

УДК 69.003.13

**АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССЕ**

Солдатченко Н.А. студент гр. СПмоз-211, 1 курс  
Шабанов Е. А., к.т.н, доцент  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Проведем анализ типов и количества, строящихся объектов жилой недвижимости в Кемеровской области-Кузбассе. В Кузбассе на основании результата анализа заявленных проектных деклараций на июль 2021 года выявлено 79 строящихся объекта жилой недвижимости [1,2]. На данные объекты имеются:

- разрешения на строительство;
- проектные декларации в соответствии с ФЗ-214.

Данные объекты не введены в эксплуатацию. В домах, рассматриваемых в анализе строится 9 609 квартир, общее число квадратных метров которых составляет 482 202 м<sup>2</sup>.

Таблица 1

Количество строящихся домов в Кузбассе на июль 2021 года

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	60	75,9%	9 273	96,5%	445 278	92,3%
блокированный дом	19	24,1%	336	3,5%	36 924	7,7%
<b>Общий итог</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>	<b>9 609</b>	<b>100%</b>	<b>482 202</b>	<b>100%</b>

Многоквартирный дом, далее МКД — «это здание различной формы, этажности и планировки содержащее в себе две и более квартиры с выходом в помещения общего пользования или на территорию земельного участка, прилегающего к МКД [3,4]».

Блокированный дом, далее МДБП – «Согласно пп.2, п.2, ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, дом блокированной постройки представляет собой здание, в высоту не более трех этажей, состоящее из обособленных блоков (предназначенных для проживания отдельных семей каждый), имеющее общие стены без проемов между блоками и выход на территорию общего пользования [3,4]».

В МКД находится 96,5% строящихся квартир, что является основным объемом. На МДБП приходится всего 3,5% строящихся квартир. Строящихся домов с апартаментами в Кузбассе не выявлено.

На рис. 1. представлена динамика изменения общего объема строительства и количества объектов на территории Кузбасса.

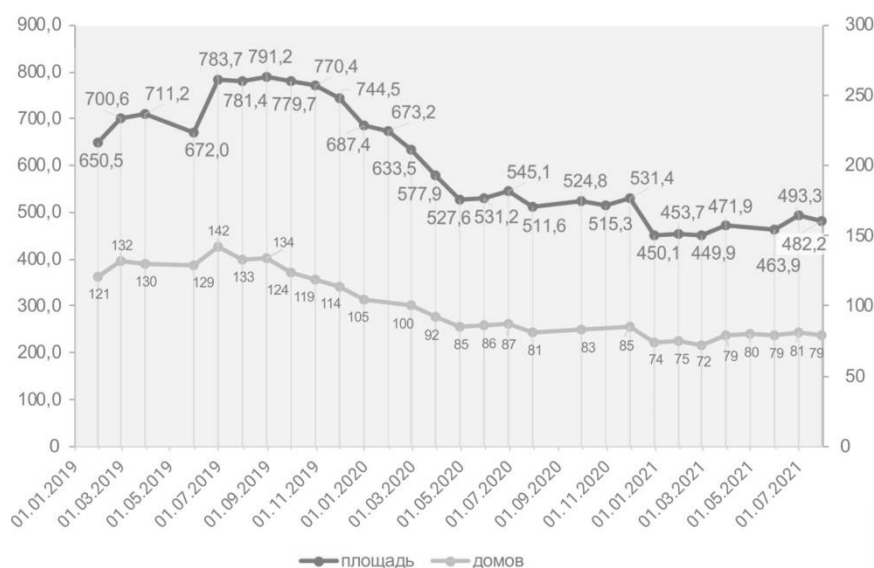


Рис. 1. Динамика изменения количества объектов (ед.) и общего объема (тыс. м. кв.) текущего строительства в Кузбассе

В Кузбассе застройщики ведут строительство в 6 муниципальных округах. Максимальный объем строительства жилых домов приходится на город Кемерово (89,9% общей площади жилых единиц) [5-8], на основании разрешительных документов на строительство, выданных в период с сентября 2014г. по июль 2021г. представлен на рис. 2.

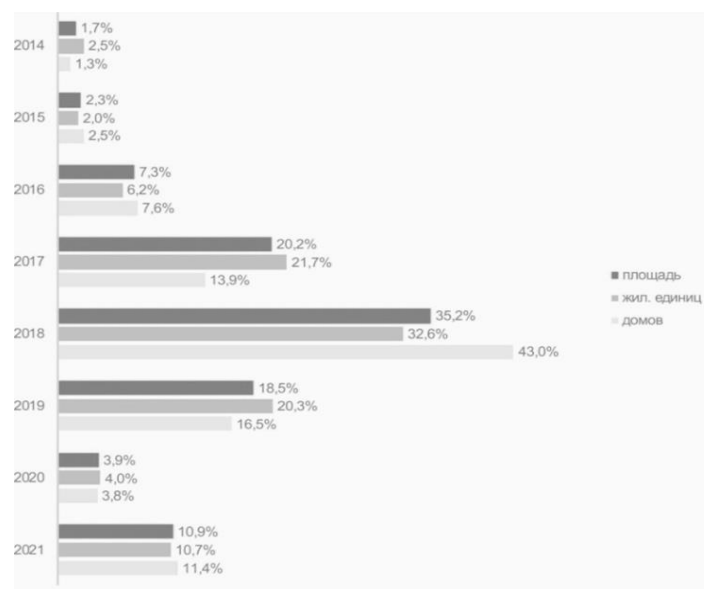


Рис. 2. Распределение строящихся домов в Кузбассе по годам выдачи разрешения на строительство

Максимальный объем строительства в квадратных метрах в данный момент ведется на объектах с полученными разрешениями от 2018 г. (35,2%).

Анализируя проектные декларации строящегося жилья, можем определить, что в Кузбассе прогнозируется ввод в эксплуатацию данных объектов в периоды, представленные на рис. 3.

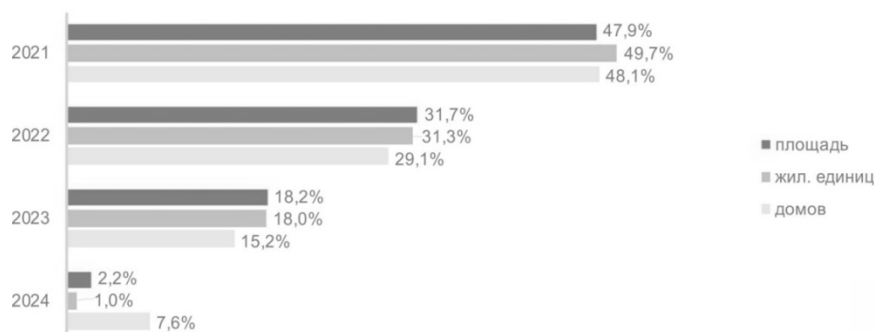


Рис. 3. Распределение жилых новостроек Кузбасса по планируемому году ввода в эксплуатацию

До конца 2021 г. прогнозируется ввести в эксплуатацию 230 800 м<sup>2</sup> жилья.

Максимальные объемы переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2020 на 2021 год (27 753 м<sup>2</sup>), что составляет 12,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Кузбассе в 2021 году [9-10].

Усредненный перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Кузбассе по состоянию на июль 2021 года составляет 6,0 месяцев. Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Кузбассе представлена на рисунке 4.

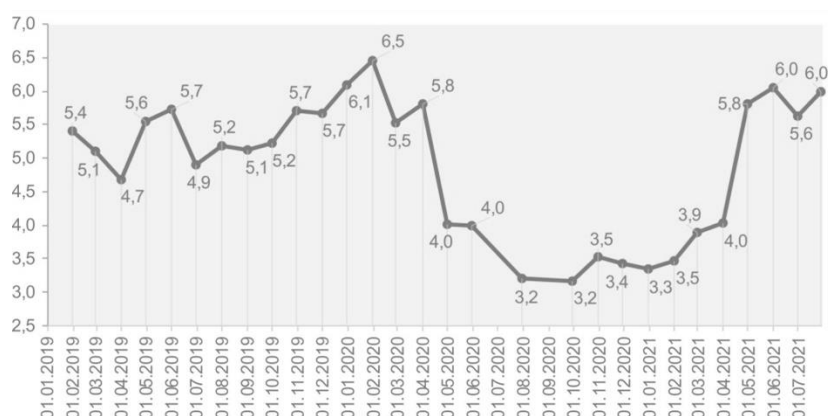


Рис. 4. Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Кузбассе

Анализируя среднюю этажность жилищного строительства в Кузбассе можно определить:

- 10,1 этажа — при расчете на строящийся дом;

- 13,9 этажа — при расчете на строящуюся жилую единицу;
- 13,3 этажа — при расчете на строящийся м<sup>2</sup>.

На основании анализа проектных деклараций можем определить структуру строящихся домов относительно их этажности, представленную в Таблице 2 и рис. 5.

Таблица 2

Структура строящихся застройщиками домов относительно их этажности

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	19	24,1%	336	3,5%	36 924	7,7%
4 - 8 этажей	15	19,0%	1 189	12,4%	58 055	12,0%
9 - 12 этажей	10	12,7%	1 260	13,1%	60 087	12,5%
13 - 17 этажей	29	36,7%	5 513	57,4%	268 549	55,7%
18 - 24 этажа	6	7,6%	1 311	13,6%	58 587	12,1%
<b>Общий итог</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>	<b>9 609</b>	<b>100%</b>	<b>482 202</b>	<b>100%</b>

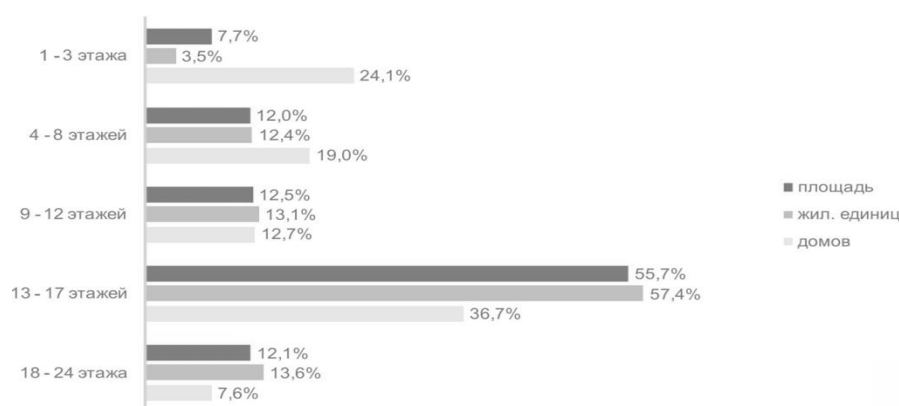


Рис. 5. Распределение новостроек Кузбасса по этажности

Максимальная часть жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей — 55,7% от всей площади строящегося жилья. Объекты высотного строительства более 25 этажей в Кузбассе не заявлены. Причем по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,8%.

Среди 85-ти регионов РФ Кемеровская область-Кузбасс занимает 38-е место по показателю ввода жилья за июнь 2021 года. Анализируя динамику прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года Кузбасс занимает 59 место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 58 месте.

### Список литературы:

1. Айтмухаметова И.Р., Гарина С.А., Денисенко Е.Б., Лебедева Е.Н., Минина О.В. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: Учеб-

ное пособие/ И.Р. Айтмахаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева. - Н.: НГАСУ, 2013.

2. Кочеткова К. А. Основные этапы оценки стоимости имущества в современных условиях / Кочеткова К.А., Решетникова Н.Г. // Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «РОССИЯ МОЛОДАЯ». Кемерово, 2020. С. 42404.1-42404.5.

3. Власенко Т.В. Типология объектов недвижимости. Р.: Рост.гос. строит. ун-т, 2012. -100 с.

4. Кочеткова К. А. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Кочеткова К.А., Решетникова Н.Г. // Сборник материалов XI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». 2019. С. 60703.

5. Публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/> (дата обращения 25.08.2021).

6. Решетникова Н.Г. Инвестиции в недвижимость: в чем выгода? // Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью». 2018. С. 104-106.

7. Статистические и отчетные данные Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/reporting/> (дата обращения 17.08.2021).

8. Дубенский М. С. Меры повышения конкурентоспособности объектов недвижимости / М. Р. Маркова, М. С. Дубенский, К. Д. Солонин // Сборник материалов XII Всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». Кемерово. 2020. С. 42406.1-42406.4.

9. Статистические и отчетные данные Росреестра. URL: <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/> (дата обращения 23.08.2021).

10. Отчетные данные Банка России. URL: <https://cbr.ru/statistics/> (дата обращения 17.08.2021)