43 429	48 571	41 143		46 571		45 610	44 514
2-комн. 54/30/8	54	47 593	44 444	45 370	43 333		45 556		37 963				40 741	43 148			39 444		42 463	
3-комн. 63/40/8	63	49 206	47 619		46 825		38 413		52 698				45 079	44 127			49 206		45 467	
<b>Панельные 9 эт. (улучшенная панель) 90 сер</b>																				
1-комн. 37/19/9	37	46 486	51 351		52 703					44 084			45 946	45 676	41 081		46 486		45 919	44 015
2-комн. 51/28/9	51	50 980	44 510		42 157					39 216			44 118	47 059	39 216		45 098		43 863	
3-комн. 67/42/9	67	52 985	41 045	47 015	43 284				36 567	38 806			38 806	41 791	41 791		39 254		42 264	
<b>Панельные 10 эт. (современная панель)</b>																				
1-комн. 41/20/10	41	41 951	42 927	42 683	43 415					41 220			43 902	40 244	38 780		44 634		41 574	39 354
2-комн. 62/30/10	62	33 871	39 194	39 516	37 903					37 258			38 710	37 903	33 871		39 516		37 449	
3-комн. 72/43/11	72	41 667	38 194	41 667	37 500					36 111			49 861	38 889	34 722		36 528		39 040	
<b>Кирпичные 4,5 эт. 447 сер.</b>																				
1-комн. 31/18/6,5	31	49 032		50 484	42 581	49 355	49 355	49 032	56 129	54 839	43 548	40 645	48 387		49 355			42 903	48 127	42 620
2-комн. 45/28/6,5	45	50 889	44 889	45 556	36 667	40 000	42 222	40 000	46 222		34 444	37 111	42 000		38 444	41 111		32 222	40 841	
3-комн. 59/44/6,5	59	38 136		51 695	42 203	42 373	36 441	33 898	43 220		38 136	33 559	33 898	37 288	35 763			38 983	38 892	
<b>Кирпичные 9 эт. (кирпич с малой кухней) 447 сер.</b>																				
1-комн. 30/18/7	30	43 333		51 667	46 000	59 333		55 000	56 667					46 667	48 333			46 333	50 370	48 718
2-комн. 46/28/7	46	51 087		56 522	39 130		48 913	58 696	37 391				51 087	47 826	41 304			38 696	47 065	
3-комн.																				
<b>Кирпичные (высотный кирпич)</b>																				
1-комн. 37/17/9	37	49 459	50 000	60 000	50 811	42 703	51 351	44 054	43 243	42 703	41 892	43 243	42 973	44 324	42 703		50 000		46 631	43 932
2-комн. 54/30/9	54	43 148	47 222	31 481	47 222	40 741	43 519	37 037	42 222	37 963	39 259	49 815	39 630	43 519	42 593		41 667		41 802	
3-комн. 67/45/9	67	46 269	54 478	32 537	40 896	47 761	39 104	38 955	55 224	38 806	40 299	44 030	39 552	41 045	46 269		45 224		43 363	
<b>Среднее значение</b>		46 590	46 355	46 353	43 424	45 460	43 387	43 325	46 777	41 097	40 019	42 600	41 191	44 061	42 088	38 563	43 966		39 827	

Приложение В

Стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке жилья в г. Пензе по типам домов

Районы г.Пензы	S	Арб бл	Арбеков о	Центр	Терновк а	Западн а Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зап	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривоце рье	Маяк	Совхоз технику м	Средняя цена
1-комн. 30/18/6		50 667	51 000	51 667	49 667	48 333	48 333	60 000							55 000		48 333		50 250
1-комн. 27/12/6		58 148	57 037	51 111	49 259									55 556					53 704
1-комн. 35/18/7		47 714	46 571	48 571	46 571	47 143	47 143						42 857	48 571	41 143				45 610
1-комн. 37/19/9		46 486	51 351		52 703														45 919
1-комн. 41/20/10		41 951			43 415							43 902							41 574
1-комн. 31/18/6,5		49 032		50 484		49 355	49 355	49 032	56 129	54 839	43 548		48 387		49 355				48 127
1-комн. 30/18/7		43 333				59 333		55 000	56 667								50 000		50 370
1-комн. 37/17/9		49 459	50 000	60 000	50 811		51 351												46 631
1-комн. 37/17/9		48 349	51 192	52 367	48 738	54 344	49 046	52 016	57 599	54 839	43 548	43 902	45 622	52 063	48 499		49 167		
Районы г.Пензы	S	Арб бл	Арбеков о	Центр	Терновк а	Западн а Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зап	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривоце рье	Маяк	Совхоз технику м	Средняя цена
2-комн. 45/30/6		40 444		46 000	43 778	40 444		40 000	45 556				41 111						42 044
2-комн. 43/26/6		52 093		47 674					49 535										43 488
2-комн. 54/30/8		47 593	44 444		43 333		45 556						37 037	43 148					42 463
2-комн. 51/28/9		50 980	44 510		42 157							44 118		47 059					43 863
2-комн. 62/30/10			39 194																37 449
2-комн. 45/28/6,5		50 889	44 889	45 556	36 667	40 000	42 222	40 000	46 222				42 000			41 111		32 222	40 841
2-комн. 46/28/7		51 087		56 522			48 913	58 696					51 087	47 826					47 065
2-комн. 54/30/9					47 222							49 815							41 802
2-комн. 54/30/9		48 848	43 259	48 938	42 631	40 222	45 564	46 232	47 104			46 966	42 809	46 011		41 111		32 222	
Районы г.Пензы	S	Арб бл	Арбеков о	Центр	Терновк а	Западн а Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зап	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривоце рье	Маяк	Совхоз технику м	Средняя цена
3-комн. 59/45/6		39 831	44 068	39 492		43 220			43 220		35 593								38 012
3-комн.																			
3-комн. 63/40/8		49 206	47 619		46 825				52 698			45 079		44 127			49 206		45 467
3-комн. 67/42/9		52 985	41 045	47 015	43 284			36 567				38 806	41 791	48 507	41 791				42 264
3-комн. 72/43/11		41 667	38 194		37 500							49 861	38 889	39 583					39 040
3-комн. 59/44/6,5				51 695	42 203	42 373	36 441		43 220		38 136			37 288					38 892
3-комн.																			
3-комн. 67/45/9		46 269	54 478		40 896	47 761			55 224						46 269				43 363
3-комн. 67/45/9		45 991	45 081	46 067	42 142	44 451	36 441		46 186		36 864	44 582	40 340	42 376	44 030		49 206		

Приложение Г

Среднестатистическая стоимость 1 кв.м на рынке вторичного жилья в г. Пензе

	14.03.2011	30.05.2011	20.06.2011	11.07.2011	22.08.2011	05.09.2011	10.10.2011	28.11.2011	06.02.2012	12.03.2012	09.04.2012	17.05.2012	05.07.2012	27.09.2012	04.02.2013	01.04.2013	14.03.2014	14.04.2014	14.05.2014
ОК	38 900	39 670	34 020	38 760	40 894	40 690	40 346	41 282	41 210	42 048	41 548	43 726	43 257	43 871	46 789	46 723	48 839	49 311	49 189
1-комн	36 000	38 620	38 880	39 150	39 236	40 297	38 606	37 998	38 574	39 331	40 402	40 320	42 058	43 571	44 000	43 995	50 745	49 752	49 710
2-комн	33 020	35 100	35 080	34 760	34 547	33 943	34 651	34 576	36 902	36 771	36 265	36 446	36 527	37 763	38 356	38 681	45 945	45 498	45 015
3-комн	32 620	34 320	34 560	35 680	33 801	35 342	34 539	34 429	34 971	35 849	38 064	38 446	38 450	38 647	39 053	39 540	45 419	43 877	44 274
Дом	26 160	28 510	30 000	27 870	28 048	28 302	23 819	25 036	25 893	25 999	26 710	28 668	27 142	26 801	27 199	27 619	34 452	34 721	34 043
1/2 Дома	20 590	22 690	22 880	22 450	22 629	24 673	24 743	25 040	25 088	24 634	24 664	25 300	24 676	25 245	27 280	25 957	30 338	32 091	32 746

**Среднестатистическая стоимость выставленных на продажу 1-комнатных квартир по районам Пензы, руб.  
Цена условной квартиры площадью 34 кв.м**

	Север	Юж. поляна	Центр	Терновка	Окружная	ГПЗ	Ахуны	Арбеково	Автовокзал
14.03.2011	1 120 300	1 158 720	1 271 940	1 084 260	1 203 600	1 209 040	1 148 520	1 228 420	1 239 640
30.05.2011	1 114 180	1 276 700	1 301 180	1 109 760	1 208 700	1 220 260	1 125 740	1 271 600	1 164 500
00.01.1900	1 194 760	1 226 720	1 335 860	1 131 180	1 203 940	1 220 260	1 090 740	1 263 780	1 193 400
00.01.1900	1 213 800	1 219 920	1 352 520	1 130 840	1 207 000	1 235 220	1 103 980	1 294 040	1 231 140
00.01.1900	1 359 762	1 326 748	1 456 424	1 360 510	1 321 886	1 347 794	1 309 306	1 382 950	1 324 606
05.09.2011	1 300 772	1 221 518	1 460 266	1 363 808	1 390 974	1 323 076	1 471 928	1 379 210	1 348 134
00.01.1900	1 345 924	1 363 400	1 485 902	1 401 004	1 403 554	1 386 554	1 335 384	1 419 330	1 380 196
00.01.1900	1 352 928	1 515 278	1 461 456	1 432 896	1 313 114	1 391 382	1 175 006	1 461 422	1 389 920
00.01.1900	1 361 666	1 516 298	1 452 650	1 474 580	1 392 742	1 261 434	986 000	1 502 188	1 404 064
12.03.2012	1 361 666	1 560 362	1 482 944	1 492 158	1 464 822	1 357 042	986 000	1 523 268	1 460 674
09.04.2012	1 357 960	1 553 970	1 614 082	1 519 766	1 475 668	1 363 502	1 395 292	1 532 958	1 532 108
17.05.2012	1 347 352	1 564 544	1 632 102	1 509 124	1 491 614	1 389 274	1 450 814	1 549 958	1 524 322
05.07.2012	1 343 578	1 564 204	1 649 612	1 573 758	1 406 410	1 360 068	1 357 076	1 550 570	1 499 672
27.09.2012	1 480 054	1 603 338	1 633 700	1 579 368	1 500 692	1 465 366	1 359 252	1 589 092	1 521 303
04.02.2013	1 421 098	1 592 832	1 656 888	1 613 062	1 539 950	1 637 338	1 610 410	1 596 606	1 519 834
00.01.1900	1 421 098	1 573 248	1 664 606	1 634 992	1 505 520	1 644 512	1 610 410	1 589 942	1 536 000
14.03.2014	1 599 441	1 731 869	1 835 509	1 638 741	1 808 457	1 748 754	1 508 313	1 935 228	1 727 978
14.04.2014	1 525 291	1 769 330	1 797 591	1 652 052	1 767 705	1 703 865	1 542 624	1 802 583	1 747 245
14.05.2014	1 560 808	1 806 567	1 847 385	1 602 303	1 748 851	1 645 655	1 622 831	1 754 494	1 726 166



Изменение стоимости в период с 2011–2013 гг., руб.

	ОК	1-комн	2-комн	3-комн	Дом	1/2 дома	Автоваззал	Арбеково	Ахуны	ГПЗ	Окружная	Терновка	Центр	Юж.поляна	Север
14.03.2011	38 900	36 000	33 020	32 620	26 160	20 590	1 239 640	1 228 420	1 148 520	1 209 040	1 203 600	1 084 260	1 271 940	1 158 720	1 120 300
30.05.2011	39 670	38 620	35 100	34 320	28 510	22 690	1 164 500	1 271 600	1 125 740	1 220 260	1 208 700	1 109 760	1 301 180	1 276 700	1 114 180
20.06.2011	34 020	38 880	35 080	34 560	30 000	22 880	1 193 400	1 263 780	1 090 740	1 220 260	1 203 940	1 131 180	1 335 860	1 226 720	1 194 760
11.07.2011	38 760	39 150	34 760	35 680	27 870	22 450	1 231 140	1 294 040	1 103 980	1 235 220	1 207 000	1 130 840	1 352 520	1 219 920	1 213 800
22.08.2011	40 894	39 236	34 547	33 801	28 048	22 629	1 324 606	1 382 950	1 309 306	1 347 794	1 321 886	1 360 510	1 456 424	1 326 748	1 359 762
05.09.2011	40 690	40 297	33 943	35 342	28 302	24 673	1 348 134	1 379 210	1 471 928	1 323 076	1 390 974	1 363 808	1 460 266	1 221 518	1 300 772
10.10.2011	40 346	38 606	34 651	34 539	23 819	24 743	1 380 196	1 419 330	1 335 384	1 386 554	1 403 554	1 401 004	1 485 902	1 363 400	1 345 924
28.11.2011	41 282	37 998	34 576	34 429	25 036	25 040	1 389 920	1 461 422	1 175 006	1 391 382	1 313 114	1 432 896	1 461 456	1 515 278	1 352 928
06.02.2012	41 210	38 574	36 902	34 971	25 893	25 088	1 404 064	1 502 188	986 000	1 261 434	1 392 742	1 474 580	1 452 650	1 516 298	1 361 666
12.03.2012	42 048	39 331	36 771	35 849	25 999	24 634	1 460 674	1 523 268	986 000	1 357 042	1 464 822	1 492 158	1 482 944	1 560 362	1 361 666
09.04.2012	41 548	40 402	36 265	38 064	26 710	24 664	1 532 108	1 532 958	1 395 292	1 363 502	1 475 668	1 519 766	1 614 082	1 553 970	1 357 960
17.05.2012	43 726	40 320	36 446	38 446	28 668	25 300	1 524 322	1 549 958	1 450 814	1 389 274	1 491 614	1 509 124	1 632 102	1 564 544	1 347 352
05.07.2012	43 257	42 058	36 527	38 450	27 142	24 676	1 499 672	1 550 570	1 357 076	1 360 068	1 406 410	1 573 758	1 649 612	1 564 204	1 343 578
27.09.2012	43 871	43 571	37 763	38 647	26 801	25 245	1 521 303	1 589 092	1 359 252	1 485 366	1 500 692	1 579 368	1 633 700	1 603 338	1 480 054
04.02.2013	46 789	44 000	38 356	39 053	27 199	27 280	1 519 834	1 596 606	1 610 410	1 637 338	1 539 950	1 613 062	1 656 888	1 592 832	1 421 098
01.04.2013	46 723	43 995	38 681	39 540	27 619	25 957	1 536 000	1 589 942	1 610 410	1 644 512	1 505 520	1 634 992	1 664 606	1 573 248	1 421 098
14.03.2014	48 839	50 745	45 945	45 419	34 452	30 338	1 727 978	1 935 228	1 508 313	1 748 754	1 808 457	1 638 741	1 835 509	1 731 869	1 599 441
14.04.2014	49 311	49 752	45 498	43 877	34 721	32 091	1 747 245	1 802 583	1 542 624	1 703 865	1 767 705	1 652 052	1 797 591	1 769 330	1 525 291
14.05.2014	49 189	49 710	45 015	44 274	34 043	32 746	1 726 166	1 754 494	1 622 831	1 645 655	1 748 851	1 602 303	1 847 385	1 806 567	1 560 808
начало 2011	126%	138%	136%	136%	130%	159%	139%	143%	141%	136%	145%	148%	145%	156%	139%
изменение на начало 2012	119%	129%	122%	127%	131%	131%	123%	117%	165%	130%	126%	109%	127%	119%	115%
изменение на начало 2013	105%	113%	117%	113%	125%	120%	114%	110%	101%	101%	114%	99%	111%	113%	110%

Приложение Ж

Средняя стоимость 1 кв.м комнаты на общей кухне по районам г. Пензы по состоянию на 14.03.2014 года, руб./кв.м

ОК	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Районы	43 333	43 750	45 000	54 000	36 032	47 368	65 574	42 105	46 667	35 417	42 105	53 030	34 167	38 021	45 833	44 827	34 167	65 574
Автовокал																		
Арбеково (Запрудный)	45 000	49 167	58 095	48 462	58 182	54 167	51 181	56 667	50 000	65 217	72 500	47 778	57 759	56 667	51 333	54 812	45 000	72 500
Арбеково	31 875	32 099	34 375													32 783	31 875	34 375
Ахуны	50 407	50 000	58 462	42 778	58 857	60 000	47 244									52 535	42 778	60 000
ГПЗ	45 833	43 820	55 333	57 333	56 364	68 182										54 478	43 820	68 182
Окружная	50 833	51 515	35 789	38 071	50 667	43 716	44 444	48 780	46 111	49 444	38 788	54 167	55 556	46 448	42 391	46 448	35 789	55 556
Терновка	47 273	46 154	44 286	64 000	47 857	68 077	57 600	44 242	73 000	43 429	42 105	56 552	75 455	56 667	57 333	54 935	42 105	75 455
Центр	57 000	49 167	50 000	68 478	40 625	50 758	53 788	49 068	48 824	50 000	54 167	36 957	50 000	57 727	53 125	51 312	36 957	68 478
Юж.поляна	48 333	45 385	51 181	40 373	60 833	49 738	37 333	45 775	32 692	39 583	40 081					44 664	32 692	60 833
Север	55 556	39 375	51 639	46 875	46 111	73 750	51 563	53 226	39 370	33 203	57 692	63 107	55 455	62 500	50 882	52 020	33 203	73 750
Зап.поляна	57 778	48 361	48 148	48 667	40 526	62 400	54 054	47 647	47 674	46 154	50 833	54 167	53 750	51 639	54 054	51 057	40 526	62 400
Шуист	40 769	61 111	47 500	48 333	52 727	46 154	52 066	52 308	35 000	39 500	43 684	42 500	48 056	38 824	44 444	46 198	35 000	61 111
Заводской																		

Средняя стоимость 1 кв.м 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.03.2014 года, руб./кв.м

1-комн	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				16	17	18	19	20	
Районы	51 000	46 333	44 118	49 429	50 987	51 250	62 857	52 288	50 526	50 000	50 000	52 759	51 471	51 689	60 000	46 667	33 243	49 342	62 500	50 000	50 823	33 243	62 857	
Автовокал																								
Арбеково (Запрудный)	65 068	78 829	63 542	70 930	55 714	58 889	56 092	53 409	55 682	61 622	47 917	53 415	53 659	60 000	45 526	53 125	51 250	55 556	46 757	51 389	56 918	45 526	78 829	
Арбеково	56748	55556	66667	44872	52778	61905	52703	51087	57200	60000	57500	44872	54531	49310	56944	51389	45946	65278	54 131	44 872	66 667	44 872	66 667	
Ахуны	51 471	45 205	43 056	43 077	44 444	43 382	45 938	43 590	45 641	36 792	43 590	48 000	54 545	38 175	38 000	38 000	38 000	50 882	36 792	44 362	44 362	36 792	54 545	
ГПЗ	47 727	48 684	68 056	54 878	49 318	35 185	55 108	61 159	43 659	46 222	48 303	46 154	62 948	44 048	62 800	62 800	52 538	55 882	51 111	42 120	51 434	35 185	68 056	
Окружная	33 871	51 515	55 172	50 000	53 971	61 250	59 750	57 407	47 753	49 577	68 182	65 143	50 000	50 571	54 545	53 023	48 889	50 882	52 857	49 438	53 190	33 871	68 182	
Терновка	48 214	52 921	56 471	52 963	60 000	57 923	49 167	37 923	49 167	47 143	48 529	49 722	50 000	53 421	43 750	52 593	45 625	43 548	42 500	42 941	48 198	37 923	56 471	
Центр	50 000	58 333	63 953	60 000	57 750	53 226	70 270	44 211	52 105	54 000	54 391	56 667	58 333	40 313	50 654	53 333	48 065	47 143	52 632	58 333	53 986	40 313	70 270	
Юж.поляна	52 459	42 188	57 667	47 419	59 184	53 333	46 000	52 381	58 654	40 313	57 317	53 333	46 000	50 000	50 000	50 000	52 381	47 368	53 000	50 000	50 937	40 313	59 184	
Север	40 606	46 667	50 968	51 579	55 758	41 667	41 796	44 444	45 833	45 888	49 375	44 286	51 667	48 182	51 563	42 857	42 500	52 632	48 438	44 444	47 042	40 606	55 758	
Зап.поляна	55 806	54 250	57 419	53 947	55 806	53 333	42 407	50 588	49 815	52 813	64 000	53 939	49 355	50 606	51 475	54 688	46 512	54 839	62 333	45 752	52 984	42 407	64 000	
Шуист	46 667	48 355	44 444	47 222	57 609	39 688	44 839	41 250	43 824	52 000	42 857	40 909	45 357	52 508	41 111	50 000	39 429	40 667	45 833	46 552	45 606	39 429	57 609	
Заводской	56 250	48 387	56 886	50 667	34 483	47 143	46 774	44 688	54 667	50 938	50 625	56 500	55 333	59 333	44 167	47 059	43 614	46 980	53 871	53 156	50 076	34 483	59 333	

## Приложение 3

### Средняя стоимость 1 кв.м 2-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.03.2014 года, руб./кв.м

2-комн Районы	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автовокал	41 163	47 545	46 863	40 227	43 182	50 000	53 182	51 351	48 000	39 000	48 409	37 000	56 129	52 989	38 750	48 733	48 958	53 659	43 929	41 850	46 546	37 000	56 129
Арбеково (Запрудный)	44 320	40 270	46 475	49 057	41 525	37 931	52 342	44 845	46 578	47 036	46 667	45 370	55 660	47 115	41 525	46 038	61 538	62 000	43 151	58 491	47 897	37 931	62 000
Арбеково	51667	43774	52093	50000	48077	48649	47727	49057	53636	45349	47547	62500	45283	49608	46226	57429	42963	40833	51087	44340	48 892	40 833	62 500
Ахуны	38 384	48 077	38 571	41 346	41 667	54 808	38 099	41 667	46 098	47 893	49 587	44 286	33 036							43 347	33 036	54 808	
ГПЗ	49 643	37 963	50 893	61 800	57 571	44 444	40 882	35 714	39 216	51 332	41 842	45 385	38 281	50 000	43 643	62 500	46 667	44 444	37 755	53 344	46 656	35 714	62 500
Окружная	59 886	53 191	52 009	37 660	47 963	51 489	40 566	56 786	38 491	45 000	39 041	37 367	46 904	50 000	42 037	47 826	37 660	51 915	58 333	47 407	47 077	37 367	59 886
Терновка	50 000	45 370	37 500	42 056	43 208	47 925	44 061	42 250	35 741	43 889	45 104	53 659	42 857	48 113	51 667	44 118	45 767	45 283	64 226	40 797	45 679	35 741	64 226
Центр	52 273	35 085	83 824	41 818	43 333	72 205	38 596	52 727	37 683	44 565	48 750	47 419	40 000	46 364	61 216	72 877	52 143	60 714	51 135	35 085	83 824	83 824	
Юж. поляна	73 201	43 774	50 448	40 217	59 211	41 043	43 023	46 154	41 400	38 679	41 667	48 113	50 614	48 961	49 140	43 269	57 813	48 750	48 810	45 238	47 976	38 679	73 201
Север	46 800	41 591	33 673	53 846	52 453	38 173	52 453	50 000	33 265	38 889	46 718	44 737								44 383	33 265	53 846	
Зап. поляна	45 000	55 833	41 395	40 682	36 458	47 429	38 636	45 455	49 750	44 000	44 944	40 233	44 222	44 898	46 429	41 286	48 864	47 436	42 500	46 154	44 580	36 458	55 833
Шуист	38 095	37 500	44 266	38 679	36 170	43 571	37 879	41 111	44 340	39 954	47 059	34 516	46 833	34 058	44 118	41 950	44 872	50 000	43 740	44 023	41 638	34 058	50 000
Заводской	39 762	37 963	45 455	39 583	55 952	41 111	39 545	33 953	38 723	37 953	35 833	48 776	40 230	41 818	40 909	54 792	41 748	32 609	42 250	40 541	41 475	32 609	55 952

### Средняя стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.03.2014 года, руб./кв.м

3-комн Районы	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автовокал	46 078	38 710	36 290	43 860	42 571	42 063	41 401	46 271	36 260	52 260	42 063	53 492	36 716	40 508	43 220	37 349	37 333	51 455	40 361	61 709	43 499	36 260	61 709
Арбеково (Запрудный)	42 969	40 630	44 444	48 413	40 000	45 814	50 548	51 563	47 619	40 952	45 814	46 875	43 750	52 344	41 493	39 706	39 658	56 462	39 166	48 529	45 337	39 166	56 462
Арбеково	49091	50000	54918	58088	46094	38983	40833	49000	39706	40441	45902	38961	44615	50909	43151	49655	51408	46190	43382	58594	46 996	38 961	58 594
Ахуны	45 690	53 143																		49 416	45 690	53 143	
ГПЗ	48 125	45 390	50 000	53 968	53 731	51 747	49 254	49 482	50 000	51 176	52 041	51 333	38 806	49 462	50 845	52 344	47 667	55 469	44 805	57 143	50 138	38 806	57 143
Окружная	38 922	54 918	41 566	48 507	42 537	42 769	45 633	43 607	47 538	45 313	47 352	40 000	37 586	66 667	50 746	42 563	41 912	45 313	53 896	46 024	37 566	36 667	66 667
Терновка	40 909	45 082	41 339	33 043	58 824	42 647	42 800	45 082	41 717	51 333	38 642	39 320	45 000	51 333	44 590	42 811	41 667	39 266	44 888	36 116	43 320	33 043	58 824
Центр	55 556	53 125	38 833	41 519	63 571	50 000	60 584	46 545	72 874	48 026	45 455	46 230	63 415	41 463	46 545	48 171	48 171	58 654	45 078	42 063	50 794	38 833	72 874
Юж. поляна	40 464	42 243	38 906	65 614	45 116	41 892	48 131	40 000	35 185	45 522	50 000	30 459	35 953	39 091	42 208	48 000	45 639	33 108	40 000	42 208	42 687	33 108	65 614
Север	38 743	39 971	41 270	43 966	36 508	37 500	43 387	33 636	39 286	35 833	36 508	30 323	45 614							38 657	30 323	45 614	
Зап. поляна	52 663	64 407	60 156	45 045	54 098	41 133	42 373	50 351	42 500	48 039	46 439	46 439	59 718	46 763	45 179	45 614	68 106	45 763	48 333	45 600	49 905	41 133	68 106
Шуист	47 059	46 875	47 794	39 714	40 970	44 875	40 000	44 467	38 281	42 969	39 601	43 780	42 969	33 898	39 683	41 493	45 556	47 813	36 383	35 714	41 995	33 898	47 813
Заводской	39 041	32 143	34 247	31 667	35 420	39 216	45 872	32 258	51 724	42 722	30 952	68 919	43 750	35 417	35 714	30 233	67 105	50 000	38 194	48 947	41 677	30 233	68 919

Приложение И

Средняя стоимость 1 кв.м дома по районам г.Пензы  
по состоянию на 14.03.2014 года, руб./кв.м

Дом	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Автовокзал	26 042	19 318														22 680	19 318	26 042
Арбеково	34 167	37 273	29 000	46 784	20 556	64 516	38 288	50 000	50 000	21 262	32 000					38 531	20 556	64 516
(Запрудный)	19608	29286	26000	32000	25972	37143	44118	37037	31435	32727	29583	43182	10985	23333	27619	30 002	10 985	44 118
Ахуны	26 667	32 222	25 381	29 381	33 929	34 167	48 077	42 500	77 922	31 579	38 750					38 234	25 381	77 922
ГПЗ	78 333	30 986	25 000	24 684	44 444	46 154	35 623	45 218								41 305	24 684	78 333
Окружная	41 667	55 319	68 519	42 308	36 000	48 125	35 455	17 222	41 176							42 866	17 222	68 519
Терновка	23 158	35 294	36 750	25 641	31 250	24 688	37 500	22 500	32 500	37 066	47 143	44 910	70 175	31 875	38 125	35 905	22 500	70 175
Центр	32 308	60 000	28 972	66 667	22 903	47 143	40 115	43 571	25 000	53 340	24 369	52 326	29 600	49 315		41 116	22 903	66 667
Юж. поляна	31 966	18 750	23636													24 784	18 750	31 966
Север	23 130	15 407	22 500	57 143	22 177	29 412	29 204	22 500								27 684	15 407	57 143
Зал. поляна	36 667	63 158	13 214	25 685	36 364	42 857										36 324	13 214	63 158
Шуист	34 000	18 667	35 938	44 565	37 143	22 674	36 207	29 923	62 000	40 523	31 250	21 875	29 268	10 000	42 742	33 118	10 000	62 000
Заводской	38 333	32 308														35 321	32 308	38 333

Средняя стоимость 1 кв.м 1/2 части дома по районам г.Пензы  
по состоянию на 14.03.2014 года, руб./кв.м

1/2 дома	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
Автовокзал	16 791	23 529	20 833	32 663	12 500	28 889										22 534	12 500	32 663	
Арбеково	38168	38168	32245	37273												36 463	32 245	38 168	
Ахуны	31 250	33 235														32 243	31 250	33 235	
ГПЗ	29 762	31 000	30 769	29 268	36 765											31 513	29 268	36 765	
Окружная	29 615	38 462	21 429													29 835	21 429	38 462	
Терновка	41 460	26 688	32 000	35 857	36 047	27 500	23 958	40 000	22 857	25 974	47 794	45 288	24 205	34 636	35 135	33 293	22 857	47 794	
Центр	31 000	22 917	25 000	27 333	34 000	28 571										28 137	22 917	34 000	
Юж. поляна	20 000	26 667	34 000													26 889	20 000	34 000	
Север	43 421	37 500	23 043													34 655	23 043	43 421	
Шуист	26 222	21 786	31 325	29 800	27 500	45 192	23 269	29 250	28 500	22 000	23 913	22 857	23 000	29 730	32 895	27 816	21 786	45 192	
Заводской																			

# Приложение К

## Средняя стоимость 1 кв.м комнаты на общей кухне по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

ОК	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Районы	38 021	34 167	34 583	48 333	41 579	45 385	34 783	29 570	42 105	53 030						40 156	29 570	53 030
Автовокзал																		
Арбеково (Запрудный)	56 667	68 462	57 343	48 503	55 385	48 370	53 333									55 437	48 370	68 462
Арбеково	65 000	50 714	55 000	57 065	44 706	57 692	47 090	46 154	51 128	52 083	42 069	43 750	42 941	38 889	49 296	49 572	38 889	65 000
Ахуны																		
ГПЗ	44 091	63 636	46 818	53 448	43 333											50 265	43 333	63 636
Окружная	57 333	57 273	54 706	53 000	42 135											52 889	42 135	57 333
Терновка	52 500	39 474	50 833	46 448	45 000	33 158	51 176	50 000	43 529	46 111	57 000	45 000				46 686	33 158	57 000
Центр	68 077	42 609	53 000	58 333	42 778	52 000	76 087	49 444	38 636	71 667	45 789	68 182	48 193	53 636	70 526	55 931	38 636	76 087
Юж.поляна	49 133	52 500	65 217	57 000	47 518	58 333	49 375	33 796	63 333	54 167	40 476	51 538	57 857	39 791	56 154	51 746	33 796	65 217
Север	48 182	48 385	60 833	56 667	48 333	41 905	50 000	31 667	44 000	36 538						46 651	31 667	60 833
Зап.поляна	62 083	53 125	49 706	54 615	54 545	53 846	39 370	47 015	57 692	46 111	55 833	52 308	50 000	67 290	60 000	53 569	39 370	67 290
Шумист	35 455	54 167	37 941	48 667	39 474	50 769	43 529	34 043	26 087	52 500	43 077	51 639	35 789	54 622	44 118	43 458	26 087	54 622
Заводской	54 615	47 887	42 000	40 761	32 941	51 701	42 500	40 645	60 833	38 214	54 545	51 231	50 000	36 957	35 714	45 370	32 941	60 833

## Средняя стоимость 1 кв.м 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

1-комн	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
Районы	49 667	56 129	55 921	64 286	57 667	52 759	54 839	50 526	63 333	56 055	51 613	48 056	55 000	51 000	41 538	48 986	33 243	45 000	48 056	44 118	51 390	33 243	64 286	
Автовокзал																								
Арбеково (Запрудный)	50 938	58 571	48 649	56 571	51 401	60 370	48 958	50 847	44 872	64 000	51 667	50 405	61 250	47 447	60 000	46 089	48 611	58 000	57 222	44 474	53 017	44 474	64 000	
Арбеково	45930	50909	57407	51333	45588	44474	48750	46250	52857	55405	54412	50000	49333	43714	57083	49310	48571	43590	49737	57000	50 083	43 590	57 407	
Ахуны	45 833	44 359	43 500	46 875	55 714	46 667	50 000	46 575	45 205	38 462	43 590	43 362	44 444	38 462	44 872	48 000					45 371	38 462	55 714	
ГПЗ	55 108	43 786	45 897	44 103	52 000	48 842	55 882	51 111	50 000	52 500	57 317	60 556	52 821	45 686	59 392	49 425	41 892	51 220	44 615	50 114	51 114	41 892	60 556	
Окружная	50 000	51 515	55 172	42 143	55 556	58 519	45 714	51 429	54 286	51 412	51 613	53 548	48 611	56 250	47 143	55 294	56 857	50 000	58 376	46 389	51 991	42 143	58 519	
Терновка	52 778	50 000	47 143	43 784	42 941	39 756	48 750	45 000	50 769	46 459	52 941	43 889	57 667	51 316	42 703	46 571	59 722	47 667	44 633	57 308	48 590	39 756	59 722	
Центр	38 182	51 780	44 516	50 000	50 000	47 742	56 944	58 333	60 000	54 444	55 000	55 734	51 333	53 333	61 265	51 877	51 087	54 517	50 901	60 417	52 870	38 182	61 265	
Юж.поляна	49 000	53 226	51 667	52 459	51 290	52 826	50 000	47 414	47 368	55 714	59 184	52 553	47 742	57 317	50 667	50 000	50 131	52 145	50 513	59 567	47 368	59 567		
Север	45 833	36 364	46 885	41 619	43 939	49 215	52 667	44 818	37 000	45 588	41 379	48 387	46 885	49 833	40 541	52 083	36 250	55 758	38 519	47 667	44 861	36 250	55 758	
Зап.поляна	54 483	52 813	64 000	55 806	51 325	48 333	51 333	42 593	56 061	61 224	50 000	53 250	51 875	50 000	45 897	56 353	52 353	47 000	59 259	51 515	52 773	42 593	64 000	
Шумист	44 444	47 222	49 714	40 198	53 779	57 419	38 571	44 516	37 857	37 297	53 488	54 867	48 276	51 429	37 978	53 846	35 526	46 563	47 176	42 000	46 108	35 526	57 419	
Заводской	50 000	50 000	45 113	53 462	48 235	50 000	45 455	46 097	52 188	50 625	43 750	47 603	47 403	43 125	46 774	39 568	48 387	50 000	42 056	51 613	47 573	39 568	53 462	

# Приложение Л

## Средняя стоимость 1 кв.м 2-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

2-комн. Районы	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автовокал	52 000	44 318	44 444	39 318	38 372	48 409	41 429	40 909	43 182	44 318	48 750	47 545	38 750	51 351	37 000	47 085	37 415	46 000	48 409	44 387	37 000	52 000	
Арбеково (Запрудный)	52 206	57 018	46 792	56 731	44 231	47 917	39 640	47 143	48 113	51 095	63 286	50 685	44 320	46 296	43 358	45 489	52 475	52 342	55 750	49 697	39 640	63 286	
Арбеково	50 000	63 704	46 078	53 836	45 732	56 415	45 000	44 048	43 182	43 519	48 828	43 182	57 547	43 725	40 072	53 208	51 250	57 429	45 872	46 058	48 934	63 704	
Ахуны	41 346	38 462	49 587	38 000	41 429	45 865	48 851	50 000	32 686	35 625	47 170									42 638	32 686	50 000	
ГПЗ	46 667	43 511	48 654	43 643	48 991	48 704	48 958	46 111	40 171	47 959	40 789	49 107	51 296	51 075	42 500	51 818	44 444	41 748	36 050	48 246	36 050	51 818	
Окружная	45 386	56 250	37 660	59 434	48 523	44 808	42 593	46 816	39 850	45 690	50 000	44 717	41 509	43 396	37 333	38 679	44 278	51 111	39 583	50 943	45 428	59 434	
Терновка	43 208	46 818	47 925	44 321	43 396	49 909	45 455	44 340	44 545	42 500	42 742	41 346	52 830	51 136	44 000	51 509	42 254	36 199	44 167	42 857	36 199	52 830	
Центр	41 818	54 688	42 045	46 098	52 019	43 367	71 981	48 250	45 333	55 208	47 419	40 500	60 294	46 364	58 824	41 333	54 651	45 263	56 822	71 429	40 500	71 981	
Юж. поляна	59 211	47 500	47 500	50 500	46 739	48 052	44 651	43 478	40 541	36 571	46 970	37 500	46 154	53 696	42 857	38 837	45 556	52 889	46 146	36 571	37 500	59 211	
Север	53 846	38 125	50 000	36 981	46 667	45 946	40 690	41 591	37 471	52 453	43 571	36 635	45 769	38 128	49 792	33 469	42 500	38 776	42 912	33 469	33 469	53 846	
Зап. поляна	40 233	37 955	44 750	41 395	44 898	48 627	56 503	55 846	43 326	56 818	42 500	45 533	45 690	45 238	42 326	46 429	41 364	45 455	44 000	50 714	37 955	56 818	
Шумст.	44 340	36 486	37 879	44 286	41 750	45 098	36 000	34 792	33 333	41 860	37 879	39 773	50 000	44 359	36 667	38 095	39 560	43 571	39 295	39 954	33 333	50 000	
Заводской	44 340	47 674	39 583	37 805	44 508	39 762	39 583	38 915	44 796	39 583	40 000	42 857	40 976	40 816	50 000	40 698	44 222	43 000	47 292	42 835	37 805	57 292	

## Средняя стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м

3-комн. Районы	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автовокал	36 500	39 516	42 157	42 571	38 880	38 710	41 531	44 203	42 373	47 222	41 406	38 747	37 952	46 296	41 765	43 220	50 847	36 567	39 883	46 852	36 500	50 847	
Арбеково (Запрудный)	56 250	39 688	42 969	55 385	47 619	43 750	45 095	43 182	54 692	55 365	51 563	48 529	46 032	49 206	46 094	45 238	60 000	46 875	43 768	39 706	39 688	60 000	
Арбеково	56 429	41 346	43 289	39 706	38 644	39 104	35 294	43 382	39 375	36 058	42 537	45 372	38 571	39 652	40 746	45 714	4 1333	50 794	44 338	52 778	35 294	56 429	
Ахуны	34 559	45 690	52 143	35 433	33 824															42 143	33 824	52 143	
ГПЗ	41 406	50 667	43 103	51 333	38 125	48 839	50 270	53 731	45 136	52 041	47 385	38 806	44 805	50 000	50 746	51 988	39 247	41 200	45 669	46 429	38 125	53 731	
Окружная	48 368	44 531	66 265	48 507	47 352	43 750	47 761	39 394	45 313	42 794	48 780	38 922	40 000	40 714	43 443	47 538	45 007	47 826	44 627	41 844	38 922	66 265	
Терновка	44 097	58 824	51 678	40 000	39 344	43 942	42 581	41 717	35 276	45 455	53 472	47 666	50 714	44 776	40 000	36 500	39 744	46 825	45 238	43 317	44 558	58 824	
Центр	49 950	53 897	42 500	46 721	46 491	59 686	41 228	34 219	43 684	56 094	39 516	31 343	41 803	60 584	48 026	30 075	67 511	55 556	48 171	46 818	30 075	67 511	
Юж. поляна	51 333	61 585	50 000	44 355	49 296	48 073	48 131	69 052	40 000	35 185	51 667	37 037	35 000	41 892	42 642	35 452	46 552	32 432	65 854	60 000	47 277	69 052	
Север	38 852	37 500	39 971	35 833	53 750	43 939	33 636	38 743	36 508	33 898	38 852	36 885	37 869	37 541						38 841	32 836	53 750	
Зап. поляна	52 663	50 877	42 593	54 098	42 373	44 144	45 614	36 477	45 982	43 519	43 937	54 919	47 059	46 392	49 138	43 571	51 250	35 321	42 500	39 492	45 596	54 918	
Шумст.	41 012	35 625	40 970	38 281	37 778	47 059	37 975	44 668	46 875	35 833	41 837	44 467	41 912	49 020	42 969	39 833	49 324	41 045	48 544	46 036	42 553	49 324	
Заводской	39 815	47 619	26 744	39 344	32 256	41 579	39 091	26 829	34 444	27 362	51 724	36 424	48 529	50 842	39 041	47 619	43 750	27 041	45 872	38 194	26 744	51 724	

Приложение М

**Средняя стоимость 1 кв.м дома по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м**

Дом	Аналоги														Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
Районы	26 042														26 042	26 042	26 042
Автовокзал																	
Арбеково (Запрудный)	34 167	40 000	24 000	21 000											29 792	21 000	40 000
Арбеково	31435	37681	34646	25972	21852										30 317	21 852	37 681
Ахуны	35 000	34 375	33 929	37 037	32 143	38 571	23 036	48 077	28 866	34 167					34 520	23 036	48 077
ГПЗ	24 071	23 429	52 222	57 407	72 222	78 333									51 281	23 429	78 333
Окружная	43 000	48 333	27 857	28 947	42 308	30 833	41 667	35 455							37 300	27 857	48 333
Терновка	44 910	28 125	35 593	25 743	25 641	31 875	66 667	56 667	27 500	47 032	28 800	42 391	37 600	21 000	37 110	21 000	66 667
Центр	21 333	66 667	52 326	54 545	48 235	42 254	53 333	22 903	29 600	33 333	24 369				40 809	21 333	66 667
Юж. поляна	31 966	23636													27 801	23 636	31 966
Север	27 434	23 130	39 950	13 975	23 913										25 680	13 975	39 950
Зап. поляна	63 158	25 685	35 111												41 318	25 685	63 158
Шуист	44 910	34 146	29 524	44 565	23 026	25 000	35 714	41 935	22 353	26 913	38 971	30 723	43 478	35 938	34 085	22 353	44 910
Заводской	32 308	38 333													35 321	32 308	38 333

**Средняя стоимость 1 кв.м 1/2 части дома по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м**

1/2 дома	Аналоги														Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
Районы	19 333	18 056	20 833	19 197	32 663	42 821	19 030								24 562	18 056	42 821
Автовокзал																	
Арбеково (Запрудный)	38168	37273	27383	32245											33 767	27 383	38 168
Арбеково	31 148														31 148	31 148	31 148
Ахуны	34 667	24 684	30 986	25 000	24 000										27 867	24 000	34 667
ГПЗ	28 077	26 168	36 667	33 750	21 429	20 600	38 462	50 000	44 118						33 252	20 600	50 000
Окружная	23 958	26 688	45 288	30 556	34 636	36 957	35 857	27 500	22 556	25 974	25 481	39 007	40 000	37 113	32 255	22 556	45 288
Терновка	22 917	35 714	38 333	32 000	33 696	30 000	19 444	25 627	30 000	28 571					29 630	19 444	38 333
Центр	26 667	34 000													30 333	26 667	34 000
Юж. поляна	37 500														37 500	37 500	37 500
Север	51 205	37 195													44 200	37 195	51 205
Зап. поляна	26900	45019	25000	26222	29787	18750	29250	17241	29000	20192	36952	30769	35227		28 485	17 241	45 019
Шуист																	
Заводской																	

# Приложение Н

## Средняя стоимость 1 кв.м комнаты на общей кухне по районам г.Пензы по состоянию на 14.05.2014 года, руб./кв.м

ОК	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Районы	33 333	52 500	38 001	42 105	48 333	50 000	47 857	52 308	33 333	52 500	40 000	59 286				45 796	33 333	59 286
Автовокзал																		
Арбеково (Запрудный)	12 784	44 444	65 000	53 333												43 890	12 784	65 000
Арбеково	45 333	47 692	57 065	42 941	47 090	36 818	55 263	53 333	46 842	48 750	42 647	61 667	50 769	44 118	44 286	48 308	36 818	61 667
Ахуны	32 500	50 296	22 727													35 174	22 727	50 296
ППЗ	42 222	50 427	66 364	47 222	42 222	63 636										52 016	42 222	66 364
Окружная	62 727	57 273	67 273	46 111	61 250											58 927	46 111	67 273
Терновка	52 500	46 703	47 500	49 412	48 462	44 262	46 448	53 333	39 474	54 167	55 556	50 000	49 412	44 444	46 111	48 519	39 474	55 556
Центр	66 364	68 421	46 111	52 941	44 444	43 684	47 778	65 000	68 077	53 719	58 333	63 366	52 941	48 462	63 846	56 233	43 684	68 421
Юж.поляна	59 091	50 400	53 125	54 615	56 364	54 167	58 120	57 000	41 860	50 781	52 143	41 333	60 000	52 500	52 671	41 333	60 000	60 000
Север	48 947	46 154	60 833	40 625	46 923	48 333	50 000	52 500	54 167	51 765	48 455	51 744			49 787	40 625	60 833	60 833
Зап.поляна	47 015	56 154	51 181	59 350	60 000	39 370	46 111	42 353	53 939	57 273	59 167	49 706	53 226	65 385	47 692	52 528	39 370	65 385
Шуист	42 941	52 500	55 200	39 474	45 385	54 167	65 238	46 667	54 622	38 421	41 081	50 000	51 667	50 413	64 000	50 118	38 421	65 238
Заводской	40 116	46 154	38 333	46 111	43 605	46 400	48 056	40 000	43 889	52 500	45 000	55 000	38 000	50 000	49 231	45 493	38 000	55 000

## Средняя стоимость 1 кв.м 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.05.2014 года, руб./кв.м

1-комн Районы	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				16	17	18	19	20
Автовокзал	55 806	50 526	54 000	49 333	54 000	51 667	50 606	56 000	51 290	55 172	55 000	48 718	49 333	56 897	47 778	48 986	48 276	52 188	33 243	46 571	50 770	33 243	56 897
Арбеково (Запрудный)	51 563	64 470	51 282	43 590	49 459	45 692	48 459	51 401	56 944	42 318	64 865	47 895	53 409	48 056	52 000	49 180	52 571	47 222	53 571	58 108	51 603	42 318	64 865
Арбеково	38 000	45 667	50 000	49 855	51 190	61 905	49 708	61 905	43 103	56 667	65 714	45 633	47 667	42 778	53 704	51 667	49 333	45 429	50 000	50 284	38 000	65 714	65 714
Ахуны	55 714	5 000	48 485	45 278	57 143	42 188	62 121	43 519	45 526	55 714	57 416	54 945	47 200	49 130	46 575					47 730	5 000	5 000	62 121
ППЗ	42 208	44 000	44 722	54 217	63 600	42 619	45 000	44 836	57 000	37 750	56 944	49 756	59 615	48 684	46 053	39 167	44 665	56 604	43 750	46 842	48 402	37 750	63 600
Окружная	45 000	48 571	46 053	43 714	48 732	52 222	46 255	53 571	47 143	48 333	49 157	51 190	59 615	57 143	63 750	50 857	57 778	57 692	49 063	52 778	51 437	43 714	63 750
Терновка	35 488	53 529	49 706	43 881	39 720	43 500	33 911	55 556	59 200	44 706	55 200	46 884	53 421	33 750	42 230	49 259	56 667	49 708	53 360	42 857	47 127	33 750	59 200
Центр	55 102	56 452	56 667	48 276	66 584	51 667	48 158	54 000	53 659	56 180	56 136	53 050	46 154	52 778	57 500	56 667	57 500	49 333	53 753	61 429	54 335	46 154	66 584
Юж.поляна	56 000	54 442	51 105	51 264	55 000	46 774	48 765	61 429	53 333	59 524	50 667	46 857	53 171	48 555	45 326	46 557	65 000	66 250	50 000	52 667	53 134	45 326	66 584
Север	43 030	40 000	46 667	47 667	41 892	50 000	45 833	49 032	36 364	54 180	40 000	41 143	42 857	45 938	43 539	41 351	53 125	49 375	57 692	48 438	45 906	36 364	57 692
Зап.поляна	52 857	51 667	45 313	52 905	52 353	50 000	64 000	42 581	45 000	54 483	52 813	63 265	49 677	51 792	55 161	56 452	49 677	51 822	42 581	51 822	42 581	64 000	64 000
Шуист	52 000	37 978	51 373	57 419	45 957	39 888	41 071	47 176	40 303	48 056	55 128	52 857	44 444	47 143	40 968	46 273	39 048	35 714	54 000	47 222	46 161	35 714	57 419
Заводской	45 806	47 742	45 313	50 000	50 000	50 625	46 061	49 355	48 235	43 030	55 556	30 000	52 188	47 826	52 381	46 774	47 403	45 313	45 714	51 000	47 516	30 000	55 556



# Приложение О

## Средняя стоимость 1 кв.м 2-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.05.2014 года, руб./кв.м.

2-комн	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автозвзп	41 667	43 333	38 889	37 209	40 444	42 955	36 667	48 649	38 936	48 077	39 524	52 693	39 524	44 625	38 750	43 478	42 431	31 597	36 889	47 786	41 706	31 597	52 693
Арбеково (Запрудный)	46 667	53 846	47 036	45 370	48 000	56 383	45 872	44 134	45 472	55 754	45 385	46 226	43 148	60 377	45 556	56 263	46 578	42 435	56 842	43 962	48 765	42 435	60 377
Арбеково	67 593	42 667	55 215	49 020	51 600	43 148	40 566	37 500	50 575	45 556	43 454	50 000	45 000	44 902	39 444	48 636	49 074	50 185	54 000	53 273	48 070	37 500	67 593
Ахуны	41 429	34 259	45 977	41 346	36 111	41 429	39 746	43 043	41 569	32 686	43 478										40 097	32 686	45 977
ПГЗ	43 969	48 246	47 959	60 000	44 883	48 214	44 074	50 735	46 000	56 529	47 262	49 323	48 958	45 370	47 170	46 412	59 167	41 228	39 316	49 474	48 215	39 316	60 000
Окружная	40 566	44 340	46 154	45 131	43 962	42 056	61 090	51 698	47 778	44 074	61 798	42 222	49 534	47 337	50 943	41 667	38 514	42 453	44 259	40 566	46 307	38 514	61 798
Терновка	47 170	42 222	43 889	47 170	36 000	50 000	50 566	42 453	51 887	48 491	50 000	55 398	45 709	45 833	43 123	43 396	47 222	45 745	36 136	35 185	45 380	35 185	55 398
Центр	41 744	48 182	53 171	33 521	62 245	44 444	58 197	44 444	44 543	41 591	53 333	42 857	54 000	49 879	57 292	51 563	49 157	65 574	49 545	54 217	49 975	33 521	65 574
Юж.поляна	47 174	46 341	49 327	59 500	45 238	50 000	48 750	44 762	41 000	48 961	48 810	46 591	44 000	37 500	43 023	46 829	37 500	46 970	50 773	46 341	46 470	37 500	59 500
Север	36 635	52 830	36 458	31 496	47 059	33 673	55 375	30 426	47 273	53 846	40 909	46 000	48 000	53 213	33 469	40 741	40 227	40 690	35 000	47 273	41 953	30 426	55 375
Зап.поляна	48 361	44 524	49 286	43 182	40 217	42 214	46 047	39 318	47 381	43 750	50 000	33 673	48 627	44 444	44 762	45 366	39 333	50 602	40 455	39 318	44 043	33 673	50 602
Шуист	39 423	41 379	37 736	37 879	46 065	37 660	38 283	50 000	40 889	44 340	45 279	41 667	38 095	44 286	49 842	41 126	46 065	39 560	40 411	44 118	42 205	37 660	50 000
Заводской	38 723	40 230	35 610	31 159	50 000	41 190	39 762	42 857	52 206	38 636	34 889	48 753	39 375	58 333	41 667	38 667	41 363	50 725	34 889	41 111	42 007	31 159	58 333

## Средняя стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.05.2014 года, руб./кв.м.

3-комн	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автозвзп	41 107	55 575	45 185	43 220	38 095	43 786	31 597	45 370	36 290	45 370	42 157	38 710	49 861	44 259	40 833	39 683	45 370	36 500	39 375	40 902	42 162	31 597	55 575
Арбеково (Запрудный)	42 029	45 313	40 625	42 969	36 765	46 825	47 656	48 183	44 118	42 063	43 810	43 182	45 238	43 175	46 875	45 522	43 492	40 991	43 284	47 393	43 975	36 765	48 183
Арбеково	49 505	49 219	46 452	48 462	44 444	50 794	40 833	51 471	42 647	46 875	52 778	46 457	45 669	43 945	46 290	56 349	49 167	48 926	38 971	41 912	47 058	38 971	56 349
Ахуны	49 618	34 848	45 690	38 983	41 176	45 685	40 000	38 833	38 814	40 000	45 942	38 333									41 494	34 848	49 618
ПГЗ	50 667	46 429	49 194	41 912	43 750	51 609	52 381	51 408	42 286	43 056	53 731	47 307	50 497	55 197	44 375	53 968	42 742	54 889	38 806	40 294	47 725	38 806	55 197
Окружная	41 611	57 377	41 910	50 725	40 224	41 912	42 769	54 878	56 291	52 703	46 269	41 000	48 551	54 918	44 250	39 286	38 525	42 647	50 667	41 844	46 418	38 525	57 377
Терновка	41 717	46 557	48 259	38 642	39 130	46 825	44 911	53 571	37 500	39 615	51 000	34 667	40 476	21 500 000/5	44 355	44 590	46 309	41 667	45 000	40 000	43 410	34 667	53 571
Центр	35 578	50 833	45 000	36 717	50 820	46 491	59 686	41 228	46 552	45 263	42 623	55 556	55 474	38 833	57 128	52 800	43 137	46 226	30 075	53 684	46 685	30 075	59 686
Юж.поляна	36 851	39 091	34 459	46 774	47 887	48 073	59 286	37 037	51 875	40 000	49 167	40 865	40 000	39 234	46 753	40 833	35 818	47 833	48 131	47 887	43 893	34 459	59 286
Север	36 765	43 966	39 971	41 719	38 743	35 828	38 710	38 333	35 833	33 636	35 714	36 066	42 589	38 462							38 310	33 636	43 966
Зап.поляна	50 544	52 855	39 492	49 432	35 584	39 474	55 556	44 118	42 407	47 297	45 614	46 364	40 000	53 226	37 500	54 098	49 138	43 243	48 507	51 807	46 313	35 584	55 556
Шуист	38 776	41 176	46 921	43 750	38 806	36 567	36 885	41 176	43 307	41 857	46 078	49 324	36 816	47 059	37 975	42 969	43 333	43 878	44 915	40 816	42 119	36 567	49 324
Заводской	56 180	35 714	49 628	37 549	69 975	41 579	43 750	35 420	48 462	39 216	50 842	246 000/7	37 500	63 500	62 500	31 667	33 750	51 724	37 500	47 619	46 004	31 667	69 975

Приложение П

Средняя стоимость 1 кв.м дома по районам г.Пензы по состоянию на 14.05.2014 года, руб./кв.м


Дом	Аналоги														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Районы	26 042	32 000	26 772												
Автовокзал															
Арбеково (Запрудный)	34 167	37 273													
Арбеково	3615000/1	61011	69173	25972	37313	21075	25777	26772							
Ахуны	48 077	29 286	37	33 929	85 227	35 714	46 154	23 036	17 000	38 571	17110,3	32 143	33 125	1900000/6	28 866
ППЗ	23 214	57 514	26 190	33 917	38 947	52 222									
Окружная	34 667	16 645	30 556	75 000	25 882	41 176	28 947	48 077	43 000						
Терновка	36 665	45 652	32 243	25 641	36 728	30 313	38 085	46 154	37 600	39 744	51 020	47 032	33 333	56 667	21 000
Центр	27 593	12 500	42 254	21 333	60 313	54 545	53 333	78 333	60 000	65 217	25 600				
Юж. поляна	30 000	23636	17067												
Север	70 000	19 186	23 913	23 750	17 110	26957	15 000								
Зап. поляна	20 000	22 727	28 571	35 111	19 167	50 909	25 685								
Шуист	26 923	17 200	33 125	27 381	38 971	30 686	25 475	44 565	16 522	20 000	38 971	31 707	41 935	37 008	42 391
Заводской															
Средняя цена															
Мин. Цена															
Макс. Цена															

Средняя стоимость 1 кв.м 1/2 части дома по районам г.Пензы по состоянию на 14.05.2014 года, руб./кв.м


1/2 дома	Аналоги														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Районы	34 000	19 030	19 444	18 056	52 174										
Автовокзал															
Арбеково (Запрудный)															
Арбеково	29444	38168	37273	27778	37113										
Ахуны	35 000	27 410													
ППЗ	24 000	25 000													
Окружная	19 218	23 250	40 278	48 333	37 500	38 462	30 882								
Терновка	43 548	29 630	32 000	25 000	45 288	44 910	32 222	23 529	40 000						
Центр	37 313	65 217	30 000	30 000	37 199	36 667	32 609	40 000							
Юж. поляна	26 667	34 000													
Север	29 474														
Зап. поляна	51 205	37 195													
Шуист	29250	27711	35714	21429	26222	29787	29487	44061	32955	25926					
Заводской															
Средняя цена															
Мин. Цена															
Макс. Цена															

# Приложение Р


## Жилищное строительство г. Пензы. Анализ по состоянию на 01.04.2014 года

Номер	Застройщик	Жилой комплекс / объект строительства	Адрес объекта строительства	Характеристика объекта строительства	Цены	Класс	Этап строительства / Сроки сдачи	Этажность	Придомовая территория	Адрес	Фото
1	Строительный холдинг "Термодом"	Город "Спутник"	Радужная улица Светлая Терновка	<p>5</p> <p>Спутник – это самый масштабный проект в городе по строительству жилой района с развитой инфраструктурой от застройщика ООО ПКФ «Гермодом». Общая площадь вводимого жилья составит более 1 млн. кв.м. Структура жилого района «Спутник» формируется планировочными модулями, условно, 12 «микрорайонами». Каждый из них образуется в результате пересечения дорог районного и городского значения. Средние размеры «микрорайонов» приблизительно составляют 400 на 600 м, которые, в свою очередь, разбиты на кварталы. Первая линия домов – это элитная 3-этажная в дворцовом стиле застройка. На первых этажах расположены кафе, парикмахерские, рестораны, банки и другие заведения. Вторая линия – 2-этажные таунхаусы с мансардным этажом с квартирами в трех уровнях с собственными гаражами и участком земли 1,5 сотки (лужайка). Территория внутреннего двора – закрытая, охраняемая зона. Третья линия – это многоэтажная застройка с современными проектами жилых домов от 9 до 25 этажей. Весь жилой район включает все элементы инфраструктуры: шесть школ, пять детских садов, гаражи, паркинги, спортивные сооружения</p>	<p>6</p> <p>Студия 35500 руб./кв.м. 1-комнатная 33500 руб./кв.м. 2 и 3-комнатная 32000 руб./кв.м</p>	7	8	9	<p>10</p> <p>Наличие парковки: закрытые паркинги; гаражи. Наличие детской площадки: да. Прочее: велосипедные дорожки; площадки для волейбола, баскетбола, тенниса, катания на скейтбордах</p>	11	<p>12</p> 


Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	ЗАО «Спецстроймеханизация»	Жилой комплекс по ул. Леонова-Крупской	Леонова улица Крупской улица Заводской	<p>Построенный жилой дом №1 по улице Леонова 20: 10-этажный четырехсекционный жилой дом Г-образной формы в плане с техническим подпольем и холодным чердаком.</p> <p>Построенный жилой дом №2: 9-этажный четырехсекционный жилой дом П-образной формы в плане с техническим подпольем и холодным чердаком.</p> <p>Жильё сдано со следующей отделкой и установкой следующего оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выполнены общестроительные работы по дому, чистовая отделка площадей общего пользования;</li> <li>– благоустроена территория в соответствии с проектом;</li> <li>– устройство выравнивающей цементной стяжки на полу; выполнены штукатурные работы и затирка рустов;</li> <li>– выполнены электромонтажные работы согласно проекту; установлены пластиковые оконные блоки, подоконники;</li> <li>– остекление лоджий; установлены строительные щитовые входные двери;</li> <li>выполнен монтаж водопроводных и канализационных стояков с разводкой согласно проекту;</li> <li>– выполнен монтаж системы отопления, а также сетей газоснабжения с установкой газовой плиты;</li> <li>– для обеспечения учета общего расхода, в целом по дому, тепла, газа, воды и электроэнергии в систему коммуникаций дома установлены счетчики, а кроме того, квартирные счетчики учета электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения</li> </ul>		Эконом	На стадии строительства. Срок сдачи: 2014	9-10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да	11	

Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				<p>Жилый дом №3, срок сдачи 2014 год, 7-этажный.</p> <p>В квартирах предусмотрены электропроводка, штукатурка, стяжка полов, разводка санитарно-технических труб, система отопления, установка газовых плит.</p> <p>А также предусмотрена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка индивидуальных бытовых газовых котлов;</li> <li>- квартирная установка газовых счетчиков;</li> <li>- квартирная установка счетчиков учета холодной воды.</li> </ul> <p>Дом оснащен 2 грузопассажирскими лифтами грузоподъемностью 630 кг.</p>							
3	Строительная компания "Доступное жилье"	Жилой комплекс по ул. Зеленодольской	Зеленодольская ул. Веселовка	<p>Жилой комплекс возводится в экологически чистом и довольно живописном районе г. Пензы, всего в 15 минутах езды от центра города. Планируется построить шестнадцать домов со своими детскими площадками и парковками.</p> <p>В домах предусмотрены пластиковые окна, алюминиевые радиаторы, дополнительное наружное утепление, артезианское водоснабжение.</p> <p>В 300 метрах от жилого комплекса находятся пруды, где можно купаться или ловить рыбу.</p> <p>Построен подземный паркинг и большая детская площадка, спортивные площадки для взрослых и теннисный стол</p>	От 27500 рублей (пример, 2-комнатная квартира, S=60,0 кв.м стоит от 1,650 тыс.руб.)	эконом	На стадии строительства	5	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		


## Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	Строительная компания "Ревьера"	Жилой квартал "Прилесный"	Окружная улица Мира Улица Западная поляна	<p>Работать в центре города, а жить за городом около леса, где всегда свежий воздух и вид из окна на природу! Не обилие многие горожане мечтают? Из минусов данного варианта можно отметить – это время, потраченное на дорогу от загородного дома в центр города и отсутствие развитой инфраструктуры.</p> <p>Избежать этих отрицательных моментов позволяет жилой квартал «Прилесный», который возводится в лесопарковой зоне на возвышенности города и в 15 минутах езды до центра Пензы!</p> <p>ЖК «Прилесный» возводится на территории ул. Мира и Окружной, предусмотрен подземный пешеходный переход через ул. Мира.</p> <p>Жилые дома квартала состоят из 12, 16 и 18-этажных зданий, магазинов пром- и продоваров, выставочного и тренажерного залов, офисных помещений, пунктов приема вторсырья, детской молочной кухни, помещений семейного врача. Предусмотрены строительство детского сада, реконструкция и расширение существующей школы.</p> <p>Всего в жилом квартале «Прилесный» 960 квартир. Планировка квартир выполнена с учетом значимости и престижности района строительства: на верхних этажах жилые помещения запроектированы в двух уровнях, предусмотрены панорамные окна, площади квартир достигают 210 квадратных метров. Каждая квартира обеспечена в среднем более чем одним (точнее 1,15) машино-местом на внутривортовых и прилегающих автостоянках и запроектированных паркингах в пределах нормативной пешеходной доступности</p>	<p>В 1-м строении – от 43200 руб. за кв.м.</p> <p>Во 2-м строении – от 42720 руб. за кв.м</p>	Средний, средний+	На стадии строительства	12-18	<p>Наличие парковки: гостевой паркинг и спланировано строительство 3-уровневого открытого паркинга на 219 машиномест.</p> <p>Наличие детской площадки: да.</p> <p>Прочее: места отдыха для взрослого населения, детская площадка, тротуары и озеленение территории, устройство газонов</p>	<p>http://www.vegeta-penza.ru</p>	

Продолжение прил. Р


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5	ОАО АК "Домостроитель"	Жилой дом №1 по 3 проезду Мокшайского, 14	Окружная улица Мира улица Западная поляна	10-этажный жилой дом № 1 в микрорайоне «Северная поляна» состоит из 5 блок-секций. Каждая квартира имеет выход на отдельную лоджию. В тех. подполье расположен тепловой узел подключенный к индивидуальному тепловому пункту, электрические сети. Теплый технический чердак для прокладки инженерных коммуникаций, устройства вытяжных шахт и машинного отделения лифта. 10-этажный жилой дом имеет следующие показатели: Всего квартир – 300 шт., из них 1-комнатных – 251 шт.; 2-комнатных – 49 шт.	1-комнатная квартира 42,14 кв.м; жилая площадь: 19,01 кв.м; кухня: 9,02 кв.м; лоджия: 4,71 кв.м). Стоимость: 1600 тыс. руб. (37968 руб./кв.м). 1-комнатная квартира 52.13 кв.м; жилая площадь: 18,99 кв.м; кухня: 17,37 кв.м.; лоджия: 4,71 кв.м, раздельный санузел). Стоимость: 1700000 рублей (32610 руб./кв.м)	Эконом	Новостройка Сдан: 2013 г.	10	Наличие парковки: гостевых автомобилей на 40 машиномест Наличие детской площадки: да Прочее: перед входом в дом устанавливается пандус	http://www.dsk-penza.ru/	
6	Строительная группа "Рисан"	Жилой комплекс "Фаворит"	Мира улица Попова улица Западная поляна	Жилой комплекс «Фаворит» в Пензе возводится на Западной поляне, на территории бывшего ипподрома. Прекрасно обустроенная олимпийская аллея, живописные ласточкины горы, появившийся недавно спортивно-рекреационный 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. Закрытое 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	II строение ЖК "Фаворит", выезд со стороны ул. Ленинградская. 1-комнатные от 43000 до 47000 руб. за кв.м. 2-комнатные от 42000 до 45000 руб. за кв.м. 3-комнатные от 43000 до 45000 руб. за кв.м. Офисные помещения 50000 до 52000 руб. за кв.м. Торговые помещения 130000 руб. за кв.м.	Бизнес	На стадии строительства		Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да	http://risan-penza.ru	

Продолжение прил. Р


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
7	Строительная группа "Рисан"	Жилой комплекс "Новые сады"	Победы проспект Минская улица Арбеково (ближние)	Строительство ЖК «Новые сады» проводится около парка имени Ульяновых в экологически чистом и развитом микрорайоне Арбеково. На территории комплекса предусмотрены наземные и подземные паркинги для автотранспорта. На первых этажах домов будут располагаться торговые помещения для удобства жителей района.	<p>Подземная автостоянка 700000, 900000 (для парковых машиномест) кладовые 180000 руб.</p> <p>ПШ строение ЖК "Фаворит", ул. Мира, 44. корпус "А":</p> <p>1-комнатные – 46000 руб. за кв.м.</p> <p>2-комнатные – 45000 руб. за кв.м.</p> <p>3-комнатные – от 40000 до 42000 руб. за кв.м.</p> <p>корпус "Б":</p> <p>1-комнатные – от 45000 до 48000 руб. за кв.м.</p> <p>2-комнатные – от 44000 до 48000 руб. за кв.м.</p> <p>3-комнатные – от 39000 до 42000 руб. за кв.м.</p>	На стадии строительства	Наличие парковки: наземная и подземная. Наличие детской площадки: да	http://risan-penza.ru			




Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
8	Строительная группа "Рисан"	Жилой комплекс "Ближняя Весёловка"	Тепличная улица Меремяева улица Весёловка	<p>Футуристический дизайн фасадов с цветным панорамным остеклением квартир, подземный паркинг, торговая улица в первом этаже здания – все это не только порадует будущих жильцов и нынешних обитателей Арбекова, но и задаст тон всей дальнейшей градостроительной политике в нем, поднимая до принципиально иного уровня планку представления о качестве жизни в спальном районе. Территория жилого комплекса будет озеленена с применением элементов садово-паркового дизайна</p> <p><b>Жилой комплекс "Ближняя Весёловка"</b> – новый и очень перспективный микрорайон в южной части города. Территория ограничена улицами Львовская – Меремяева. Поблизости расположены частные владения и земельные участки, выделенные под строительство индивидуальных жилых домов, что позволяет и в долговременной перспективе рассматривать Ближнюю Весёловку, как замкнутую территорию, не подверженную чрезмерному разрастанию. Путь до окружной дороги на автомобиле займет у вас не более трех минут. Традиционный для строительной группы РИСАН комплексный подход к застройке обеспечит микрорайон необходимой современной инфраструктурой, включающей объекты коммерческой и социальной недвижимости: магазины, детский сад, школу, спортивную площадку; выполнить системное благоустройство территории. Жилой комплекс «Ближняя Весёловка» состоит из домов «эконом-класса», что позволит приобрести достойные площади по доступной цене.</p>	<p>II строение: 1-комнатные – 42000 руб. за кв.м. 2-комнатные – от 38000 до 41000 руб. за кв.м. Нежилые помещения – 40000 руб. за кв.м. IV строение: 1-комнатные от 38000 до 42000 руб. за кв.м. 2-комнатные от 34000 до 36500 руб. за кв.м. 3-комнатные от 33000 до 35000 руб. за кв.м.</p>	эко-ном	На стадию строительства	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да	<a href="http://gis-arbeza.ru">http://gis-arbeza.ru</a>		

Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9	Строительная группа "Рисан"	Жилой комплекс "Триумф"	Пушкина улица Центр	Первый и второй дом уже построен и сдан в эксплуатацию. В IV квартале 2013 г. начато строительство очередного жилого десятиэтажного, четырёхсекционного дома, строительный номер – 4, с пристроенной котельной. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – II квартал 2015 года	Плеханова, 26 . 1-комнатные – от 48000 до 52000 руб, за кв.м. 2-комнатные – от 43000 до 50000 руб, за кв.м. 3-комнатные – от 43000 до 46000 руб. за кв.м. Пентхаусы – 57000 руб. за кв.м. Кладовые – 180000 руб. за кв.м. Нежилая коммерческая недвижимость – от 75000 до 90000 руб. за кв.м (2 этаж)	Бизнес	На стадион Строительства	10-17	Наличие парковки: да (подземный и гостевой паркинг). Наличие детской площадки: да. Прочее: спортивная площадка, ландшафтный дизайн, охраняемая территория, профессиональная эксплуатационная компания	http://risan-penza.ru	


Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
10	Строительная компания «Рен-Кап-Строй-Пенза»	Жилой комплекс «Сурская Ривьера»	Измайлова улица Антонова улица ГПЗ-24	<p>Для строительства жилого комплекса применяются современные и долговечные материалы, используется кирпич марки "Римкер" (г. Саратов). Это керамический поризованный камень с повышенной эффективностью и теплопроводностью, его отличают велико-плечная геометрия и высокая прочность. Дома возводятся по монолитно-кирпичной схеме с применением современного утепления фасадов. Это позволяет легко поддерживать постоянный микроклимат в помещениях в любое время года. Оснащение квартир собственными приборами учета позволяет самостоятельно «настраивать» комфорт в доме и собственным бюджетом. Водопровод выполнен на полипропиленовых трубах. Для удобства жильцов все коммуникационные стояки вынесены из квартир на лестничные площадки</p>	<p>Машинместа в паркинге: на 1 авто – 1000000 руб. на 2 авто – 1100000 руб. Пушкина, 15. Остались 3-комнатные квартиры: 134,2 кв.м (8 этаж, 5 подъезд) – 6039000 руб. 127,4 кв.м (10 этаж, 4 подъезд) – 5733000 руб. 127,4 кв.м (11 этаж, 4 подъезд) – 5733000 руб. Машинместа в паркинге: на 1 авто – 750000 руб. на 2 авто – 1000000 руб.</p>	Эконом	На стадии строительства	22	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да	<a href="http://www.tks-p.ru">http://www.tks-p.ru</a>	

Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11	ООО Сан-Лико-Инвест	Жилой комплекс "Сатурн"	Победы проспект Арбеково (ближнее)	Жилой комплекс «Сатурн» возводится застройщиком ООО Сан-Лико-Инвест в районе ближнего Арбеково на проспекте Победы, около велотрека. Около ЖК «Сатурн» развита социальная и торговая инфраструктура, в шаговой доступности располагаются крупные торговые центры, такие как – Коллаж и Лента. Основное отличие нового комплекса от других это: – удобная и продуманная планировка квартир; – панорамное остекление дома; – подземная и придомовая парковка для автомашин; – удобные детские площадки и зоны – отдыха для взрослого населения, скверы; – внутренний двор комплекса освобожден от движения машин; – на транспортном мосту около ЖК будут установлены звукоизоляционные экраны; – удобные подъездные пути и близкое расположение остановок общественного транспорта. Планируется строительство школы и детского сада с бассейном		Бизнес	Этап строительства: на стадию строительства. Дата начала строительства: 2014 г. Срок сдачи: 2015 г.	9-15	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да. Прочее: подземный паркинг	http://www.saturn.tu.ru	
12	ООО «Пензенская строительная компания»	Коттеджный поселок «Солнечный»	Село Бессоновка	Строим поселок «Солнечный», состоящий из жилых домов коттеджного типа эконом-класса. Поселок расположен в с. Бессоновка Пензенской области в 10 км от областного центра. Возводимое здесь жилье ничем не отличается по комфортности от городского. Планируется построить 500 индивидуальных домов площадью от 110 до 135 кв.м с мансардным этажом. В доме 4 комнаты, 2 санузла. Дома строятся на земельном участке размером 10 соток	Стоимость квадратного метра жилья до 26 тыс. руб.	Эконом	На стадии строительства	1-2		http://www.penzsk.ru	




Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13	ООО «Бессоновский Домостроительный Комбинат»	Коттеджный поселок "Колоярская слобода"	Село Бессоновка	<p>Стоимость участка входит в стоимость дома.</p> <p>Дома строим из силикатного кирпича, пеноблоков, теплоблоков с наружным утеплением из пенополистирола, стены оштукатурены, покрашены. Крыша из металлочерепицы. В каждом доме индивидуальное отопление. Все дома обеспечены всеми видами инженерных коммуникаций: газ, вода, электроэнергия – заведены в дом.</p> <p>Также строим 2-квартирные дома, площадь квартир 43–45 кв.м</p>	<p>Цена: 21000 руб. за 1 кв. м, в т.ч.: стоимость земельного участка; стоимость коммунаций;</p> <p>строение без финишной отделки (черновая стяжка, штукатурка, котёл, горячее и холодное водоснабжение, электропровод с врезкой в магистраль высокого давления (проходит по границам земельных участков с тыльной стороны);</p> <p>Внутриквартальные дороги с твердым покрытием – асфальт</p>	Эконом	На стадии строительства		<p>Наличие парковки: да.</p> <p>Наличие детской площадки: да</p>	<p>http://www.gkecono.mstroy.ru</p>	






Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
14	ОАО АК "Домострой-Строитель"	Жилой дом №4 в мкр. Северная поляна	Район: Север Улица Можайского 3-й проезд Байкова улица	10-этажный жилой дом № 4 состоит из 6 блок-секций. Каждая квартира имеет выход на отдельную лоджию. Под зданием запроектированы инженерные коммуникации. В тех. подполье расположены тепловой узел подключенный к индивидуальному тепловому пункту, электрические сети. Запроектированы теплотехнический чердак для прокладки инженерных коммуникаций, устройства вытяжных шахт и машинного отделения лифта. 10-ти этажный жилой дом имеет следующие показатели: всего квартир – 360 шт., из них 1-комнатных – 301 шт.; 2-комнатных – 59 шт. Общая площадь квартир: 1-комнатных – от 36,86 до 52,13 кв.м 2-комнатных – 57,72 кв.м	1-комнатная квартира 36,86 кв.м.; (жилая площадь: 13,98 кв.м; кухня: 10,99 кв.м; лоджия: 5,17 кв.м). Стоимость: 1480000 (40151 руб./кв.м). 1-комнатная квартира 52,13 кв.м.; (жилая площадь: 18,99 кв.м; кухня: 17,37 кв.м; лоджия: 4,71 кв.м, раздельный санузел). Стоимость: 1800000 (34529 руб./кв.м). 2-комнатная квартира 57,72 кв.м.; (жилая площадь: 33,05 кв.м; кухня: 8,01 кв.м; лоджия: 4,71 кв.м). Стоимость: 2000000 рублей (34650 руб./кв.м)	Эконом	Этап строительства: на стадии строительства. Дата начала строительства: 2012 г. Срок сдачи: 2014 г.	10	Наличие парковки: автостоянок на 40 машиномест. Прочее: перед входом устанавливается пандус	http: <a href="http://www.dsk-dsk-renza.ru">http://www.dsk-dsk-renza.ru</a>	
15	ЗАО «Спецстрой-механизация»	Жилой дом по ул. Мусоргского/4-го проезда	Район: Арбеково (дальнее). Улица Мусоргского	Объект расположен в жилом квартале в р-не улиц Мусоргского/4-го проезда Стасова, 3/7/2. Количество этажей: 18, с подвалом и техническим этажом. Общее количество квартир – 105 шт. Однокомнатных – 75 шт. (общей площадью от 33,24 кв.м до 42,28 кв.м); Двухкомнатных – 30 шт. (общей площадью от 59,89 кв. м до 63,55 кв.м). В квартирах предусмотрены: электропроводка, штукатурка, разводка санитарно-технических труб, система отопления		Эконом	Этап строительства: на стадии строительства. Дата начала строительства: 2014 г. Срок сдачи: 2015 г.	18	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да	http: <a href="http://www.zaossm.ru">http://www.zaossm.ru</a>	

Продолжение прил. Р





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				А также: – выравнивающий слой по плитам перекрытия под стяжку; – поквартирная установка счетчиков учета горячей и холодной воды, тепловой счетчик. Дом оснащен 2-мя лифтами грузоподъемностью 630 и 400 кг. Для временного хранения автомобилей, при благоустройстве жилого дома, запроектирована автостоянка на 40 машиномест							
16	ОАО "Пензастрой"	Микрорайон "Средний 2"	Район: ГПЗ-24 Улица Антонова			Эконом	Этап строительства на стадии строительства. Срок сдачи: 2012 г.	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да	Prizstroj.	
17	ООО "СКМ Групп" (СКМ Group)	Жилой комплекс "Олимпийская роща" по ул. Новоканской	Улица: Новоканская улица Стрельбицкая улица Новоканской	ЖК «Олимпийская роща», состоит из 6 корпусов. Отделка квартир: межкомнатные перегородки, стяжка пола, счетчики на газ, воду и электричество, чугунные радиаторы, газовая плита, пластиковые окна, входная сейфовая дверь		эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2010 г.	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да. Прочее: наземный паркинг; площадка для отдыха взрослого населения; газоны		
18		Жилой комплекс по ул. Красной, 49	Улица: Красная улица			Бизнес	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2006 г.	15	Наличие парковки: да.		

Продолжение прил. Р


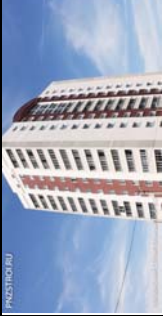


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Измайловский"	Район: ГПЗ-24 Улица: Измайлова Улица Антонова	ЖК «Измайловский» возводится в районе ГПЗ-24 на улицах Измайлова и Антонова, где преобладает лесопарковая зона. Жилой комплекс будет состоять из 8 десятиэтажных домов. Первые этажи будут отданы под нежилую недвижимость – магазины, салоны красоты и т.д.		Эконом	на стадии строительства	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки, детский городок, спортивные площадки		
20	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Суворова, 151	Улица: Суворова			Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2006 г.	10	Наличие парковки: да.		
21	Строительная компания "Ревьера"	Жилой дом по ул. Кижеватова, 19	Улица: Кижеватова			Эконом	Дом сдан	13		<a href="http://www.revera-penza.ru">http://www.revera-penza.ru</a>	
22	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Арбековская застава"	Район: Арбеково Улица: (дальнее) Улица: 65-летия Победы	ЖК «Арбековская застава» в Пензе состоит из многоквартирных жилых домов эконом и бизнес класса в районе Арбеково. Предусмотрены наземные и подземные автомобильные паркинги большой вместимости. Для детей будут построены 8 детских садов, 2 школы, благоустроенные спортивные площадки и зоны отдыха		Бизнес, эконом	Этап строительства: на стадии строительства. Срок сдачи: 2013 г.	10–25	Наличие парковки: подземные, наземные и 3-уровневый паркинги. Наличие детской площадки: да. Прочее: 8 детских садов, 2 школы, спортивные площадки, зоны отдыха		
23	ЗАО "БиАй-инвест"	Жилой дом по ул. Клары Цеткин, 58	Улица: Клары Цеткин	10-этажный жилой дом в микрорайоне «Шуист»		Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2011 г.	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		




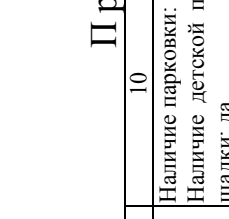
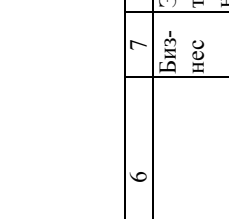
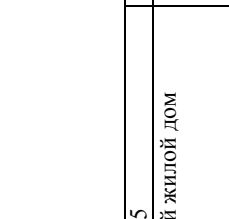
Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
24	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Кижеева, 10	Улица: Кижеева	Жилой дом состоит из 5 блок-секций со сквозным проездом: 4 блок-секции на базе 10-этажных блок-секций серии 125 с кирпичным исполнением наружных стен, угловая блок-секция индивидуальная со встроенными предпринятиями обслуживания. Во дворе жилого дома имеются все необходимые площадки благоустройства – отдыха взрослого населения, игр детей, обеспыливания, сбора сухого мусора		Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2008 г	10-13	Наличие парковки: подземный паркинг на 50 машиномест, государственной паркинг. Наличие детской площадки: да. Прочее: спортивная площадка		
25	ОАО "Пензастрой"	Микрорайон по ул. Рахманинова	Район: Арбеково (Ближнее) Улица: Рахманинова Тернопольская			Бизнес, эконом	На стадии строительства	10-16	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		
26	ЗАО "БиАй-инвест"	Жилой дом по ул. Клары Цеткин, 56	Улица: Клары Цеткин	10-этажный однополудвухквартирный жилой дом в микрорайоне «Шуист»		Эконом	Этап строительства: Новостройка. Сдан: 2010 г.	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		
27	ОАО "Пензастрой"	ЖК по ул. 8 Марта – Малая Бугровская (проект от Пензастрой)	Улица: 8 Марта – Бугровская	Данный жилой комплекс находится на стадии проекта. Строительство не ведется		Бизнес, эконом	Проект				


Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
28	ООО ФПГ "Добродом"	Жилой комплекс "Раздолье" ул. Коммунистическая 41Б	Улица: Коммунистическая			Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2009 г	9				
29	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Командор" по ул. Лядова, 24А	Район: Арбеково (дальнее) ул. Лядова	1 комнатные квартиры – 60 шт., общая площадь 47,8, 50,6 и 56 кв. м. 2 комнатные квартиры – 30 шт., общая площадь 76,3 кв. м. 3 комнатные квартиры – 15 шт., общая площадь 106,9 кв. м. Отделка: чистовая Прочее: пластиковые окна с тройным остеклением; входные сейфовые двери; алюминиевые радиаторы		Бизнес	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2011 г	16	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да. Прочее: гостевой паркинг; площадка для отдыха взрослого населения; хозяйственная площадка для сушки белья			
30	МУП "Пензагорстройказчик"	Жилой комплекс "Антоновский"	Улица: Антонова	Жилой комплекс расположен в 4 микрорайоне жилого района Сосновка, ул. Антонова. Район отличается хорошим благоустройством и инфраструктурой. По соседству с жилым домом находится: - дворец спорта "Олимпийский", - спортивно-ледовый комплекс "Золотая шайба", - спортивный стадион "Восток", - средняя общеобразовательная школа №77, - детские дошкольные учреждения, - лесопарковая зона. Экологически благоприятный район – это основное условие комфортного проживания. Собственная спортивная площадка, детский городок, парковка для автомобилей		Эконом	новостройка			Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		
31	ООО «Стройзаказчик»	Жилой дом по ул. Антонова, 47	Улица: Антонова			Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2009 г.	10				





Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
32	ООО "СКМ Групп" (СКМ Group)	Жилой дом по ул. Московской, 1	Улица: Московская	Элитный 5-этажный жилой дом		Бизнес	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2007 г.	5	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		
33	ООО "Спектр недви- жимости"	Жилой комплекс "Старый город" по ул. Калинина-Чкалова	Калинина Чкалова			Бизнес	Этап строительства: на стадии строительства. Срок сдачи: 2015 г.	10	Наличие парковки: да		
34	ОАО "Пензастрой"	Жилой комплекс по ул. Свердлова 55 / Красная 19	Район: Южная поляна. Улица: Красная, Свердлова	1-комнатные квартиры от 41 до 43 кв. м. 2-комнатные квартиры от 46 до 82 кв. м. 3-комнатные квартиры от 85 до 100 кв. м		Бизнес	Этап строительства: на стадии строительства. Срок сдачи: 2012 г.	10-14			
35	МУП "Пензагорстройказник"	Жилой дом по ул. Карпинского	Улица: Карпинского	Здание имеет следующие показатели: Однокомнатных – 2 шт., общая площадь 54,80; 56,85 кв.м. Двухкомнатных – 21 шт., общая площадь 68,41–69,68 кв.м. Трехкомнатных – 26 шт., общая площадь 92,98–104,25 кв.м. Высота этажа 3,05 м; высота подвала 2,34 м. Климат контроль в каждой квартире, охраняемая территория, дизайнерская отделка холлов и вестибюлей, бесшумные лифты, квартиры с шумоизоляцией		Бизнес	Дом сдан	7	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		




Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
36	СПК "Академия"	Жилой комплекс "Академия" по ул. Лермонтова, 3	Улица: Лермонтова	Комплекс апартаментов для проживания с отделкой, мебелью и бытовой техникой по доступным ценам! Площадь апартаментов от 20 кв.м		Премиум	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2010 г.		Наличие парковки: да		
37	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Научный" по ул. М. Крылова, 13	Улица: Маршала Крылова	Жилой комплекс "Научный" расположен в экологически-чистом районе, окруженном зелеными насаждениями Пензенского зоопарка и парковой зоны Пензенского государственного университета. ЖК построено на одной из самых высоких точек города		Бизнес	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2011 г.	17	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да. Прочее: гостевой паркинг, спортивная площадка, огороженная территория		
38	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Терновская, 1а	Район: Терновка Улица: Сухумская Терновского	Здание представляет собой 3-секционный П-образный в плане объем из 6 блок-секций переменной этажности (8,12-15). Каждая из секций представляет собой в плане ассиметричный блок ступенчатой формы с центрально расположенной лестничной клеткой. 1 этап строительства – блок-секции №1 и №2 и II этап – блок-секции №3, №4, №5, №6. Всего в блок-секции №1 запроектировано 32 квартиры, в том числе: – однокомнатных – 16 квартир – двухкомнатных – 8 квартир – трехкомнатных – 8 квартир Всего в блок-секции №2 83 квартиры, в том числе: – однокомнатных – 42 квартиры – двухкомнатных – 15 квартир – трехкомнатных – 26 квартир		Эконом	Этап строительства: дом сдан. Дата начала строительства: 2011 г.	8-15	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		



Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
39	МУП "Пензгорстройказачик"	Жилой комплекс "Гармония" ул. Лядова	Улица: Лядова	ЖК «Гармония» – два 10-этажных жилых дома на улице Лядова в Арбеково. Благоустроенная территория, детская и спортивные площадки, парковка.		Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2012 г.	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да. Прочее: благоустроенная территория, спортивные площадки		
40	МУП "Пензгорстройказачик"	Жилой дом по ул. Максима Горького, 18	Улица: Максима Горького	Новый элитный жилой дом центре Пензы на улице Максима Горького, 18 от застройщика "Пензгорстройказачик". Двух подъездный, 9 этажный жилой дом. Количество самостоятельных частей строящегося дома – 68 из них: квартир – 64 (однокомнатных – 16, двухкомнатных – 48), нежилых помещений – 4. Квартиры запроектированы улучшенной планировки. Каждая квартира имеет лоджию, большую кухню. В однокомнатных квартирах совмещенный санузел		Бизнес	Дом сдан	9			
41	ООО «Градстрой»	Жилой дом по ул. Минская, 19	Улица: Минская	1 комн. кв. – 37, 70; 40, 05; 39, 77; 43, 49; 51, 96 кв.м 2 комн. кв. – 69, 59 кв.м 3 комн. кв. – 68, 30 кв.м		Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2012 г.	10	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		
42	ОАО АК "Домострой"	Жилой дом по улице Ивановская, 143	Улица: Ивановская	Ввод в эксплуатацию – декабрь 2011 года. Все квартиры будут иметь социальную отделку – линолеум, обои, газовая плита, сантехника в санузле и на кухне, счетчики газа, воды и электроэнергии, розетки. 3-комнатные квартиры – общая площадь – 78,9 кв.м, жилая площадь – 48,3 кв.м, кухня 11 кв.м		Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2011 г.	10	Наличие парковки: да	<a href="http://www.dsk-renza.ru">http://www.dsk-renza.ru</a>	


Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
43	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Измайлова, 79	Улица: Измайлова	Жилые этажи расположены со 2-го по 17. Все жилые этажи имеют высоту этажа 3,0 м, высота первого этажа – 3,6 м. На жилом этаже запроектированы однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Количество квартир всего – 370 шт., в том числе: однокомнатных – 296 шт., двухкомнатных – 74 шт. Общая площадь квартир – 17566,22 кв.м. Площадь квартир: 1-комн – кв.м. – 39,82; 39,37; 40,75; 45,44; 41,04; 40,23; 41,22; 46,34. 2-комн – кв.м. – 64,82; 66,55. Коммерческая недвижимость от 103 кв.м. до 138 кв.м. Общая площадь нежилых помещений – 1422,89 кв.м		Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2012 г.	12-18	Наличие парковки: да. Наличие детской площадки: да		
44		Жилой комплекс "Маяковский" по ул. Тарханова, 10В	Улица: Тарханова			Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2010 г.	10-11			
45	ООО «Сурский квартал»	Микрорайон «Сурский квартал»		Территория микрорайона «Сурский квартал» составляет почти 15 га. Слева он соседствует с «Петровским кварталом» и «Городом-Спутником», а справа имеет общую границу с чертой села Засечного. В рамках концепции проекта строительство планируется осуществлять в две очереди. 1-я очередь строительства (пять 3-этажных домов) уже начата и в декабре 2011 года планируется ввести в эксплуатацию 138 квартир. 2-я очередь строительства (пять 4-этажных домов, 184 квартиры) планируется к сдаче IV квартале 2012 года		Эконом	Этап строительства: на стадии строительства. Срок сдачи: 2012 г.	3-4			

Продолжение прил. Р


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				<p>Всего в «Сурском квартале» будет построено 23 дома, общая жилая площадь более 30 тысяч кв. м.</p> <p>1-комнатные квартиры площадью 36 – 37 кв. м.</p> <p>2-комнатные квартиры площадью от 54 до 56 кв.м.</p> <p>3-комнатные квартиры площадью 69 кв.м.</p> <p>Все квартиры сдаются «под ключ»: пластиковые окна, сантехника, межкомнатные двери, обои, линолеум</p>								
46	ООО «Стройзаказчик»	Жилой комплекс "Сити-М"	Тарханова улица Фабричная улица	<p>Жилой комплекс "Сити-М" – это два жилых дома, 10 и переменной этажности в границах улиц Тарханова-Парковая и реки ст. Сура, в районе "Маяк". С удобными автостоянками по 28 и 50 машиномест, детскими и спортивными площадками. Близость к центру, 1 остановка общественного транспорта. Тихий район, комфортный для проживания, в шаговой доступности детская поликлиника, стоматологическая поликлиника, больница, детский сад, школа, магазины</p>		Бизнес-премиум, эконном	<p>Этап строительства на стадии строительства.</p> <p>Срок сдачи: 2013 г.</p>	4-17	Наличие парковки: 28 и 50 машиномест			
47	ООО "СКМ Групп" (СКМ Group)	Жилой комплекс "Новый город"	Район: Арбеково (дальнее) Улица: Ладжская	<p>На территории жилого комплекса «Новый город» – зона проживания и активного отдыха, коммерческая зона, детская и спортивная площадка, гостевой паркинг. Территория ЖК будет засажена декоративными газонными растениями.</p> <p><b>10-этажные 4 дома</b> построены на базе конструкций серии 125: дом 150 и дом 156 с наружными стенами из кирпича, дом 164 и дом 168 полностью панельные с наружным утеплением фасада</p>		Бизнес эконном	<p>Этап строительства: новостройка.</p> <p>Сдан: 2011 г.</p>	10-18	<p>Наличие парковки: да.</p> <p>Наличие детской площадки: да.</p> <p>Прочее: территория ЖК будет засажена декоративными газонными растениями</p>			

Продолжение прил. Р



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
48	ООО «Засечное»	Жилой комплекс "Засечное"	Улица: Механизаторов	<p>1-комнатные квартиры общей площадью 32,12 кв. м и 41,4 кв. м (лоджии включены полностью, т. к. застеклены).</p> <p>2-комнатные квартиры общей площадью от 59,05 кв. м до 68,52 кв. м (лоджии включены полностью, т. к. застеклены).</p> <p>3-комнатные квартиры общей площадью 73,63 кв. м до 85,63 кв. м (лоджии включены полностью, т. к. застеклены).</p> <p><b>18-этажные 4 дома:</b></p> <p>1-комнатные квартиры общей площадью около 50 кв. м – 32 шт.</p> <p>1-комнатные квартиры общей площадью около 56 кв. м – 32 шт.</p> <p>2-комнатные квартиры общей площадью около 72 кв. м – 32 шт.</p>		Эконом	Этап строительства на стадии строительства. Срок сдачи: 2015 г					
				<p>Жилой комплекс «Засечное» – это 11-пятиэтажных жилых дома общей площадью 31344 кв.м.</p> <p>Жилые дома представляют собой здания с продольными несущими стенами, с железобетонными перекрытиями. Наружные и внутренние стены выполнены из силикатного кирпича. Фундаменты ленточные из монолитного железобетона.</p> <p>На каждом этаже запроектировано по 6 квартир: 4 однокомнатных и 2 двухкомнатных повышенной комфортности. В квартирах все комнаты изолированы. Каждая квартира имеет лоджию.</p> <p>Квартиры сдаются подготовленные под чистовую отделку. Дома утепляются по системе наружной изоляции с высокой степенью теплоизоляции, что с гарантией защитит стены угловых квартир от промерзания и обеспечит экономно расходов на отопление при эксплуатации дома.</p>								







Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
49	ОАО "Пенз-промстрой"	Жилой комплекс по ул. Калинина, 4	Улица: Калинина Строе-ние №4	<p>Фасады выполняются с декоративным покрытием из предварительно подго-товленной и заклепанной мине-ральной штукатурки, что позволяет надолго сохранить яркость красок фа-садов домов.</p> <p>Оконные конструкции пластиковые, из профиля КВЕ с импортной фурниту-рой, оборудованы двойными стеклопа-кетами.</p> <p>Отопление дома газовое от собствен-ной котельной. Отопление квартир-ное. В качестве источников тепла в каждой квартире установлены совре-менные импортные индивидуальные теплогенераторы – автоматизирован-ные малогабаритные котлы полной заводской готовности на природном газе с закрытой (герметичной) камерой сгорания. Это позволит каждому жильцу круглогодично быть обеспе-ченным горячей водой. И что особенно существенно – значительно экономить на расходах по отоплению квартиры. В каждой квартире устанавливается ин-дивидуальный счетчик расхода газа. В квартирах устанавливаются алюми-ниевые радиаторы современного ди-зайна.</p>								
						Эко-ном	Этап строи-тельства: на стадии строительства. Срок сда-чи: 2012 г	8-15				


Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
50	Строительный дом по ул. Мира, 70А "Термодом"	Жилой дом по ул. Мира, 70А	Район: Западная улица Мира Улица: Мира Строение №: 70А	На улице Мира силами строительного холдинга "Термодом" возводится десятиэтажный двухподъездный кирпичный жилой дом. Дом находится в районе Западной поляны. Развитая инфраструктура данного района гармонично сочетается с природой, ведь всего в нескольких минутах ходьбы начинается лесопарковая зона, где можно отдохнуть от городской суеты и забот. В то же время развитое транспортное сообщение позволит жильцам без труда добраться до любой точки города. Квартир в доме: 171 однокомнатных, 60 двухкомнатных, 9 трехкомнатных. Высота этажей: надземных – 2,8 м, подземной автостоянки – 2,78 м, технического этажа над автостоянкой – 2,2 м. Строительство дома на улице Мира идет с учетом интереса автолюбителей. Известная проблема горожан с нехваткой мест для хранения автомобилей решена обустройством подземных гаражей. В доме предусмотрено 54 подземных гаража		Эконом	Этап строительства: дом сдан Дата начала строительства: 2012	10	Наличие парковки: 54 подземных гаража Наличие детской площадки: да. Прочее: тротуар, освещение, малые конструкции	<a href="http://tetmodom-rnzn.ru">http://tetmodom-rnzn.ru</a>	
51	ЗАО «Спецстроймеханизация»	Жилой комплекс по ул. Бородина 27	Район: Арбеково (дальнее) Улица: Бородина 27	Объект расположен в Октябрьском административном районе г. Пензы в жилом районе Арбеково, в районе улиц Мусоргского, 5 пр. Стасова. 10-этажный четырехсекционный жилой дом Г-образной формы. Количество квартир – 197 шт.: 1-комн. – 119 шт. (33,85–37,34 кв.м.); 2-комн. – 51 шт. (50,83–66,28 кв.м.); 3-комн. – 27 шт. (66,11–67,88 кв.м). Высота этажа – 2,8 м		Эконом	Этап строительства: новостройка. Сдан: 012 г	10	Наличие парковки: 21 машиноместо Наличие детской площадки: да	<a href="http://www.zaossm.ru">http://www.zaossm.ru</a>	



Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
52		Жилой комплекс по ул. Бакуни-Кунина	Улица: Бакунина			Бизнес	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2011 г	6-9	Наличие парковки: да		
53	Строительная компания "Ривьера"	Жилой комплекс "Ривьера" по ул. Краснова	Район: Южная поляна Улица: Краснова	Жилой комплекс "Ривьера" состоит: 10 этажный жилой дом по ул. Краснова, 40 сдан в 2012 году. 17 этажный жилой дом по ул. Краснова, 37 / Лобачевского, 12 сдан в 2014 году. Преимущество придомовой территории и ее зонирование: Гостевой паркинг Места для отдыха взрослого населения комплекса Детская площадка Трогуары и озеленение территории Устройство газонов	все квартиры проданы от застройщика	Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2014 г	10-17	Наличие парковки: гостевой паркинг Наличие детской площадки: да Прочее: места для отдыха взрослого населения комплекса, тротуары и озеленение территории, устройство газонов	<a href="http://www.gevega-penza.ru">http://www.gevega-penza.ru</a>	
54	ОАО "Пензастрой"	Жилой комплекс "Пугачевский"	Улица: Трудовая Улица: Ворошилова Западная улица			Эконом	Этап строительства: на стадии строительства Срок сдачи: 2012 г	7-14	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
55	ООО "Контур"	Жилой комплекс "Эдельвейс"	Район: Терновка Улица: Ивановская	ЖК «Эдельвейс» оборудуется водопроводом, канализацией, телефонной связью, лифтами, электроснабжением, теплоснабжением, наружным освещением. Всего в доме – 96 квартир: 1-комнатных – 32 шт., площадью от 37,7 кв.м. до 41,0 кв.м.; 2-комнатных – 33 шт., площадью 54,9 кв.м. до 59,0 кв.м.; 3-комнатных – 31 шт., площадью от 71,6 кв.м. до 77,9 кв.м		Эконом	Этап строительства: на стадии строительства. Дата начала строительства: 2012 Срок сдачи: 2013 г	16	Наличие детской площадки: да Прочее: да		


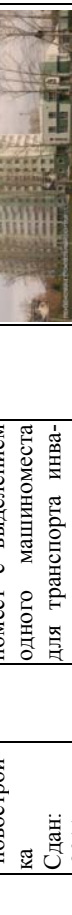
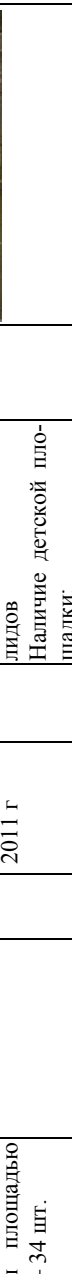
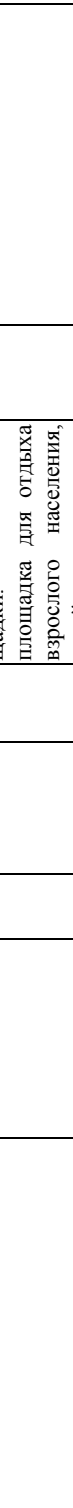
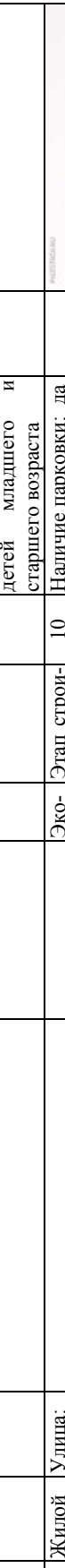
Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
56	ОАО "Пензастрой"	Микрорайон по ул. Тамбовская	Район: Южная поляна Улица: Тамбовская	<p>За основные композиционные оси взяты оси улиц и дорог городского значения: ул. Тамбовская и Ново-Тамбовский проезд, а также ось строящегося 4-секционного жилого дома (ул. Тамбовская, 1г).</p> <p>На территории застройки будут размещены 3-секционное здание переменной этажности (12–14 этажей) с встроенными помещениями общественного назначения и односекционный 14-этажный жилой дом. 3-секционный дом завершает территорию застройки, две поворотные секции формируют угол на пересечении проезда Ново-Тамбовский с ул. Тамбовской.</p> <p>На дворовой территории сформирован внутренний мини-центр с зеленой зоной отдыха.</p> <p>Также в застройку входят:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>детский сад на 65 мест;</li> <li>подземный паркинг на 170 м<sup>2</sup>/мест (за пределами территории).</li> </ul> <p>Для создания условий комфортного проживания населения проектом предусмотрено максимальное благоустройство и озеленение прилегающей к дому территории.</p> <p>На придомовой территории предусмотрено размещение хозяйственных и детских игровых площадок с игровым оборудованием, применены малые архитектурные формы-скамьи, урны, цветочницы. В качестве покрытия детских площадок предусматривается газонное покрытие по дренирующей сетке с высевом трав, устойчивых к вытаптыванию.</p>		Бизнес-ЭКОНОМ	На стадии строительства	12–17	Наличие парковки: наземный гостевой и подземный паркинг на 170 м <sup>2</sup> /мест Наличие детской площадки: да		




Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
57	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Бакунина, 139	Улица: Бакунина	Кирпичный жилой дом по ул. Бакунина, 139. 153-квартирный жилой дом – 14-этажный, двухсекционный, в плане имеет форму, близкую к прямоугольной с размерами в осях 16,535×60,1 м с выступающими лоджиями и входными группами. Здание – с подвалом и холдным чердаком. Высота 1–14 этажей – 3,0 м. Высота подвала, чердака в чистоте – 2,1, 2,0 м. соответственно. Высота машинного помещения лифтов – 3,8 м. Два пассажирских лифта грузоподъемностью 400 и 630 кг. Количество квартир 153, в том числе: 1-комнатные – 84 шт., с общей площадью: 40,59–41,94 кв.м 2-комнатные – 54 шт., с общей площадью: 58,60–61,41 кв.м. 3-комнатные – 15 шт., с общей площадью: 88,69–92,06 кв.м. Утепление стен предусматривается по системе «Текс-Колор В1» пенополистирольными плитами толщиной 30–150 мм с расщечками из минераловатных плит. Перегородки – кирпичные, из гипсовых пазогребневых плит. Межквартирные перегородки многослойные (со звукоизоляцией) $\delta=250$ мм. Окна – из ПВХ профилей. Двери – металлические, деревянные.		Эко-ном	дом сдан	14	Наличие парковки: для жильцов жилого дома предусмотрены открытая автостоянка на 22 машиноместа Наличие детской площадки: площадка для игр детей, для отдыха взрослого населения, спортивные площадки хозяйственные площадки	11	
58	ООО "Стройолтек"	Жилой комплекс "Золдиак" по ул. Суворова, 159	Улица: Суворова улица Строение №: 159			Эко-ном	Этап строительства: новостройка Сдан: 2011 г	15	Наличие парковки: да		


Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
59	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Лозицкая, Строение №: 1 в р-не "Октябрьский парк"	Улица: Лозицкая, Строение №: 1	10-ти этажный кирпичный жилой дом со встроенно-пристроенным магазином в г. Пензы, район "Октябрьский парк". Однокомнатные квартиры площадью от 32,3 кв.м. до 56,3 кв.м. – 110 шт. Двухкомнатные квартиры площадью от 54,5 кв.м. до 56,3 кв.м. – 34 шт.		Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2011 г	10	аличие парковки: стоянка на 38 машиномест с выделением одного машиноместа для транспорта инвалидов Наличие детской площадки: площадка для отдыха взрослого населения, детей младшего и старшего возраста		
60	МУП "Пензагорстройказачик"	Жилой комплекс "Изумрудный" по адресу Онежский 1-й проезд	Улица: Онежский 1-й проезд			Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	10	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
61	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом ул. Ладжская, 109	Улица: Ладжская, Строение №: 109	Строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах.		Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2012 г	9	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
62	ООО "Застройщик"	Жилой дом по ул. Росийская, д29	Улица: Росийская, Строение №: 29			Эконом	Дом сдан	9			
63	ЖСК "Наука"	Жилой дом по ул. Куйбышева, 20	Улица: Куйбышева, Строение №: 20			Бизнес	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2010 г	8	Наличие парковки: подземная и наземная парковка Наличие детской площадки: да		

Продолжение прил. Р



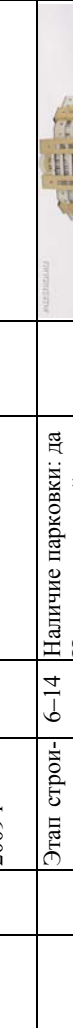
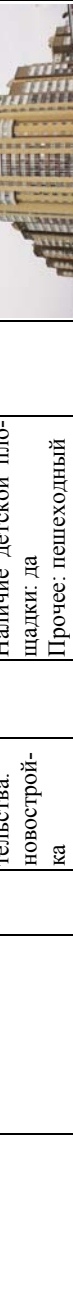
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
64	ООО «Стройзаказчик»	Жилой комплекс "Петровский квартал"	Улица: Мясницкая Петровская	«Петровский квартал» – это первый микрорайон в Пензе, в котором сдаются квартиры с чистой отделкой, сантехникой, кухонной мебелью и встроенной бытовой техникой. Квартал находится в крупном развивающемся районе – Терновка		Бизнес Эконом	Этап строительства: на стадии строительства. Срок сдачи: 2013 г	9-17	Наличие парковки: Подземный, наземный гостевой и многоуровневый паркинги Наличие детской площадки: да Прочее: огороженная охраняемая территория; ландшафтный дизайн; 2 фонтана; профессиональная эксплуатационная компания		
65	ООО "Строй-дизайн-консалтинг"	Жилой комплекс по ул. Терновского	Улица: Терновского			Эконом		10-12	Наличие парковки: да		
66	МУП «Пензгорстройзаказчик»	Жилой комплекс "Велотрек" по ул. Лозицкой	Район: Арбеково (близ ул. Лозицкая	Жилой комплекс расположен в районе Арбеково, комплекс представляет собой два жилых дома переменной этажности 12-14 этажей со встроенными офисными помещениями. В квартирах предусмотрено: Двухкамерные стеклопакеты «КВЕ» (Германия), подоконники до 640 мм, внутренние откосы. Внутренние перегородки. Штукатурка кирпичных стен. Стяжка полов. Электроразводка с электророзетками и выключателями. Разводка труб горячего/холодного водоснабжения «Uropot» (Финляндия). Лучевая разводка труб отопления (трубы скрыты в полу). Приборы отопления «Mesthetm» (Италия). Счетчики воды и света, индивидуальные тепловые счетчики.			Этап строительства: на стадии строительства. Срок сдачи: 2015 г	12-14	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		

Продолжение прил. Р


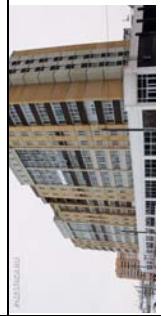
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				<p>Комфортное проживание: Теплосберегающий фасад (полностью кирпичные стены). Высота потолков 2,70 м. Беспумные лифты (2 в подлез-де). Панорамное остекление лоджий. Продуманные до мелочей планировочные решения. Придомовая территория: Детские игровые площадки. Безопасное покрытие на детских площадках. Тротуарная плитка на пешеходных дорожках. Озеленение территории</p>								
67	ООО "СКМ Групп"	Жилой комплекс "Симфония"	Район: Центр Улица: Суворова улица	<p>Проектируемые жилой комплекс "Симфония" представляют собой 16-этажные односекционные здания башенного типа, прямоугольные в плане, с основными размерами в осях 32,26х19,64 м. Каждое из зданий рассчитано на 105 квартир, в том числе 45 – однокомнатных, 30 – двухкомнатных и 30 – трехкомнатных. В первый этаж встроены предприятия обслуживания. Над 16 этажом расположен теплый чердак. Под всем зданием запроектирован подвал. Вход в жилую часть здания осуществляется с дворового фасада. Центральный вход в предприятия обслуживания осуществляется с ул. Суворова. Конструкция наружных стен и тройное остекление окон помещений обеспечивает зданиям защиту от вибраций и шума</p>		Бизнес	На стадии строительства	16				




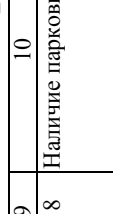
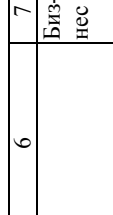
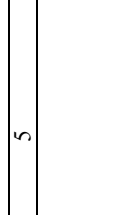
Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
68	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Бородинна, 4	Улица: Бородинна Строевые №: 4			Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2009 г	10-14	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
69	ОАО "Пензастрой"	Жилой комплекс по ул. Терновского	Улица: Терновского				Этап строительства: новостройка Сдан: 2009 г	6-14	Наличие парковки: да Наличие легкой площадки: да Прочее: пешеходный бульвар		
70	ОАО АК "Домострой-Строитель"	Жилой комплекс по Пр-ту Строителей	Улица: проспект Строителей	Два 16-этажных кирпичных дома с нежилыми помещениями на первых этажах, расположены в Арбеково		Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	16	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да	<a href="http://www.dsk-penza.ru">http://www.dsk-penza.ru</a>	
71	ЗАО "Бид-инвест"	Жилой дом по ул. Клары Цеткин/Светлая стр.1а	Улица: Клары Цеткин	10-этажный дом имеет следующие показатели: всего квартир – 140, из них: 1-комнатных – 121 шт.; 2-комнатных – 19 шт. Общая площадь однокомнатных квартир с учетом лоджии с коэффициентом 0,5 (с учетом 100% лоджии): 31,35 (32,9) кв.м, 31,70 (33,25) кв.м, 31,75 (33,23) кв.м, 31,82 (33,37) кв.м, 32,19 (33,74) кв.м, 32,43 (33,91) кв.м, 32,50 (34,05) кв.м, 32,87 (34,42) кв.м, 35,18 (36,66) кв.м, 35,70 (37,18) кв.м, 38,05 (39,46) кв.м, 38,70 (40,11) кв.м, 39,71 (41,79) кв.м, 40,18 (42,26) кв.м, 43,91 (45,2) кв.м		Эконом	Дом сдан	10			




Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				<p>Общая площадь двухкомнатных квартир с учетом лоджии с коэффициентом 0,5 (с учетом 100 % лоджии): 57,33 (59,35) кв.м, 57,39 (59,47) кв.м, 58,09 (60,17) кв.м.</p> <p>Общая площадь жилого дома составляет 7924,48 кв.м.</p> <p>Высота этажа 2,8 м.</p> <p>Для повышения теплоизоляционных свойств ограждающих конструкций предусмотрено утепление наружных стен по системе «Saraqol-WDVS A» из минераловатных плит Roskwool.</p> <p>Фасад – БАТТС со штукатуркой по стеклосетке</p>								
72		Охраняемый поселок «Дубрава»		<p>В черте г. Пензы строится новый охраняемый поселок «Дубрава», который находится на берегу небесно-лазурного озера в лесном массиве на расстоянии 5 км от центра города и 500 от всеми известного ресторана «Засека»</p>		Бизнес	На стадии строительства		<p>Наличие парковки: да</p> <p>Наличие детской площадки: да</p> <p>Прочее: олимпийская аллея, велодорожки, озеро, пляж, ресторан SPA, часовня</p>			
73	ГК "Мегаполис"	Жилой комплекс "Семь ключей" по ул. Лядова, 64	Улица: Лядова Строение №: 64	<p>В жилом комплексе «Семь ключей»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– зона проживания и активного отдыха;</li> <li>– зона сервиса (офис администрации комплекса, помещения сервисных служб и т.д.);</li> <li>– коммерческая зона (торговый центр и т.д.);</li> <li>– зона парковки автомобилей</li> </ul>		Бизнес	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	9–10	<p>Наличие парковки: подземный, наземный паркинги</p> <p>Наличие детской площадки: да</p> <p>Прочее: дворовая территория оборудована детской игровой площадкой, спортивной площадкой и зонами отдыха со скамейками. Территория внутреннего двора жилого комплекса огорожена и охраняется</p>			


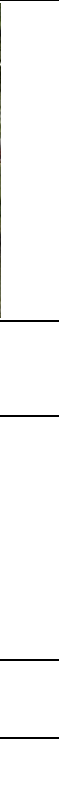
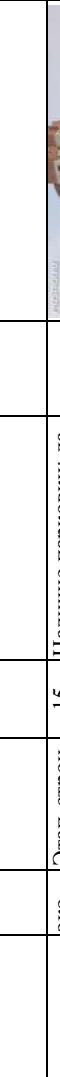
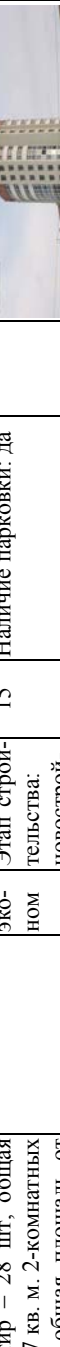
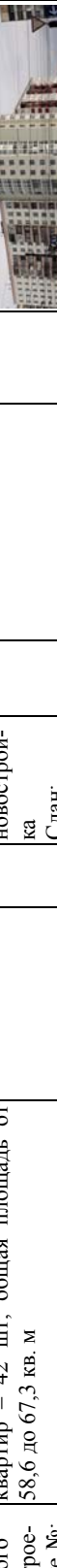
Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
74	МУП "Пензагорстройказчик"	Жилой дом по пр-ту Победы, 39	Улица: Прогресса, Победы, Строевые №: 39			Бизнес	Этап строительства: новостройка Сдан: 2008 г	18	Наличие парковки: да		
75	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Дворянский"	Улица: Красная Строевые №: 74	"Дворянский" – это индивидуально спроектированный монолитно-кирпичный жилой комплекс переменной этажности с необычным для г. Пензы архитектурным решением. Количество квартир – 93 шт., 1-комнатных – 24 шт.; 2-комнатных – 18 шт.; 3-комнатных – 37 шт., 4-комнатных – 14 шт.		Премиум	Этап строительства: новостройка. Сдан: 2011 г	7-9	Наличие парковки: подземный паркинг на 71 машино-мест Наличие детской площадки: да		
76		Жилой дом по пр-ту Строителей, 69	Улица: Прогресса Строевые №: 69			Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	16	Наличие парковки: да		
77	ОАО "Пензастрой"	Микрорайон "Лукоморье"	Улица: Терновского	Микрорайон «Лукоморье» застраивается в пригородной части города рядом с селом Засечное. Участок, отведенный под строительство, занимает площадь 85,26 га. Границами проектируемой территории являются: с северо-востока – ул. Шоссейная; с юго-востока – свободные земли; с юго-запада – трасса Пенза-Шемышейка; с северо-запада – жилая застройка с. Засечное.		Эконом	Этап строительства на стадионно-строительстве Срок сдачи: 2015 г	5-10	Наличие парковки: для жителей домов – 730 м/мест, приобъектных – 76 м/мест Наличие детской площадки: на площадках отдыха, детских игровых, спортивных и хозяйственных площадках, расположенных внутри жилых кварталов, предусматривается установка малых архитектурных форм.		

Продолжение прил. Р




1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				<p>Проектом предполагается организация на рассматриваемой территории трёх неболших микрорайонов с секционной застройкой переменной этажности ( 5,7и 9-ть этажей) с включением и сохранением существующих жилых домов и предприятий обслуживания, а также индивидуальных блокированных домов.</p> <p>Въезд на территорию проектируемого поселка осуществляется с трассы Пенза-Шемейка. Ширина автомобильных проездов к жилым домам принята 5,5м, система проездов – кольцевая</p>						<p>Прочее: по проекту предусматриваются в коммунальной зоне два 6-этажных гаража по 500 м/мест, здесь же стоянки для транспортного хранения автомобиля на 128 мест и платные стоянки</p>		
78	ОАО АК "Домострой-Строитель"	Жилой дом по улице Львовская, 240	Улица: Львовская Строение №: 240	<p>Дом введен в эксплуатацию, подключены все коммуникации. Все квартиры имеют социальную отделку – линолеум, обои, газовая плита, сантехника в санузле и на кухне, счетчики газа, воды и электроэнергии, розетки.</p> <p>1-комнатные квартиры – общая площадь – 52,6 кв.м., жилая площадь – 19 кв.м., кухня 17,3 кв.м. Раздельный санузел. 3-комнатные квартиры – общая площадь – 78,9 кв.м., жилая площадь – 48,3 кв.м., кухня 11 кв.м</p>		Эконом	<p>Этап строительства: новостройка Сдан: 2011 г</p>	10	<p>Наличие парковки: да</p>	<p><a href="http://www.dsk-penza.ru">http://www.dsk-penza.ru</a></p>		
79	ТСЖ "Мечта"	Жилой дом по ул. Московско-Скопской, 46	Улица: Московская Строение №46			Бизнес	<p>Этап строительства: новостройка Сдан: 2011 г</p>	9				
80	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Фазтон" по ул. Космодемьянской, 5	Улица: Космодемьянской Строение №5	<p>15-этажный кирпичный жилой комплекс «Фазтон» с пентхаусом и бизнес-центром расположен в центральной части Пензы. Вытяжное остекление, скоростные лифты, металлопластиковые внутренние коммуникации, пентхаус с обслуживаемой кровлей и эффектом второго света</p>		Премиум	<p>Этап строительства: новостройка Сдан: 2008 г</p>	15	<p>Наличие парковки: да</p>			

Продолжение прил. Р


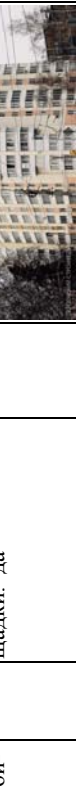

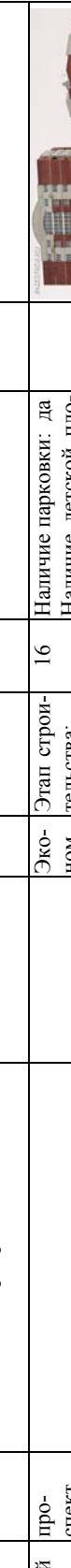
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
81	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Сенатор" по ул. Фурманова, 21	Улица: Фурманова Строение №: 21	Современный кирпично-монолитный 18-ти этажный жилой комплекс располагается между центром города и популярным районом Арбеково. Квартира в доме такого уровня это показатель определенного социального статуса и вкуса владельца			Этап строительства: новостройка Сдан: 2009 г	18	Наличие парковки: наземный паркинг Наличие детской площадки: да		
82	ОАО "Пензастрой"	Жилой дом по ул. Терновского, 160Б	Улица: Терновского Строение №: 160Б	1-комнатных квартир – 28 шт, общая площадь 41,4 и 47,7 кв. м. 2-комнатных квартир – 42 шт, общая площадь от 58,6 до 67,3 кв. м		эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	15	Наличие парковки: да		
83		Жилой дом по ул. Пушкина, 30	Улица: Пушкина Строение №: 30			Бизнес	Этап строительства: новостройка Сдан: 2008 г	10			
84	ООО «Градстрой»	Жилой дом по ул. Чкалова, 40	Улица: Чкалова Строение №: 40	Площадь: Однокомнатные квартиры 33,7, 50,1, 56,43 кв. м Двухкомнатные квартиры от 63,55 до 84,11 кв. м Трехкомнатные квартиры 95 и 124,1 кв. м		Бизнес	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	10	Наличие парковки: да		
85		Жилой дом по ул. Горького, 54	Улица: Максима Горького Строение №: 54			Бизнес	Этап строительства: новостройка Сдан: 2008 г	18	Наличие парковки: да		

Продолжение прил. Р




1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

86	ОАО "Пензастрой"	Жилой комплекс по ул. Пушкина – Кулакова – Толстого улица	Улица: Пушкина улица Кулакова – Толстого улица			Бизнес-Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2011 г	9-14	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да Прочее: подземный и наземный паркинги; спортивная площадка		
87	ООО "Новый квартал"	Жилой дом "Покровский" Чкалова – Калинина	Улица: Калинина Чкалова			Эконом	Этап строительства: на стадии строительства Дата начала строительства: 2012 Срок сдачи: 2013 г	9-10	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
88		Жилой комплекс "Национальный театральный" по ул. Строение №3	Улица: Театральная проезд Строение №3			Премиум	Этап строительства: новостройка Сдан: 2006 г	6	Наличие парковки: да		

Продолжение прил. Р



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
89	ОАО "Пенз-промстрой"	Жилой дом по ул. Свердлова, 11	Улица: Свердлова Строение №: 11	Жилые блок-секции оборудованы лестничными клетками, пассажирским и грузопассажирским лифтами, мусоропроводом. По составу квартиры делится в следующем соотношении: 1-комнатных квартир -58 % 2-комнатных квартир -29 % 3-комнатных квартир - 13 %		Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2009 г	10	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
90	МУП "Пензгорстройказник"	Жилой комплекс "Панорама" по Протустроителей	проект Строителей			Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	16	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
91	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Золотое Руно" по ул. Красной Горке, 36	Улица: Красная Горка Строение №: 36			Бизнес	Этап строительства: новостройка Сдан: 2009 г	13	Наличие парковки: да закрытый паркинг на 37 машино-мест, городской паркинг Наличие детской площадки: да Прочее: площадка для отдыха взрослого населения; хозяйственная площадка для сушки белья		
92		Жилой дом по ул. Новой Кавказ, 8	Улица: Новой Кавказ Строение №: 8			Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2007 г.	10	Наличие парковки: да		

Продолжение прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
93	ООО "Север-Траст"	Жилой дом в 3 мкр. "Южная поляна"					Этап строительства: на стадии строительства Дата начала строительства: 2012	12-13	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
94	ОАО "Пензасрой"	Микрорайон "Райки"	Улица: Пушкина Космодемьянская Горный проезд			Бизнес Эконом	на стадии строительства		Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		
95	МУП "Пензгорстройказчик"	Жилой дом по ул. Лядова, 16А	Улица: Лядова Строение №: 16А	Многоэтажный жилой дом представляет собой 10-этажное двухсекционное здание с теплподпольем, с холодным чердаком, подсобными помещениями и приставными лоджиями, выполненное в конструкциях серии 125 с наружными стенами из кирпича с внутренним утеплением, расположенного в Октябрьском районе г.Пензы, в 1 микрорайоне жилого района Арбеково. Квартир: - однокомнатных – 60; - двухкомнатных – 40; - подсобные помещения – 18.		Эконом	Этап строительства: новостройка Сдан: 2010 г	10	Наличие парковки: да Наличие детской площадки: да		



Окончание прил. Р

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
96	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Монблан" по ул. Горной	Улица: Горная	Жилой комплекс «Монблан» расположен в одном из самых зеленых чистых и любимых горожанами районов Пензы – на Западной Поляне. Местоположение участка на возвышенности, окружающая лесопарковая зона и отсутствие промышленных предприятий способствуют благоприятной экологии и нейтральности городского смога. «Монблан» – это 25-этажный монолитно-кирпичный жилой комплекс с подземным паркингом и встроенными нежилыми помещениями сервисного назначения.		Премиум	Проект	25			
97	ООО "СКМ Групп" (SKM Group)	Жилой комплекс "Гулливёр" по ул. Карпинского	Улица: Карпинского	Гулливёр – комплекс переменной этажности, в структуре которого учтены все требования к современному жилью. Самые передовые технологии строительства гарантируют комфорт и безопасность будущим жильцам: большая площадь панорамного остекления, металлопластиковые внутренние коммуникации, скоростные лифты, необычные декоративные элементы, французские балконы, тройные стеклопакеты. На трех нижних этажах – торговые залы, ресторан, офисные помещения, общая площадь которых превышает 1700 кв. м. Неотъемлемая часть современного жилого комплекса – подземный паркинг общей площадью более 2600 кв. м.		Бизнес	Проект	25			

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1. Типовые цели анализа рынка недвижимости.....	7
1.2. Методология выборочного статистического анализа рынка недвижимости .....	9
1.3. Факторы и отличительные особенности, влияющие на анализ рынка недвижимости.....	10
1.4. Мониторинговое исследование рынка недвижимости.....	12
1.5. Показатели, определяемые при мониторинге рынка.....	17
2. ВИДЫ КЛАССИФИКАЦИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ .....	21
2.1. Общая классификация жилой недвижимости .....	21
2.2. Классификация жилой недвижимости по качеству, размерам и местоположению.....	23
2.3. Классификация жилой недвижимости по типологическим характеристикам .....	28
3. АНАЛИЗ КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЬЯ ПО КАЧЕСТВУ .....	32
3.1. История появления классификаций жилья по качеству.....	32
3.2. Критерии классификации жилья в новостройке .....	34
3.3. Классификация жилья в новостройке .....	35
3.3. Классификация типов квартир по качеству.....	50
4. ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г.ПЕНЗЫ .....	58
4.1. История застройки г.Пензы.....	58
4.2. Жилой фонд г. Пензы.....	60
4.3. Основные типовые серии жилых домов г.Пензы .....	61
5. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА Г.ПЕНЗЫ .....	67
5.1. Основные направления строительства в г.Пензе .....	69
5.2. Спрос и предложение на рынке новостроек в г.Пензе .....	70
5.3. Основные компании-застройщики г. Пензы .....	72
6. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ .....	77
6.1. Рынок новостроек.....	77
6.2. Вторичный рынок жилья г. Пензы .....	94
6.3. Анализ рынка жилищной недвижимости г.Пензы на 14.04.14 г..	104

7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИТОГАМ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ.....	119
7.1. Преимущества и недостатки жилья на первичном и вторичном рынке .....	119
7.2. Исследование по рынку недвижимости в связи с прошедшим финансовым кризисом.....	122
7.4. Предложения для повышения эффективности развития рынка жилого домостроения .....	129
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	131
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	133
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	140

Научное издание

Попова Инна Викторовна

**ИССЛЕДОВАНИЕ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ И ПЕРСПЕКТИВ  
РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕНЗЫ**

Монография

В авторской редакции

Верстка Т.А. Лильп

---

Подписано в печать 10.02.15. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 11,39. Уч.-изд.л. 12,25. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 64.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.