

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ
И СТРОИТЕЛЬСТВА»

Утверждаю

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....” 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ

ТЕНДЕНЦИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ

(В ФОРМЕ НИР)

наименование темы

Автор выпускной работы Шоболов Дмитрий Евгеньевич
подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-080301-120962-17 Группа СТР2-46
номер

Руководитель работы Попова И.В.
подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам _____
наименование раздела *подпись, дата, инициалы, фамилия*
(подпись, дата, инициалы, фамилия)

Экономика _____ И.В.Попова
(подпись, дата, инициалы, фамилия)

Нормоконтроль _____ И.В.Попова

Пенза 2017

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу Шоболова Дмитрия Евгеньевича

на тему: «ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ (в форме НИР)»

В выпускной работе 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.

Анализ рынка недвижимости 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.

В данной работе проведен анализ рынка вторичной жилой недвижимости на примере г.Пензы и области и дан прогноз его развития на конец 2017 года.

Автор работы /подпись/ _____ Шоболов Д.Е.

Руководитель работы / подпись/ _____ Попова И.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ -----	5
1 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ -----	7
1.1 Основные цели анализа рынка жилой недвижимости-----	8
1.2 Методика выборочного статистического анализа рынка жилой недвижимости -----	10
1.3 Анализ основных факторов, влияющих на анализ рынка жилой недвижимости -----	11
1.4 Мониторинговое исследование рынка жилой недвижимости -----	12
2 КЛАССИФИКАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ -----	16
2.1 Общая классификация жилой недвижимости-----	16
2.2 Классификация жилой недвижимости по качеству, размерам и местоположению -----	18
2.3 Классификация жилой недвижимости по типологическим характеристикам -----	22
2.4 Классификация жилья в новостройках -----	24
2.5 Классификация жилых домов по материалу стен -----	25
2.6 Классификация типов квартир по качеству -----	26
3 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ РОССИИ -----	27
3.1 Анализ развития рынка вторичного жилья в России по итогам 2016 года -----	27
3.2 Анализ средних цен на рынке жилья Российской Федерации за 2000-2015 годы -----	29

4 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
Г.ПЕНЗЫ-----	34
4.1 История застройки г.Пензы-----	34
4.2 Исследование и анализ основных типов жилых домов в г.Пензе-----	38
4.3 Основные направления строительства в г.Пензе-----	45
4.4 Анализ средних цен на рынке жилья в г.Пензе за 2014-2017 годы-----	63
4.5 Анализ цен на рынке вторичного жилья в г.Пензе по состоянию на июнь 2017 года по сегментам-----	63
5 ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ	
НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ-----	81
5.1 Общие тенденции развития рынка жилья в России на 2017-2018 годы --	81
5.2 Реализация программы переселения из аварийного жилищного фонда--	87
ЗАКЛЮЧЕНИЕ -----	93
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ -----	95

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. 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.

В любое непростое с экономической точки зрения время ситуация на рынке недвижимости волнует многих. Поэтому специалисты пытаются спрогнозировать этот важный сегмент экономики. Проанализировав исследования и высказывания многих аналитиков рынка недвижимости, можно сказать с уверенностью, что сегодня им это удаётся не очень хорошо. Специалисты делают самые разные прогнозы – от суперпессимистичных до самых радужных. Это и неудивительно. Положение в этом сегменте экономики зависит от многих и многих как внешних, так и внутренних политических, социальных и экономических факторов. А в нынешней непростой ситуации предвидеть положение дел сложно. Виной этому нестабильность курса доллара, снижение цен на нефть, экономические и политические санкции в отношении России.

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, невостребованности 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 вторичной жилой недвижимости в г.Пензе для анализа тенденций его развития.

Задачи работы:

1. Рассмотреть методические основы анализа рынка недвижимости.
2. Проанализировать виды классификаций жилой недвижимости в России.
3. Провести типологию жилых домов в г.Пензе.
4. Исследовать рынок вторичной жилой недвижимости г.Пензы.
5. 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 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ 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 информации между участниками рынка, а во-вторых, чрезвычайно широкий диапазон, в котором может изменяться степень осведомленности конкретных участников рынка о товаре и ценах.

1.1 Основные цели анализа рынка жилой 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

еми для обеспечения активного равновесия открытого конкурентного рынка в условиях максимальной информированности субъектов рынка.



Рисунок 1 – Взаимосвязанность направлений использования мониторинга рынка жилой 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.

1.2 Методика выборочного статистического анализа рынка жилой 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 Анализ основных факторов, влияющих на анализ рынка жилой 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;

- многообразии 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.

1.4 Мониторинговое исследование рынка жилой 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 настоятельной 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.

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.

Выводы по 1 главе

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 подготовки, 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 профессио-

нальных 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 КЛАССИФИКАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

2.1 Общая классификация жилой недвижимости

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.

Таблица 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.

Классификация жилой недвижимости по физическому статусу

По физическому статусу выделяют:

- жилые здания;
- жилые помещения.

Классификация жилой недвижимости по юридическому статусу

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

Таблица 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 приватизированных 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.

Таблица 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

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.

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.

Таблица 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 E	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.

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 типоразмеров для квартир достаточно проста на основании типовых серий домов для каждого региона.

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.

Таблица 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.

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.

Таблица 6 – 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 таблицей 8.

Таблица 7 – 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 ²	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	-	$k = n - 2$ $k = n - 1$
Примечания 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.

Таблица 8 – 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

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.

2.4 Классификация жилья в новостройках

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 обслуживания 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.

2.5 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).

Таблица 9 – 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.

Таблица 10 – 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

Стр.

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

2.6 Классификация типов квартир по качеству

Существует общая классификация для фонда жилья по качеству.

3 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ РОССИИ

3.1 Анализ развития рынка вторичного жилья в России по итогам 2016 года

2016 год для рынка недвижимости оказался неожиданно противоречивым: падение доходов населения и рекордные объемы ипотеки, банкротства застройщиков и массовая выдача разрешений на строительство.

По итогам 2016 года эксперты отмечают снижение спроса на 20–25%. Основной причиной многие называют значительное уменьшение доходов населения. По данным Счетной палаты РФ, уровень потребительских расходов за 2016 год сократился на 5,3%, а Росстат зафиксировал 26 месяцев неуклонного падения уровня доходов населения (последний раз рост был отмечен в октябре 2014 года). Так что особенностью 2016 года в сфере недвижимости стали спад продаж и уменьшение активности потенциальных покупателей.

Особенно сильно продавцы недвижимости ощутили это в конце весны и осенью. Наибольшее снижение они отметили в мае и сентябре-октябре. При этом осенний спад мало характерен для рынка (особенно для первичной жилой недвижимости Москвы и области). Отчасти он был связан с повышенной активностью покупателей во второй половине летнего сезона, куда «перетекла» часть осеннего спроса. «Можно говорить о том, что фактор сезонности в будущем может претерпеть изменения. Застройщики при формировании ценовой политики больше всего ориентированы на поддержание темпов продаж, что может привести к активизации спроса в «мертвые» периоды, что и наблюдалось во второй половине лета 2016 года», – отмечает генеральный директор компании «Азбука Жилья» Владимир Каширцев.

При снижении спроса предложение не стало меньше. Так, аналитический отдел компаний Kaskad Family, работающих с недвижимостью в Московской области, по итогам года зафиксировал увеличение объема предложения на 7,5% по сравнению с 2015 годом (что эквивалентно 2 млн. кв. метров). «В 2016 году было выдано рекордное количество разрешений на строительство, то есть в ближайшее время количество проектов на рынке будет продолжать увеличиваться. Если посчитать количество площадей, которые планируется возвести по выданным разрешениям на строительство, получается, что нас ожидает 50% рост предложения, причем 90% предложений Московской области при такой картине будут составлять многоквартирные многоэтажные жилые комплексы», – отмечает руководитель отдела маркетинга семейства компаний Екатерина Коган.

Цены на первичном рынке

Несмотря на то, что доходы населения за прошлый год существенно снизились, средняя стоимость сделки на первичном рынке в 2016 году увеличилась. Это произошло за счет того, что в 2014-2015 годах основной целью покупателя было сэкономить. Кроме того, люди неохотно кредитовались. Начался кризис, многие решили вложить свои накопления в недвижимость, но не хотели брать ипотеку и потому искали предложения четко под имеющийся бюджет.

В затоваренных новостройками крупных городах 2016-й оказался годом, когда застройщики перестали приурочивать скидки к праздникам или специальным дням распродаж, а запустили акции на постоянной основе. «Акции и скидки, ставшие в 2016 году практически перманентными, существенно повлияли на рынок. Размер скидок в Москве в среднем составляет 5-7% и может достигать 15%. Кроме того, покупателя всячески стимулируют бонусами, улучшают условия покупки, предоставляя рассрочки, в том числе беспроцентные».

Цены на вторичном рынке

Если брать всю Россию, то можно говорить о снижении средней цены на вторичном рынке жилья. Аналитики Domofond.ru отметили небольшой рост

(+0,6%) цены предложения по России в первом квартале, однако во втором квартале цены упали на 3,7%, в третьем – незначительно увеличились (+0,3%).

3.2 Анализ средних цен на рынке жилья Российской Федерации за 2000-2015 годы

В рамках выпускной работы был проведён анализ цен на вторичном рынке жилья Российской Федерации в целом и отдельных его субъектах в частности. Результаты представлены в таблицах 19-23, а также рисунках 4-11.

Анализ выполнен на основе данных Федеральной службы государственной статистики за 2000-2015 годы (<http://www.gks.ru>).

В таблицах 19-20 и на рис. 4 показана динамика средних цен на вторичном рынке жилья по субъектам РФ за 2000-2015 годы.

Как видно из полученных данных, цены в среднем по РФ выросли в 7,5 раз. Изменение цен можно отразить в виде следующего уравнения $y = -3,375x^4 + 216,34x^3 - 4059,2x^2 + 29950x - 20959$, с уровнем достоверности $R^2 = 0,9622$.

По федеральным округам рост цен составил от 617% (Северо-Кавказский ФО) до 1143% (Дальневосточный ФО). По Приволжскому ФО средние цены на жилье выросли с 6 206 до 50 201 руб./кв.м, или на 709%. Однако в Пензенской области рост цен оказался выше, чем в среднем по РФ и по Приволжскому ФО, рост составил 991% – с 3 673 до 40 086 руб./кв.м.

Основной рост цен по РФ пришёлся на период с 2000 по 2008 годы. Это характерно для всех федеральных округов в данный период. Цена росла в среднем на 95% в год. В Приволжском ФО рост составил 70%, однако в Пензенской области за этот же период рост составил 114%, что почти в 2 раза выше, чем по федеральному округу и выше среднего уровня по стране.

Начиная с 2008 года индексы роста значительно замедлились, иногда переходя в зону отрицательных значений – в 2009, 2011 и 2015 годах. Индекс цен за 2008-2015 годы составил в целом по РФ отрицательную величину в 0,4%. Однако по федеральным округам динамика была разной – от минусовых значений по Центральному и Северо-Западному округам – (-)7,9% и (-)5,8% соответ-

ственно, до положительных значений по остальным округам – от 18,8% в Сибирском ФО до 57,4% в Дальневосточном ФО. В Приволжском ФО рост цен составил 22,7%, в том числе Пензенская область – 7,4%.

На рисунке 5 представлена динамика цен и индексы изменения цен на вторичном рынке жилья по Приволжскому ФО и Пензенской области за 2000-2015 годы. Изменение цен в среднем по Пензенской области можно описать уравнением $y = -8,3627x^5 + 267,34x^4 - 3016,6x^3 + 13719x^2 - 16265x + 9418,2$ со степенью достоверности $R^2 = 0,9755$. В целом можно отметить, что тренд с 2014 года принял нисходящую динамику.

Дальнейший анализ цен проводился по отдельным федеральным округам – Центральному, Северо-Западному и Приволжскому.

Центральный ФО характеризуется неоднородностью уровня цен в первую очередь из-за г.Москвы, где цены на жильё в 3,3 раза выше, чем в среднем по РФ, в 2,4 раза выше, чем в среднем по Центральному ФО и в 5,9 раза выше, чем в Брянской области, которая также входит в Центральный ФО (таблица 21, рис.6).

Минимальный уровень цен в Центральном ФО за период с 2000 по 2015 годы наблюдался в Ивановской, Брянской, Курской, Орловской и Смоленской областях. Максимальный уровень цен кроме г.Москвы и Московской области – в Ярославской, Липецкой и Калужской областях.

Изменение уровня цен в целом по Центральному ФО можно охарактеризовать уравнением $y = 4,0766x^4 + 61,905x^3 - 3791,8x^2 + 38872x - 29477$ со степенью достоверности $R^2 = 0,9364$ (рис. 7).

Северо-Западный ФО также характеризуется неоднородностью цен, однако отличие средних цен по данному округу не такое большое, как в Центральном ФО. Цены по г.Санкт-Петербург лишь в 1,46 раза выше, чем в среднем по РФ и в 1,57 раза выше, чем в целом по федеральному округу. Максимальный уровень цен за 2000-2015 годы был отмечен в Калининградской, Ленинградской Архангельской областях и Республике Коми. Минимальный уровень цен был отмечен в Архангельской, Калининградской, Мурманской, Новгородской, Псковской

областях (таблица 22, рис.8).

Изменение уровня цен в целом по Северо-Западному ФО можно охарактеризовать уравнением $y = 5,6233x^4 - 24,764x^3 - 1985,7x^2 + 23518x - 15479$ со степенью достоверности $R^2 = 0,9627$ (рис. 9).

В *Приволжском ФО* в отличие от Центрального и Северо-Западного округов сильного разброса цен не наблюдается.

Максимум цен в 2015 году наблюдается в Нижегородской области, где цены в 1,2 раза выше, чем в среднем по РФ и в 1,31 раза выше, чем в целом по федеральному округу. Максимальный уровень цен за 2000-2015 годы кроме Нижегородской области был отмечен в Республике Башкортостан и Самарской области. Минимальный уровень цен был отмечен в Республиках Мордовия и Чувашия, Пензенской, Саратовской и Ульяновской областях (таблица 23, рис.10).

Изменение уровня цен в целом по Приволжскому ФО можно охарактеризовать уравнением $y = -24,592x^4 + 746,93x^3 - 7929,2x^2 + 36415x - 24989$ со степенью достоверности $R^2 = 0,9711$ (рис. 11).

В целом проведенный анализ средних цен на вторичном рынке жилья отражает общую динамику рынка по регионам. Однако в каждом конкретном городе может и складывается зачастую своя динамика, характеризующаяся своими причинами. Анализом рынка в каждом отдельном городе занимаются в основном различные риелторские агентства. И чем крупнее город, тем выше вероятность того, что анализ его рынка попадет в общероссийскую статистику.

Наиболее авторитетным экспертом в анализе рынка недвижимости является *Стерник Геннадий Моисеевич*, профессор кафедры «Управление проектами и программами» Российского экономического университета им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов® по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости, канд. тех. Наук.

Команда профессионалов под руководством Стерника Г.М. объединена в аналитическую группу Г.М. Стерника – это команда профессиональных неза-

висимых аналитиков рынка недвижимости.

Результаты работы аналитической группы отражены в различных индикаторах рынка жилой недвижимости на сайте <http://realtymarket.ru/>. В частности, группой разработан *Публичный интерактивный график цен на вторичном рынке городов России*¹, в котором представлены данные по городам России с декабря 2008 по июнь 2017 года. На графике можно посмотреть средние цены предложения 1 кв.м жилья на вторичном рынке за любой период по округам и отдельным городам.

Кроме группы Стерника Г.М. анализом рынка недвижимости занимаются и другие группы профессионалов – Аналитическое агентство RWAY, Российская Гильдия Риэлторов (<http://rgr.ru/>) и др.

Созданное в 1995 году **Аналитическое агентство RWAY** является независимой организацией, занимающейся сбором, обработкой и анализом информации по всем сегментам рынка недвижимости Москвы и регионов. Агентство оказывает весь комплекс услуг в сфере информационно-аналитического сопровождения, а также продвижения, рекламы и PR на рынке недвижимости.

Аналитическое агентство RWAY является владельцем и разработчиком двух интернет-порталов о недвижимости (www.rway.ru и www.rway-online.ru) и собственного печатного издания (Бюллетень RWAY).

Основной целью продуктов, выпускаемых агентством, является предоставление широкого спектра информационно-аналитических услуг для крупнейших компаний и профессиональных участников рынка, обеспечение удобными сервисами для решения задач по реализации или поиску недвижимости и услуг, получения необходимой справочной информации для принятия бизнес-решений, связанных с недвижимостью.

Бюллетень RWAY стал первым уникальным печатным информационно-аналитическим изданием для профессионалов рынка недвижимости. Главное отличие Бюллетеня от подобного рода изданий в том, что он предоставляет наиболее актуальную и необходимую для профессиональных участников рынка

¹ <http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-nedvijimosti-gorodo/>

аналитику по всем сегментам. Бюллетень RWAY – один из немногих источников, на который ссылаются контролирующие и налоговые органы, как на экспертное независимое издание.

Портал RWAY.RU на сегодняшний день является одним из немногих Интернет СМИ, где собрана вся самая свежая информация о рынке недвижимости, полученная «из первых рук». Независимость от участников рынка недвижимости позволяет публиковать здесь информацию о рынке, которая более точно отражает реальные процессы, происходящие на нем.

Собственная команда разработчиков постоянно развивает и совершенствует сервисы порталов, редакция сайтов создает качественный продукт, интересный как для профессиональных игроков рынка недвижимости, так и для частных лиц. Профессиональные аналитики и журналисты создают уникальные редакционные и аналитические материалы, пользующихся высоким спросом у пользователей.

Интернет-ресурс RWAY-Online.ru стал незаменимым инструментом для исследователей рынка недвижимости, аналитиков, маркетологов, руководителей, а также специалистов любого профиля, работающих на рынке недвижимости.

Наиболее известные базы данных для анализа рынка жилья:

1. МИР КВАРТИР <http://www.mirkvartir.ru>
2. Где этот дом <http://www.gdeetotdom.ru/analytics/index/>
3. ScanRealty <http://rus.scanrealty.com>
4. База объектов недвижимости RWAY <http://rway-online.ru/>
5. Анализ рынка недвижимости от <http://www.rlt24.com>

Однако мониторинг цен ведётся не по всем городам России. Так, г.Пенза в во многих аналитических базах не представлен. Данное обстоятельство вызывает необходимость повести свой собственный анализ рынка, что и будет сделано в главе 4.

4 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ПЕНЗЫ

4.1 История застройки г.Пензы

В середине 19 – нач. 20 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 1915–30-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 трубчатого 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 1960–70-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 Арбекова, 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 1970–80-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 во-

—

прос уплотнения уже сложившихся микрорайонов, создание в них более комфортных условий с учетом изменившихся потребностей жителей.

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 60 годов, в 5 этажных кирпичных домах или 4 этажных панельных, со смежными комнатами и небольшой площадью);
- квартиры-«брежневки» (постройка конца 60 начала 70 годов, 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 (1980-2004г.г. 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.

4.2 Исследование и анализ основных типов жилых домов в г. Пензе

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: до-революционный (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.

Таблица 11 – 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)	Кирпич
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

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 2,5м.-2,55м, 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), удлиненные окна почти во всю высоту панели на лестничных клетках. Торцевые стены состоят из 4-х панелей с 2-мя 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-к квартир общая: 30-31 кв. м., жилая: 18 кв. м., кухня: 6.3 кв. м.

Площади 2-к квартир общая: 41-45 кв. м., жилая: 26-35 кв. м., кухня: 6.3-6.9 кв. м.

Площади 3-к кв-р 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 хрущевок) 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-х секционный пятиэтажный дом. Секция состоит из 4-х квартир на этаже: одной 1-комнатной, одной двухкомнатной (со смежными комнатами) и двух 3-х 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 – 1958-1980е гг.

Серия основана на конструктивной схеме с продольными несущими кирпичными стенами с пролетами 6 метров, поперечные перегородки устанавли-

—
ваются 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.

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 многопустотного 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 – 1970е-2000е 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 – 1970е – 1980е 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 ком.кв. от 32 до 36 кв.м.; 2 ком.кв. 51-53 кв.м. (комнаты 12 и 18 кв.м.); 3 ком.кв. 67-70 кв.м.; 5 ком.кв.-103 кв.м.).

Жилые дома 1980-1990 гг.

Серия 86 (114-86) – серия пяти- и девятиэтажных жилых домов и блок-секций разработана ЦНИИЭП жилища. Годы строительства – 1980-2000е 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 ком.кв. от 37 до 38 кв.м. (без лоджии 33 кв.м., 18 из которых комната); 2 ком.кв. 48 кв.м. (и ещё лоджия порядка 6 кв.м.); 3 ком.кв. 60-66 кв.м. (плюс лоджия порядка 6 кв.м.); 4 ком.кв.-72-76 кв.м. (плюс лоджия 6 кв.м.).

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., Самойлова 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 ком.кв. до 40 кв.м.; 2 ком.кв. 54 кв.м. (комнаты 14-16 и 19 кв.м.); 3 ком.кв. 64 кв.м.

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 300x300 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.

4.3 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 бетона 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.

Таблица 12 – Основные компании-застройщики г. Пензы

№ п/п	Застройщик
1	ОАО «Пензастрой» (ген. директор В.М.Журавлев)
2	МУП «Пензгорстройзаказчик» (директор В.И.Боринштейн)
3	ЗАО «БиАй Инвест» (ген. директор А.Н.Попов)
4	ОАО АК «Домостроитель» (ген. директор И.М.Куликов)
5	ООО ПКФ «Термодом» (ген. директор Р.А.Ибрагимов)
6	ООО «Ревьера» (ген. директор А.Г.Акопян)
7	Холдинг «СКМ Групп» (ген. директор Р.В.Семенов)
8	ООО «Рисан» (ген. директор О.В.Халтурин)
9	ООО «Спектр Недвижимости» (ген. директор О.В.Журавлев)
10	ООО «Север-Траст» (ген. директор А.Б.Филиппов)
11	ЗАО «Спецстроймеханизация» (ген. директор А.Н.Фетисов)
12	ОАО «Пензпромстрой» (ген. директор В.Д.Черкасов)

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 2000х 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.

По состоянию на 14 мая 2014 года, стоимость квадратного метра недвижимости на вторичном рынке жилья Пензы составила 42 496 рублей, то есть с 14.03.2014 она повысилась на 658 рублей. Для сравнения: 14 марта за один квадрат просили 42 623.

«По среднестатистической стоимости одного метра лидируют однокомнатные квартиры (49 710). Затем идут комнаты на общей кухне (49 189). В двухкомнатных метр стоит 45 015 рублей, в трехкомнатных – 44 274, в частных домах – 34 043, - 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 1 847 385 рублей) и Южная Поляна (1 806 567), наименьшим – Север (1 560 808).

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%

(+7 848 руб./кв.м). Среднестатистическая стоимость 1 кв.м на рынке вторичного жилья представлена на рисунке 11.



Рисунок 2 – 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 ½ 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 металличе-

ской 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.

Таблица 13 – Цена условной квартиры площадью 34 кв.м

	14.03.2011	05.09.2011	06.02.2012	27.09.2012	04.02.2013	01.04.2013	14.03.2014	14.05.2014
Автовокзал	1 239 640	1 348 134	1 404 064	1 521 303	1 519 834	1 536 000	1 727 978	1 726 166
Арбеково	1 228 420	1 379 210	1 502 188	1 589 092	1 596 606	1 589 942	1 935 228	1 754 494
Ахуны	1 148 520	1 471 928	986 000	1 359 252	1 610 410	1 610 410	1 508 313	1 622 831
ГПЗ	1 209 040	1 323 076	1 261 434	1 465 366	1 637 338	1 644 512	1 748 754	1 645 655
Окружная	1 203 600	1 390 974	1 392 742	1 500 692	1 539 950	1 505 520	1 808 457	1 748 851
Терновка	1 084 260	1 363 808	1 474 580	1 579 368	1 613 062	1 634 992	1 638 741	1 602 303
Центр	1 271 940	1 460 266	1 452 650	1 633 700	1 656 888	1 664 606	1 835 509	1 847 385
Юж.поляна	1 158 720	1 221 518	1 516 298	1 603 338	1 592 832	1 573 248	1 731 869	1 806 567
Север	1 120 300	1 300 772	1 361 666	1 480 054	1 421 098	1 421 098	1 599 441	1 560 808

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

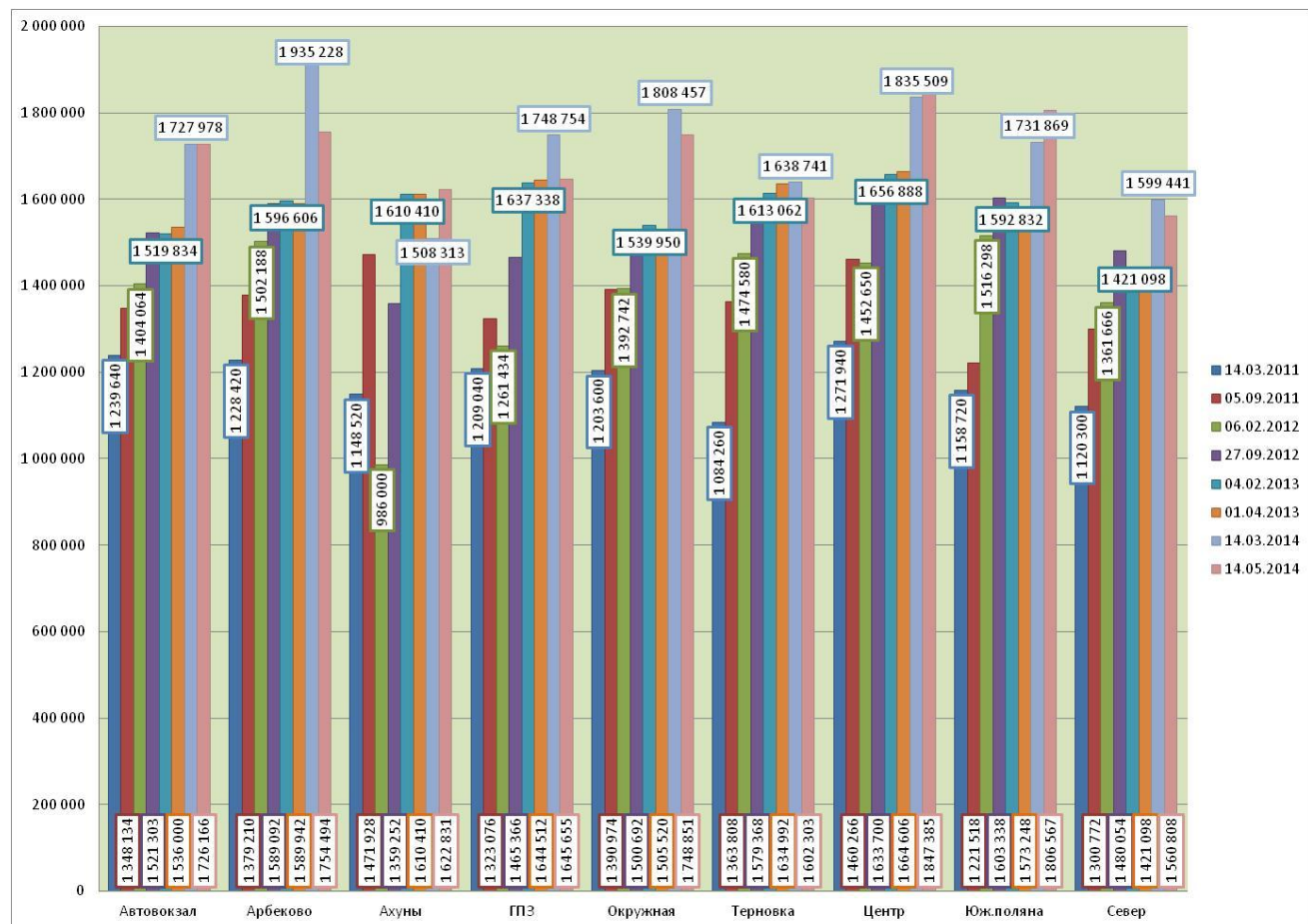


Рисунок 3 – Среднестатистическая стоимость выставленных на продажу 1-комнатных квартир по районам Пензы, руб.

Жилой фонд города Пензы представлен самыми разнообразными видами жилья.

Таблица 14 – Среднее значение стоимости по типам домов на май 2012 г.

Тип дома	Среднее значение по типам домов
Панельные 5 эт. (старая панель)	43 436
Панельные 9 эт. (панель с малой кухней)	48 596
Панельные 9 эт (типовая панель) 125 серия	44 514
Панельные 9 эт. (улучшенная панель) 90 сер	44 015
Панельные 10 эт. (современная панель)	39 354
Кирпичные 4,5 эт. 447 сер.	42 620
Кирпичные 9 эт. (кирпич с малой кухней) 447 сер.	48 718
Кирпичные (высотный кирпич)	43 932

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.

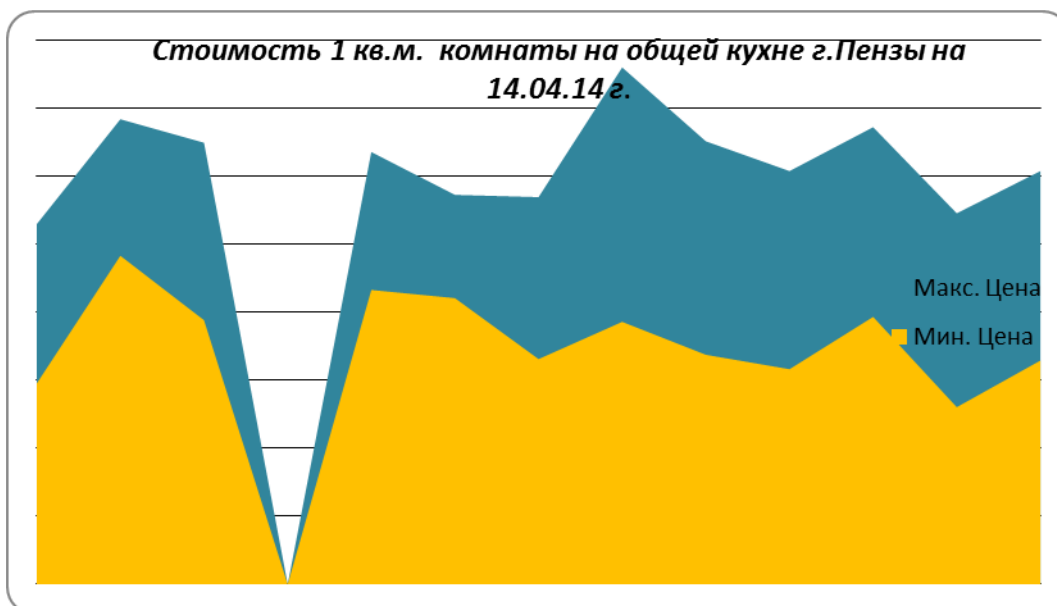


Рисунок 4 – Стоимость 1 кв.м. комнаты на общей кухне по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

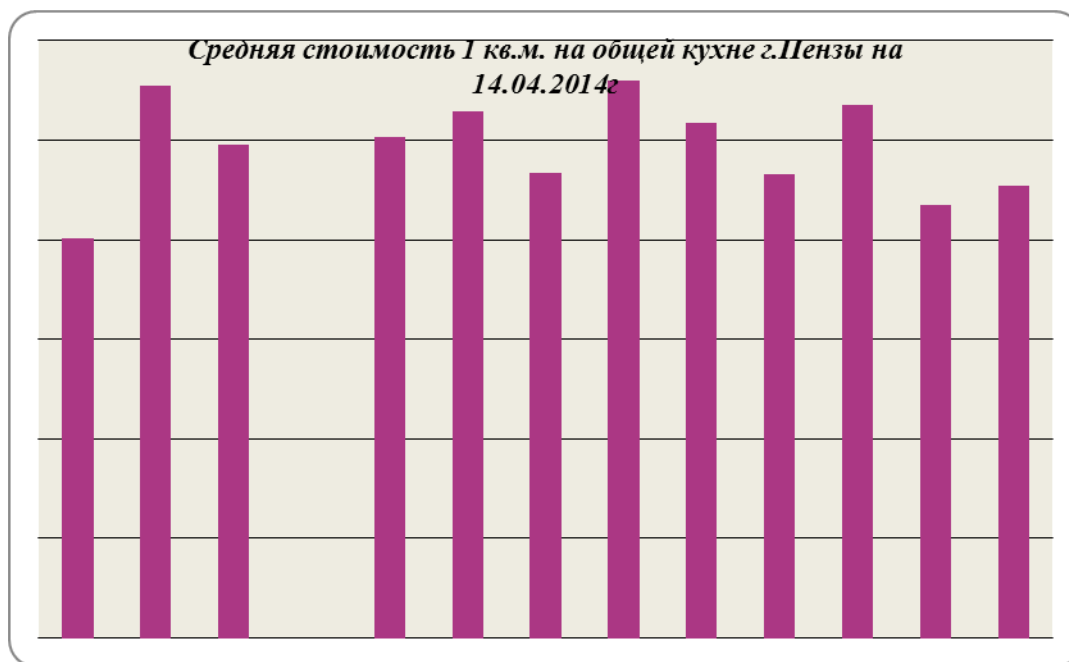


Рисунок 5 – Средняя стоимость 1 кв.м. комнаты на общей кухне по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

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.

1. 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 евроремонт и дорогой мебелью на ул.Пушкина в новом доме. То есть прослеживается четкая зависимость от уровня ремонта и района проживания.

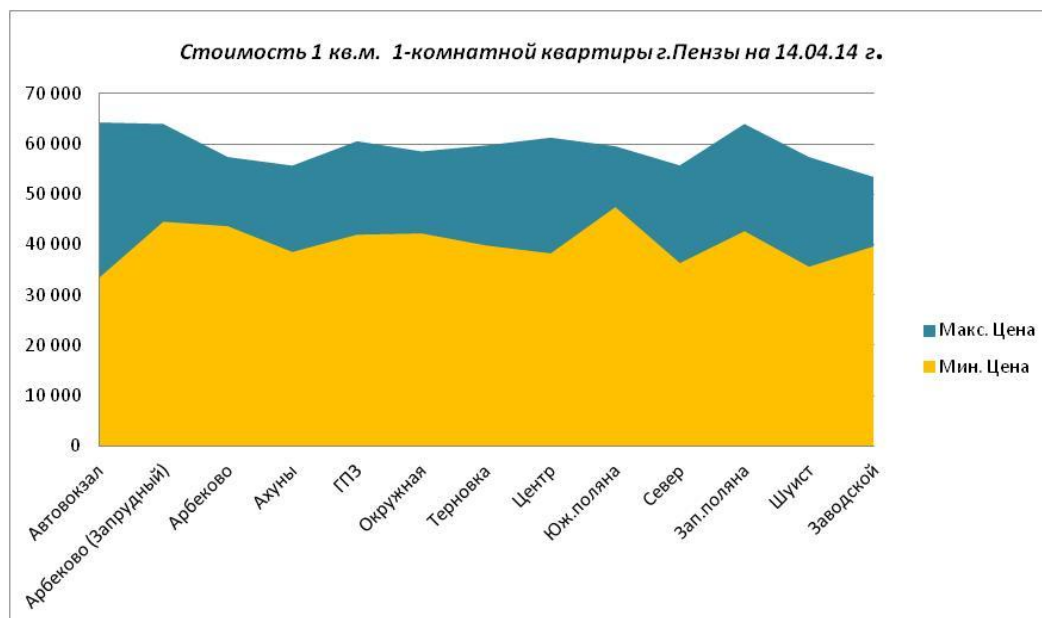


Рисунок 6 – Стоимость 1 кв.м. 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

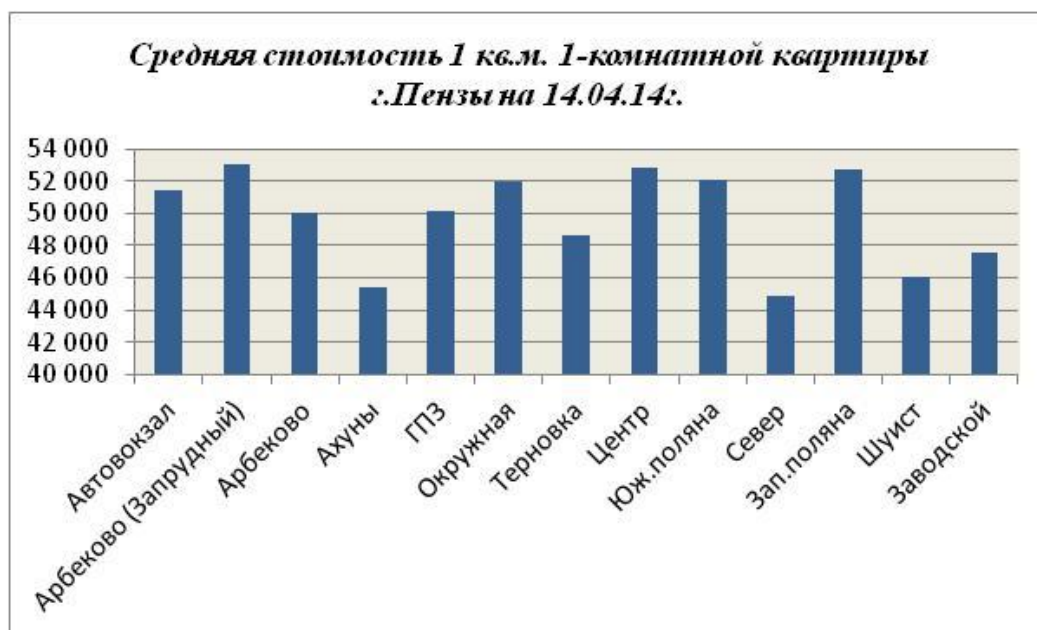


Рисунок 7 – Средняя стоимость 1 кв.м. 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

Как видно из рисунка, 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 максимальное цена 1 кв.м. была зафиксирована по районам Арбеково (Запрудный) (64 000 руб./кв.м.), Западная поляна (64 000 руб./кв.м.), Автовокзал (64 286 руб./кв.м.) руб. за кв.м.. Минимальная - Автовокзал (33 243 руб./кв.м.), Шуист (35 526 руб./кв.м.) Всего объем исследования включал 256 объектов.

2. 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 32 686 руб./кв.м. в районе Ахуны до 71 981 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.

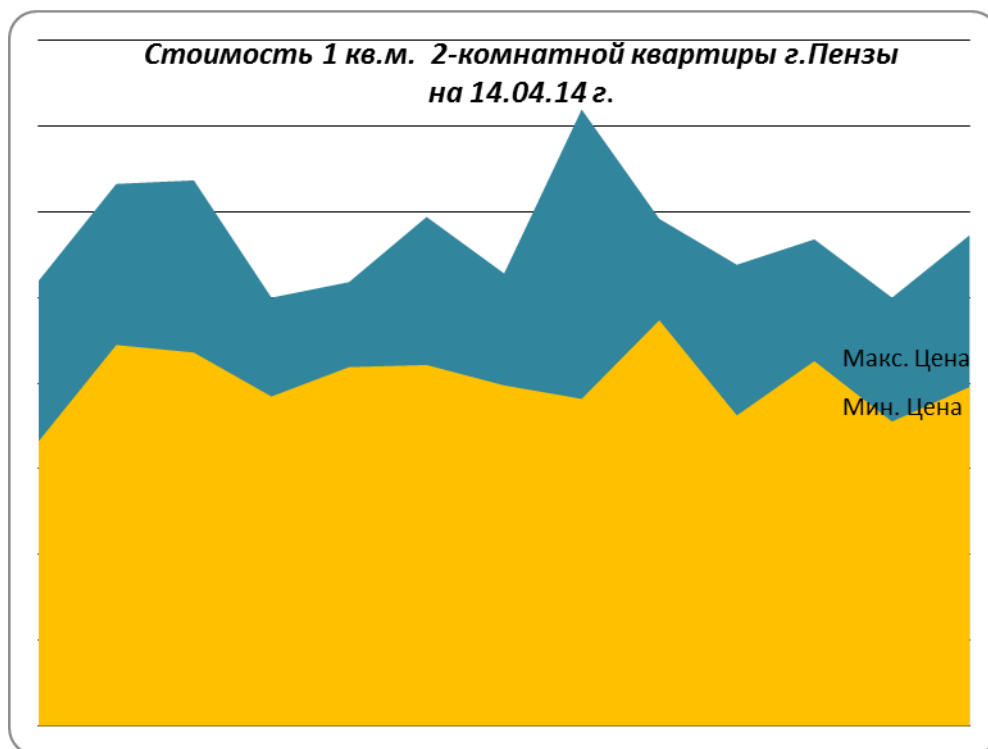


Рисунок 8 – Стоимость 1 кв.м. 2-комнатной квартиры г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м.



Рисунок 9 – Средняя стоимость 1 кв.м. 2-комнатной квартиры г.Пензы по состоянию на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

Как видно из рисунка, 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 евроремонтom 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 объектов.

3. *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 69 052 руб./кв.м. в квартире с евроремонтом и дорогой мебелью .

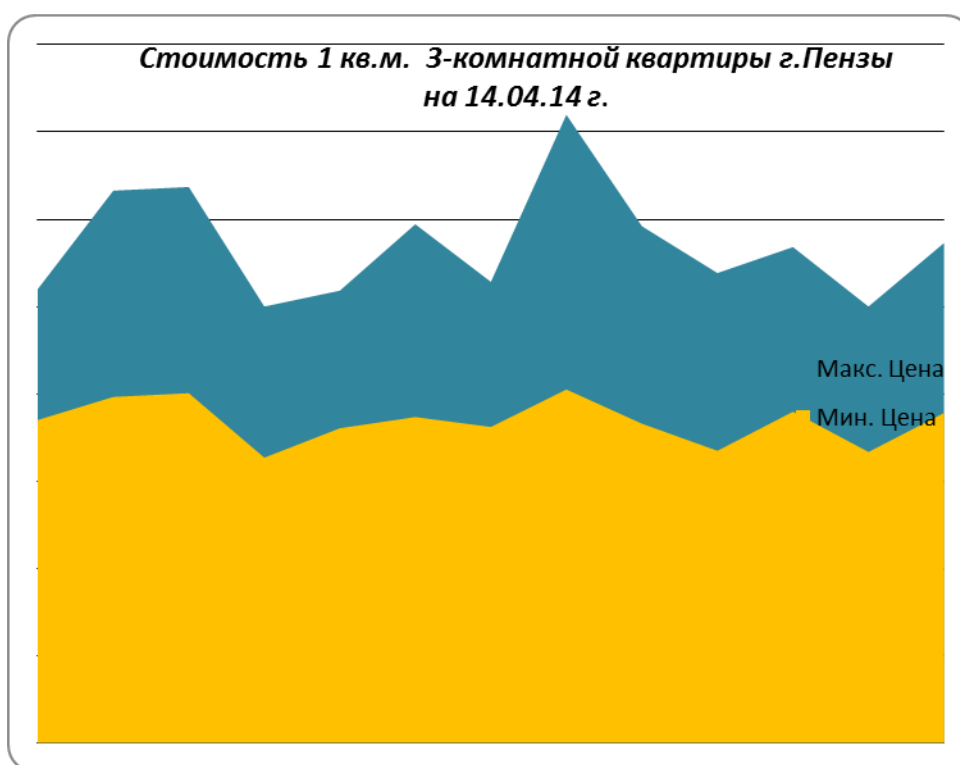


Рисунок 10 – Стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

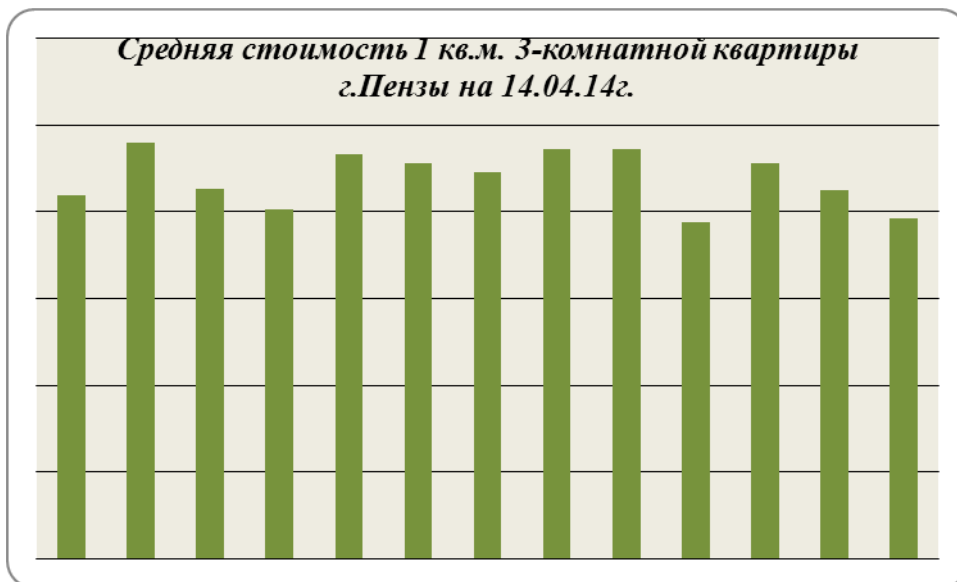


Рисунок 11 – Средняя стоимость 1 кв.м 3-комнатной квартиры г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м.

Как видно из рисунка 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 евроремонт в районе Арбеково (Запрудный)(48 051 руб./кв.м) , Южная поляна(47 277 руб./кв.м) , Центр(47 194 руб./кв.м). Всего объем исследования включал 139 объектов.

4. Частные дома.

Большинство данного вида жилья приходится на такие районы города как Шуист, Терновка, Окружная, Ахуны. Разброс цен – от 13 975 руб./кв.м. в районе Север до 78 333 руб./кв.м. в коттедже в в районе ГПЗ-24.. То есть также прослеживается четкая зависимость от состояния дома. [REDACTED] оказывает не столь сильное влияние на цену, поскольку ^{Мин. стоимость} ~~есть~~ ^{Макс. стоимость} ~~районы с~~ минимальным количеством предложений, отсюда средний уровень цен может быть несколько выше, чем, например, в центральной части города.

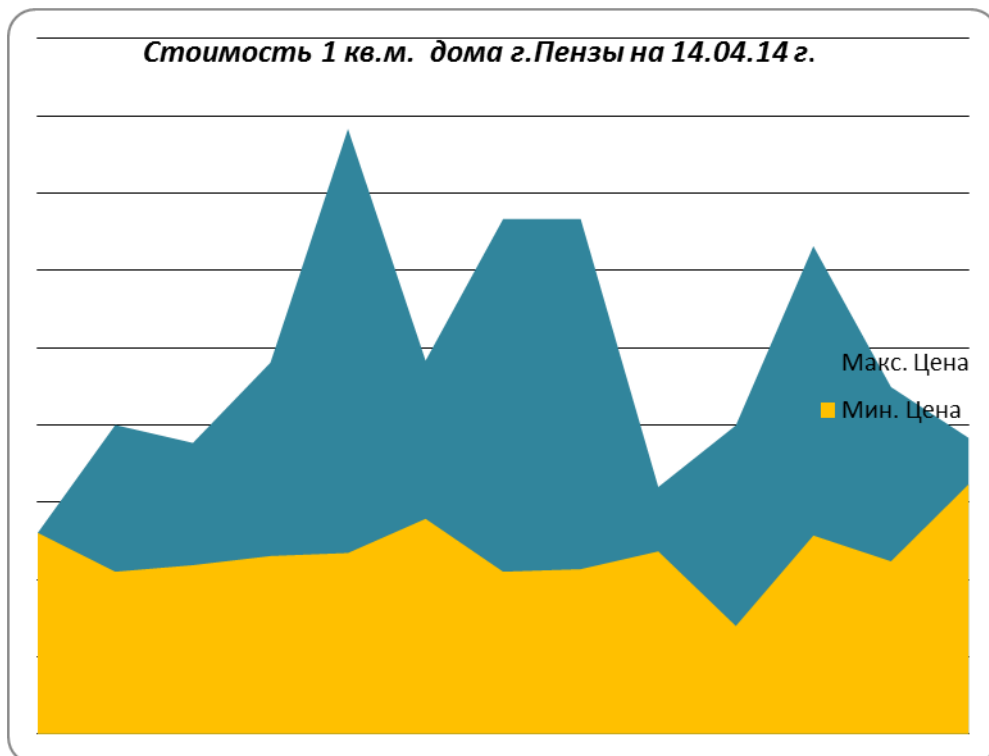


Рисунок 12 – Стоимость 1 кв.м дома г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м..

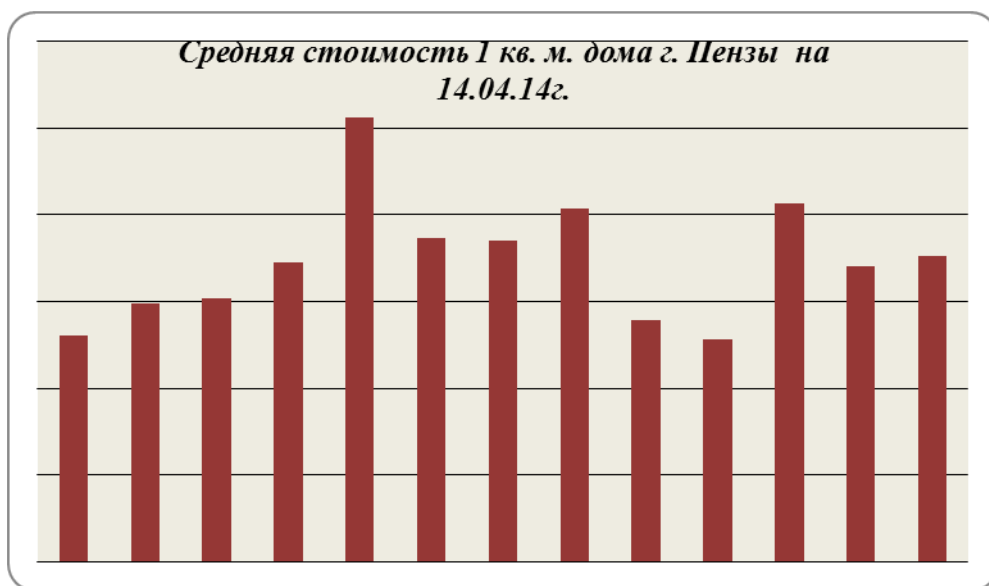


Рисунок 13 – Средняя стоимость 1 кв.м дома г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м..

Рисунок 14 – 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.

4. 1/2 дома.

Основное предложение на данный вид жилья приходится на районы Терновка и Шуист. Разброс цен – от 17 241 руб./кв.м. до 51 205 руб./кв.м. 1/2 дома То есть прослеживается четкая зависимость от уровня ремонта и состояния дома..

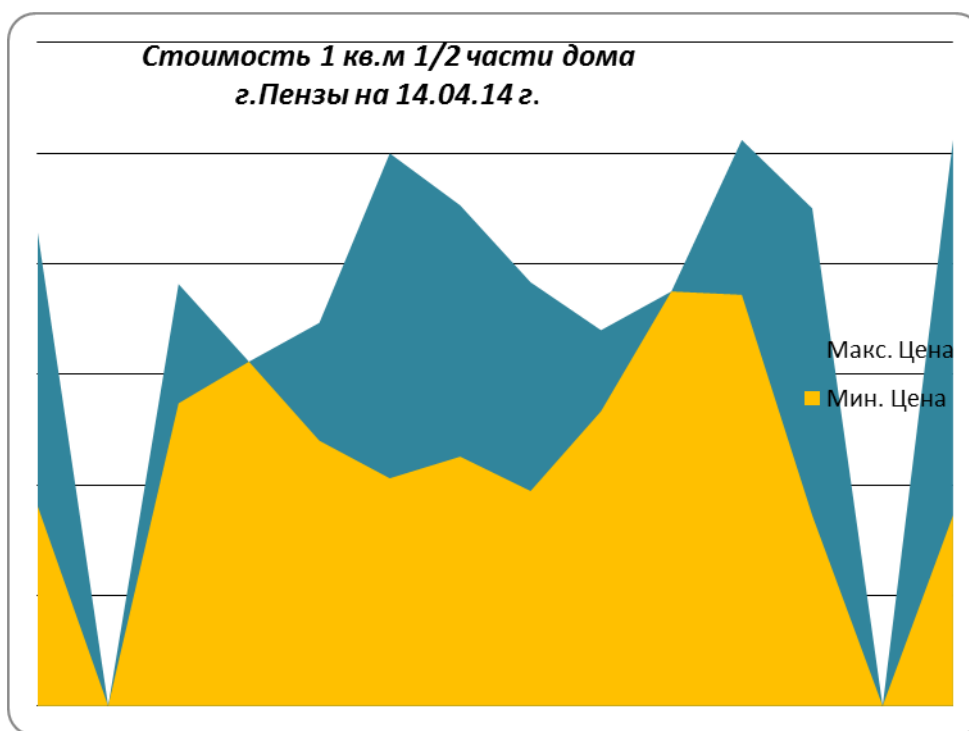


Рисунок 15 – Стоимость 1 кв.м 1/2 части дома г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м

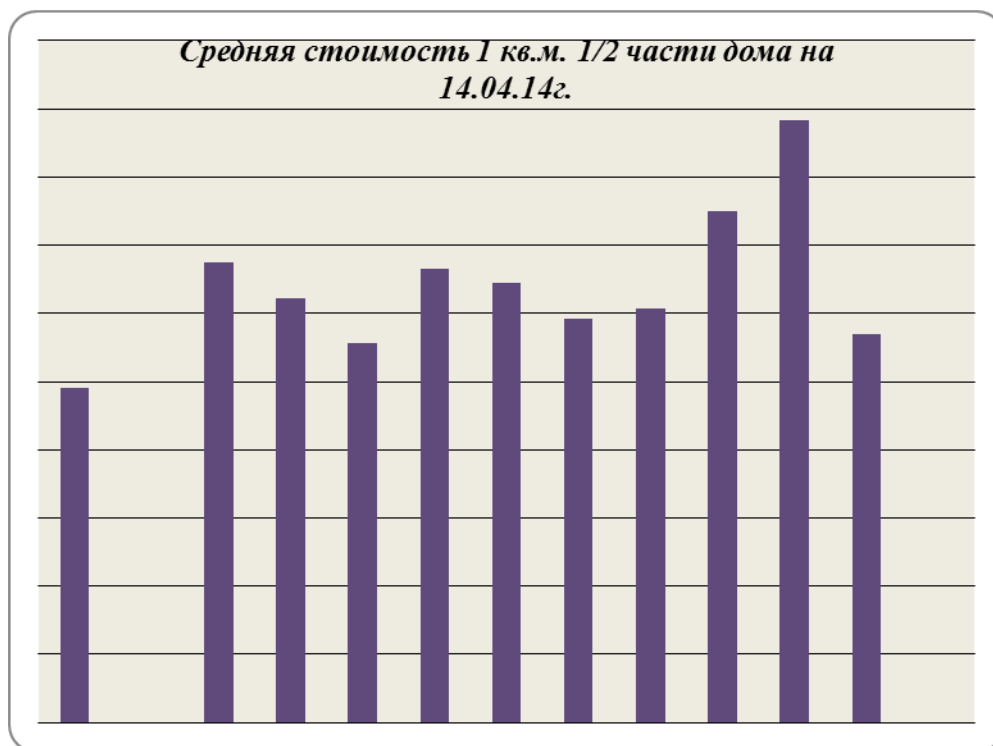


Рисунок 16 – Средняя стоимость 1 кв.м 1/2 части дома г.Пензы на 14.04.2014 года, руб./кв.м

*Рисунок 17 – Зонирование г.Пензы по интенсивности стоимости 1 кв.м. 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:

1. Основным спросом пользуются 1-комнатные [redacted] 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.

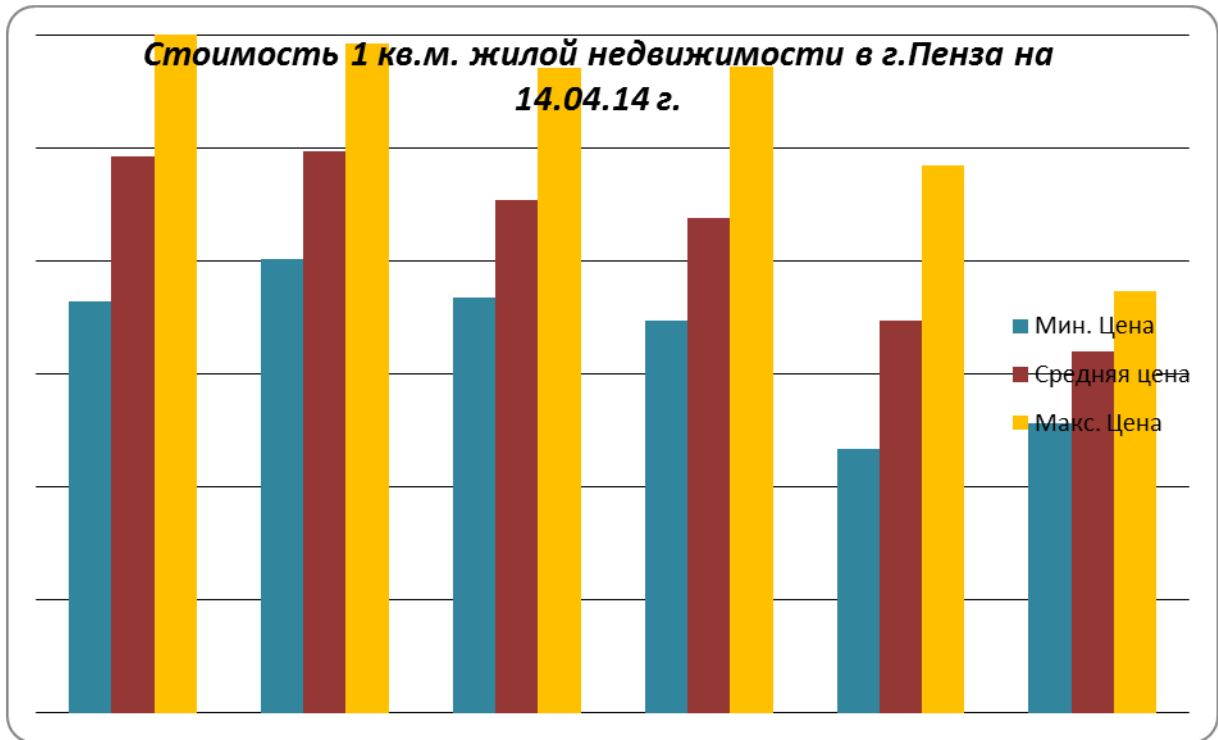
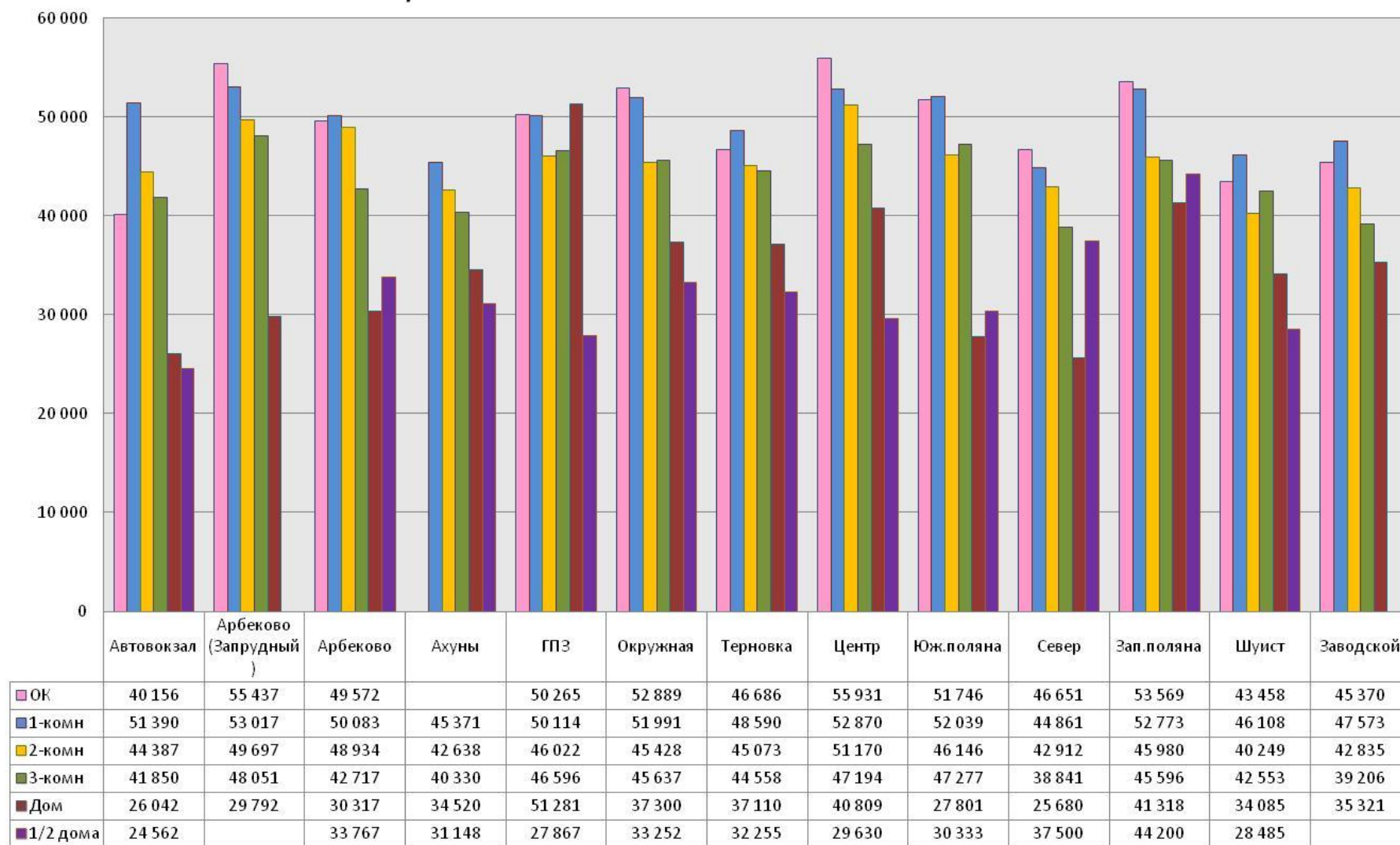


Рисунок 18 – Стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости в г.Пенза на 14.04.14г.

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



P

исунок 19 – Средняя стоимость 1 кв.м. в г.Пенза на 14.04.14г.

4.4 Анализ средних цен на рынке жилья в г.Пензе за 2014-2017 годы

В рамках выпускной работы проведен анализ рынка вторичного жилья г.Пензы за период 2014-2017 годы. Результаты представлены в таблицах 26-37 и рисунках 12-23.

Анализ проводился на основе информации, взятой из следующих баз данных:

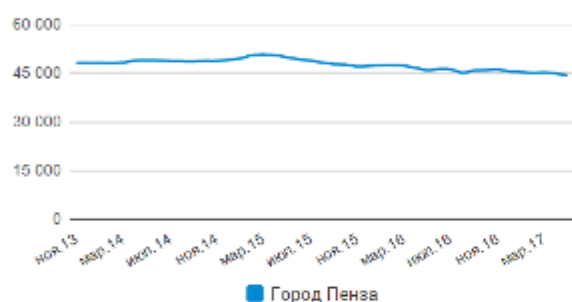
1. Мир квартир <http://www.mirkvartir.ru>.
2. Домофонд <http://www.domofond.ru>.
3. Росриэлт <https://rosrealty.ru>.
4. RLT24 <http://www.rlt24.com>.

4.5 Анализ цен на рынке вторичного жилья в г.Пензе по состоянию на июнь 2017 года по сегментам

Что касается динамики цен на вторичном рынке жилья на текущую дату – июнь 2017 года, то согласно данным сайта http://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/penzenskaya_oblast/penza-c1449, ситуация сложилась следующая:

Продажа квартир – Пенза

Индекс средней цены на квартиры, руб. за м²

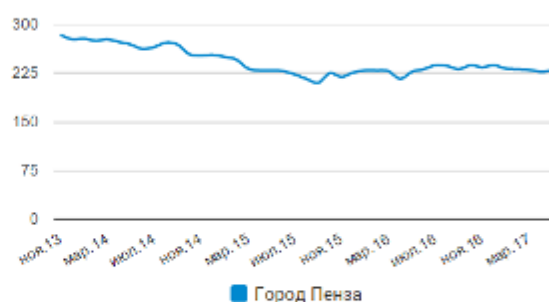


■ Город Пенза

Средняя цена за май 2017	44 356 РУБ./м ²
По сравнению с прошлым годом	-3%
По сравнению с прошлым месяцем	-1%
Средняя цена на 1-комн. кв.	1 583 829 РУБ.
Средняя цена на 2-комн. кв.	2 283 518 РУБ.
Средняя цена на 3-комн. кв.	3 003 150 РУБ.
Средняя цена на 4-комн. кв. и более	3 979 332 РУБ.

Аренда квартир – Пенза

Индекс средней цены на квартиры, руб. за м²



■ Город Пенза

Средняя цена за май 2017	9 531 РУБ./кв.
По сравнению с прошлым годом	+6%
По сравнению с прошлым месяцем	-1%
Средняя цена на 1-комн. кв.	8 445 РУБ.
Средняя цена на 2-комн. кв.	11 122 РУБ.
Средняя цена на 3-комн. кв.	16 243 РУБ.

Рисунок 20 – Данные рынка жилья г.Пензы по состоянию на июнь 2017 года

Цены на аренду и покупку недвижимости в г. Пенза значительно различаются в зависимости от района. Самые высокие арендные ставки на жилье в районе Ленинский, где съем квартиры обходится в среднем в 11 665 руб. за месяц. Дешевле всего наем жилья стоит в районе Октябрьский, где средняя месячная ставка равна 8 869 руб. По цене продажи вторичных квартир лидирует район Ленинский: там средняя цена предложения составляет 48 068 руб. за кв. метр. Наиболее доступное жилье находится в районе Железнодорожный, где кв. метр оценивается в среднем в 43 513 руб.

Продажа квартир (средняя цена за м ²)			Аренда квартир (средняя цена за квартиру)		
Район	Цена за м ²	Изменение цены, г./г.	Район	Цена за месяц	Изменение цены, г./г.
Железнодорожный	43 513 РУБ.	0%	Железнодорожный	9 912 РУБ.	0%
Ленинский	48 068 РУБ.	0%	Ленинский	11 665 РУБ.	0%
Октябрьский	43 825 РУБ.	0%	Октябрьский	8 869 РУБ.	0%
Первомайский	43 931 РУБ.	0%	Первомайский	9 584 РУБ.	0%

Рисунок 21 – Данные рынка жилья по районам г.Пензы по состоянию на июнь 2017 г.

Согласно данным другого аналитического сайта (<http://www.rlt24.com/prices/penza>), ситуация на рынке жилья г.Пензы сложилась как показано на рис. 26. На рисунке представлен результат расчета средневзвешенного значения цены квартир за 1 квадратный метр в г.Пензе на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Пензы проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб./м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м². Расчет произведен по курсу 57,00 руб. за 1\$ США, 63,79 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.



Рисунок 22 – Цены на квартиры в г.Пензе по состоянию на 12.06.2017 г.

Таблица 15 – Объём вторичного рынка жилья в г.Пензе по состоянию на июнь 2017 г.

Дата	Всего продаётся, квартир	Общая стоимость, млрд. руб.	Совокупная площадь, тыс. м ²
05.06.2017	12 500	26,1	612,6
12.06.2017	12 600	26,5	622,4

Таблица 16 – Квартиры в г.Пензе на вторичном рынке

Количество комнат	Доля, %	Всего продаётся, квартир	Общая стоимость, млрд. руб.	Совокупная площадь, тыс. м ²
1-комнатные квартиры	46,8	5900	9,3	212,9
2-комнатные квартиры	30,1	3800	8,2	195,9
3-комнатные квартиры	20,6	2600	7,5	182,0
Многокомнатные квартиры	2,4	308	1,5	31,7

В таблице 40 показано, сколько квартир продается в Пензе на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывалась продажа долей, комнат и квартир «студий».

Таблица 17 – Средняя цена квартир в г.Пензе за 1 кв. метр, 5 июня 2017 г.

Количество комнат	Средняя цена	
	1-комнатные квартиры	43 934 руб/м ²
2-комнатные квартиры	41 125 руб/м ²	721 \$/м ²
3-комнатные квартиры	40 241 руб/м ²	706 \$/м ²
Многокомнатные квартиры	43 465 руб/м ²	763 \$/м ²

В таблице 41 вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Пензе на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Пензы.

Таблица 18 – Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в г.Пензе за неделю

Количество комнат	Изменение средней цены квартир	
	1-комнатные квартиры	↓-0.20%
2-комнатные квартиры	↑+0.01%	+ 5 руб.
3-комнатные квартиры	↓-0.56%	- 225 руб.
Многокомнатные квартиры	↑+0.44%	+ 192 руб.

Таблица 19 – Цена квартир в г.Пензе, 5 июня 2017 г.

Количество комнат	Средняя площадь	Средняя цена квартиры	
		1-комнатные квартиры	36,0 м ²
2-комнатные квартиры	51,4 м ²	2 141 281 руб.	37 565 \$
3-комнатные квартиры	69,8 м ²	2 864 641 руб.	50 255 \$
Многокомнатные квартиры	102,8 м ²	4 818 669 руб.	84 535 \$

В таблице 43 представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Пензе на вторичном рынке.

Таблица 20 – Изменение стоимости квартир за неделю в г. Пензе

Количество комнат	Изменение стоимости квартир	
1-комнатные квартиры	↓-0.35%	- 5 612 руб.
2-комнатные квартиры	↑≈0.00%	+ 52 руб.
3-комнатные квартиры	↓-0.62%	- 17 736 руб.
Многокомнатные квартиры	↑+5.00%	+ 229 511 руб.

Средняя цена за квартиру площадью 49,3 кв.м в г.Пензе на 12.06.2017 г. составила 2 093 705 руб., или 36 730 \$ – средневзвешенное значение площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Пензы.

Далее был проведён анализ цен по сегментам вторичного рынка по следующим направлениям согласно данным сайта <http://www.domofond.ru/>:

1. Квартиры в кирпичных домах малой этажности (1-3 этажа).
2. Квартиры в панельных и блочных домах малой этажности (1-3 этажа).
3. Квартиры в кирпичных домах средней этажности (4-5 этажа).
4. Квартиры в панельных и блочных домах средней этажности (4-5 этажа).
5. Квартиры в кирпичных домах высокой этажности (6-9 этажей).
6. Квартиры в панельных и блочных домах высокой этажности (6-9 этажей).
7. Квартиры в кирпичных домах высокой этажности (свыше 9 этажей).
8. Квартиры в панельных и блочных домах высокой этажности (свыше 9 этажей).

Сегмент №1 (графическое отображение приводится только по первому примеру. Далее диапазоны цен и предложений по сайту приводятся только в виде информативных значений).

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в кирпичных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 41 объект с диапазоном цены от 21 622 до 54 412 руб./кв.м (рис.27).

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Семейная	34,0	1/3	54 412	1 850 000
2.	ул. Ульяновская, 11	23,0	1/1	50 000	1 150 000
3.	ул. Семейная, 9	35,0	3/3	47 429	1 660 000
4.	ул. Ленина, 45а	25,0	2/3	44 000	1 100 000
5.	ул. Чапаева, 123	25,2	1/3	43 651	1 100 000

6.	ул. Семейная, 7	38,0	3/3	43 421	1 650 000
7.	ул. Долгорукова, 78	26,0	2/3	43 077	1 120 000
8.	ул. Коннозаводская, 83	32,0	2/3	42 188	1 350 000
9.	ул. Семейная, 9	34,6	1/3	41 908	1 450 000
10.	ул. Чапаева, 103	27,0	3/3	41 852	1 130 000
11.	ул. Долгорукова, 94	34,0	1/3	41 176	1 400 000
12.	ул. Дружбы, 5	19,0	1/3	41 053	780 000
13.	ул. Краснова, 119	20,0	2/2	40 500	810 000
14.	ул. Долгорукова, 84	32,2	3/3	40 373	1 300 000
15.	ул. Долгорукова, 100	30,0	3/3	40 000	1 200 000
16.	ул. Долгорукова, 100	30,1	3/3	39 535	1 190 000
17.	ул. Чапаева, 117	33,0	3/3	39 394	1 300 000
18.	ул. Чапаева, 117	33,3	2/3	39 039	1 300 000
19.	ул. Красная, 24а	21,0	2/3	38 095	800 000
20.	ул.2-я Питомникова, 8	45,0	1/3	37 778	1 700 000
21.	ул. Чапаева, 107	31,0	3/3	37 742	1 170 000
22.	ул. Долгорукова, 94	33,0	1/3	36 364	1 200 000
23.	ул. Пролетарская, 76	29,5	1/3	35 593	1 050 000
24.	ул. Московская, 10	39,5	2/2	35 443	1 400 000
25.	ул. Володарского, 7г	36,8	1/2	35 326	1 300 000
26.	ул. Долгорукова, 94	35,6	3/3	35 112	1 250 000
27.	2-й проезд Левицкого	33,0	3/3	34 242	1 130 000
28.	ул.40 лет Октября	33,0	2/2	33 333	1 100 000
29.	2-й проезд Левицкого, 13	33,2	3/3	32 831	1 090 000
30.	ул. Тепличная, 3	32,0	1/2	32 813	1 050 000
31.	ул. Стрельбищенская	42,0	1/1	32 143	1 350 000
32.	ул. Молодогвардейская, 21	31,0	1/2	31 935	990 000
33.	ул. Шмидта, 17 к.1	31,0	1/2	30 968	960 000
34.	ул. Совхоз Победа	60,0	1/1	30 833	1 850 000
35.	ул. Ударная, 10	36,0	2/2	30 000	1 080 000
36.	ул. Юбилейная, 2	33,0	1/2	29 697	980 000
37.	ул. Юбилейная, 22	34,5	1/2	28 986	1 000 000
38.	ул. Воровского, 17а	37,0	2/2	27 027	1 000 000
39.	ул. Пархоменко	32,0	2/2	25 000	800 000
40.	ул. Баумана, 40а	37,3	1/3	24 129	900 000
41.	ул. Молодогвардейская	37,0	1/2	21 622	800 000

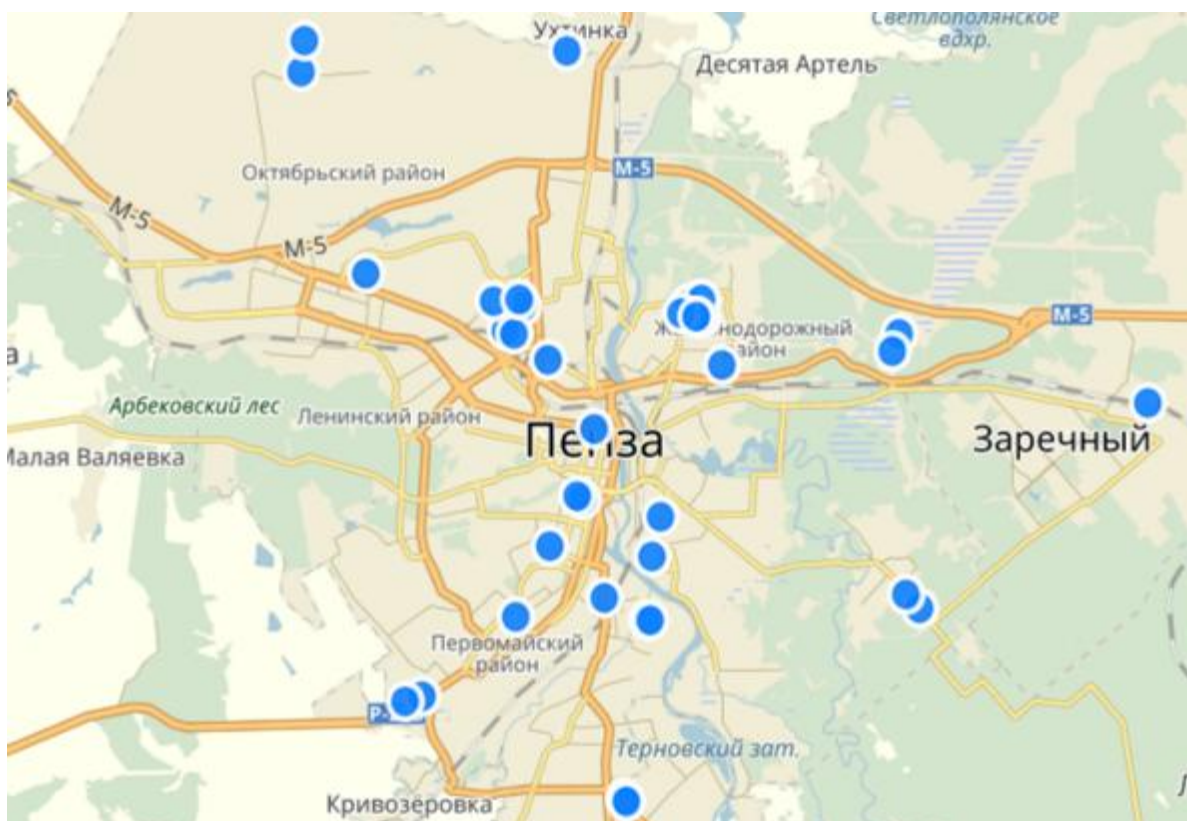


Рисунок 23 – Объем предложения 1-комнатных квартир в кирпичных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12.06.2017 года

- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в кирпичных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 50 объектов с диапазоном цены от 21 395 до 55 172 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	2-й проезд Тимирязева, 3	58,0	3/3	55 172	3 200 000
2.	ул. Долгорукова, 86	37,0	3/3	44 595	1 650 000
3.	ул. Семейная, 1	53,0	1/3	44 340	2 350 000
4.	ул. Володарского, 72	52,3	2/3	43 021	2 250 000
5.	ул. Расковой, 8	38,0	1/2	42 895	1 630 000
6.	ул. Долгорукова, 96	37,0	2/3	42 703	1 580 000
7.	ул. Высокая, 13	62,0	2/3	40 806	2 530 000
8.	ул. Антонова, 15	82,0	2/3	40 244	3 300 000
9.	ул. Долгорукова, 82	37,6	1/3	39 894	1 500 000
10.	ул. Радужная, 7	44,9	2/3	39 866	1 790 000
11.	ул. Дружбы, 1	53,4	3/3	39 326	2 100 000
12.	ул. Расковой, 8	38,8	1/2	39 175	1 520 000
13.	ул. Терешковой, 14	42,0	1/2	38 571	1 620 000
14.	ул. Долгорукова, 88	43,2	3/3	38 194	1 650 000
15.	4-й пр.Терновского, 3а	40,0	2/3	37 500	1 500 000
16.	ул. Молодогвардейская, 21	42,1	2/2	36 817	1 550 000
17.	ул. Пос.Нефтяник, 4	44,5	2/2	36 629	1 630 000

18.	ул. Бийская, 7	41,0	2/3	36 585	1 500 000
19.	ул. Военный городок, 148	40,0	2/3	36 250	1 450 000
20.	ул. Долгорукова, 88	37,0	3/3	36 216	1 340 000
21.	ул. Чапаева, 121	36,0	2/3	36 111	1 300 000
22.	ул. Циолковского, 17	54,0	2/3	36 111	1 950 000
23.	ул. К.Маркса, 28а	46,0	2/2	34 783	1 600 000
24.	4-й пр.Терновского, 9	47,8	1/3	34 519	1 650 000
25.	ул. Молодёжная, 16а	52,2	2/2	34 483	1 800 000
26.	ул. Чапаева, 105	44,0	2/3	33 977	1 495 000
27.	ул. Кулибина, 4	45,0	1/3	33 333	1 500 000
28.	2-й проезд Левицкого, 17	56,0	1/2	33 036	1 850 000
29.	ул. Северная, 20	45,7	1/2	32 823	1 500 000
30.	ул. Военный городок, 107	61,0	2/2	32 787	2 000 000
31.	ул. Калинина, 10б	40,0	1/3	32 500	1 300 000
32.	ул. Московская, 20	45,6	2/2	31 522	1 450 000
33.	ул. Бийская, 15	43,1	1/3	31 395	1 350 000
34.	6-й проезд Пестеля, 2а	40,0	1/2	31 250	1 250 000
35.	ул. Молодёжная, 15	51,0	1/2	30 392	1 550 000
36.	ул. Бийская, 1	48,0	1/3	30 208	1 450 000
37.	1-й пр.Кривоозерье	50,0	1/1	30 000	1 500 000
38.	ул. Заречная, 1а	40,5	3/3	29 630	1 200 000
39.	ул. Привокзальная, 6	45,7	1/2	27 352	1 250 000
40.	проезд Лодочный	57,0	1/2	27 193	1 550 000
41.	ул. Краснова, 52	51,0	2/2	27 059	1 380 000
42.	ул. Терешковой, 16	45,0	2/2	26 667	1 200 000
43.	3-й пр.Подгорный	47,9	2/2	26 305	1 260 000
44.	ул. Циолковского, 2	62,0	2/3	26 290	1 630 000
45.	ул. Молодогвардейская, 22	44,7	1/2	25 727	1 150 000
46.	ул. Молодогвардейская, 18	43,1	1/2	25 522	1 100 000
47.	ул. Привокзальная	37,0	2/2	23 243	860 000
48.	ул. Столярная, 8	38,0	2/2	22 368	850 000
49.	ул. Кураева	27,0	1/2	22 222	600 000
50.	ул. Садовая, 37	43,0	1/1	21 395	920 000

- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в кирпичных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 26 объектов с диапазоном цены от 20 000 до 77 272 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Садовое кольцо, 1	110	3/3	77 272	8 500 000
2.	1-й пр.Добролюбова, 3	105	3/3	64 286	6 750 000
3.	1-й пр.Добролюбова, 3	90,0	3/3	58 333	5 250 000
4.	ул. Производственная	85,0	2/2	47 059	4 000 000
5.	ул. Володарского, 74	72,0	2/3	40 139	2 890 000
6.	ул. Циолковского, 12	63,0	2/3	38 889	2 450 000
7.	ул. Карпинского, 20а	59,0	2/2	33 898	2 000 000
8.	ул. Чапаева, 105	63,0	1/3	33 333	2 100 000
9.	ул. Военный городок	60,0	1/3	33 250	1 995 000

10.	ул. Совхоз Победа	51,0	1/2	31 373	1 600 000
11.	ул. Бийская, 16	64,0	1/3	31 250	2 000 000
12.	ул. Калинина, 111	74,0	1/3	30 946	2 290 000
13.	ул. Циолковского, 9	81,1	2/3	30 826	2 500 000
14.	ул. Воровского, 36	70,2	1/2	30 000	2 100 000
15.	ул. Тельмана, 5	84,0	1/1	29 762	2 500 000
16.	ул. Бийская, 1	67,0	1/3	29 104	1 950 000
17.	ул. Юбилейная, 2	58,0	2/2	28 448	1 650 000
18.	ул. Калинина	76,6	2/3	27 415	2 100 000
19.	ул. Садовая, 8	111,0	1/2	27 027	2 999 999
20.	ул. Советская, 3	63,0	1/2	26 984	1 700 000
21.	ул. Молодёжная, 18	63,9	2/2	25 822	1 650 000
22.	ул. Набережная р.Мойки, 2Е	66,5	2/2	25 564	1 700 000
23.	ул. Набережная р.Мойки	67,0	2/2	22 836	1 530 000
24.	ул. Мебельная, 55	58,0	2/2	20 690	1 200 000
25.	ул. Беяева, 23	82,0	2/2	20 122	1 650 000
26.	ул. Железнодорожная, 4	50,0	1/2	20 000	1 000 000

- Объем предложений по многокомнатным квартирам в кирпичных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 3 объекта с диапазоном цены от 33 133 до 44 186 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Володарского, 72	86,0	2/3	44 186	3 800 000
2.	ул. Пушкири, 42	94,0	1/3	36 170	3 400 000
3.	ул. Чапаева, 95	83,0	1/3	33 133	2 750 000

Сегмент №2

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в панельных и блочных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 8 объектов с диапазоном цены от 29 615 до 47 059 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Долгорукова, 80	25,5	2/3	47 059	1 200 000
2.	ул. Терешковой	25,5	2/3	47 059	1 200 000
3.	ул. Долгорукова	33,0	2/3	44 545	1 470 000
4.	ул. Долгорукова	34,0	2/3	40 882	1 390 000
5.	ул. Терешковой, 34	28,8	2/3	38 194	1 100 000
6.	ул. 2-я Светлая, 2	28,0	2/2	35 714	1 000 000
7.	ул. Радужная, 2	35,0	3/3	35 714	1 250 000
8.	Пограничный проезд, 2	26,0	1/1	29 615	770 000

- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в панельных и блочных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 3 объекта с 25 972 до 37 671 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Терешковой, 34	43,8	1/2	37 671	1 650 000
2.	ул. Левитана, 6	63,0	1/2	35 714	2 250 000
3.	ул. Тарханова	37,0	1/1	25 972	960 960

- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в панельных и блочных домах дома малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 3 объекта с диапазоном цены от 23 529 до 31 892 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	проезд Аргунова	74,0	2/2	31 892	2 360 000
2.	ул. Радужная, 3	86,4	3/3	30 671	2 650 000
3.	ул. Осоавиахимовская, 23	68,0	2/2	23 529	1 600 000

- Объем предложений по многокомнатным квартирам в панельных и блочных домах малой этажности (1-3 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 0 объектов.

Сегмент №3

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в кирпичных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 225 объектов с диапазоном цены от 24 286 до 71 429 руб./кв.м.
- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в кирпичных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 185 объектов с диапазоном цены от 23 750 до 64 247 руб./кв.м.
- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в кирпичных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 86 объектов с диапазоном цены от 34 323 до 96 538 руб./кв.м.
- Объем предложений по многокомнатным квартирам в кирпичных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 3 объекта с диапазоном цены от 45 663 до 51 818 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Московская, 67	110,0	4/5	51 818	5 700 000
2.	1-й пр.Добролюбова, 1	125,8	2/4	47 600	5 950 000
3.	ул. Московская, 1	196,0	5/5	45 663	8 950 000

Сегмент №4

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в панельных и блочных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 63 объекта с диапазоном цены от 31 875 до 58 333 руб./кв.м.
- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в панельных и блочных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составило 82 объекта с диапазоном цены от 28 261 до 61 111 руб./кв.м.
- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в панельных и блочных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 58 объектов с диапазоном цены от 26 316 до 66 556 руб./кв.м.
- Объем предложений по многокомнатным квартирам в панельных и блочных домах средней этажности (4-5 этажа) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 7 объектов с диапазоном цены от 31 395 до 49 167 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Коннозаводская, 51	86,0	3/4	31 395	2 700 000
2.	ул. Пушанина, 2	90,0	5/5	32 222	2 900 000
3.	ул. Суворова, 160	59,7	1/5	32 500	1 950 000
4.	ул. Фурманова, 7	59,0	1/5	37 797	2 230 000
5.	Пр.Победы, 128	60,0	3/5	38 333	2 300 000
6.	Пр.Победы, 81	60,0	5/5	43 333	2 600 000
7.	ул. Суворова, 166	60,0	5/5	49 167	2 950 000

Сегмент №5

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 162 объекта с диапазоном цены от 20 000 до 79 679 руб./кв.м.
- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составило 73 объекта с диапазоном цены от 23 881 до 99 000 руб./кв.м.

- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 88 объектов с диапазоном цены от 27 143 до 67 286 руб./кв.м.
- Объем предложений по многокомнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 31 объект с диапазоном цены от 35 000 до 71 429 руб./кв.м.

Сегмент №6

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 146 объектов с диапазоном цены от 32 286 до 65 714 руб./кв.м.
- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 78 объектов с диапазоном цены от 31 887 до 55 866 руб./кв.м.
- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 77 объектов с диапазоном цены от 28 906 до 80 357 руб./кв.м.
- Объем предложений по многокомнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (6-9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 9 объектов с диапазоном цены от 26 667 до 44 928 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	ул. Бородина, 7	105,0	1/9	26 667	2 800 000
2.	ул. Фабричная, 14	102,7	1/9	29 211	3 000 000
3.	ул. Галетная, 19	69,9	4/9	35 050	2 450 000
4.	Пр.Победы, 35	68,0	4/9	35 294	2 400 000
5.	ул. Луначарского, 6	69,0	9/9	36 232	2 500 000
6.	ул. Кулакова, 15	69,9	1/9	37 196	2 600 000
7.	ул. Кулакова, 13	72,0	4/9	43 056	3 100 000
8.	ул. Плеханова, 6	72,0	4/9	43 750	3 150 000
9.	ул. Кулакова, 13	69,0	4/9	44 928	3 100 000

Сегмент №7

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года соста-

вил 266 объектов с диапазоном цены от 33 125 до 60 769 руб./кв.м.

- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 128 объектов с диапазоном цены от 34 921 до 80 882 руб./кв.м.
- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 69 объектов с диапазоном цены от 31 250 до 85 470 руб./кв.м.
- Объем предложений по многокомнатным квартирам в кирпичных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 18 объектов с диапазоном цены от 36 176 до 136 364 руб./кв.м.

Сегмент №8

- Объем предложений по 1-комнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 120 объектов с диапазоном цены от 30 762 до 72 222 руб./кв.м.
- Объем предложений по 2-комнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 54 объекта с диапазоном цены от 32 046 до 86 667 руб./кв.м.
- Объем предложений по 3-комнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 45 объектов с диапазоном цены от 30 978 до 86 957 руб./кв.м.
- Объем предложений по многокомнатным квартирам в панельных и блочных домах высокой этажности (свыше 9 этажей) в г.Пензе на 12 июня 2017 года составил 2 объекта с диапазоном цены от 38 889 до 47 368 руб./кв.м.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж/ Этажность	Цена, руб./кв.м	Цена, руб.
1.	пр.Электрический, 3	90,0	7/10	38 889	3 500 000
2.	ул. Пушкина, 7	190,0	13/16	47 368	9 000 000

Проведённый анализ позволил составить сводную ценовую таблицу по сегментам вторичного рынка (таблица 45 и 46).

Таблица 21 – Сводная таблица по анализу сегментов вторичного рынка

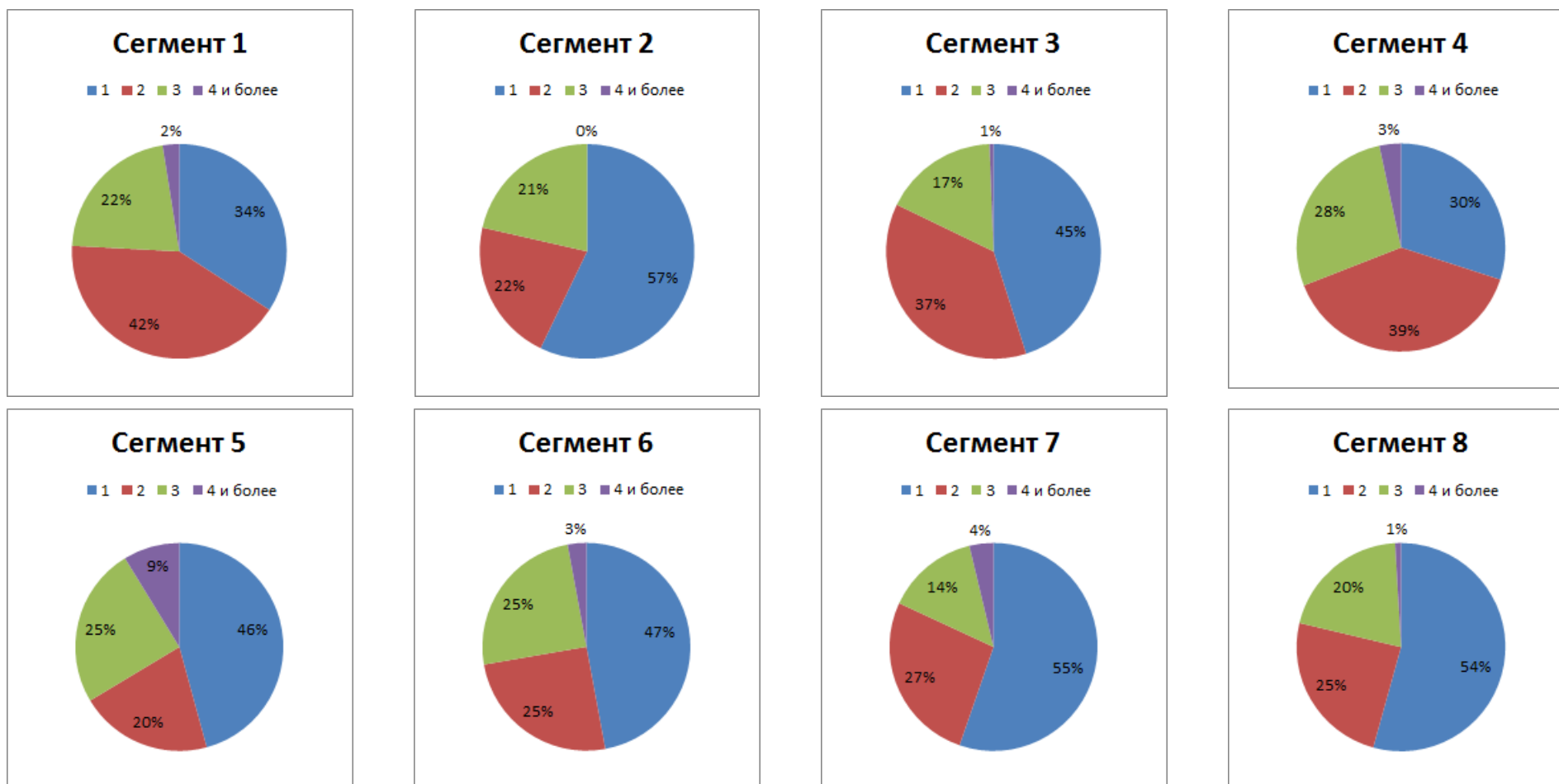


Рисунок 24 – Сегментация рынка вторичного жилья г.Пензы на 12.06.2017 года

Анализ вторичного рынка жилья, проведённый по 8 сегментам, показал широкий разброс цен. Основными факторами, влияющими на стоимость жилья, явились:

1. Местоположение (район города)
2. Состояние и тип дома (год постройки, кирпичный/панельный)
3. Состояние квартиры (евроремонт, отличное, хорошее, среднее, требует ремонта).
4. Независимое от рынка представление собственника квартиры о её цене.

В качестве рекомендаций по мониторингу ветхости жилого фонда, а также мониторингу цен на вторичном рынке жилья можно взять за пример «Уникальную тепловую карту ветхости жилых домов Нижнего Новгорода»² (рис. 31).

Уникальная тепловая карта с отображением года постройки жилых домов и стоимостью квадратного метра в них опубликована порталом GiperNN. В такой форме информация о вторичной недвижимости представлена впервые в России. До сих пор подобный сервис могли предложить лишь зарубежные интернет-ресурсы.

² <http://www.domostroynn.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/opublikovana-unikalnaya-teplovaya-karta-vethosti-zhilyh-domov-nizhnego-novgoroda>

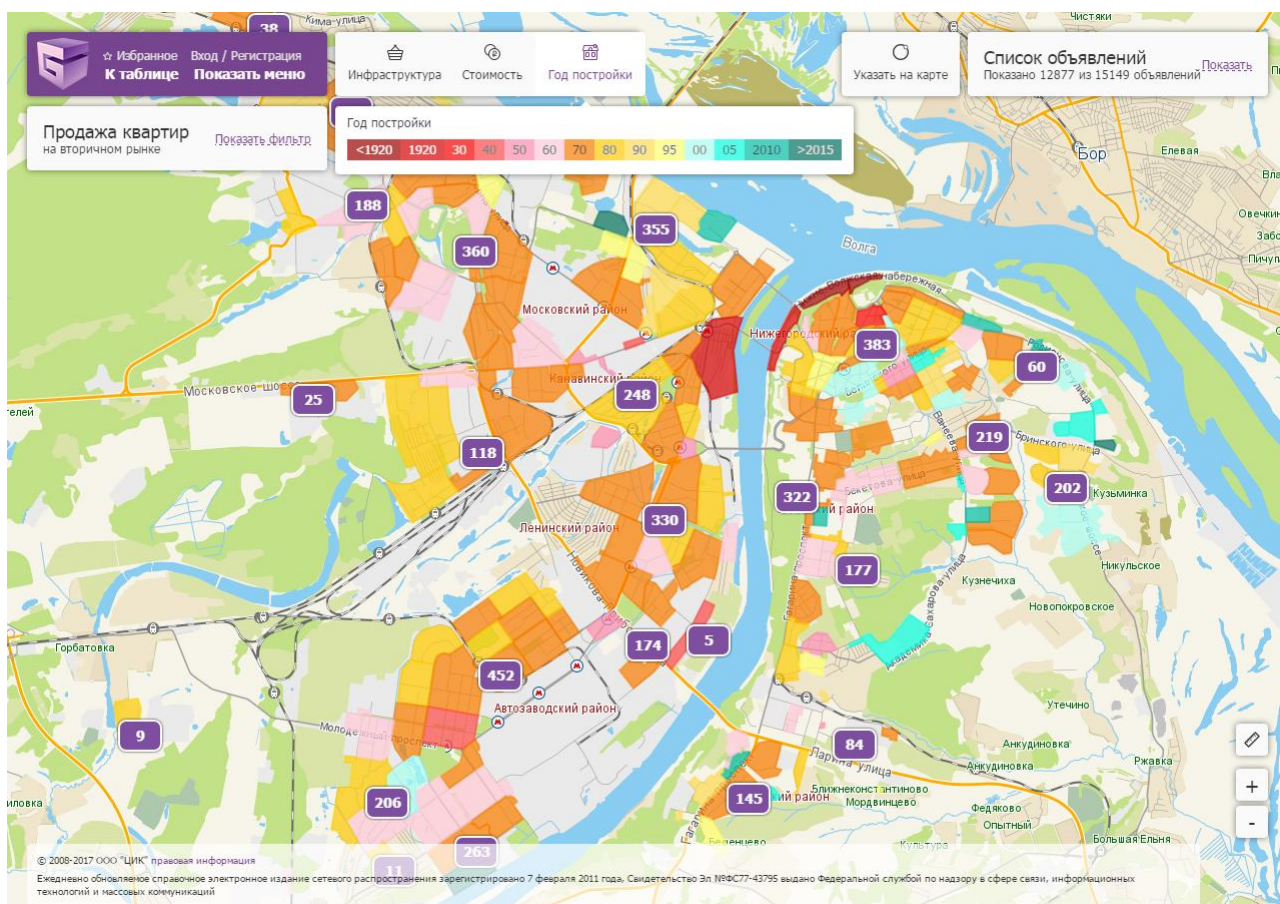


Рисунок 25 – Карта ветхости жилых домов г.Нижний Новгород

Теперь на карте доступна новая опция «Стоимость» и «Год постройки». Кликнув на любую из них, пользователи увидят территорию Нижнего Новгорода, разделенную на зоны, каждая из которых окрашена в свой цвет. Это позволит быстро определить, где в городе представлены наиболее дорогие и дешевые объекты недвижимости, и где сосредоточено наибольшее количество ветхих домов или новостроек. Максимальное увеличение масштаба карты позволит получить информацию о цене квадратного метра, а также периоде постройки каждого здания.

По словам создателей опций, новый для отечественного рынка инструмент поможет приезжим быстро сориентироваться в Нижнем Новгороде при подборе жилья. Будет интересен сервис и самим нижегородцам. «На практике это означает, что если рядом с домом, где размещено объявление о продаже квартиры, есть другой дом без объявления, но подходящий по цене и другим параметрам, то мимо вашего внимания он уже не пройдет. Также можно отметить явную

пользу карты для застройщиков, выбирающих себе место под строительство новых объектов», – рассказал руководитель проекта Евгений Коврижин.

5 ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ

5.1 Общие тенденции развития рынка жилья в России на 2017-2018 годы

Для ведения инвестиционной деятельности сегодня важно оставаться в курсе тенденций развития рынка недвижимости – как отечественного, так и зарубежных.

В результате глобальной геополитической трансформации экономические и финансовые рынки мира претерпевают значительные изменения. В связи с этим инвесторы, заинтересованные в безопасном и надежном размещении средств, открывают для себя все новые и новые возможности вложения капитала и сталкиваются с необходимостью пересмотра традиционных представлений о наиболее привлекательных способах инвестирования. Во многом это относится к рынку недвижимости – для многих россиян инвестиции в этот сектор исторически ассоциируются с приобретением жилой недвижимости, преимущественно квартир, на территории своей страны, с целью последующей сдачи этих объектов в аренду и получения пассивного дохода на протяжении длительного периода времени. Вместе с тем в сложившихся политических и экономических условиях этот подход уже не является единственно возможным и безоговорочно наиболее оптимальным.

Сегодня на отечественном рынке недвижимости дела обстоят не лучшим образом, что связано, прежде всего, со снижением платежеспособности населения, которое, в свою очередь, сказывается на переизбытке предложения на рынке. В результате этого главным критерием выбора объекта становится его цена (особенно если рассматривать сектор жилой недвижимости), и многие россияне предпочитают откладывать покупку жилья в надежде на снижение стоимости.



Рисунок 26 – Тенденции развития рынка недвижимости России

В результате сектор жилой недвижимости, так часто воспринимаемый россиянами как лучшее направление для заработка на инвестициях, начинает характеризоваться снижением инвестиционного потенциала. В особенно неустойчивом положении находится недвижимость вторичного рынка, традиционно рассматриваемая как наиболее безопасное направление вложения средств вследствие отсутствия рисков несвоевременной или некачественной сдачи объекта в эксплуатацию и возможности самостоятельной оценки текущего состояния объекта инвестором. Спрос в этом сегменте рынка стремительно сокращается в связи с отсутствием условий ипотечного кредитования, приемлемых для широких слоев населения, а также ухудшением состояния макроэкономической среды, в том числе снижением цен на нефть. Заметной тенденцией изменения потребительского поведения становится смена приоритетов потенциальных покупателей, которые, даже будучи изначально настроенными на покупку вторичного жилья, начинают отдавать предпочтение новостройкам из-за их финансовой доступности, обусловленной существованием более гибких условий ипотечного кредитования.



Рисунок 27 – Тенденции развития рынка недвижимости России

Вместе с тем, на отечественном рынке вторичного жилья заметно возросло предложение. Это связано именно с тем, что многие владельцы инвестиционных квартиры стараются перепродать свои активы из-за снижения рентабельности бизнеса, вызванного повышением коммунальных тарифов, введением налогов на недвижимость и снижением арендных ставок. Наибольший ущерб претерпела инвестиционная недвижимость элитного класса: большую часть квартиросъемщиков здесь составляют экспатрианты, которые склонны возвращаться на родину из-за обострения политических разногласий на международной арене. Что касается арендаторов из числа наших соотечественников, то многие из них вынуждены менять элитные апартаменты на более доступные из-за снижения доходов.

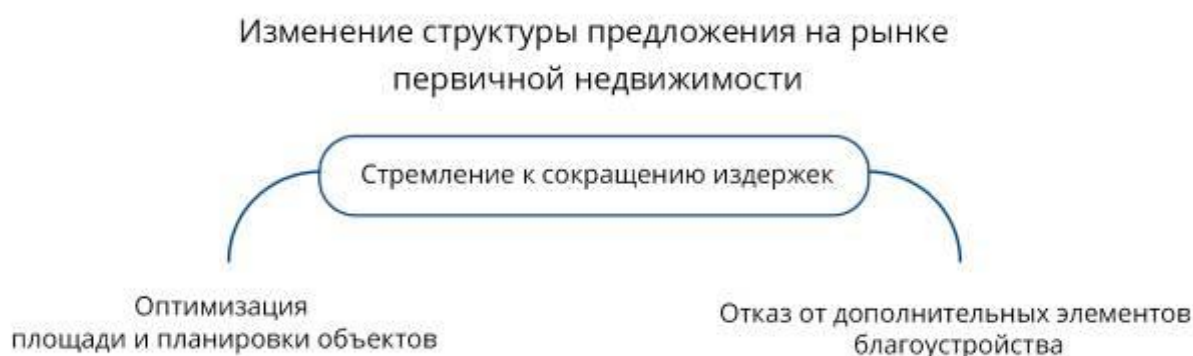


Рисунок 28 – Тенденции развития рынка недвижимости России

Инвесторам, оценивающим перспективы инвестирования в недвижимость российского рынка, следует также принять во внимание изменение структуры предложения на рынке первичной недвижимости. Стоит учитывать, что функционирование этого сектора недвижимости во многом зависит от стоимости строительных материалов, значительная часть которых импортируется в Россию. И застройщики, и покупатели стремятся оптимизировать свои расходы, вследствие чего их интерес все чаще смещается в сторону объектов относительно небольшой площади с рациональной планировкой. Кроме этого, при строительстве объектов жилой недвижимости на территории России девелоперы становятся все более склонны к сокращению числа инфраструктурных объектов, находящихся на территории жилищного комплекса. Включение в состав комплекса бассейнов, ресторанов, магазинов, парковок и прочих элементов благоустройства было широко востребованным еще несколько лет назад, однако, в связи с тем, что их существование ведет к удорожанию услуг по содержанию дома и увеличению коммунальных платежей, стоит ожидать спада этой тенденции в обозримом будущем. Это, в свою очередь, повлечет к ограничению объема предложения в премиальном сегменте.

По мнению большинства экспертов рынка недвижимости 2017 и 2018 годы станут кризисными на рынке недвижимости в России.

Рынок жилья сильно изменился – уже нет прежней доходности. По данным исследовательских институтов, каждый 10-й россиянин отложил на несколько лет приобретение жилья, а каждый 6-й отложил его на далекое будущее.

В 2016 году на рынке недвижимости повсеместно наблюдалась рецессия, планомерное снижение количества продаж жилья. В 2017-2018 годах ожидается кризис, а уже в 2019-2020 годах специалисты надеются на восстановление рынка недвижимости. Большие надежды для восстановления рынка недвижимости эксперты возлагают на ипотечное кредитование, поддержку государства, помощь региональных властей и предприятий.

В 2017 году и следующем цены на жильё будут корректироваться. Квадратный метр жилья может снизиться еще на 5-7%. Во многом зависит от того,

какого года жилье, от старости дома и от качества объекта на первичном рынке. Однако точно сказать, насколько цена упадет к 2018 году, никто не знает.

В первую очередь будет снижаться цена на старое жильё, на окраинах городов. Это тенденцию отражает ситуация 2016-2017 годов.

Благодаря высоким темпам строительства до 2016 года, текущий год и 2018-ый будут комфортными для покупателя благодаря большому количеству предложений на рынке жилья, что «дает покупателю возможность выбирать, торговаться, ждать и приобретать жилье по самым комфортным ценам».

При этом по данным экспертов, в 2015 году в целом по стране количество заключенных договоров о покупке жилья снизилось на 40%. В будущем эта цифра будет расти. Самыми востребованными на данный момент в стране являются трехкомнатные квартиры.

В ближайшие годы ситуация на рынке изменится в первую очередь для застройщиков жилья: при сдаче каждого дома в нем будет раскупаться лишь половина квартир. Это заставит компании делать ставку на качество строительства, чтобы привлечь покупателя.

Последние 12 лет у нас был рынок продавца: мы привыкли, что дом достроен, свободных квартир в нем нет. Сейчас ситуация изменится: до 50% непроданных квартир к моменту сдачи дома, скорее всего, станет нормой. Это заставит застройщика уходить в качество. На фоне сокращения объемов ввода жилья у застройщика появится время и желание заниматься благоустройством территории, общественными пространствами. Это, безусловно, позитивное обстоятельство – выход в качество. В течение трех лет в стране может появиться абсолютно другое поколение жилья.

Также, по мнению экспертов, застройщики будут отказываться от рискованных проектов и замораживать часть объектов.

Таким образом, основные факторы, определяющие тенденции развития рынка жилья следующие:

- понижение уровня дохода населения;
- довольно высокий процент ипотечной ставки;

- прекращение программы господдержки ипотечного кредитования;
- увеличение цен на продукты и товары первой необходимости;
- рост цен на коммунальные услуги;
- повышение требований к ипотечным заёмщикам.

Все эти факторы самым неблагоприятным образом сказываются на рынке недвижимости в целом и на рынке вторичного жилья в частности. Причём рынок вторичного квартир­ного жилья оказывается в наиболее депрессивном положении по нескольким причинам:

- В новостройках выше качество жилья: улучшенные планировки, продуманная инфраструктура, новые коммуникации, благоустроенная территория;
- Застройщики по причине большой за­кредитованности не могут себе позволить держать цену на высоком уровне, разрабатывая всевозможные выгодные для покупателей программы рассрочек и скидок.
- Предложение превышает спрос на вторичном квартир­ном рынке. Рост цен на коммунальные услуги и одновременное понижение арендной платы за квартиры привело к тому, что бизнес на сдаче жилья в аренду становится всё менее прибыльным. И собственники квартир вы­ставляют их на продажу.
- Понижение цен на рынке вторичного жилья. Продавцу приходится значительно снижать цену, так как конкурировать с новостройками трудно, а продавать надо.
- На «вторичку» сложнее получить ипотеку.

Конечно, состоятельных людей по-прежнему много в нашей стране. Но у них, как правило, давно решены все жилищные проблемы. Недвижимость они рассматривают как объект инвестиций. Но инвестировать в недвижимость становится всё менее выгодно, потому что, во-первых, никто точно не знает, как поведёт себя этот сегмент экономики завтра, во-вторых, это очень долгосрочные инвестиции, и, в-третьих, инвестировать во вторичное жильё более рискованно.

В предыдущие годы уже наметились тенденции на рынке вторичного квартирного жилья, которые (если экономическое положение как-то кардинально не изменится) получат своё дальнейшее развитие в 2017 году. К таким тенденциям можно отнести:

- Понижение цен на жильё. Эксперты называют разные цифры, которые находятся в промежутке между 4 и 10 процентами.
- Стагнация (а попросту застой) рынка недвижимости;
- Увеличение объёма предложений на фоне понижения платёжеспособного спроса;
- Смещение покупательского интереса в сторону нового жилья.

Раньше было так: чем в лучшем состоянии продаваемая квартира, тем легче её было реализовать. Сегодня зачастую обратная картина: люди берут квартиры в любом самом «убитом» состоянии - лишь бы цена была низкой. В этом есть своя логика – были бы стены, а ремонт можно сделать и позже, когда появятся средства.

Конечно, в кризис риэлторам приходится нелегко: больше трудов при меньшей прибыльности. Работа на рынке вторичных квартир ещё сложнее и хлопотнее. Ну а кому сегодня, как говорится, просто? В любом случае работать нужно, и квалификация риэлтора в кризис приобретает ещё большую актуальность. Ведь угодить продавцу (продать подороже) и покупателю (купить подешевле) одновременно довольно сложно. И только у опытного грамотного риэлтора все стороны останутся довольны, да и он сам в накладе не останется.

5.2 Реализация программы переселения из аварийного жилищного фонда

К вторичному рынку жилья относится также ветхое и аварийное жильё. Мониторинг его состояния находится под непрерывным контролем Администрации г.Пензы и области.

На территории г.Пензы полным ходом идёт реализация муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы».

Начальник городского управления жилищно-коммунального хозяйства Андрей Гришин доложил о выполнении в 2016 году Программы следующее: «В 2016 году было предусмотрено переселение из 766 жилых помещений 1770 человек, проживающих в 57 аварийных многоквартирных домах. По результатам аукциона был заключен муниципальный контракт с ООО «Сурский квартал» на строительство восьми МКД – как раз эти 766 помещений. Дома построены и введены в эксплуатацию в установленном порядке, работы выполнены в полном объеме».

Несмотря на окончание программы в сентябре 2017 года, процент выполнения её далек от намеченных показателей. По состоянию на 01 января 2017 года необходимо переселить 2225 человек из 1041 жилого помещения.

Согласно данным Программы в список «город Пенза» всего включено 270 аварийных дома³, из которых:

- жилой площадью на контроле – 82,06 тыс.кв.м
- фактически переселено – 44,58 тыс.кв.м

Текущая ситуация по расселению аварийных жилых домов по состоянию на 01 июня 2017 года следующая:

- 59 домов – расселение отстает от графика до 3 месяцев (31,60 тыс.кв.м)
- 11 домов – расселение идет по графику (3,75 тыс.кв.м)
- 57 домов – необходимо уточнить данные
- 6 домов – имеется информация о гражданах, не переселённых в связи с непредвиденными обстоятельствами (судебный спор, принятие наследства, неизвестность местопребывания и другие обстоятельства, связанные с личностью гражданина) (4,03 тыс.кв.м)
- 139 домов – завершено расселение (44,58 тыс.кв.м)

Таблица 22 – Реализация программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда за периоды: 2009-2013, 2014-2017 годы⁴

Показатели	Всего рас-	Расселение аварийного жилья в 2013-2017 годах
------------	------------	---

³ <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/mo?tid=2298236&sort=indicatorIndex&order=asc&page=1&limit=20>

⁴ http://penza-gorod.ru/line_of_activity/housing_policy/resettlement_of_slum_housing/

	селено по программе за 2009 - 2013 годы	Всего по программе 2013-2017гг.	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год
Количество многоквартирных домов, включенных в программу	181	279	-	84	48	55	92
Количество жилых помещений (семей), подлежащих расселению, ед.	1550	3073	-	885	356	738	1094
Количество граждан, подлежащих переселению чел.	4048	6990	-	2001	903	1698	2388

Таблица 23 – Планируемые показатели реализации Программы

№ п/п		Расселенная площадь					
		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8
	Итого по программе:	0	32 471,27	14 903,45	28 296,49	37 094,07	112 765,28
1	2013 год	0	32 471,27	500,65	0	0	32 971,92
2	2014 год	0	0	14 402,80	0	0	14 402,80
3	2015 год	0	0	0	28 296,49	0	28 296,49
4	2016 год	0	0	0	0	37 094,07	37 094,07
5	2017 год	0	0	0	0	0,00	0,00

Таблица 24 – Планируемые показатели реализации Программы

№ п/п		Количество расселенных помещений						Количество переселенных жителей					
		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Всего	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Всего
1	2	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Итого по программе:	0	877	372	764	1042	3055	0	2336	899	1765	2226	7257
1	2013 год	0	877	16	0	0	893	0	2367	0	0	0	2367
2	2014 год	0	0	356	0	0	356	0	0	899	0	0	899
3	2015 год	0	0	0	764	0	764	0	0	0	1765	0	1765
4	2016 год	0	0	0	0	1042	1042	0	0	0	0	2226	2226
5	2017 год	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Трудности реализации Программы в некоторых домах в том числе связаны с несогласием жителей с условиями Программы – не устраивает цена выкупа жилья, нежелание переезжать в другой район города и др. Есть также мнение, что вся Программа – это «гигантская афера». Именно такое мнение было высказано летом 2016 года в газете «Новая альтернатива» №25, статья «Переселение в Зарю – это гигантская афера». В статье было отмечено, что афера с переселением из ветхого и аварийного жилья начиналась еще в 2008 году, а в той или иной мере причастными к афере было названо все и тогдашнее, и нынешнее руководство города и области. И сейчас в Пензе уже в открытую говорят и пишут о том, что будто городская власть вместо расселения действительно аварийных домов расчищает площадку для заинтересованного застройщика. Эта

версия озвучивалась не только в прессе, но и в заседаниях суда теми, кто не хочет переезжать в Зарю. Собственники квартир намекают на сговор, который может иметь место между отцами нашего города и некоторыми строительными организациями.

Схема аферы следующая – сотни людей переселяются на окраину города за счёт бюджета, а потом на освободившуюся землю приходит «лояльный» застройщик. Участки находятся в центральной части Пензы, коммуникации есть, инфраструктуру развивать не надо. Остается всего лишь построить высотку, продать жилье и поделиться с кем следует.



Рисунок 29 – Вид домов, попавших в Программу расселения



Рисунок 30 – Вид дома №11 по ул. 9 Января, не попавшего в Программу расселения⁵

В газете «Улица Московская» №658 от 19.11.2016 года была размещена карта, по которой можно понять принцип расселения в Заводском районе. Ста-

⁵ http://1pnz.ru/city_online/obshchestvo/news/hitrospleteniya_rasseleniya#/2157

ло очевидным, что в Программу вошли вполне пригодные для проживания дома, и, наоборот, дома, где даже туалеты до сих пор расположены на улице – не вошли (рис.37).

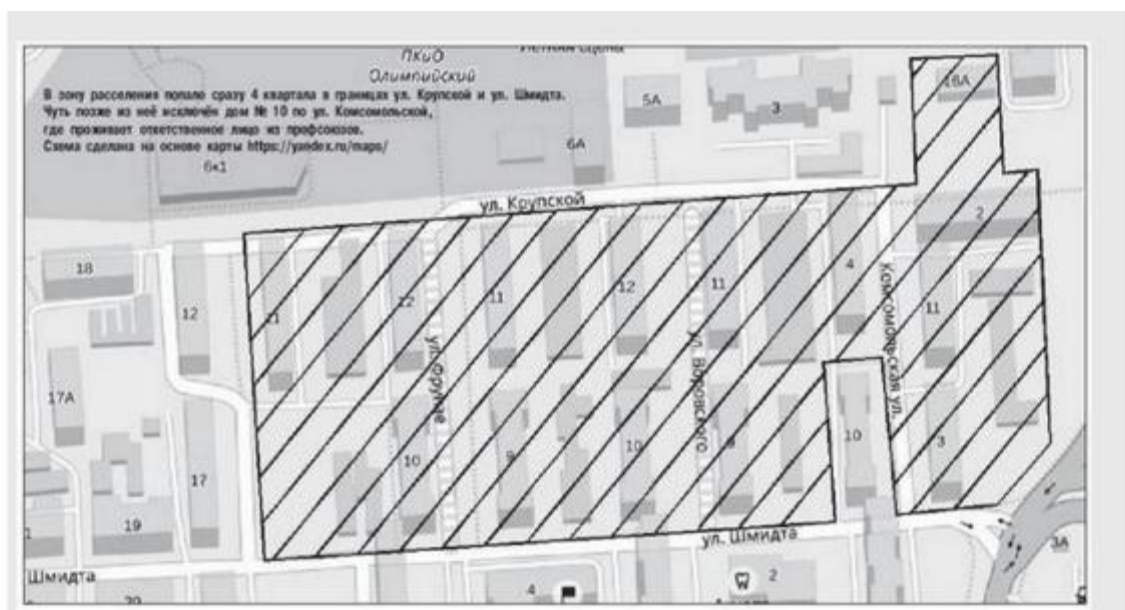


Рисунок 31 – Карта расселения жилых домов в Заводском районе⁶

В том же номере газеты говорится, что за квартиру в якобы аварийном доме в Заводском районе Пензы по адресу Комсомольская, 23 пензенская администрация предложила жильцам, не желающим переезжать в Зарю выкупную цену из расчета 43 тысячи рублей за квадратный метр. В самой же Заре жилье оценивается по 34-38 тысяч за метр. Но за такие деньги квартиры там никто особо-то не покупает. В этом легко убедиться, заглянув на сайт bazarpnz.ru.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Программа имеет трудности с реализацией в связи с несогласием части переселенцев с предлагаемыми условиями – выкупная цена, район переезда.
2. Реализация Программы в любом случае необходима, так как жизнь и здоровье граждан находится в приоритете перед любыми другими проблемами.

⁶ http://www.ym-penza.ru/index.php?option=com_k2&view=item&id=3238:kto-zajdjot-na-krupskuyu&Itemid=236

3. Реализация Программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья позволит освободить центральные районы города под новую застройку.
4. Программа нуждается в корректировке, с целью исключения домов, еще пригодных для проживания, и наоборот – включения «откровенно опасных» уже для проживания домов.

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 выпускной работы: проведение комплексного исследования развития рынка вторичной 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 выпускной 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.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Андреасян М. А. Развитие методических основ анализа деятельности рынка недвижимости : дис. – Волгоград : дис.... канд. экон. наук, 2009.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А. Асаул. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А.Н. Асаул. – М.: АНО ИПЭВ, 2014. – 432 с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. Стандарт третьего поколения / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
5. Аюпова З. В., Ноур М. В., Смирнова Ю. О. Анализ рынка жилой недвижимости Пензы // Молодой ученый. – 2017. – №13. – С. 238-240.
6. Баронин С. А. и др. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Гриф УМО //Пенза, ПГУАС. – 2012.
7. Бердникова В.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 190 с.
8. Большой экономический словарь/Под ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Фонд «Правовая культура», 2015.
9. Боровкова В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 417 с.
10. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья. – М.: Питер, 2012. – 176 с.
11. Волкова С.А., Попова И.В. Анализ рынка первичного жилья Пензенской области //Аллея науки. – 2017. – № 5. – С. 24-28.

12. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т.1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник / В.А. Горемыкин. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 472 с.
13. Грабовый П.Г. и др. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов. – Смоленск, Смолен-Плюс; М.: АСВ, 2011.
14. Железнякова А.Ю., Попова И.В., Чикина Е.В. Предложения и рекомендации по внедрению программы обновления городской жилой застройки в целях повышения эффективности использования территорий г. Пензы // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 380.
15. Кваша Ю. В., Попова И. В., Васильева А. А. Аренда с правом выкупа как способ решения жилищной проблемы в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – №. 3.
16. Коняев А.Ю. Формирование экономического механизма управления инвестиционным процессом в сфере жилищного строительства: Автореф. дисс. канд. эк. наук. – Москва, 2006.
17. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 402 с.
18. Медведев К. М., Толстых Ю. О., Учинина Т. В. Анализ тенденций и закономерностей развития рынка жилой недвижимости в г. Пензе. // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. – С. 425.
19. Митрофанов С.А., Попова И.В., Чаплышкин А.В. Исследование существующего состояния жилой застройки г. Пензы и проблем ее обновления // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. – С. 673.
20. Ноур М.В., Попова И.В. Исследование тенденций развития рынка жилой недвижимости в России в 2016 году // Аллея науки. – 2017. – № 7. – С. 100-104.
21. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья . Дисс. канд. экон. наук; 08.00.05, Пенза, 2005.

22. Попова И.В., Маркова Н.А., Чикина Е.В. Анализ рынка жилой недвижимости г. Пензы в целях разработки предложений его развития // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3.; URL: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=12772> (дата обращения: 13.06.2017).
23. Попова И. В., Мельникова В. М., Курдюкова М. В. Развитие рынка коммерческой и социальной аренды как элемент жилищной политики в Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – №. 6.
24. Попова И.В. Исследование перспектив реализации проектов строительства доходных домов в Пензенской области. – Пенза, 2013.
25. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – №. 3 (354).
26. Романюк Г. Д. Развитие рынка жилой недвижимости в регионах России (на примере Санкт-Петербурга) // Современные технологии управления. – 2014. – №. 6 (42).
27. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – 608 с.
28. Хрусталева Б.Б., Попова И.В., Стрёмин М.Н. Исследование состояния и перспективы развития рынка жилищного строительства в регионах Приволжского федерального округа // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 733.
29. Широков А.С. Повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения России // Молодой ученый. – 2015. – №. 92. – С. 529-531.
30. Шоболов Д.Е., Попова И.В. Исследование рынка вторичного жилья г. Пензы // Аллея науки. – 2017. – № 6.

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	Автовокзал	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружная	Север	Кривоозерье	Маяк	Сельхозтехникум
<i>Типы домов</i>																	
Панельные 5 эт. (старая панель)																	
1-комн. 30/18/6	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	
Панельные 9 эт. (панель с малой кухней)																	
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. 43/26/6	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.																	
Панельные 9 эт (типовая панель) 125 серия																	
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	
Панельные 9 эт. (улучшенная панель) 90 сер																	
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	
Панельные 10 эт. (современная панель)																	
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	
Кирпичные 4,5 эт. 447 сер.																	
1-комн. 31/18/6,5	1 520 000		1 565 000	1 320 000	1 530 000	1 530 000	1 520 000	1 740 000	1 700 000	1 350 000	1 260 000	1 500 000		1 530 000			1 330 000
2-комн. 45/28/6,5	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	1 670 000	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	2 000 000	2 200 000	2 110 000			2 300 000
Кирпичные 9 эт. (кирпич с малой кухней) 447 сер.																	
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.																	
Кирпичные (высотный кирпич)																	
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	1 600 000	1 580 000	1 550 000	1 600 000	1 590 000	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	2 050 000	2 120 000	2 690 000	2 140 000	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	2 600 000	2 700 000	2 950 000	2 650 000	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	Терновк а	Западна я Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зал	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривозе рье	Маяк	Совхоз технику м	Средняя цена	Среднее значение по типам домов
Типы домов																				
Панельные 5 эт. (старая панель)																				
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	
Панельные 9 эт. (панель с малой кухней)																				
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.																				
Панельные 9 эт (типовая панель) 125 серия																				
1-комн. 35/18/7	35	47 714	46 571	48 571	46 571		47 143		42 571			43 429	42 857	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	37 037	43 148			39 444		42 463	
3-комн. 63/40/8	63	49 206	47 619		46 825		38 413		52 698			45 079	36 032	44 127			49 206		45 467	
Панельные 9 эт. (улучшенная панель) 90 сер																				
1-комн. 37/19/9	37	46 486	51 351		52 703					44 054		45 946	44 054	45 676	41 081	41 351	46 486		45 919	44 015
2-комн. 51/28/9	51	50 980	44 510		42 157					39 216		44 118	44 118	47 059	39 216	42 157	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	48 507	41 791	37 313	39 254		42 264	
Панельные 10 эт. (современная панель)																				
1-комн. 41/20/10	41	41 951	42 927	42 683	43 415				41 220			43 902	40 244	39 756	38 780	37 805	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	38 710	33 871	35 484	39 516		37 449	
3-комн. 72/43/11	72	41 667	38 194	41 667	37 500					36 111		49 861	38 889	39 583	34 722	34 722	36 528		39 040	
Кирпичные 4,5 эт. 447 сер.																				
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	
Кирпичные 9 эт. (кирпич с малой кухней) 447 сер.																				
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.																				
Кирпичные (высотный кирпич)																				
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	
Среднее значение		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	Западна я Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зал	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривозе рье	Маяк	Совхоз технику м	Средняя цена
1-комн. 30/18/6		50 667	51 000	51 667	49 667		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						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										50 370
1-комн. 37/17/9		49 459	50 000	60 000	50 811		51 351										50 000		46 631
		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	Западна я Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зал	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривозе 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
		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	Западна я Поляна	Южная Поляна	Заводск ой район	Автовок зал	Ахуны	КПД	ГПЗ-24	Шуист	Окружна я	Север	Кривозе 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
		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

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

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

	ОК	1-комн	2-комн	3-комн	Дом	1/2 дома	Автовокзал	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	1 465 366	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 Районы	Аналоги															Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Автовокзал	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
Арбеково (Запрудный)																		
Арбеково	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
Ахуны	31 875	32 099	34 375													32 783	31 875	34 375
ГПЗ	50 407	50 000	58 462	42 778	58 857	60 000	47 244									52 535	42 778	60 000
Окружная	45 833	43 820	55 333	57 333	56 364	68 182										54 478	43 820	68 182
Терновка	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
Центр	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
Юж.поляна	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
Север	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
Зап.поляна	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
Шуист	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
Заводской	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

Средняя стоимость 1 кв.м. 1-комнатной квартиры по районам г.Пензы по состоянию на 14.03.2014 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	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
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	50667	46667	44872	52778	61905	52703	51087	57200	60000	57500	44872	54531	49310	56944	51389	45946	65278	54 131	44 872	66 667
Ахуны	51 471	45 205	43 056	43 077	44 444	43 382	51 250	45 938	43 590	45 641	36 792	43 590	48 000	54 545	38 175	38 000	38 000				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	52 778	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	49 167	37 923	50 201	47 143	48 529	49 722	50 000	53 421	43 750	52 593	45 625	43 548	42 500	45 000	51 333	42 941	48 198	37 923	56 471
Центр	50 000	58 333	63 953	60 000	53 750	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	53 750	46 000	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	45 588	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	49 355	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	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	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	40 682	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	51 111	40 000	46 364	61 216	72 877	52 143	60 714	51 135	35 085	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	44 286	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	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	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	49 462	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	45 833	43 607	47 538	45 313	47 352	40 000	37 586	66 667	50 746	42 553	41 912	45 313	53 896	42 953	46 024	37 586	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	34 459	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	45 819	54 098	41 133	42 373	50 351	42 500	48 039	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 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			
Районы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
Автовокзал	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
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
Шуист	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
Районы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Автовокзал	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
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	43 382	44 444	38 462	44 872	48 000					45 371	38 462	55 714
ГПЗ	55 108	43 786	45 897	44 103	42 120	52 000	46 842	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	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	52 039	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	45 833	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	56 333	52 353	47 000	59 259	51 515	52 773	42 593	64 000
Шуист	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	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	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	48 733	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	49 057	49 697	39 640	63 286
Арбеково	50000	63704	46078	53836	45732	56415	45000	44048	43182	43519	48828	43182	57547	43725	40072	53208	51250	57429	45872	46058	48 934	40 072	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	46 022	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	37 333	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	45 073	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	56 522	71 429	51 170	40 500	71 981
Юж.поляна	59 211	47 500	47 500	50 500	46 739	48 052	44 651	43 478	40 541	42 600	51 121	36 571	46 970	37 500	46 154	53 696	42 857	38 837	45 556	52 889	46 146	36 571	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	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	45 980	37 955	56 818
Шуист	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	40 249	33 333	50 000
Заводской	44 340	47 674	39 583	37 805	44 508	39 762	39 563	38 915	44 796	39 583	40 000	42 857	40 976	40 816	40 315	50 000	40 698	44 222	43 000	57 292	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	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	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	39 683	46 852	41 850	36 500	50 847
Арбеково (Запрудный)	56 250	39 688	42 969	55 385	47 619	43 750	45 095	43 182	54 692	55 385	51 563	48 529	46 032	49 206	46 094	45 238	60 000	46 875	43 768	39 706	48 051	39 688	60 000
Арбеково	56429	41346	43269	39706	38644	39104	35294	43382	39375	36058	42537	45372	38571	39552	40746	45714	41333	50794	44338	52778	42 717	35 294	56 429
Ахуны	34 559	45 690	52 143	35 433	33 824																40 330	33 824	52 143
ГПЗ	41 406	50 667	43 103	51 333	38 125	49 839	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	46 596	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	45 637	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	47 656	50 714	44 776	40 000	36 500	39 744	46 825	45 238	43 317	44 558	35 276	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	47 194	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	32 432	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	33 636	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	54 918	47 059	46 392	49 138	43 571	51 250	35 321	42 500	39 492	45 596	35 321	54 918
Шуист	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	35 625	49 324
Заводской	39 815	47 619	26 744	39 344	32 258	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	39 206	26 744	51 724

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
Районы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Автовокзал	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
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
ГПЗ	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	48 571	52 143	41 333	60 000	52 500	52 671	41 333	60 000
Север	48 947	46 154	60 833	40 625	46 923	48 333	50 000	52 500	54 167	51 765	45 455	51 744				49 787	40 625	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	Аналоги																				Средняя цена	Мин. Цена	Макс. Цена
Районы	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	38000	45667	50000	45556	49855	51190	61905	49708	61905	43103	56667	65714	45833	47667	42778	53704	51667	49333	45429	50000	50 284	38 000	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	62 121
ГПЗ	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	57 895	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	57 413	52 408	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	66 250
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	52 333	46 519	50 000	54 483	52 813	63 265	49 677	51 792	55 161	56 452	47 273	51 822	42 581	64 000
Шуист	52 000	37 978	51 373	57 419	45 357	39 688	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			
Автовокзал	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	67593	42667	55215	49020	51600	43148	40566	37500	50575	45556	43454	50000	45000	44902	39444	48636	49074	50185	54000	53273	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
ГПЗ	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	36 458	31 496	47 059	33 673	55 375	30 426	47 273	53 846	40 909	46 000	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	39333	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	46065	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			
Автовокзал	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	49505	49219	46452	48462	44444	50794	40833	51471	42647	46875	52778	46457	45669	43945	46290	56349	49167	48926	38971	41912	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
ГПЗ	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	215000/5	44 355	44 590	46309	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	246000/7	37500	63500	62500	31 667	33 750	51 724	37 500	47 619	46 004	31 667	69 975

Методическая схема исследования

1 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- 1.1 Основные цели анализа рынка жилой недвижимости
- 1.2 Методика выборочного статистического анализа рынка жилой недвижимости
- 1.3 Анализ основных факторов, влияющих на анализ рынка жилой недвижимости
- 1.4 Мониторинговое исследование рынка жилой недвижимости

2 КЛАССИФИКАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

- 2.1 Общая классификация жилой недвижимости
- 2.2 Классификация жилой недвижимости по качеству, размерам и местоположению
- 2.3 Классификация жилой недвижимости по типологическим характеристикам
- 2.4 Классификация жилья в новостройках
- 2.5 Классификация жилых домов по материалу стен
- 2.6 Классификация жилых домов по качеству

3 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ РОССИИ

- 3.1 Анализ развития рынка вторичного жилья в России по итогам 2016 года
- 3.2 Анализ средних цен на рынке жилья Российской Федерации за 2000-2015 годы

4 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ПЕНЗЫ

- 4.1 История застройки г.Пензы
- 4.2 Исследование и анализ основных типов жилых домов в г.Пензе
- 4.3 Основные направления строительства в г.Пензе
- 4.4 Анализ средних цен на рынке жилья в г.Пензе за 2014-2017 годы
- 4.5 Анализ цен на рынке вторичного жилья в г.Пензе по состоянию на июнь 2017 года по сегментам

5 ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ

- 5.1 Общие тенденции развития рынка жилья в России на 2017-2018 годы
- 5.2 Реализация программы переселения из аварийного жилищного фонда

Зав. кафедрой:	Кузин Н.Я.					ВКР-2069059-080301-120962-17
Руководитель:	Полова И.В.					ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ (НИР)
Консультант:	Полова И.В.					
Эксперт:	Полова И.В.					
Методолог:	Полова И.В.					Методическая схема исследования
Студент:	Шаболов Д.Е.					Методическая схема исследования
						ФГБОУ ВО «ПГУАС» Каф. ЭУН гр. СТР2-46
						Страницы: Лист Листов ВКР 1 10

Принципы исследования рынка недвижимости

- Принцип 1** Для анализа следует отбирать только ту информацию, которая действительно может определять будущую продуктивность недвижимости.
- Принцип 2** Все текущие и перспективные данные, на основе которых строится исследование, должны быть использованы в количественной оценке производительности рассматриваемого проекта инвестиций в недвижимость
- Принцип 3** Все отдельные блоки информации, отобранные для обоснования инвестиционного решения, должны быть связаны между собой четкой логической схемой, завершающейся прогнозированием будущих рыночных условий и соответствующей продуктивностью рассматриваемого проекта. Описание логической схемы должно быть представлено в явном виде
- Принцип 4** Содержание рыночного анализа должно сводиться к обсуждению факторов, составляющих основные соотношения для определения производительности объекта коммерческой недвижимости
- Принцип 5** Объем и степень детализации информации должны быть адекватны задачам мониторинга
- Принцип 6** Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы обеспечивать поддержку широкого спектра аналитических функций
- Принцип 7** Информационный массив должен быть структурирован по типу недвижимости, составу передаваемых прав, степени достоверности информации
- Принцип 8** 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
- Принцип 9** Информационный массив должен постоянно обновляться
- Принцип 10** На первом этапе анализа следует выявить общие характеристики активности местного рынка недвижимости
- Принцип 11** На втором этапе анализа следует выявить общие характеристики местного рынка недвижимости на основных функциональных сегментах
- Принцип 12** На третьем этапе анализа следует выявить целевые характеристики местного рынка недвижимости на узких мини-сегментах
- Принцип 13** Для достижения качественного результата исследования необходимо комплексно применять различные методы анализа

Зав. каф.:	Кулан Н.Я.						ВКР-2069059-080301-120962-17
Руковод:	Полова И.В.						ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ ГЛЕНЗЫ (НИР)
Консульт:							
Экономист:	Полова И.В.						Теоретические основы анализа рынка недвижимости
Научный сотрудник:	Полова И.В.						
Студент:	Шоблов Д.Е.						Принципы исследования рынка
							Стадия: Лист Листов ВКР 2 10
							ФГБОУ ВО «ПГУАС» Каф. ЭУН гр. СТР2-46

Классификация жилых домов г. Пензы

Параметры	Элит класс, Премиум	Бизнес класс	Эконом-класс
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 2,5
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
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

1	Квартиры с частичными удобствами в 1-2 этажных домах	<ul style="list-style-type: none"> • есть централизованное отопление • туалет на улице • вода может быть проведена
2	Комнаты на общей кухне	<ul style="list-style-type: none"> • в квартирах на 2-3 хозяев • в общежитиях на 4-8 хозяев
3	Квартиры гостиничного типа старого образца	<ul style="list-style-type: none"> • секция на 5 комнат, в каждой комнате туалет, кухня общая
4	Квартиры гостиничного типа нового образца	<ul style="list-style-type: none"> • сквозной коридор по всему этажу • из него выходят 1 комнатные квартиры общей площадью 21 кв.м, кухня 5 кв.м • совмещенный санузел • сидячая ванна
5	Квартиры «сталинки»	<ul style="list-style-type: none"> • в 2-4 этажных домах • 2-х и 3-х комнатные • высота потолков - около 3 м
6	Квартиры-«хрущёвки»	<ul style="list-style-type: none"> • постройка начало 60-х годов • в 5-этажных кирпичных домах или 4-этажных панельных • со смежными комнатами • небольшой площадью
7	Квартиры-«брежневки»	<ul style="list-style-type: none"> • постройка конца 60 начала 70 годов, в кирпичном и панельном исполнении, 5 и 9 этажные; более просторные, чем «хрущёвки», кухни на 1-1,5 кв.м. больше, коридор шире, комнаты изолированные
8	Квартиры улучшенной планировки	<ul style="list-style-type: none"> • 1980-2004г.г. • в панельных и кирпичных 9 или 10-этажных домах
9	Квартиры в кирпичных 14-этажных одноподъездных домах	<ul style="list-style-type: none"> • «свечки» • метраж в таких квартирах такой же, как в домах 86 серии, но планировка другая
10	Элитные дома	<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальная планировка квартир • наличие сейфовых дверей • пластиковые стеклопакеты • нескольких лоджий, счетчиков, • высота потолков - 3 м • индивидуальное отопление • паркинг • детская площадка
11	Коттеджи	<ul style="list-style-type: none"> • самой разнообразной площади, постройки, метража и отделки
12	Частные дома	<ul style="list-style-type: none"> • возможна продажа части дома, с отдельным входом, • дачи

Зав. каф. Кулин Н.Я.		VKP-2069059-080301-120962-17	
Руковод. Погова И.В.		ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ (НИР)	
Консульт. Погова И.В.		Анализ структуры жилого фонда г. Пензы	
Экономиста Погова И.В.		Стадия	Лист
		VKP	3 10
Начеконсп. Погова И.В.		ФГБОУ ВО «ПГУАС» Каф. ЭУН гр. СРП2-46	
Студент Шоболов Д.Е.		Классификация жилых домов г. Пензы	

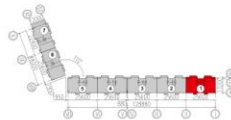
Планы первого этажа по секциям

План первого этажа (секция в осях 1-2).



Экспликация.	
Наименование	
Тип квартир:	
Однокомнатные м ²	35,76
Однокомнатные м ²	36,56
Двухкомнатные м ²	58,69
Однокомнатные шт	4
Двухкомнатные шт	2

Компоновочная схема

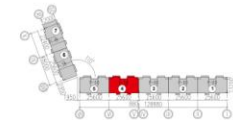


План первого этажа (секция в осях 5-6).



Экспликация.	
Наименование	
Тип квартир:	
Однокомнатные м ²	35,76
Однокомнатные м ²	36,56
Однокомнатные м ²	40,53
Однокомнатные м ²	36,53
Однокомнатные шт	5
Двухкомнатные шт	1

Компоновочная схема

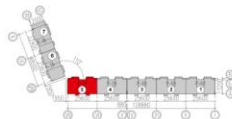


План первого этажа (секция в осях 6-7).



Экспликация.	
Наименование	
Тип квартир:	
Однокомнатные м ²	35,76
Однокомнатные м ²	36,56
Двухкомнатные м ²	58,69
Однокомнатные шт	4
Двухкомнатные шт	2

Компоновочная схема

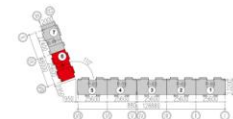


План первого этажа (секция в осях 8-9).



Экспликация.	
Наименование	
Тип квартир:	
Однокомнатные м ²	38,99
Двухкомнатные м ²	56,41
Трехкомнатные м ²	71,42
Однокомнатные шт	1
Двухкомнатные шт	1
Трехкомнатные шт	2

Компоновочная схема



Имя файла	Архит.1-8				
Руководитель	Савина И.В.				
Выполнитель					
Проверенный	Павлова И.В.				
Вспомогательный	Савина И.В.				
Архитектор	Павлова И.В.				
Инженер	Савина И.В.				
Страна	Россия, Г.К.				

ДП-2069059-270115-070524-13		
испытана проектом с соблюдением требований к объектам жилищного назначения на соответствие требованиям пожарной безопасности		
Архитектурно-строительный район	Страницы	Лист
	ДП	6
		11
Планы этажей по секциям		Пансионский ГУАС Кав. ЭУН г.п.ЭУН-152

Характеристика МУП «Пензгорстройзаказчик»

МУП «Пензгорстройзаказчик» - заказчик, инвестор, застройщик



Комплекс услуг, оказываемых компанией

Для юридических лиц

- управление инвестиционными проектами строительства жилой и коммерческой недвижимости
- выполнение функций заказчика-застройщика, генерального подрядчика, технического заказчика
- проектирование

Для физических лиц

- реализация готовой и строящейся жилой недвижимости, в т.ч. с использованием ипотечных кредитов
- работа с жилищными сертификатами, субсидиями, предоставляемыми в рамках муниципальных программ

Объекты компании

1. Жилой дом на ул. Антонова



Новый 10-ти этажный жилой дом, расположенный в 4 микрорайоне Сосновка улица Антонова. Рядом расположены: детский садик, школа, спортивные комплексы, лесопарковая зона. Дом расположен в экологически чистом районе Пензы, в районе с развитой инфраструктурой и в 10 минутах от центра города.

2. Жилой дом на ул. Карпинского



Новый элитный жилой дом на улице Карпинского - семнадцатиэтажный, 2-х подъездный жилой дом. Дом расположен в благоустроенном районе с развитой инфраструктурой и широкими возможностями. Рядом ТЦ "Метро", школа №12 и 31, детский сад №106.

3. Жилой дом на ул. Калинина



Новый жилой дом на улице Калинина - десятиэтажный, 2-х подъездный жилой дом. Дом расположен в самом центре города на пересечении улиц Калинина и Лермонтова

Жилой дом по ул. Ладожской

10-этажный жилой дом

Всего квартир - 100
1-комнатные - 60
2-комнатные - 40



Жилой дом по ул. Лядова, 16а

10-этажный жилой дом

Всего квартир - 100
1-комнатные - 60
2-комнатные - 40



Жилой комплекс "Панорама"

Два 16-этажных жилых дома

Всего квартир - 256
1-комнатные - 192
2-комнатные - 64



Жилой дом по ул. Онежской, 21а

10-этажный жилой дом

Всего квартир - 50
1-комнатные - 30
2-комнатные - 20



Жилой комплекс "Изумрудный" по пр. Онежский

Четыре 10-этажных жилых дома

Всего квартир - 240
1-комнатные - 140
2-комнатные - 73
3-комнатные - 27



Жилой дом по ул. Тернопольской, 7

10-этажный жилой дом

Всего квартир - 74
1-комнатные - 20
2-комнатные - 19
3-комнатные - 35



Жилой дом по ул. Лядова, 62

10-этажный жилой дом

Всего квартир - 225
1-комнатные - 77
2-комнатные - 69
3-комнатные - 78
5-комнатная - 1



Жилой дом по ул. Лядова, 16

12-этажный жилой дом

Всего квартир - 55
1-комнатные - 22
2-комнатные - 22
3-комнатные - 11



Имя	Иванов И.И.	ДП-2069059-270115-070524-13
Фамилия	Сидорова О.О.	
Пол	Женский	
Дата рождения	15.08.1985	
Паспорт	50-50/0010-2015-015-0010-101	
Серия	50-50/0010-2015-015-0010-101	
Номер	1010101010	
Удостоверение	Специальное	
Категория	Категория 10Б	
Срок действия	Срок 01.01.2016	
Срок окончания	Срок 01.01.2016	
Срок	Иванов И.И.	

Экспертная организация	Управленческая экспертиза	Страниц	Лист	Листов
Характеристика МУП «Пензгорстройзаказчик»	Пензенский ГУАС	ДП	8	11
	Кав. ЭУИ			пр.ЭУИ-52

Оценка экономической эффективности

Рассмотрим инвестиционный проект управления недвижимостью. Суть проекта заключается в том, что инвестор сравнивает следующие варианты управления:
 1 вариант – инвестор завершает проект и продает жилую недвижимость по рыночным ценам с рассрочкой платежей, а коммерческую без рассрочки сразу в первый год.
 2 вариант – инвестор завершает проект и продает недвижимость по рыночным ценам без рассрочек платежей.

Расчет основных параметров оценки эффективности проекта

Наименование помещения	ИТОГО в ценах 2013 года	Первоначальный взнос – 30%	Кредит – 70%	Проценты по кредиту	Итого по кредиту	ИТОГО	Затраты	Прибыль
Жилые помещения	657 250 610	197 175 183	460 075 427	337 608 328	797 683 755	994 858 938	533 612 533	
Общая площадь квартир	657 250 610	197 175 183	460 075 427	337 608 328	797 683 755	994 858 938		
ИТОГО	657 250 610	197 175 183	460 075 427	337 608 328	797 683 755	994 858 938	533 612 533	461 246 405

Расчет основных параметров оценки эффективности проекта

Наименование помещения	Площадь	Количество квартир	Стоимость 1 кв.м в ценах 2014 года	ИТОГО в ценах 2014 года	Сметная стоимость	ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК)
Жилые помещения				657 250 610	533 612 533	
Общая площадь квартир	17763,53	389	37000	657 250 610	533 612 533	
ИТОГО	17763,53			657 250 610	533 612 533	123 638 077

Расчет эффективности инвестиционного проекта (1 вариант)

Год	Денежные оттоки		Денежные притоки	Финансовые результаты		К-нт диск.	Финансовые дисконт. результаты	
	Затраты на строительство	Затраты по кредиту		Финансовый итог, доход	Накопит. доход		ЧДД	ΣЧДД
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2013	177 870 844			-177 870 844	-177 870 844	1,0000	-177 870 844	-177 870 844
2014	255 741 689	32 716 667	351 875 545	63 417 190	-114 453 654	0,8696	55 145 383	-122 725 462
2015		29 916 667	140 898 100	110 981 433	-3 472 221	0,7561	83 917 908	-38 807 554
2016		27 116 667	127 095 837	99 979 170	9 630 694	0,6575	65 737 927	-26 930 373
2017		24 316 667	113 293 574	88 976 907	1 854 838 56	0,5718	50 872 835	77 803 209
2018		21 516 667	99 491 311	77 974 644	2 634 58 500	0,4972	38 767 179	116 570 388



ЧДД	116 570 388
Ток прост	3,03
Ток диск	3,59
ИД прост	1,46
ИД диск	1,66
ВНД	39,61

Вывод по варианту 1

В данном проекте мы получили следующие показатели:

- ЧДД проекта – 116 570 388 руб.
- Период окупаемости простой $T_{пр}^{пр} = 3,03$ года и период окупаемости дисконтированный $T_{пр}^{диск} = 3,59$ года, что меньше нормативного (6,67 лет).
- Индекс доходности простой $ИД^{пр} = 1,46 > 1$, индекс доходности дисконтированный $ИД^{диск} = 1,66 > 1$.
- ВНД данного проекта равен 39,61%.

Расчет эффективности инвестиционного проекта (2 вариант)

Год	Денежные оттоки		Денежные притоки	Финансовые результаты		К-нт диск.	Финансовые дисконт. результаты	
	Затраты на строительство	Затраты по кредиту		Финансовый итог, доход	Накопит. доход		ЧДД	ΣЧДД
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2013	177 870 844			-177 870 844	-177 870 844	1,0000	-177 870 844	-177 870 844
2014	255 741 689	32 716 667	657 250 610	-288 458 355	-466 329 200	0,8696	-250 833 352	-428 704 19
2015		29 916 667		627 333 943	161 004 744	0,7561	474 354 589	45 650 39
2016		27 116 667		-27 116 667	133 888 077	0,6575	-17 829 849	27 820 74
2017		24 316 667		-24 316 667	109 571 410	0,5718	-13 903 133	13 917 61
2018		21 516 667		-21 516 667	88 054 744	0,4972	-10 697 586	3 220 02



ЧДД	3 220 024
Ток прост	2,74
Ток диск	2,90
ИД прост	1,15
ИД диск	1,62
ВНД	15,74

Вывод по варианту 2

В данном проекте мы получили следующие показатели:

- ЧДД проекта – 3 220 024 руб.
- Период окупаемости простой $T_{пр}^{пр} = 2,74$ года и период окупаемости дисконтированный $T_{пр}^{диск} = 2,90$ года, что меньше нормативного (7,14 лет).
- Индекс доходности простой $ИД^{пр} = 1,15 > 1$, индекс доходности дисконтированный $ИД^{диск} = 1,62 > 1$.
- ВНД данного проекта равен 15,74%.

№ п/п	Подпись	Дата	ДП-2069059-270115-070524-13
1	Руководитель	Степан Ю.И.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
2	Менеджер	Степан Ю.И.	
3	Ведущий	Степан Ю.И.	
4	Ассистент	Степан Ю.И.	
5	Ассистент	Степан Ю.И.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
6	Ассистент	Степан Ю.И.	
7	Ассистент	Степан Ю.И.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
8	Ассистент	Степан Ю.И.	
9	Ассистент	Степан Ю.И.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
10	Ассистент	Степан Ю.И.	
11	Ассистент	Степан Ю.И.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
12	Ассистент	Степан Ю.И.	

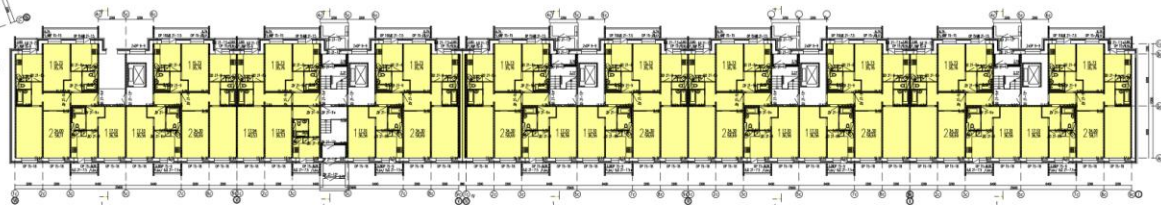
Технико-экономические показатели

Наименование	Общие	1-я очередь строительства	2-я очередь строительства
Тип квартир:			
Однокомнатные	шт. 231	201	30
Двухкомнатные	шт. 137	99	38
Трехкомнатные	шт. 21	—	21
Всего	шт. 389	300	89
Общая площадь квартир	м ² 17763,53 (К=0,5) 15569,44 (К=1)	13071,21 (К=0,5)	4692,32 (К=0,5)
Площадь жилого здания	м ²		
Площадь застройки	м ² 2920,40		
Строительный объем	м ³		
в т.ч. подземной части	м ³ 8735,53		

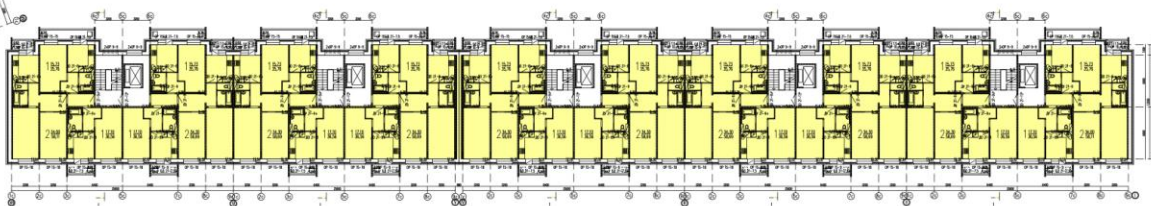
Схема дома по типам секций.



План первого этажа.



План типового этажа.



1-ая очередь строительства
 2-ая очередь строительства

Имя: Сид	Корень: И.В.	ДП-2069059-270115-070524-13		
Резидентство: Сидельникова	Сидельникова	ИНТЕРИЕРНЫЙ ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОДЪЕМНОГО ЭЛЕВАТОРА НА 100 КВАРТИР		
Инженер: Сидельникова	Сидельникова	ОБЪЕКТ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ		
Архитектор: Сидельникова	Сидельникова	Студия: ДП	Лист: 5	Листов: 11
Архитектор: Сидельникова	Сидельникова	Архитектурно-строительный раздел		
Архитектор: Сидельникова	Сидельникова	Планы этажей		
Архитектор: Сидельникова	Сидельникова	Ленинский ГУАС Кав. ЭУН г. ЭУН-52		

КРИТЕРИИ (УСЛОВНЫЕ) ВЫБОРА СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

Способ управления Критерии дифференциации	Средства управления		
	Непосредственное	ТСЖ, ЖК, иные ПК	Управляющие организации
Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ	Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники	Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями – поставщиками ЖКУ	Заключаются с управляющими организациями с поставщиками ЖКУ
Заключение договора управления многоквартирным домом	Заключение договора не требуется	Заключается с каждым собственником, если такое решение принято на общем собрании. Заключение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в Уставе ТСЖ и протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать ТСЖ (ЖК, ПК).	Заключается с каждым собственником отдельно
Обучение персонала	Может потребоваться, если собственники выберут из числа собственников представителя по доверенности для ведения дела.	Имеется место, если в органы управления выбраны лица – не профессионалы в области управления многоквартирным домом.	Не предполагается, так как управляющие компании работают на профессиональной основе.
Затраты на обучение персонала	Могут быть.	Могут быть.	Нет.
Затраты на управление домом, содержание общего имущества	Нет.	Есть.	Есть.
Количество собственников в доме	До 4 (по аналогии с ранее действующими ФЗ «О товариществах собственников жилья»).	От 4 (условно).	От 4 (условно).
Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через представителей.	Если функции защиты прав и законных интересов собственников прописаны в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. Органы управления ТСЖ, ЖК, ПК либо сами представляют интересы собственников, либо привлекают для этого специалистов со стороны.	Если функции защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописаны в договоре управления, то, собственники могут обратиться за помощью непосредственно в управляющую компанию.
Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома	Нет расходов на управление домом.	Снижение расходов в виде услуг собственными силами (дворники, сантехник, уборщица); сотрудничество органов местного самоуправления в виде предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); осуществление коммерческой деятельности (дверные, видеодальности и т. ст. ЖК).	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по уходу, удовлетворяющей интересы собственников помещений в доме.

СХЕМА НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



СХЕМА НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ЧЕРЕЗ ДОВЕРЕННОЕ ЛИЦО



СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПРИ СОЗДАНИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПРИ СОЗДАНИИ ТСЖ И ПРИВЛЕКАЕМОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



САМАЯ НЕЖЕЛАТЕЛЬНАЯ СХЕМА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА, КОТОРУЮ МОЖЕТ ИЗБРАТЬ ТОВАРИЩЕСТВО



ПРЕИМУЩЕСТВО УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

- Товарищество собственников жилья - это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений многоквартирного дома.
- ТСЖ создается для совместного управления имуществом дома и для организации его эксплуатации. Собственники жилья, объединенные в товарищество, лучше, чем кто-либо другой позаботится о своем имуществе. Они заинтересованы в выгодном использовании подвалов и чердаков, прилегающих территорий, в том, чтобы все собственники выполняли правила пользования помещениями и местами общего пользования.

- ТСЖ самостоятельно решает, каким способом будет осуществлять управление недвижимостью силами самих жильцов или специалистов со стороны. Обладая статусом юридического лица и имея расчетный счет в банке,

- ТСЖ вправе напрямую заключать договоры с предприятиями о предоставлении жилищных и коммунальных услуг и требовать применения санкций за невыполнение или плохое качество оказываемых в рамках договора услуг.

- ТСЖ заинтересовано в минимизации затрат на жилищные услуги. Члены товарищества принимают решение о капитальном ремонте, реконструкции многоквартирного дома (в том числе о его расширении или надстройке), об использовании земельного участка, на котором расположен дом.

- ТСЖ заключает договоры найма, аренды на принадлежащие ему помещения, устанавливает арендную плату, определяет размер и порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, принимает решения о сроках ремонта и объемах работ.

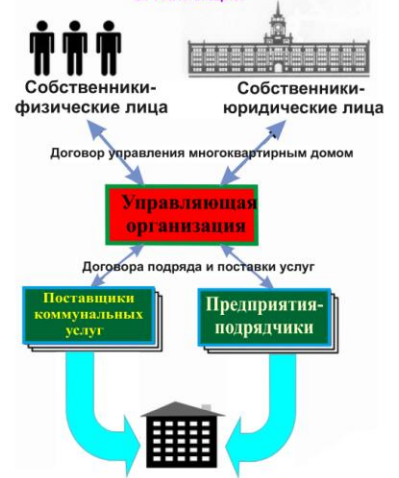
- ТСЖ значительно расширяет перечень оказываемых жилищным услуг. Все это предоставляет большие возможности для комфортного и безопасного проживания. Кроме того, является наиболее эффективной формой управления.

- ТСЖ способствует повышению рыночной стоимости управляемого жилья.
- ТСЖ могут сдавать в аренду незаложье помещения: подвалы, чердаки, встроенные помещения (если они передали в собственность товариществу). Или, например, Товарищество может получать доходы от предоставления фирмам рекламного пространства на стенах, топках для установки антенн сотовой связи.

- Товарищества за плату могут оказывать большой перечень дополнительных услуг: ремонт квартир, доставка товаров и т.д.

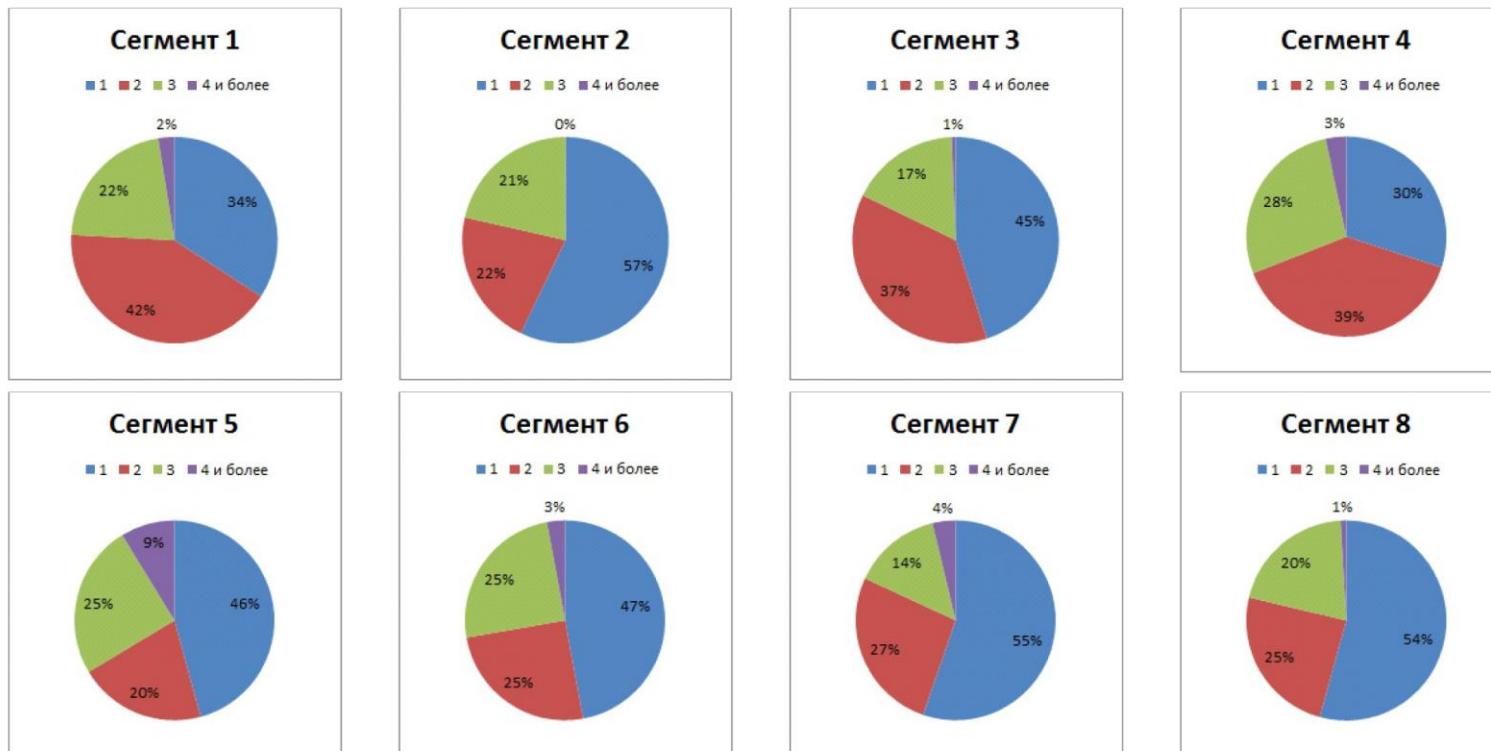
Одним словом, многое зависит от желания и инициативности самих членов товарищества.

СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПРИ ВЫБОРЕ СОБСТВЕННИКАМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



№ п/п	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)	ДП-2069059-270115-070524-13		
Регистрация	Сторона (ФЛ)	Сторона (ФЛ)	ИНСТРУКТОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ТОВАРИЩЕСТВАМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И ПО АДВОКАТСКОМУ ОБЩЕЙ ПРАКТИКЕ (ЗАКОН И НА ПО АДВОКАТСКОМУ ОБЩЕЙ ПРАКТИКЕ) (ИЗДАНИЕ 10.2016)		
Оформление	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)	Управляющая организация		
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)	Экспертная оценка	Страницы	Листы
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)	Выбор способа управления	ДП	11
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Лист	11
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Выбор способа управления	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Лист	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Выбор способа управления	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Лист	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Выбор способа управления	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Лист	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Выбор способа управления	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Лист	
Аккредитация	Страна (ФЛ)	Страна (ФЛ)		Выбор способа управления	

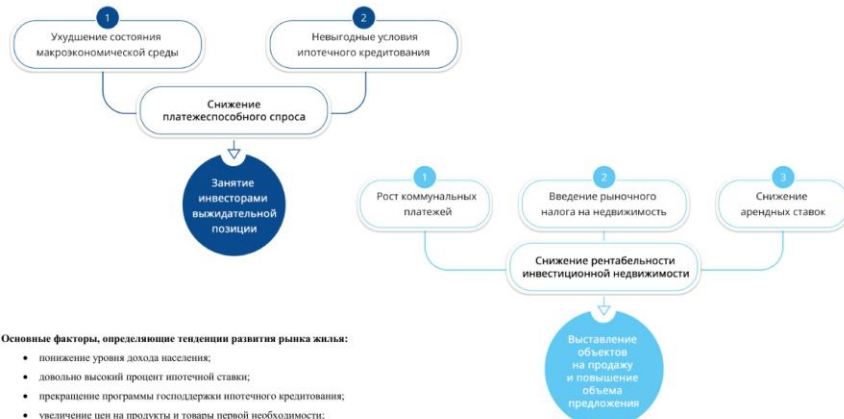
Сегментация рынка вторичного жилья г.Пензы на 12.06.2017 года



Зав. каф. Кулин Н.Я.	ВКР-2069059-080301-120962-17
Руковод. Полова И.В.	ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ (НИР)
Консульт. Полова И.В.	Исследование рынка
Экономика Полова И.В.	Стадия: ВКР
Начеконтр. Полова И.В.	Лист: 9
	Листов: 10
Студент Шоблов Д.Е.	Сегментация рынка жилья г.Пензы
	ФГБОУ ВО «ПГУАС» Каф. ЭУН гр. СТР2-46

Предложения и рекомендации по итогам исследования рынка недвижимости в г. Пензе

тенденции развития рынка жилья в России



Основные факторы, определяющие тенденции развития рынка жилья:

- понижение уровня дохода населения;
- довольно высокий процент ипотечной ставки;
- прекращение программы господдержки ипотечного кредитования;
- увеличение цен на продукты и товары первой необходимости;
- рост цен на коммунальные услуги;
- повышение требований к ипотечным заемщикам.

Тенденции рынка:

- Понижение цен на жилье. Эксперты называют разные шифры, которые находятся в промежутке между 4 и 10 процентами.
- Стагнация (а попросту застой) рынка недвижимости;
- Увеличение объема предложений на фоне понижения платежеспособного спроса;
- Смещение покупательского интереса в сторону нового жилья.

Причины депрессивного состояния рынка вторичного жилья:

- В новостройках выше качество жилья: улучшенные планировки, продуманная инфраструктура, новые коммуникации, благоустроенная территория;
- Застройщики по причине большой закредитованности не могут себе позволить держать цену на высоком уровне, разрабатывая всевозможные выгодные для покупателей программы рассрочек и скидок.
- Предложение превышает спрос на вторичном квартирном рынке. Рост цен на коммунальные услуги и одновременное понижение арендной платы за квартиры привело к тому, что бизнес на сдаче жилья в аренду становится всё менее прибыльным. И собственники квартир выставляют их на продажу.
- Понижение цен на рынке вторичного жилья. Продавцу приходится значительно снижать цену, так как конкурировать с новостройками трудно, а продавать надо.
- На «вторичку» сложнее получить ипотеку.

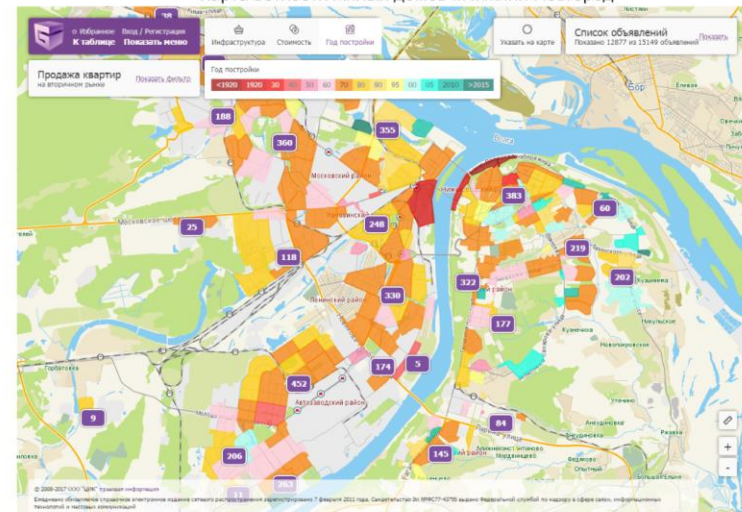
Реализация программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда за периоды: 2009-2013, 2014-2017 годы

№ п/п		Количество расселенных помещений						Количество переселенных жителей					
		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Всего	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Всего
1	2	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Итого по программе:	0	877	372	764	1042	3055	0	2336	899	1765	2226	7257
1	2013 год	0	877	16	0	0	893	0	2367	0	0	0	2367
2	2014 год	0	0	356	0	0	356	0	0	899	0	0	899
3	2015 год	0	0	0	764	0	764	0	0	0	1765	0	1765
4	2016 год	0	0	0	0	1042	1042	0	0	0	0	2226	2226
5	2017 год	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SWOT-анализ рынка жилой недвижимости

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

Карта ветхости жилых домов г. Нижний Новгород



Зав. каф. Кулан Н.Я.	ВКР-2069059-080301-120962-17
Руковод. Погова И.В.	ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ (НИР)
Консульт.: Экономика Погова И.В.	
Науч.конс.: Погова И.В.	Предложения и рекомендации по итогам исследования рынка недвижимости в г. Пензе
Студент Шоболов Д.Е.	Предложения и рекомендации по итогам исследования рынка недвижимости в г. Пензе
	ЭФБОУ ВО «ПГУАС» Каф. ЭУН гр. СР2-46
	Стадия: Лист Листов ВКР 10 10

