

УДК 332.85

## АНАЛИЗ ВОСТРЕБОВАННОСТИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КЕМЕРОВО

Санталова Т.Н., доцент  
Зырянова А.К., студент гр. ЭНб-161, IV курс  
Кузбасский государственный технический институт  
им. Т.Ф. Горбачева

В последние годы город Кемерово все больше застраивается многоэтажными домами. Это связано с тем, что в настоящее время большинство граждан задумывается о приобретении собственного жилья. Покупка квартиры зависит от множества факторов: планировки, стоимости, удаленности от центра, наличия парковок, инфраструктуры, а также от экологической обстановки []. Застройщики тем временем стараются обеспечить районы комфортным жильем, однако и вторичный рынок также пестрит объявлениями о продаже [1].

Самыми популярными среди покупателей являются районы - Ленинский, Заводской и Центральный [2]. Но и стоимость квадратных метров здесь несколько выше. Именно здесь возводится большинство новых жилых комплексов. Причина проста — прекрасно развитая инфраструктура и наличие свободной земли под застройку. Все эти районы находятся на левом берегу.

Однако и правый берег не обойдён вниманием покупателей (проспект Шахтёров). Здесь, как правило, располагается жильё эконом-класса, цена на которое тоже медленно, но верно растёт.

Жители, которым не по душе городская суета стараются перебраться в загородные дома (коттедж), цены на которые тоже подскочили с начала года. Особенной популярностью в этом отношении пользуются «Лесная поляна», «Маленькая Италия», «Журавлевы горы» и др.

В КузГТУ на кафедре строительного производства и экспертизы недвижимости был проведен анализ востребованности рынка жилья в г. Кемерово на новое строительство, вторичное жильё, индивидуальный дом. Анализ проводился по следующим показателям: востребованности (по количеству объявлений популярных интернет-сайтов поиска жилья), популярности и стоимости за 1 м<sup>2</sup> жилья. Для анализа использовались архивные данные РосРиэлт города Кемерово [3]. Динамика цен на недвижимость в г. Кемерово и уровень востребованности представлены в табл. 1

Таблица 1

Динамика цен и уровень востребованности на недвижимость в г. Кемерово

| Недвижимость   | Цена, руб./м <sup>2</sup> | Изменение за месяц, % | Изменение с начала 2019 г., % | Изменение на конец года 2019г., % | Количество объявлений, (интернет-сайт), шт. |
|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| Вторичное жилье  | 47 345                    | +0.09                 | +0.07                         | +0.34                             | 3852  |
| Новое строительство  | 43 644                    | -1.22                 | -14.75                        | -15.74                            | куплены на стадии строительства+47          |
| Индивидуальный дом (средняя стоимость за дом, площадью 100м <sup>2</sup> ) | 2 940 898 руб.            | -5.54                 | +6.69                         | -0.22                             | 283   |

Согласно данным таблицы, стоимость вторичного жилья выросла, в то время как новостройки значительно упали в цене. Динамика цен на частные дома не столь изменилась, снизилась на 0,22 %.

Но все же именно новостройки пользуются популярностью молодого поколения кемеровчан, именно поэтому застройщики возводят десятки новых благоустроенных домов почти в каждом районе, и почти все квартиры раскупаются на стадии строительства дома.

Чтобы выяснить предпочтения граждан, в ходе работы был проведен опрос, позволяющий выяснить, какое жилье предпочитают жители г. Кемерово.

Критериями опроса стали: местоположение (удаленность от центра), экологическая ситуация, наличие инфраструктуры, стоимость, площадь, высота дома, наличие соседей, планировка, наличие собственного земельного участка, наличие коммунальных систем.

Данные опроса приведены в табл. 2.

Таблица 2

Опрос жителей г. Кемерово

| Критерий опроса      | Опрашиваемый 1<br>(отец 4 детей)    | Опрашиваемый 2<br>(бизнес-леди)           | Опрашиваемый 3<br>(пожилой мужчина) | Опрашиваемый 4<br>(студент)                | Опрашиваемый 5<br>(отец 2 детей)                        |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|---|
| Местоположение       | Вдали от города                     | в центре города                           | Недалеко от центра                  | В центре города                            | Не имеет значения, если есть машина                     |
| Экоситуация          | Чистый воздух                       | Не имеет значения                         | Чистый воздух                       | Не имеет значения                          | Чистый воздух   |
| Инфраструктура       | Могу ездить в магазин на машине     | Обязательно наличие в шаговой доступности | Необходим только магазин            | Буду ходить в магазин, даже если он далеко | Буду покупать продукты на неделю, и возить детей в кино |
| Стоимость            | важна                               | Располагаю средствами                     | важна                               | важна                                      | важна   |
| Площадь              | Более 70 квадрат                    | Более 80 квадрат                          | До 60 квадрат                       | До 40 квадрат                              | От 50 квадрат   |
| Высотность           | Предпочитаю жить в малоэтажном доме | Желательно выше 10 этажа                  | Малозэтажный дом                    | На любом кроме первого                     | Не выше двух этажей                                     |
| Соседи               | Не люблю соседей                    | Соседи не мешают                          | Соседи не мешают                    | Соседи не мешают                           | Отношусь к соседям нейтрально                           |
| Планировка           | свободная                           | Свободная с большой кухней и санузлом     | С большой кухней                    | студия                                     | Обязательны две спальни и большой зал                   |
| Земельный участок    | желательно                          | Не нужен                                  | желательно                          | Не нужен                                   | желательно  |
| Коммунальные системы | обязательны                         | обязательны                               | Обязательны                         | обязательны                                | обязательны   |

По результатам опроса можно сделать вывод, что трое из пяти опрашиваемых предпочли бы проживать в индивидуальном доме, но со всеми удобствами. А двое из опрашиваемых хотели бы проживать в квартире. Стоит заметить, что стоимость покупаемой недвижимости важна почти всем участникам опроса площадь предпочтительна более 50 кв.м. (только в отдельном случае она не превышает 40 м<sup>2</sup>, опрашиваемый молодой человек – студент и не нуждается в больших площадях). Наличие соседей не смущает четырех из пяти опрашиваемых, три человека из пяти предпочли бы свободную планировку с возможностью устройства комнат по собственному желанию.

Ниже приведены цитаты граждан города Кемерово, опрашиваемых на улице:

✓ «Я хотела бы собственный дом. Утром выйдешь на крыльцо, все свое, никто не топает, не кричит. Музыка слушай сколько угодно. Сама под себя планировку сделала и все. Удобно. А системы коммуникаций сейчас хоть куда провести можно. И в магазин можно ездить раз в три дня. Если машина есть, то никаких проблем».

✓ «Нет, собственный дом-много хлопот. Надо же постоянно следить за этим хозяйством. И снег почистить зимой, и прибираться все осенью – все это много времени занимает. Да и дети дома сидят, если поблизости ни кружков, ни кафешек. То ли дело в центре где-нибудь – все есть. Да и квартира уже готовая, теплая, с водой. Ремонт сделал и радуешься. Мусоропровод есть, парковка тоже. А воздухом можно ездить в деревню дышать».

Как видно из опроса, мнения кемеровчан разные, каждый выбирает жилье исходя из целей и количества проживающих людей. В наше время вопрос стоимости жилья является самым важным, но и комфорт играет важную роль в выборе места проживания. В данный момент, квартиры на рынке все же больше пользуется популярностью, так как цены на них оправдывают себя и имеют диапазон от 43 644 тыс. руб. за 1м<sup>2</sup> до 47 345 тыс. руб. за 1м<sup>2</sup> (причем, вторичное жилье преобладает в цене). В то время как индивидуальные дома (коттеджи) во много превосходят в цене и нуждаются в определенном уходе и дорогой эксплуатации.

Проанализировав рынок жилой недвижимости, можно сделать вывод, что главным критерием выбора жилья является его стоимость, так как для большинства россиян такая покупка весьма непростая процедура. Однако гражданам не маловажен комфорт как в самом помещении, так и за его пределами (наличие магазинов, кинотеатров, школ). Именно поэтому «городская недвижимость» будет наиболее актуальной ближайшие годы.

Районы города Кемерово активно застраиваются новым благоустроенным жильем, с наличием всех удобств современной инфраструктуры. Индивидуальное строительство так же будет развиваться, но будет иметь более высокую стоимость и потребность в обслуживании.

### **Список литературы**

1. Официальный сайт Администрации города Кемерово [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://kemerovo.ru/> .
2. Агентство недвижимости Этажи в Кемерово [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://kem.etagi.com>.
3. Официальный сайт недвижимости Кемерово [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rosrealt.ru/>.
4. Шабанов Е. А. Анализ основных источников загрязнения грунтов в кузбассе / Е. А. Шабанов, М. В. Гуцал // Сборник материалов VI всероссийской, 59-й научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «РОССИЯ МОЛОДАЯ. 2014. С. 85.