

УДК 332.6

СЕНИЧКИНА Е.С., студентка (КузГТУ)
ЦЕЛИЩЕВА К.Е., студентка (КузГТУ)
ЕГОРОВА Н.Н., к.э.н., доцент (КузГТУ)
г. Кемерово, Россия

СОВРЕМЕННОЕ РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО

Становление и развитие рыночных отношений в России повлекли за собой глобальные экономические реформы. К положительным результатам, которых следует отнести появление предпосылок для формирования реального рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости имеет большое значение для улучшения общей экономической конъюнктуры в стране. В настоящее время вопросы оценки стоимости недвижимости, бизнеса и в целом рынка недвижимости России и ее городов остаются актуальными. Наиболее эффективными для проведения исследования развития рынка недвижимости является спрос и предложение, как на первичном рынке жилья, так и на вторичном.

Предложение на первичном рынке определяется экономическими интересами застройщиков. Цена на жилье должна обеспечивать покрытие его явных и неявных издержек. Предложение на вторичном рынке определяется оценкой продавцом располагаемого жилья как излишнего, спрос – оценкой покупателем своего жилья как недостаточного.

На основании проведенного анализа в 2014 году, можно сделать вывод, что рынок недвижимости в городе Кемерово быстро развивается по типу застройки объектов многоэтажного жилья, что отражено в табл.1.

Таблица 1

Распределение ввода жилья за I полугодие 2014 года по типам застройки

Объекты	I полугодие 2014 года	
	Количество квартир	Общ. S кв., тыс.м ²
Многоэтажные жилые дома	1 969	98,2
Индивидуальные жилые дома	103	12,5
Итого по г. Кемерово	2 072	110,7
ж.р. Лесная Поляна	208	12,2
Всего:	2 280	122,9

Это свидетельствует, что в I-м полугодии текущего года в г. Кемерово введено в эксплуатацию 122,9 тыс. м² жилья, что составляет 43,9 % от

общего ввода жилья. В сравнении с аналогичным периодом 2013 года (введено 120,0 тыс. м²) ввод жилья увеличился на 2,4 %. Анализ ввода жилья в эксплуатацию по районам позволяет сделать вывод о том, что в I полугодии 2014 года наблюдается в основном рост ввода жилья в эксплуатацию в сравнение с I полугодием 2013 года. Начали развиваться новые, для строительства районы: Кировский – 10,0 тыс. м²; Ленинский – 19,2 тыс. м²; ж. р. Кедровка – 5,0 тыс. м² (см. табл. 2). По информации Кемеровостата, за 6 месяцев 2014 года в Кемеровской области введено 424,8 тыс. кв. метров жилья, что на 3,6 % превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Таблица 2

Ввод жилья в эксплуатацию по районам г. Кемерово за 2013-2014гг.

№ п/п	Наименование района	Общая площадь, тыс. м ²	
		I полугодие 2013г.	I полугодие 2014г.
1	Рудничный район	42,2	42,6
2	Центральный район	35,6	17,8
3	Заводский район	19,3	26,6
4	Кировский район	-	10,0
5	Ленинский район	-	19,2
6	ж.р. Лесная Поляна	7,5	12,2
7	ж.р. Ягуновский, Пионер	15,4	8,7
8	ж.р. Кедровка, Промышленновский	-	5,0
	Итого:	120,0	132,1

Проведенное исследование показало, что новостройки в г. Кемерово (49 %) возводятся по монолитной технологии домостроения, 22 % – по каркасной, 20% рынка приходится на панельное домостроение и 9 % – на кирпичное (см. рис. 1).

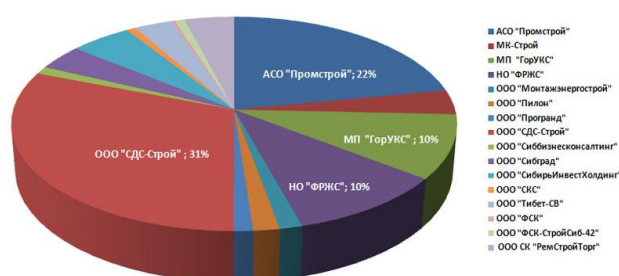


Рис. 1. Структура запланированного ввода жилых домов по заказчику/застройщику

Необходимо также отметить, что весной 2014 года на рынке первичного и вторичного жилья в г. Кемерово общая цена предложения изме-

нилась незначительно. Объем предложения новостроя показал значительный рост, это связано с сезонным увеличением объемов строительства и выводом на рынок новых крупных проектов (см. рис. 2).

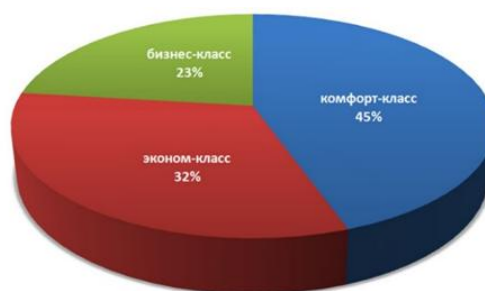


Рис. 2. Структура предложения новостроек по классу проекта г. Кемерово 2014г.

Покупательская активность на квартиры в новых домах остается по-прежнему на высоком уровне, во многом это объясняется текущими макроэкономическими изменениями и колебаниями курсов валют. Вторичное жилье приобретают с меньшей динамикой. Активно строятся и развиваются жилые комплексы Каравелла, Родные просторы, Кемерово Сити, Сосновый бор, новые дома в жилом районе Лесная поляна и другие новостройки. Таким образом, спрос на новое и качественное жилье постоянно растет, и предложение имеет тождественное значение.

Однако важно отметить, что покупка и продажа новостроек – наиболее востребованная услуга на рынке жилья города Кемерово. Большинство возводимого сейчас жилья приходится на классы «комфорт» и «эконом», преимущество при их планировании отдаётся квартирам до трех комнат. Наибольшим спросом сегодня пользуются одно- и двухкомнатные квартиры. Как следствие, застройщики их предлагают в большем количестве.

В числе главных тенденций 2014 года – смещение застройки с правого берега города на левый. Если раньше половина всех новостроек возводилась в Рудничном районе, то теперь основной объем строительства сосредоточен в Центральном районе Кемерово. Все это свидетельствует о гармоничном развитии рынка недвижимости города Кемерово.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Есипов. В.Е. Учебное пособие «Теория и методы оценки недвижимости», Изд-во: Санкт-петербургский Государственный университет, филологический факультет, 1998г. – 159с.
2. http://agent42.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=1086&Itemid=136.
3. http://www.stroyka24.ru/reviews/stroit_otrasl_kemerovo.htm.