



Электронное научное издание
«Ученые заметки ТОГУ»
2015, Том 6, № 4, С. 465 – 480

Свидетельство
Эл № ФС 77-39676 от 05.05.2010
[http://pnu.edu.ru/ru/ejournal/about/
ejournal@pnu.edu.ru](http://pnu.edu.ru/ru/ejournal/about/ejournal@pnu.edu.ru)

УДК 338(571.62)

© 2015 г. Г. А. Животова,
Л. И. Попова, канд. экон. наук

(Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск)

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ХАБАРОВСК

Работа посвящена вопросу рассмотрения факторов влияющих на стоимость строительства индивидуальных жилых домов в городе Хабаровск, анализ рынка жилой недвижимости Хабаровского края и его столицы.

Ключевые слова: жилая недвижимость, индивидуальное жилищное строительство, рынок жилья.

G. A. Zhivotova, L. I. Popova

MAIN FACTORS AFFECTING THE COST OF CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL BUILDINGS ON THE EXAMPLE CITY OF Khabarovsk

The work is devoted to consideration of the factors affecting the cost of construction of individual houses in the city of Khabarovsk, the analysis of the real estate market of the Khabarovsk Territory and its capital.

Keywords: residential, individual housing construction, housing market.

Введение

Жилье выступает основой существования каждого человека и служит важнейшим экономическим фактором, связанным с хозяйственной деятельностью предприятий и организаций всех форм собственности.

В нашей стране идет активное формирование рынка недвижимости, и все больше граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с постройкой недвижимости. Складывается вопрос, а как построить хороший дом и при этом снизить затраты на строительство?

Актуальность работы состоит в том, что вопрос снижения стоимости строительства индивидуальных жилых домов интересует не только тех граждан, кто ведет строительство, но и тех, кто хотел бы построить индивидуальный дом.

Целью работы является выявление основополагающих факторов влияющих на стоимость индивидуального жилищного строительства.

Для достижения указанной цели в исследуемой работе были поставлены следующие задачи:

- изучение теоретических аспектов понятий «жилая недвижимость» и «индивидуальное жилищное строительство»;
- анализ рынка жилья и тенденции изменения цен на индивидуальное жилье в Хабаровском крае;
- анализ состояния рынка жилой недвижимости города Хабаровска;
- на основании проведенного анализа, выявление основных факторов, влияющих на стоимость индивидуального жилищного строительства.

В данной работе объектом исследования является рынок жилой недвижимости города Хабаровск. Предметом исследования являются основополагающие факторы, влияющие на стоимость индивидуального жилищного строительства.

Методологической основой для написания работы послужили научно - законодательные акты Российской Федерации, практические публикации, связанные с вопросами жилищного строительства, материалы нормативного и методического характера.

1.1 Теоретические аспекты понятий «жилая недвижимость» и «индивидуальное жилищное строительство»

Сегодня, как и всегда, наличие жилья является важнейшим фактором для жизни всего человечества. В экономической литературе жилье обозначено термином недвижимость.

В современной жизни термин «недвижимость» считается весьма обычным и простым. Хотя в реальности внешняя видимость этого определения далеко не схожа с его сущностью, которая почти во всем находится в зависимости от особенностей экономического развития страны и исторически сформулированными фактами.

«Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1].

Недвижимость, в зависимости от приносимого ее дохода, делится на:

- а) коммерческую - куда входят предприятия, как имущественные комплексы, здания и сооружения, различные офисы, торговые помещения и так далее;
- б) общественную (социальную) - больницы, театры, школы и так далее;

в) жилую – дом, квартира, кондоминиум, комната, вторичное жилье, загородное жилье.

Все жилые объекты формируют такой термин, как жилищный фонд. Определение этого понятия дано в статье 19 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 188-ФЗ и имеет вид: «жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» [3].

Понятие жилой дом утверждено в пункте 5 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, согласно которому жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), такое определение дано в п. 13 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ [2].

Таким образом, можно сказать, что в понятие жилищного строительства входит постройка жилых зданий, а не квартир и комнат.

Выделяют следующие виды жилищного строительства:

1) Индивидуальное жилищное строительство – постройка отдельно стоящих домов, количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи.

2) Блокированное жилищное строительство – также, подразумевает возведение жилых домов с количеством этажей не более чем три, которые состоят из нескольких блоков, их количество не должно превышать десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи.

Блокированный жилой дом, также имеет другое название – таунхаус. Таунхаус – комплекс малоэтажных комфортабельных домов, совмещенных друг с другом боковыми стенками, рисунок 1.



Рис. 1. ИЖС типа «таунхаус»

Каждый из таких домов имеет свой вход, иногда гараж, и небольшой палисадник [46].

3) Малоэтажное жилищное строительство – строительство жилых домов этажностью до четырех этажей.

4) Многоэтажное жилищное строительство – возведение жилых домов этажностью свыше четырех этажей.

5) Многоквартирное жилищное строительство – строительство жилых строений с более чем двумя квартирами [4].

Подробнее остановимся на Индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС).

ИЖС является одним из основных видов разрешенного использования земель категории «земли населенных пунктов». Данный вид подразумевает строительство на земельном участке жилых зданий, хозяйственных построек и других сооружений.

Цель индивидуального жилищного строительства – удовлетворение потребности населения в жилье.

В современном строительстве присутствует большое многообразие разных типов и видов индивидуальных жилых домов, каждый из которых имеет специфические признаки и отличительные особенности.

На сегодня, в классификацию входят два типа домов, которые отличаются характером связи с окружающей средой и объемно-планировочной структурой, они представлены на рисунке 2.

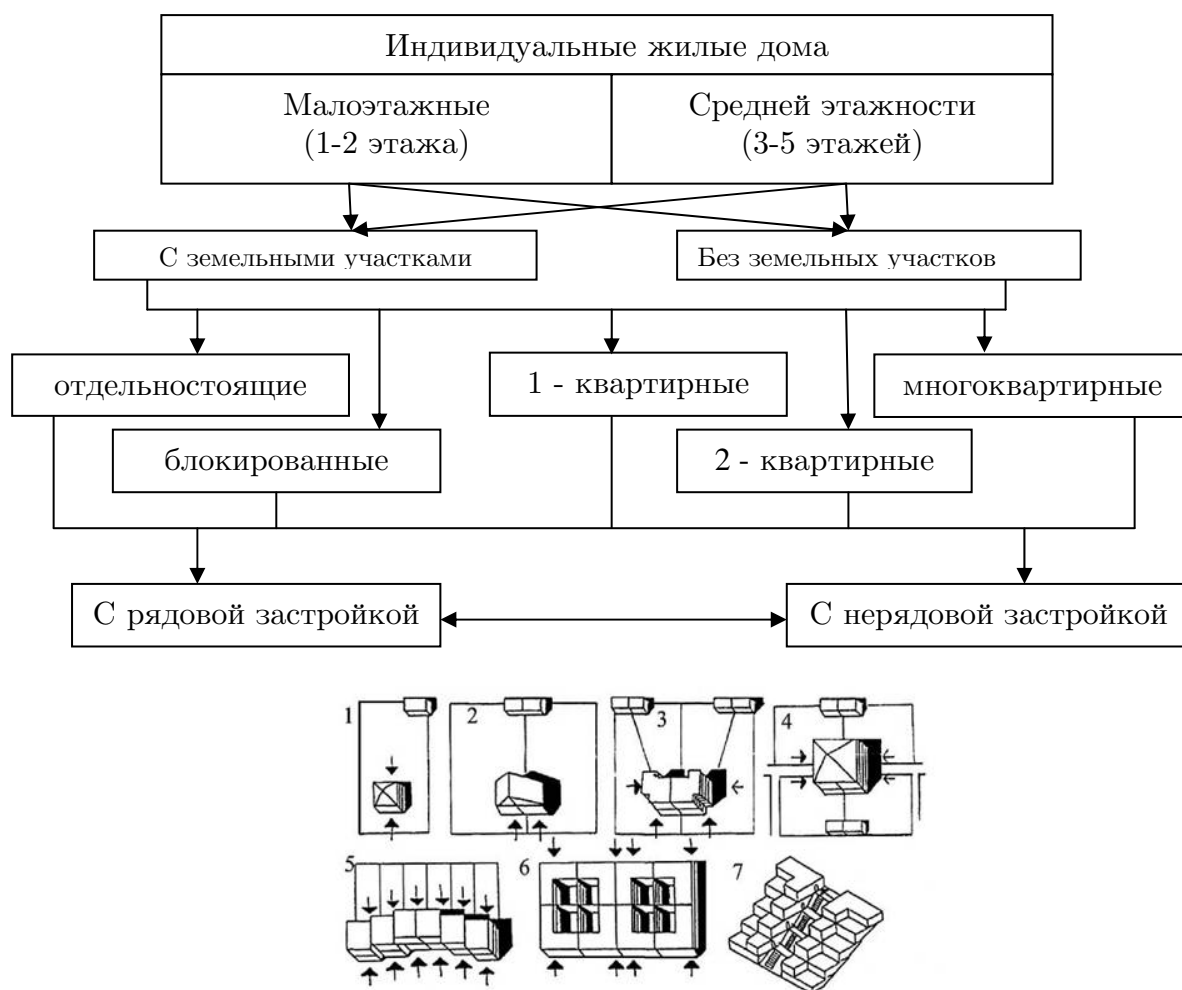


Рис. 2. Классификация ИЖС: 1 – отдельно стоящие одноквартирные дома; 2 – отдельно стоящие двухквартирные дома; 3 – блокированные двухквартирные дома; 4 – блокированные четырех квартирные дома; 5 – рядовые дома; 6 – атриумные дома; 7 – террасные дома.

В зависимости от месторасположения все дома индивидуального жилищного строительства принято подразделять на четыре типа: городские особняки, пригородные виллы, фермерские усадьбы и коттеджи, данная классификация представлена на рисунке 3.

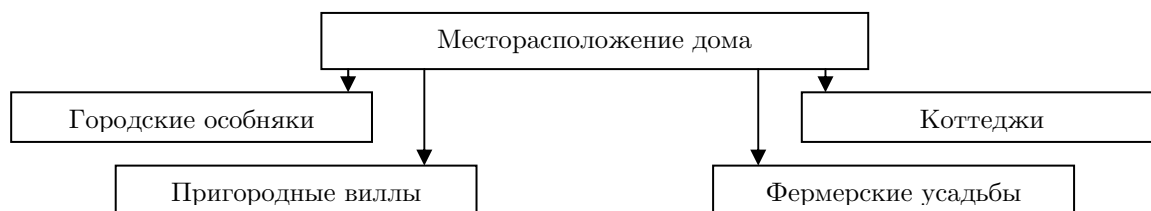


Рис.3. Классификация объектов ИЖС

Городские особняки в основном расположены в черте городской застройки, в то время как для пригородных районов проектируют и строят пригородные виллы. За чертой городской застройки могут располагаться фермерские усадьбы для ведения фермерского, сельскохозяйственного или другого хозяйства. В деревнях, поселках и других небольших населенных пунктах занимают место индивидуальные дома — коттеджи.

Сегодня, двумя наиболее основополагающими факторами для населения, проживающего в пригороде, стали: состояние дорог и налаженная коммуникационная структура. Большое внимание уделяется наличию автономных систем тепло- и водоснабжения. Предпочтение отдается жилым домам, построенным из красного кирпича, расположенным на участке площадью минимум 10 соток.

1.2 Анализ рынка жилья и тенденции изменения цен на индивидуальное жилье в Хабаровском крае

Жилье сегодня является как основополагающий фактор создания условий для жизни всего человечества, и как фактор закрепления на территории края. Поэтому данному вопросу в Дальневосточном Федеральном округе (ДФО) уделяется значительное внимание (табл.1).

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов по ДФО 2012 – 2014 гг.

| Показатель | 2012 год | 2013год | 2014 год |
|---------------------------------------------------|----------|---------|----------|
| Ввод в действие жилых домов, тысяч м ² | 1 960,5 | 2 150,4 | 2 408,5 |

За 2014 год ввод в действие жилых домов по Дальневосточному Федеральному округу составил 2 408,5 тысяч м² или 110,8% к уровню предыдущего года (2013 год – 2 150,4 или 108,0%), данные представлены в таблице 1 [9]. На протяжении 2012 – 2014 годов наблюдается рост вводимого жилья на территории Дальнего Востока, это видно из рисунка 4.

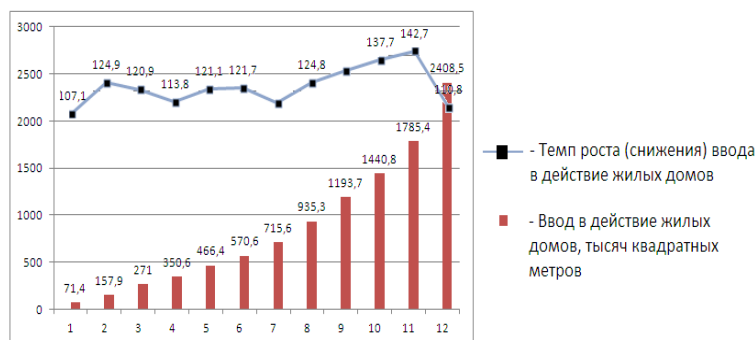


Рис. 4. Ввод в действие жилых домов по ДФО за 2014 год (с начала года, в месяцах)

На протяжении всего года наблюдался значительный рост вводимого жилья, темп роста которого к концу ноября месяца достиг 142,7%, затем упал до 110,8%.

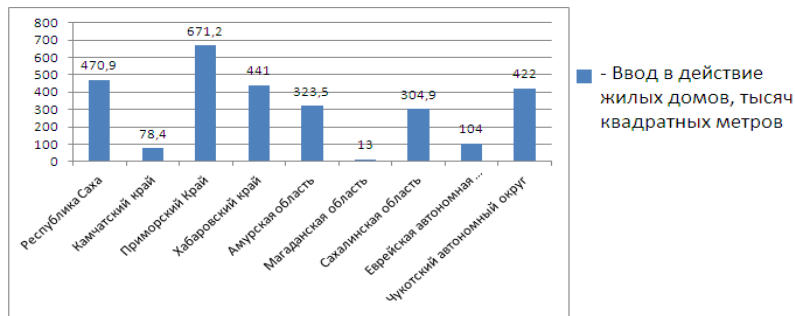


Рис. 5. Ввод в действие жилых домов по регионам ДФО за 2014 год

В 2014 году ввод в действие жилых домов по сравнению с предыдущим годом вырос в шести регионах ДФО (в 2013 году увеличение также произошло в шести регионах). Небольшой рост наблюдался в Чукотском автономном округе, рисунок 5, в 4,2 раза больше уровня предыдущего года, снижение в Магаданской области на 15% [9].

Таблица 2

Динамика роста средней рыночной цены на жилье за 1 м² в ДФО за 2014 год, р

| Субъект | 2 квартал, рублей | 3 квартал, рублей | Рост к предыдущему кварталу, в процентах | Темп роста | Рост средних цен субъектов к цене по ДФО, в процентах | | Рост средних цен субъектов к цене по РФ, в процентах | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| | | | | | 2 квартал | 3 квартал | 2 квартал | 3 квартал |
| РФ | 50 919 | 51 116 | 100,39 | 1,00 | 82,46 | 83,05 | - | - |
| ДФО | 61 749 | 61 547 | 99,67 | 1,00 | - | - | 121,27 | 120,41 |
| В том числе: | | | | | | | | |
| Хабаровский край | 71 731 | 69 612 | 97,05 | 0,97 | 116,17 | 113,10 | 140,87 | 136,18 |
| Приморский край | 55 334 | 55 038 | 99,47 | 0,99 | 89,61 | 89,42 | 77,14 | 107,67 |
| Амурская область | 62 744 | 63 077 | 100,53 | 1,01 | 101,61 | 102,49 | 123,22 | 123,40 |
| Камчатский край | 51 011 | 65 046 | 127,51 | 1,28 | 82,61 | 105,69 | 100,18 | 127,25 |
| Магаданская область | 48 005 | 48 500 | 101,03 | 1,01 | 77,74 | 78,80 | 94,28 | 94,88 |
| Сахалинская область | 71 381 | 73 632 | 103,15 | 1,03 | 115,60 | 119,64 | 140,19 | 144,05 |
| Республика Саха (Якутия) | 65 503 | 65 657 | 100,24 | 1,00 | 106,08 | 106,68 | 128,64 | 128,45 |
| Еврейская АО | 37 768 | 37 455 | 99,17 | 0,99 | 61,16 | 60,86 | 74,17 | 73,27 |

Исходя из приведенной таблицы 2, можно отметить, что цены на жилье по России к концу 3 квартала увеличились, но не значительно. В то время как по Дальнему Востоку снизились. К началу 2 квартала 2014 года цена за один метр квадратный в Хабаровском крае составлял 71 731 рублей, а к 3 кварталу цена понизилась до 69 612 рублей [13].

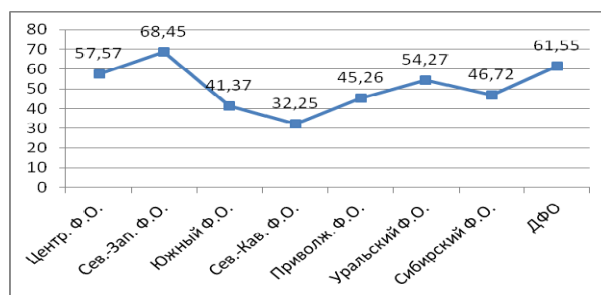


Рис. 6. Средние рыночные цены на жилье за 1 м² в третьем квартале 2014 года по субъектам Российской Федерации, тысяч р

Средняя цена за метр квадратный жилья по Российской Федерации составляет 51 120 рублей [13]. Исходя из данных, приведенных на рисунке 6, можно сказать, что самый дешевый метр квадратный жилой площади приходится на Северный Кавказский федеральный округ, а самый дорогой на Северо - Западный федеральный округ. На Дальнем Востоке цена одного метра жилой площади равна 61 550 рублей.

Подробнее рассмотрев динамику изменения цен на жилье ДФО, можно отметить, что в Еврейской автономной области сложилась самая маленькая цена за метр квадратный жилья и составляет 37 460 рублей, в то время, как в Хабаровске самая большая, 69 910 рублей, рисунок 7.

Средняя цена метра квадратного жилой площади по Дальневосточному федеральному округу составляет 61 550 рублей, что было указано выше.

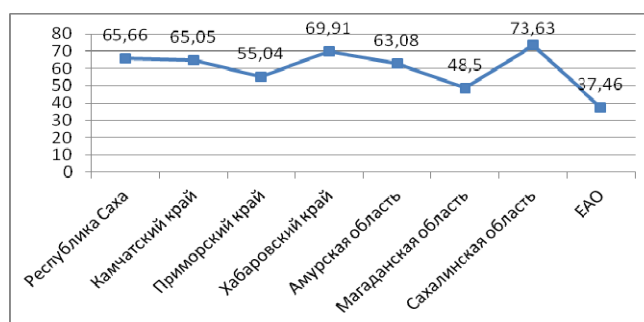


Рис. 7. Средние рыночные цены на жилье за 1 м² в третьем квартале 2014 года в Дальневосточном федеральном округе, тысяч р

В Хабаровском крае, который является субъектом ДВФО, темпы роста ИЖС достаточно высокие, рисунок 8.

Что касается по объему работ по виду деятельности «строительство», следует отметить прирост на 2,7 процента в сравнении с 2013 годом.



Рис. 8. Ввод в действие жилых домов Хабаровского края (тысяч квадратных метров)
Динамика развития жилищного строительства в Хабаровском крае представлена далее в таблице 3.

Таблица 3

Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае [11].

| Наименование показателя | Значение показателя | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2011 год | 2012 год | 2013 год | 2014 год | 2015 год | 2020 год |
| Уровень обеспеченности населения края на конец года, м ² на человека | 22,10 | 22,20 | 22,30 | 22,40 | 22,70 | 26,60 |
| Годовой объем ввода жилья, приходящийся в среднем на одного жителя края, м ² на человека | 0,29 | 0,30 | 0,30 | 0,31 | 0,33 | 0,76 |
| Удельный вес, введенной общей площади жилых домов в общей площади жилищного фонда на территории края, процентов | 1,36 | 1,35 | 1,35 | 1,35 | 1,50 | 3,04 |

Удельный вес индивидуального жилищного строительства на протяжении 2012, 2013, 2014 годов был одинаковым и равнялся 1,35% общей площади жилых домов в общей площади жилищного фонда на территории края.

К концу 2015 года этот показатель планирует достигнуть 1,50%, что больше показателя предыдущего года на 0,15%. В таблице 3 представлена картина развития жилищного строительства в краевой столице.

Правительство РФ регламентировало, что себестоимость возведения жилья на Дальнем Востоке не должна превышать 30 тысяч рублей за метр квадратный в 2014 году. Откуда тогда такие цены?

Их размер связан с рядом причин:

- высокая стоимость земельных участков под строительство;
- слишком высокие риски в строительном бизнесе;
- неразвитость строительной индустрии;
- высокие затраты на инфраструктуру;
- высокие цены на основные строительные материалы.

Таблица 4

Средневзвешенные сметные цены на основные строительные материалы и изделия по регионам Дальнего Востока в четвертом квартале 2014 года

| Наименование материала | Цена за единицу продукции без НДС, рублей | | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|------------------|
| | Хабаровский край | Приморский край | Амурская область |
| Элемент внутренних стен, м ³ | 10 549,00 | 10 807,00 | 10 487,00 |
| Плита покрытия железобетонная ребристая, м ³ | 13 369,00 | 13 441,00 | 12 629,00 |
| Панель железобетонная многопустотная, м ³ | 10 785,00 | 11 032,00 | 9 365,00 |
| Бетон тяжелый, м ³ | 4 228,00 | 4 512,00 | 4 604,00 |
| Кирпич керамический, тысяч штук | 7 540,00 | 11 813,00 | 8 536,00 |
| Щебень, м ³ | 838,00 | 982,00 | 945,00 |
| Гравий, м | 452,00 | 461,00 | 605,00 |
| Песок, м ³ | 438,00 | 606,00 | 625,00 |

| | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Арматурная сталь, тонн | 32 550,00 | 27 575,00 | 33 351,00 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|

В таблице 4 приведены средневзвешенные сметные цены на основные строительные материалы и изделия по трем регионам Дальнего Востока [13]. Например, плиты покрытия железобетонные в Хабаровском крае предлагаются по средней цене 13 369 рублей за метр квадратный, в то время как в Амурской области 12 629 рублей. В целом по Дальнему Востоку в Амурской области представлены самые дешевые строительные материалы, Хабаровск занимает второе место, и уступает Приморскому краю.

Может ли максимум качества быть приобретен за минимум средств? Таким вопросом задается правительство Хабаровского края не первый год. Дело в том, что город Хабаровск на протяжении нескольких лет входит в десятку городов с самыми дорогими квадратными метрами. По всей России город занимает третье место в топе самых дорогих квартир, а какое место занимает Хабаровск в АТР?

По данным делового журнала «Дело ДВ» Хабаровск находится в числе последних крупнейших городов мира по стоимости квартир [8]. Все результаты проведены по состоянию на август 2010 года, тенденция на сегодняшний день сохраняется, данные представлены на рисунке 9. Что сравнивалось? Сравнивались типичные квартиры на одну семью. В крупных городах мира такое жилье находится примерно в часе езды от центрального района города, в Хабаровске же к числу такой недвижимости были отнесены район массовой застройки, Павла-Морозова и район улиц Флегонтова. В 2009-2010 годах в этом районе было совершено большое количество сделок по купле-продаже квартир. Размер жилья весьма отличается, от 170 квадратных метров в Шанхае до 65 метров квадратных в Сиднее. Что касается Хабаровска, брались, типичные для проживания семьи, двухкомнатные квартиры. Сегодня разброс размеров таких квартир несколько увеличился по сравнению с 2009-2010 годами - от 52 до 70 метров квадратных.

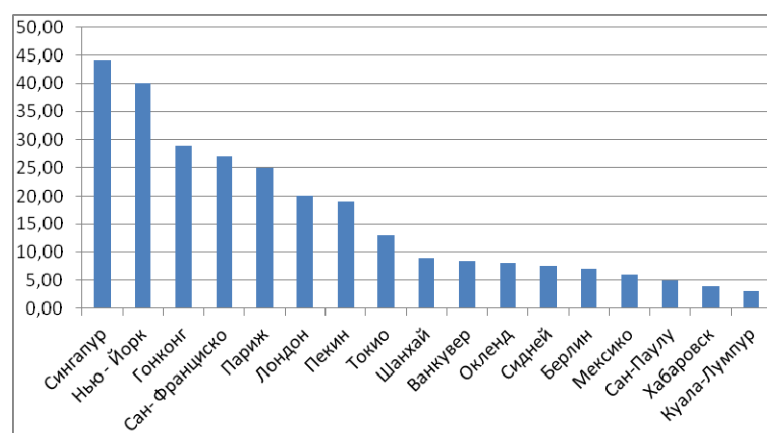


Рис. 9. Цены квартир в крупнейших городах мира (в миллионах рубля) [6,8]

По данным исследователей, если продать обычную двухкомнатную квартиру в Хабаровске, то можно взять минимум трехкомнатную в Краснодаре. На мировом рынке ситуация складывалась иначе.

Самые дорогие квартиры представлены в Сингапуре, а самые дешевые в Куала-Лумпур и в Хабаровске. Но нельзя говорить о наиболее лучших условиях для проживания не соотнеся уровень жизни в этих городах.

При анализе доступности жилья следует особо отметить такой показатель, как коэффициент доступности жилья (КДЖ). По стандартам ООН в развитых странах коэффициент доступности жилья должен быть равен 4,5 года [5]. В качестве базовой рассматривается методика расчета КДЖ, используемая ООН в программе «Хабитат» [12].

Именно этот коэффициент применяется в межстрановых сравнениях по развитию

населенных пунктов. Для расчета данного коэффициента используются данные о среднем доходе домохозяйства, состоящем из одного человека, и средней стоимости жилья.

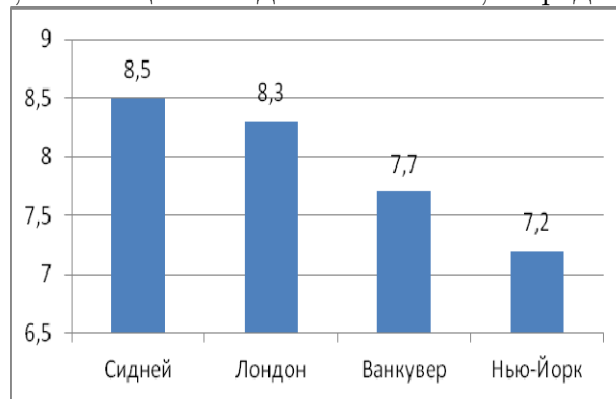


Рисунок 10 - Коэффициент доступности жилья на 2010г (методика ООН) [12]

На рисунке 10 представлены данные коэффициента доступности жилья в нескольких крупнейших городах мира. Наименьшее значение коэффициента получено для Нью-Йорка, то есть жилье на данной территории более доступно для населения. Значение показателя говорит о том, что жителю, имеющему средний уровень доходов, для приобретения среднего для Нью-Йорка по площади жилья потребуется 7,2 года. В городе Сидней средне-статистической семье, состоящей из одного человека, потребуются в два раза больше времени для приобретения среднего для этого города по площади и стоимости жилья. Динамика изменения данного показателя в Хабаровске можно представить в таблице 4 [5].

Таблица 5

Коэффициент доступности жилья в Хабаровске за период 2011 – 2013 года

| Год | Номинальная начисленная заработная плата, р | Средняя стоимость 1м ² квартир на первичном рынке, р | Средняя стоимость 1м ² квартир на вторичном рынке, р | К доступности жилья на первичном рынке, лет | К доступности жилья на вторичном рынке, лет |
|------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 2011 | 313 868,40 | 48 786,10 | 42 867,50 | 7,15 | 6,28 |
| 2012 | 372 913,20 | 50 453,60 | 52 118,40 | 6,20 | 6,43 |
| 2013 | 271 878,00 | 62 592,80 | 67 025,00 | 10,50 | 11,30 |

По данным таблицы 5 видно, что коэффициент доступности жилья в 2011-2013 годах в Хабаровском крае намного выше, чем нормы стандартов ООН. Это говорит о малой покупательской способности населения краевой столицы. На сегодняшний день ситуация в городе Хабаровск, сложилась следующим образом. В середине 2014 года Хабаровск по-прежнему занимает, лидирующую позицию в числе городов по стоимости жилья в нашей стране. Хабаровск отличается высокими темпами роста строящегося жилья, который делится на первичный и вторичный рынок жилья. Средняя рыночная стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке Хабаровска на 2014 год составляет 73.7 тысяч р/м² [10], для примера, стоимость одного метра квадратного в Иркутске на текущий момент составляет 61 тысяч р/м², а – 50,5 тысяч р/м².

Изменение средней рыночной стоимости квадратного метра жилья, наиболее точно отражает состояние и тенденции развития рынка недвижимости. Стоимость квартир в Хабаровске и диапазон разброса цен на них - так же даёт определённую информацию для анализа уровня жизни в регионе и его финансового состояния.

Проведенный анализ подтвердил тот факт, что одним из основных факторов,

влияющих на стоимость ИЖС, является платежеспособность населения.

1.3 Анализ состояния рынка жилой недвижимости города Хабаровск

Важнейшим социальным приоритетом экономического развития Хабаровского края является формирование условий, обеспечивающих привлекательность территории края для проживания жителей края, привлечения новых жителей и закрепления проживающего и прибывающего населения, что невозможно осуществить без развития массового жилищного строительства и повышения комфортности проживания.

Для достижения этой цели предполагается решение следующих задач:

- создание условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории края;
- стимулирование спроса на рынке жилья и развитие механизмов адресной поддержки;
- формирование благоприятной среды для ускоренной модернизации сектора жилищного строительства с целью повышения энергоэффективности, экологичности, качества и ценовой доступности жилья.

В результате реализации принятой Программы планируется достигнуть:

- увеличение годового объема ввода жилья к 2020 году до 1000,0 тыс. м²;
- роста уровня обеспеченности населения жильем до 26,6 м² на человека к 2020 году;
- повышения доступности жилья, выражающегося в снижении коэффициента доступности жилья до 3,6 лет к 2020 году;
- повышения доступности жилья, выражающегося в росте доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, до 30,8% к 2020 году.

Весь 2015 год темп роста рынка жилья в городе снижается. Причина такой ситуации, прежде всего, в значительном росте рынка во второй половине прошлого года (2014 года), когда с июля по январь квадратный метр подорожал на 3 015 рублей. При этом сокращалось предложение квартир на продажу (за те же месяцы на 50%), сворачивались по известным причинам ипотечные программы в банках города.

В городе Хабаровск отличается значительный увеличение строящегося жилья, при этом его можно поделить на первичный и вторичный рынок жилья. Средняя рыночная стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке Хабаровска на 2014 год составляет 73,7 тысяч рублей за м², для примера, стоимость м² в Иркутске на текущий момент составляет 61 тысяча рублей, а квадратный метр квартир в Барнауле стоит 50,5 тысяч рублей. На рисунке 14 представлена динамика изменения предложения цен на жилье в городе Хабаровске.

Изменение средней рыночной стоимости квадратного метра жилья, наиболее точно отражает состояние и тенденции развития рынка недвижимости. Стоимость квартир в Хабаровске и диапазон разброса цен на них - так же даёт определённую информацию для анализа уровня жизни в регионе и его финансового состояния, поэтому в таблице 8 приведены текущие цены на комнаты и квартиры Хабаровска различной планировки.

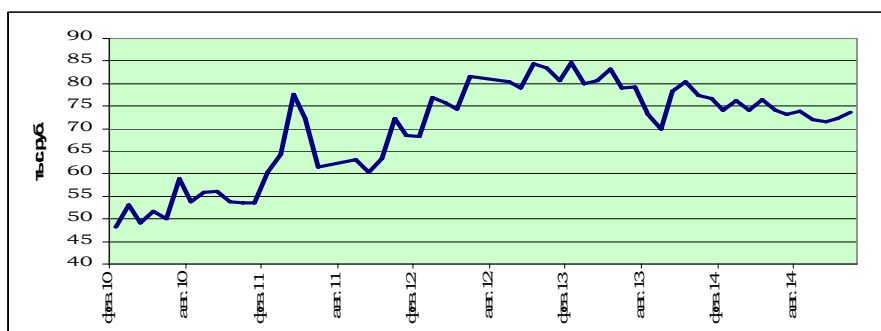


Рис. 14. Динамика изменения рыночной цены на квадратный метр 2010-2014 год [6]

Таблица 8

Текущие цены на комнаты и квартиры города Хабаровск за 2014 год

| Наименование | Минимальная стоимость продажи, тыс. р | Средняя цена, тыс. р | Всего продаж | Максимальная стоимость продажи, тыс. р |
|--------------|---------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------------------------|
| Комнаты: | 550 | 1 035 | 227 | 2 750 |
| 1 комнатные | 950 | 2 710 | 826 | 10 000 |
| 2 комнатные | 1 600 | 3 680 | 1167 | 14 000 |
| 3 комнатные | 1 800 | 4 950 | 830 | 20 500 |
| 4 комнатные | 2 250 | 5 730 | 179 | 17 000 |

Как видно, тенденция остается прежней. Наибольшим спросом пользуются двухкомнатные квартиры, трехкомнатные и однокомнатные квартиры занимают второе место, третье место по количеству предложений занимают комнаты, наиболее меньшим спросом пользуются четырехкомнатные квартиры.

Стоит сказать, что на стоимость жилья значительно влияет местоположение. На сегодняшний день Хабаровск делится на 5 административно-территориальных единиц: Центральный, Индустриальный, Железнодорожный, Кировский и Краснофлотский районы. Такое изменение внесено совсем недавно, и вступило в действие с марта месяца 2015 года. Таблица 9 отображает средние цены за м² в районах нашего города.

Таблица 9

Средняя цена предложения жилья в Хабаровске за 2014 год

| Район/Количество комнат | 1-комн, р | 2-комн, р | 3-комн, р | В среднем по району, р |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| Железнодорожный | 76 190 | 68 096 | 65 470 | 69 919 |
| Индустриальный | 74 033 | 65 297 | 60 560 | 66 630 |
| Кировский | 83 544 | 74 973 | 68 173 | 75 563 |
| Краснофлотский | 72 326 | 63 010 | 57 852 | 64 396 |
| Центральный | 91 514 | 83 897 | 79 973 | 85 128 |
| Средняя цена предложения жилья в Хабаровске, р./кв.м. | | | | 72 327 |

Самым дорогим районом представлен Центральный, второе место занимает Кировский, третье Железнодорожный район, и последнее место приходится на Краснофлотский район. В 2014г. незначительное удорожание наблюдается в Кировском районе на однокомнатные квартиры (0.89%) и в Индустриальном районе на трехкомнатные квартиры (0.43%).

На рисунок 15 представлена карта города с наглядным изображением местоположения 5 районов краевой столицы: Краснофлотский (1), Кировский (2), Железнодорожный (3), Центральный (4) и Индустриальный (5).

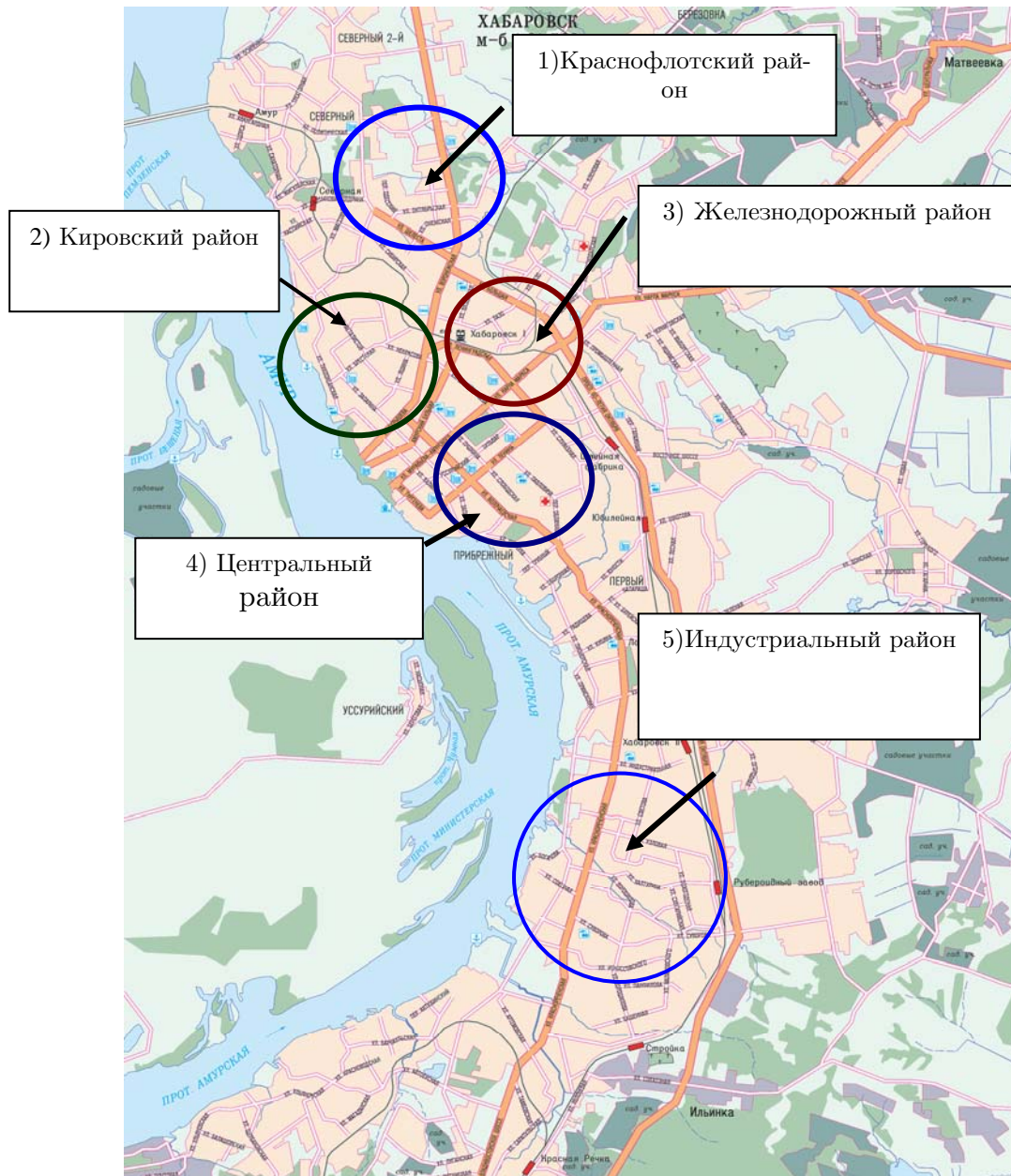


Рис. 15. Карта города Хабаровск с изображением 5 районов

Наиболее значительное снижение стоимости квадратного метра в апреле 2015 года было отмечено в центре города. При этом если говорить о квартирах новой планировки, как самых многочисленных (50% всех предложений в центре), то у них заметно дешевле стал предлагаться квадратный метр у двух комнатных квартир (на 2,4%). Прежде этот сегмент лидировал по стоимости квадратного метра в городе. Подешевел квадратный метр и у однокомнатных квартир этой планировки (на 0,5%). А у трехкомнатных квартир новой планировки в центре города стоимость квадратного метра выросла, и в апреле он стал самым дорогим со средней ценой 101 699,5 рубля [7].

В таблице 10 можно увидеть, что в центральном районе представителями самых дорогих квартир выступают квартиры новой планировки, их цена достигает 101 711,59 рублей, а самыми дешевыми выступают квартиры так называемые «сталинки», стоимость квадратного метра которых 77 846,01 рублей. Так же стоит отметить, что в целом по Хабаровску на 2015 год преобладающим в цене по жилью остается центральный район, и районы ближе к центру.

Таблица 10

Средняя стоимость квадратного метра в г. Хабаровск в апреле 2015 года в рублях [7]

| Планировка квартиры | Центр, р | Ближе к центру, р | Средняя отдаленность, р | Окраина, р |
|-----------------------|------------|-------------------|-------------------------|------------|
| Малосемейки | 95 833,33 | 95 855,42 | 76 859,24 | 79 621,62 |
| Новой планировки | 100 711,59 | 80 782,99 | 72 548,59 | 62 821,56 |
| Сталинки | 77 846,01 | 63 795,42 | 48 526,25 | 45 542,69 |
| Улучшенной планировки | 82 173,48 | 71 116,14 | 67 849,90 | 60 634,48 |
| Хрущевки | 83 097,34 | 72 151,05 | 68 520,50 | 61 233,21 |

«Хрущевки» в центре города составляют более 20% всех предложений, и эти квартиры потеряли здесь за месяц в цене квадратного метра весьма заметно: трехкомнатные – 2%, двухкомнатные – 1,9%, однокомнатные – 0,6%. Также заметно подешевел квадратный метр квартир улучшенной планировки. В основном ситуация в центре города и определила общую тенденцию снижения рынка в апреле 2015 года.

В качестве прогноза рынка недвижимости на 2014-2015 год можно отметить, что внешне факторы в любой момент могут «выбить» рынок жилья из равновесия. Одним из таких факторов выступает всплеск политической напряженности из-за ситуации на Украине. Резкий скачок доллара привел к импульсивной активизации рынка в плане спроса в 2014 года.

В результате люди вынуждены покупать даже не столько, то жилье, которое им действительно нужно, сколько то, на которое хватает денег. В этом плане ситуация в корне отличается от докризисных времен, когда доходы населения росли не по дням, а по часам, а банки предлагали кредиты с нулевым первоначальным взносом.

Несмотря на различные сложности, продолжается строительство индивидуальных жилых домов, расположенных в коттеджных поселках, данные представлены в таблице 11.

Таблица 11

Коттеджные поселки города Хабаровск 2014 год

| Название коттеджного поселка | Количество объектов, штук | Стоимость за 1 м ² , тысяч рублей | Материал |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|------------|
| Статус | 111,00 | 43 300,00 | отсевоблок |
| Ривер Парк | 53,00 | 44 700,00 | кирпич |
| Солнечная поляна | 80,00 | 46 500,00 | отсевоблок |
| Лукашево | 70,00 | 55 000,00 | кирпич |
| Мой дом | 67,00 | 44 000,00 | кирпич |
| Авиасити | 85,00 | 19 000,00 | кирпич |
| Усадьба | 90,00 | 44 000,00 | кирпич |
| Усадьба - 2 | 22,00 | 44 000,00 | кирпич |
| Жилой комплекс «У озера» | 3,00 | 44 000,00 | кирпич |
| Марьино | 40,00 | 44 000,00 | кирпич |
| Дубровка | 20,00 | 45 000,00 | кирпич |
| Уссури | 40,00 | 45 000,00 | отсевоблок |
| Золотая долина | 71,00 | 39 000,00 | кирпич |
| Заречье | 278,00 | 39 000,00 | отсевоблок |
| Крылатское | 18,00 | 45 000,00 | отсевоблок |
| Барвиха | 50,00 | 39 000,00 | кирпич |

В городе Хабаровск находится более 16 коттеджных поселков, таблица 10, материалами, для постройки которых служит в основном красный кирпич и отсевоблок. Стоимость квадратного метра для постройки коттеджа в краевой столице варьируется

от 20 000 рублей до 55 000 рублей. Самый дорогой метр квадратный жилой площади предлагает коттеджный поселок «Лукашево», 55 000 рублей, а самый дешевый «Авиасити» - 19 000 рублей за метр квадратный. Поселок «Заречье» имеет больше всех построенных объектов – 278, а жилой комплекс «У озера» всего три. В основном коттеджные поселки ориентированы на постройку одноэтажных и двухэтажных домов, небольшой площади, земельный участок которых не больше 10 соток, но помимо домов такой планировки, строятся дома типа «таунхаус», мансардные дома, которые тоже пользуются спросом.

Естественно необходимо снижать тарифы на перевозки и цены на строительные материалы. Сегодня в центральной России построить такой же дом, как в Хабаровске обходится в полтора - два раза дешевле, по той простой причине, что везти никуда ничего не надо.

Заключение

Жилая недвижимость сегодня занимает одно из важных мест в жизни людей. Доступная цена, удачное местоположение, комфортные условия и хорошая инфраструктура, основные требования, которые выдвигает рынок жилья в краевой столице. От того по какой цене будет представлен квадратный метр жилой площади, будет зависеть спрос на него и предложение.

Целью данной работы являлось выявление основополагающих факторов наиболее влияющих на стоимость индивидуального жилищного строительства, помимо этого изучение методологических основ понятия «жилая недвижимость» и «индивидуальное жилищное строительство».

Прежде чем проводилось само выявление факторов, влияющих на стоимость недвижимости, был проведен социально – экономический анализ Хабаровского края и города Хабаровск.

В целом Хабаровский край можно охарактеризовать высокими производственными показателями, которые имеют тенденцию к росту в сравнении с 2013 годом. В 2014 году ввод в действие жилых домов на территории края увеличился на 6,8 % в сравнении с 2013 годом.

Сам город Хабаровск имеет также высокие макроэкономические показатели развития. Численность населения города растет, к 2014 году эта цифра достигла 603,1 тысяч человек.

Растет также показатель заработной платы, в 2014 году он увеличился на 4,2 % в сравнении с 2013 годом. Уровень безработицы на протяжении трех лет остается минимальным.

Что касается рынка жилой недвижимости в Хабаровске, то средняя цена квадратного метра уменьшилась в сравнении с 2013 годом на 0,35 % и стала предлагаться по 75 487, 36 рублей.

Удельный вес индивидуального жилищного строительства на протяжении 2012, 2013, 2014 годов остается прежним и равняется 1,35 % общей площади жилых домов в общей площади жилищного фонда на территории края.

Город Хабаровск занимает третье место по всей России по стоимости квадратного метра, и 16 место среди крупнейших городов Азиатско-Тихоокеанского региона.

Анализ коэффициента доступности жилья (КДЖ) в городе Хабаровск показал, что в Хабаровске КДЖ равен сегодня 11,3 %, что намного выше, чем нормы стандартов ООН, 4,5 %. Это говорит о маленькой покупательской способности населения краевой столицы.

Итогами проведенного анализа является следующее, Хабаровск по-прежнему занимает лидирующую позицию в числе городов по стоимости квадратного метра жилой недвижимости нашей страны и отличается высокими темпами роста строящегося жилья.

В ходе работы, необходимо было выявить факторы, влияющие на стоимость индивидуального жилья в городе Хабаровск.

Основным фактором можно выявить местоположение объекта недвижимости. Анализ показал, что население в основном предпочитает покупать объекты находящиеся вблизи развитой инфраструктуры города Хабаровск, соответственно стоимость метра квадратного такого жилого дома существенно увеличивается.

Немало важным фактором является стоимость строительных материалов индивидуального дома. Стоимость на транспортировку материалов завышена. Естественно это приводит к повышению цен на жилые дома.

В ходе анализа был выявлен еще один фактор роста доходов населения, где был рассмотрен коэффициент доступности жилья, который показал, что город Хабаровск, как и вся Россия сильно уступает по нормативным значениям зарубежным городам Азиатско-Тихоокеанского региона. Сегодня население города Хабаровск можно охарактеризовать маленькой покупательной способностью, что так же сильно отражается на стоимости индивидуального жилищного строительства.

Список литературы

- [1] Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1997 № 51-ФЗ.
- [2] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, статья 1, пункт 13.
- [3] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Статья 19.
- [4] Филлипова Е.С. Жилищное право: учебник / Е. С. Филлипова, 2011 год – 412с.
- [5] Лукашевич С.А.. Оценка эффективности муниципального регулирования индивидуального жилищного строительства: учебное пособие / С.А.Лукашевич, Л.И.Попова -2014 год- 143с.
- [6] Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: материалы международной научной практической конференции (Хабаровск, 30 апреля 2015 года.) / под редакцией И. В. Брянцева, Л. Л. Бияк, И. В. Калашниковой. – Хабаровск: Издательство Тихоокеанского государственного университета, 2015.- 543 с.
- [7] Газета «Тихоокеанская звезда», 15 мая 2015 год.
- [8] Деловой журнал «Дело ДВ» выпуск: сентябрь №3 2010, июль-август №2 2010.
- [9] Мониторинг социально – экономического положения регионов Дальневосточного Федерального округа: журнал за 2014 год.
- [10] Информационный портал Администрация города Хабаровска – РА - [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.khabarovskadm.ru/> (дата обращения 14.10.2015)
- [11] Информационный портал Федеральная служба государственной статистики - [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>(дата обращения 14.10.2015).
- [12] Информационный портал Деловая жизнь - [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://bs-life.ru/rabota/zarplata/srednyaya2015.html> (дата обращения 14.10.2015).
- [13] Информационный портал РегиоСтройИнформ №1 2015 Раздел 3 Справочная информация по Дальнему Востоку - [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.mstr.khv.ru/>(дата обращения 14.10.2015).

E-mail:

Животова Г. А. – galia.zhivotova@yandex.ru