

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. КРАСНОЯРСКЕ

Мащенко О.Г.

научный руководитель канд. экон. наук Чепелева К.В.

Сибирский Федеральный Университет

Рынок жилья в Красноярске продолжает развиваться и увеличивать объемы сделок, что подтверждается отчетами Управления Росеестра по Красноярскому краю. Общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения за 2013 год на 17% больше, чем за предыдущий год.

По данным специалистов органа статистики, к концу 2013 года средняя цена 1 кв. метра на первичном рынке жилья в крае составляла 53,8 тыс. рублей, на вторичном – 49,6 тыс. рублей. В прошлом году цена первичного жилья росла опережающими темпами. Для сравнения: за год стоимость новых квартир выросла на 8,7%, а бывших в эксплуатации – на 3,8%.

Стоимость квадратного метра на вторичном рынке на конец марта 2014 составила 60,8 тыс. руб., в новостройках - 56,2 руб. За месяц жилье на вторичном рынке подросло в цене на 0,64%. На рынке нового жилья цены снизились на 0,16%.

Если анализировать положение дел среди сибирских регионов, то по стоимости первичного жилья край уступает только Иркутской области. Самая низкая стоимость жилья в Сибири – в Республике Алтай.

Состояние рынка первичного жилья 2013 года стабильно. Спрос на квартиры в строящихся домах в 2013 году незначительно, но вырос. Интерес к приобретению новостройки был подкреплен возможностью использования ипотеки. В структуре сделок на первичном рынке доля ипотечных сделок в 2013 году выросла на 20% к предыдущему и составила 50%. В настоящее время процент ипотечных сделок продолжает расти.

Эксперты отмечают интересный тренд – в 2013 году покупатели стали больше ориентироваться на покупку именно нового жилья, на новостройки. При этом, жилье, которое было построено лет пять назад, уже начинает восприниматься как вторичное, хотя, по сути, оно является новым. Такая тенденция объясняется тем, что люди, купившие квартиру в ипотеку, живут обычно в ней лет по 10-15, а банки в последние годы стали все меньше пропускать старый жилищный фонд, но ведь людям хочется жить в хорошей, новой квартире.

По итогам марта 2014 года, арендные ставки на однокомнатные квартиры в среднем составили 13 821 руб. в месяц, на двухкомнатные - 16 801 руб. За март рост составил 0,97% и 1,14% соответственно.

Состояние цен на жилье – крайне нестабильный показатель, на него может влиять много факторов – от географического расположения субъекта до событий в стране. Нельзя забывать, что Красноярский край, второй по площади субъект Российской Федерации, часто демонстрирует интересные изменения в области ценообразования на жилье. Так, в одном из районных центров цены на жилье падают, а в Красноярске растут, вызвано это может быть разными причинами, например, тем, что люди уезжают из периферии.

Отчетливо наметился интерес красноярцев к жилью в пригороде, Сосновоборске и Дивногорске. В связи с тем, что все больше красноярцев приобретают автомобили, перспектива добираться из городов-спутников до Красноярска стала не такой пугающей. Тем более что поездка, например, из Сосновоборска до центра Красноярска по времени может быть сопоставима с поездкой из Черемушек.

При этом стоимость квартир в Сосновоборске заметно ниже: двухкомнатную квартиру там можно купить по цене однокомнатной квартиры в Красноярске. Особенно охотно туда переезжают молодые красноярцы. Дивногорск застраивается менее активно, и туда переезжают в основном пенсионеры. А вот активную часть населения несколько отпугивает транспортная составляющая.

Большой интерес покупателей к малогабаритному жилью (рис. 1).

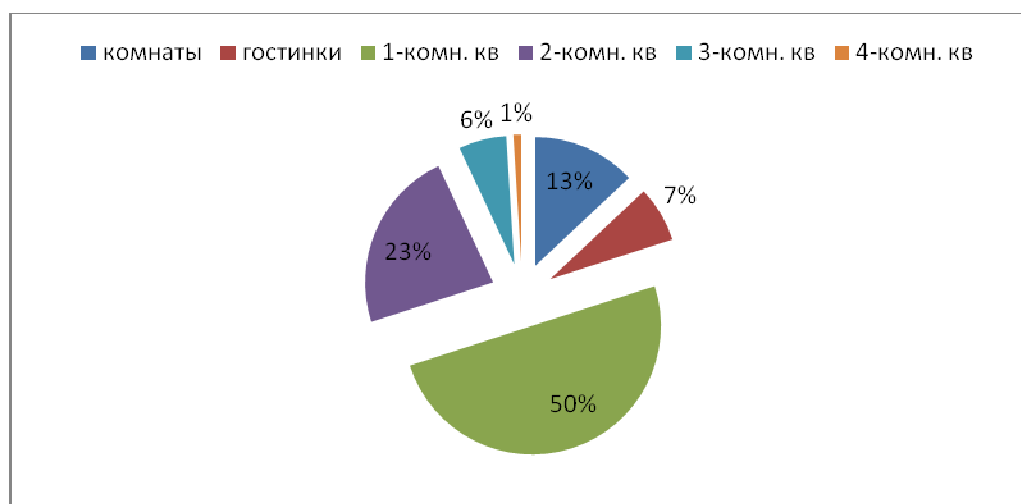


Рисунок 1 – Структура спроса на жилье в 2013 году.

Структура спроса на жилье в 2013 году (рис.1) выглядит следующим образом: наибольшим спросом пользуются однокомнатные квартиры, вдвое меньше востребованы двухкомнатные квартиры. На долю комнат приходится 13% от общего спроса на жилье. 7% - гостинки, 6% трехкомнатные квартиры. Наименьшим спросом пользуются четырехкомнатные квартиры, они занимают в общей структуре спроса 1%.

Интересно, что и ценовая политика застройщиков показательна: здесь можно увидеть разницу, доходящую до 20% на квартиры в одном доме между трехкомнатными и однокомнатными. В каких-то отдельных случаях эта разница может быть больше. С одной стороны, покупательская способность не растет, то есть люди хотят брать то, что дешевле, и как подтверждение - на рынке первичного жилья в большинстве проектов, которые проектируются и строятся, доминирует именно малогабаритное жилье. 80% сделок купли-продажи совершается именно по такому жилью. Причем спрос одинаково высок как на новые квартиры-студии, так и на старые гостинки (хотя цены на них в прошлом году достигли уже 80-90 тысяч рублей за квадрат). Основные покупатели такого жилья – молодые семьи, которые предпочитают купить в ипотеку хоть небольшую, но собственную жилплощадь, чем платить за аренду. С другой стороны, люди покупать меньше не стали, просто пока в большинстве случаев они выбирают варианты, близкие к эконом-классу.

По мнению экспертов 2014 год в строительной сфере, в вопросе сдачи жилья – это год Советского района, также большие перспективы есть у Октябрьского района. Потому что эта часть города разнородная, и строительные проекты в ней отвечают разным вкусам и желаниям покупателей, как материальным, так и моральным, а соответственно, привлекают в Советский район представителей разных социальных слоев. Хотя немало стартапов есть в Октябрьском районе. Хорошие перспективы у Пашенного, «Южного берега», Покровского, Красноярск-Сити, района мясокомбината. В будущем в этот пул войдут район плодово-ягодной станции, Николаевка и территория комбайнового завода.

Ежегодно в нашем крае растет объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство». Это можно проследить по рисунку 2.

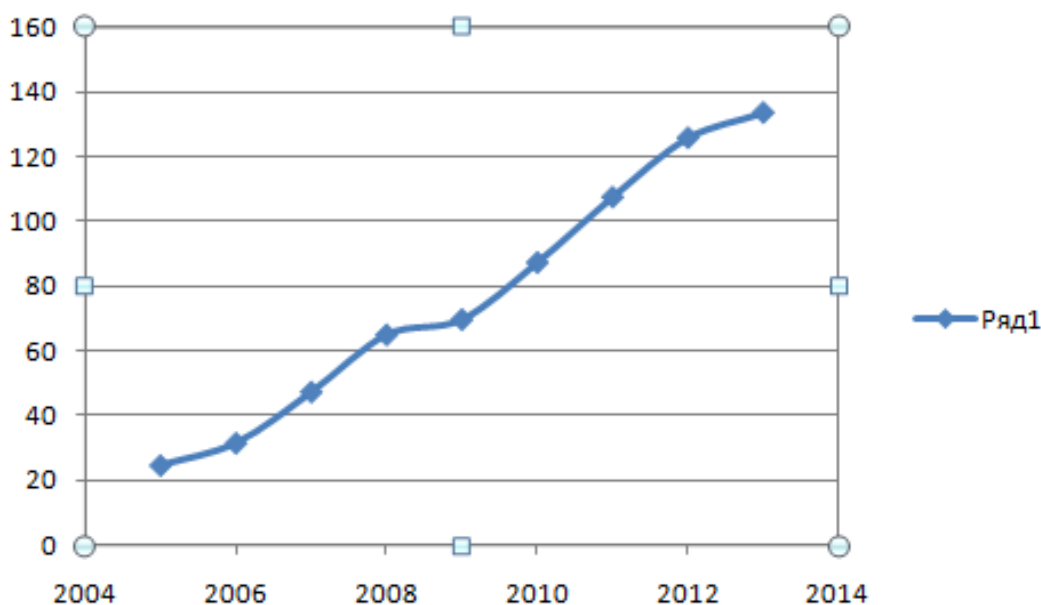


Рисунок 2 - График объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в Красноярском крае

Общая площадь жилых домов, введенных в эксплуатацию, увеличивается год за годом. Так общая площадь жилых домов, введенная в январе 2014 года составляет 47660 м², что на 13484 больше, чем в январе 2013.

Проанализировав вышеперечисленные показатели и тенденции можно сделать вывод о том, что рынок жилищного строительства в городе Красноярске и Красноярском крае можно охарактеризовать как перспективный и развивающийся.