

УДК 69.003

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ КИСЕЛЕВСКЕ

Решетникова Н.Г., ст. преподаватель, кафедра СПиЭН

Цептор Э.А., магистр гр. СПмоз-231, II курс

Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева

г. Кемерово

Сегодня актуальность исследования рынка недвижимости высока. Политический кризис, разразившийся в конце зимы 2022 года, потряс все отрасли экономики, и не только в России. Рынок недвижимости, как одна из самых объемных и значимых экономических единиц, также был затронут в значительной степени [1, 2].

Киселевск – городской округ и моногород в Кемеровской области площадью 160 км<sup>2</sup> (8 районов). Основные предприятия города – угледобывающие компании. В городе действуют шахты, а также девять разрезов. Запасы угля в городе очень большие. Однако, если запасы закончатся, Киселевск может исчезнуть.

По российским данным на 2022 год, население Киселевска составляло 83 431 человек (среднегодовое сокращение населения – 4 %).

Уже несколько лет недвижимость в городе особо не пользуется спросом квартиры, дома сложно продаются. Этому способствуют градостроительные проблемы города: недостаток системы озеленения, шум и вибрация от карьеров, улично-дорожная сеть и пешеходные связи, большая удаленность жилой застройки районов друг от друга, проблема обеспеченности районов города объектами культурно-бытового обслуживания населения и общественными пространствами, проблемы обеспеченности коммунальными услугами и изношенности инженерных сетей, экологические проблемы [3].

### Послевоенное время

С 1940 по 1980-е годы город был наполнен жителями (рис. 1). В районах, где располагались частные дома (без многоэтажного строительства) не было места под застройку (вся территория застроена домами).

Стоимость квартиры – 12000-17000 рублей. Квартплата составляла 1,5-5 рублей. На покупку квартир выдавали ссуды (без процентов). Бесплатные квартиры с предприятиями

В 1980-х годах велась активная застройка всех районов города.

Такой рост застройки был благодаря развитию шахтерского дела (около 8 шахт).

В городе функционировало 2 санатория, 2 больницы, 2 роддома, детские сады, ясли, спортивные комплексы, кинотеатры.



Рис. 1. Микрорайон Красный камень 1980 г.

### **Настоящее время**

Начиная с 2000-х годов, люди переезжают в другие города. 65 % застройки города – частные дома в самых неблагоприятных районах (расстояние до разрезов 300-400 м). Жилье в таких районах невозможно продать, а если и удается, то только за материнский капитал.

В некоторых районах можно встретить полностью брошенное жилье (рис. 2).



Рис.2. Брошенное жилье

В данный момент времени идет активное расселение жильцов с перерабатываемых территорий (под разрезы).

### **Анализ рынка недвижимости**

Добровольное исследование, проведенное мониторинговой организацией в Киселевске (табл. 1, 2 и 3), составило картину среднестатистического покупателя недвижимости: на основе опроса 1,6 тысяч респондентов социологи выявили возраст и род занятий граждан, купивших квартиры и дома в Киселевске (рис. 3) за последние пять лет. В настоящее время пользуется спросом жилье в кирпичных и монолитных зданиях [4].

Таблица 1

## Цены на недвижимость 2018г.

Месяц	Квартиры ₽/м <sup>2</sup>	Вторичка новостройки ₽/м <sup>2</sup>	Дома ₽	Земля ₽/сотка	Аренда 1-комн. 2-комн. ₽/месяц
Январь	17 122	17 431 13 878	991 000	20 000	
Февраль	19 525	19 882 16 667	900 682	20 000	
Март	18 467	18 467	897 045	20 000	
Апрель	16 111	16 111	924 091	20 000	

Таблица 2

## Стоимость недвижимости на текущий момент

Тип недвижимости	Цена	Изменение за месяц	Изменение за 6 месяцев	Изменение за год	Кол-во объявлений
<u>Квартиры</u>	29 849 ₽ /м <sup>2</sup>	0.6% ▼	1.6% ▲	3.2% ▲	35
<u>Вторичка</u>	29 849 ₽ /м <sup>2</sup>	0.6% ▼	1.6% ▲	3.2% ▲	35
<u>Дома</u>	1 814 133 ₽	5% ▲	11.9% ▲	54.9% ▲	9
<u>Офисы</u>	58 903 ₽ /м <sup>2</sup>	1% ▼	34.1% ▲	8% ▲	5
<u>Торговые площади</u>	39 704 ₽ /м <sup>2</sup>	0% ▲	5.3% ▼	74.7% ▲	3

Таблица 3

Диаграмма цен на недвижимость

**Продажа**

Киселевск

**1 250 000 ₽ за квартиру**

**23 913 ₽ за м<sup>2</sup>**

Средняя цена за май 2022

По сравнению с прошлым годом

**+2.13%**

По сравнению с прошлым месяцем

**+15.37%**

Средняя цена на 1-комн. кв.

**650 000 ₽**

Средняя цена на 2-комн. кв.

**1 100 000 ₽**

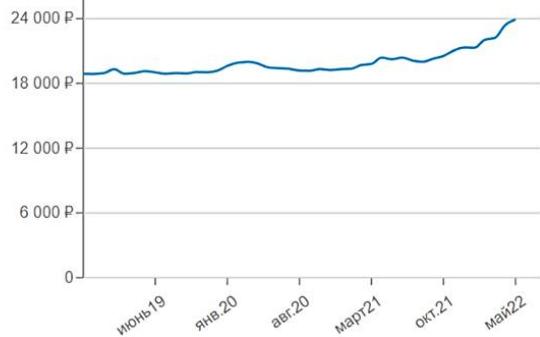
Средняя цена на 3-комн. кв.

**1 500 000 ₽**

Средняя цена на 4-комн. кв. и более

**2 200 000 ₽**

**Индекс средней цены на квартиры, ₽ за м<sup>2</sup>**



**Аренда**

Киселевск

**14 000 ₽ за квартиру**

**259 ₽ за м<sup>2</sup>**

Средняя цена за май 2022

По сравнению с прошлым годом

**-0.19%**

По сравнению с прошлым месяцем

**+34.50%**

**Индекс средней цены на квартиры, ₽ за м<sup>2</sup>**



Рис. 3. Город Киселевск – вид сверху

Собственники бизнеса – наиболее активные покупатели.

Исследования показали, что типичный покупатель недвижимости обладает следующими характеристиками:

– возраст – от 24 до 45 лет;

- образование – среднее специальное или высшее;
- семейное положение – состоит в браке, есть один-два ребенка;
- род занятий – торговля (собственник бизнеса) -- 18 % от общего числа профессиональных групп, строительство – 11 %, промышленность – 10 %.

Недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением инвестирования.

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций. В данной статье рассмотрен рынок недвижимости города Киселевска.

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок недвижимости в городе Киселевске практически остановился в развитии. Недвижимость с каждым годом все хуже пользуется спросом. Если не принять меры по улучшению экологической обстановки, то город и вовсе может прекратить свое существование.

### **Список литературы:**

1. Структура и состояние рынка жилой недвижимости в регионе. Львова П.Д., Шабанов Е.А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2022. С. 63117.1-63117.6.
2. Анализ рынка жилой недвижимости в Кемеровской области - Кузбассе. Солдатченко Н.А., Шабанов Е.А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2022. С. 63128.1-63128.5.
3. Анализ особенностей экологического строительства в России в начале 21 века. Гилязидинова Н.В., Мазурин Е.А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIII Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2021. С.
4. Инновационные технологии в современном монолитном строительстве. Селиванов Г.П., Гилязидинова Н.В. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2022. С. 63126.1-63126.7.
5. <http://www.rlt24.com/prices/kiselevsk>;
6. <https://rosrealt.ru/kiselevsk/cena/?t=dinamika&year=2022>;
7. <https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/kemerovskaya Oblast/kiselevsk-c3009>.