

Анализ стоимости квадратного метра на рынке первичного жилья г.Якутска

Протопопова Анастасия Александровна

Магистрант 2 курса
Инженерно-технического института СВФУ,
Россия, Республика Саха (Якутия), г.Якутск

Научный руководитель: **Архангельская Екатерина Афанасьевна**

к.т.н., доцент.
Кафедра Экспертизы, управления и кадастра недвижимости.
Инженерно-технический институт СВФУ,
Россия, Республика Саха (Якутия), г.Якутск

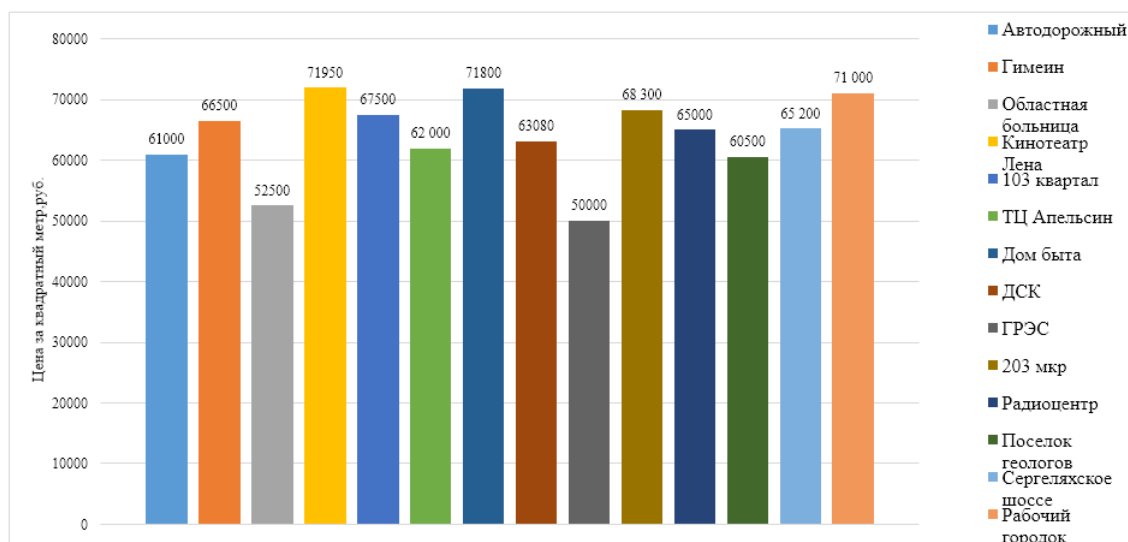
Аннотация: в данной статье рассматривается ситуация на первичном рынке жилья г.Якутска, а именно ценовая политика. Произведен анализ по таким факторам, как: месторасположение объекта, уровень комфортности, положение застройщика.

Ключевые слова: недвижимость, рынок жилья, стоимость квадратного метра жилья, анализ рынка жилья, первичный рынок жилья.

Средняя рыночная (нормативная) стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений для Республики Саха (Якутия) на I квартал 2018 года определена согласно приказу Минрегиона России от 20 декабря 2017 г. № 1691/пр [1] в размере 49 943 рублей. Если провести анализ стоимости квадратного метра жилья согласно информационной базе «Новостройки Якутска» <http://stroy.ykt.ru> [2], то на март 2018 года продаются квартиры в 32 объектах. Исходя из данных можно сказать, что цены на первичном рынке жилья г.Якутска в указанный период времени равна 66 614 рублям за квадратный метр. Если рассмотреть ценовую политику на жилую недвижимость отталкиваясь от такого фактора как месторасположение объекта, выходит следующая картина.

Для анализа цен по месторасположению многоквартирных домов, объекты были сгруппированы по районам г.Якутска

Средневзвешенная цена квадратного метра на рынке первичного жилья г.Якутск, март 2018г.



По диаграмме видно, что наиболее высокая средняя стоимость квадратного метра

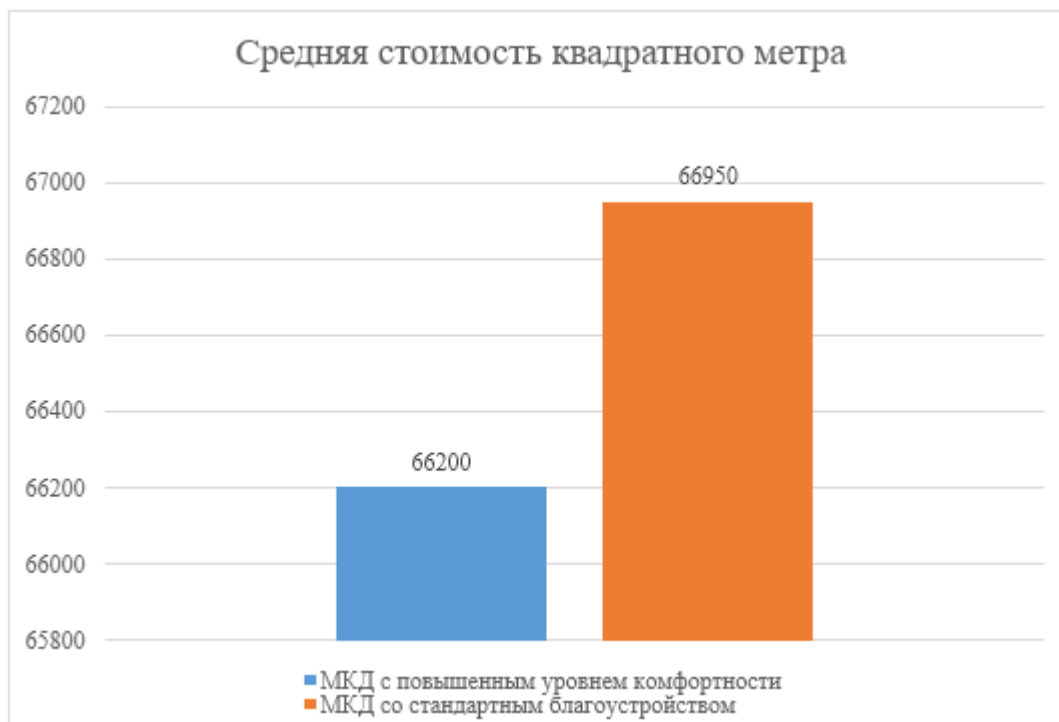
по г.Якутску наблюдается в районе кинотеатра Лена. Это обусловлено близостью к студенческому городку и центру города, а также развитой транспортной инфраструктурой. Однако, при анализе цены не были учтены повышенный уровень комфортности в некоторых объектах (теплые парковки, отдельные огороженные территории, видеонаблюдение и прочее).

Если же оценивать объекты по уровню комфортности выйдет следующее. Из 32-х новостроек конкурентным преимуществом обладает 14 МКД. Под конкурентным преимуществом подразумеваются жилые здания с дополнительными, не характерными для большинства МКД в Якутске свойствами:

- теплые детские площадки;
- объекты социально-бытовой инфраструктуры в ЖК;
- зона отдыха;
- спортивная площадка;
- гаражи на 1 этаж;
- безопасный двор;
- дизайнерская отделка подъездов
- закрытая автостоянка на 1ом этаже;
- теплая парковка соединенная с жилыми этажами пассаж. лифтом.
- обеспечение системой видеонаблюдения;
- огороженной территория;
- разделение детских площадок для игр по возрастным категориям.
- подземный этаж с гаражом;
- квартиры, предполагающие 2 санузла
- видеодомофоны;
- отделка «под ключ»;
- полуавтоматический 2хуровневый паркинг.

Иными словами, жилые здания с повышенным уровнем комфортности

На стоимости квадратного метра жилья это отображается:



Таким образом, исходя из диаграммы можно предположить, что многоквартирные дома первичного рынка жилья с дополнительными конкурентными преимуществами строятся на территориях, которые менее востребованы, благодаря чему их стоимость уступает МКД со стандартным благоустройством.

Стоит так же учесть параметр, который может участвовать при установке цен на жилье, такой как «имя», «статус» застройщика. Под этим мы обычно понимаем о том, что строительные компании, которые хорошо себя зарекомендовали на рынке недвижимости вероятнее всего и считаются у большие, что добросовестный застройщик готов назвать сумму за свой продукт дороже чем у «малознакомого» конкурента.

Таблица 1. Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке г.Якутска у застройщиков

	Застройщик	Объект	Стоимость кв.м, руб.	Средняя стоимость кв.м., руб.
1	ООО «Голдлайн»	ул. Автодорожная, квартал 65	61 000	67 000
		ул. Петра Алексеева (2 очередь)	73 000	
2	ООО «Стройкон»	ул. Лермонтова, ЖК № 3	66 500	66 500
3	ООО «Ир-строй»	ул. Чкалова(район СВФУ, Кинотеатр Лена)	73 000	73 500
		ул.Чепалова (район СВФУ, Кинотеатр Лена)	74 000	
4	ООО «Высота»	Жилой комплекс «На Чехова», 103 квартал (2-ая очередь)	65 000	65 000
5	ООО «Строймонтаж-2002»	ул. Кальвица, 43 квартал	61 000	67 580
		ул. Воинская, квартал 153 (ДСК)	74 160	

6	АО «Сахатранснефтегаз»	ул. Губина дом 5 корпус 1 в 142-м квартале.	65 000	65 000
7	ООО «Стрела»	ул. Кальвица 30, 1 очередь	63 000	63 000
8	ООО «Оптима-строй»	171 квартал, ул. Бабушкина, д. 12/3	50 000	50 000
9	АО ДСК	Мкр. 203 (дом 2-4)	69 840	65 710
		103 квартал	70 000	
		Мкр. 203 (дом 3-1)	71 000	
		ул. Воинская 9/1 корпус № 1	52 000	
10	ООО «Туймаада-Инжиниринг»	203 квартал, Корпус 3-2	68 950	68 950
11	АН «Республика»	203 квартал, корпус 3-4 (2 очередь)	61 250	63 350
		33 квартал	65 450	
12	ООО «РДР Групп»	Мкр. 203, корп.1 (дом 2-5)	69 250	69 250
13	АО «Якутпромстрой»	ул. Тимирязева д.15	65 000	65 000
14	ООО «Сэттэ»	203 квартал, корпус 1-7	68 400	70 000
		142 квартал, ул. Губина, д.11	71 600	
15	ООО «ЛенаТрансСервис»	ул. Билибина, 19	60 500	60 500
16	ООО «Строй-Академия»	Сергеляхское шоссе 11 км дом 6 корпус 3	65 200	65 200
17	ООО «Строй-Индустрия»	ул. Кутузова д.35, квартал 143	66 500	66 500
18	ООО «Север-Строй»	14 этажный жилой дом по улице Чкалова	66 800	66 800
19	АО «ИФК «РФА-Инвест»	Многоквартирный жилой дом (1-5) с магазинами и подземной автостоянкой в квартале 203 г. Якутска	68 000	68 000
20	ООО «НордСтрой»	Я. Потапова, 12	52 500	52 500
21	ООО «Дэус»	ул. Дзержинского 11, Золотая башня	78 750	78 750
22	ООО «Строительные технологии»	ул. Федора Попова, 2/3	71 000	71 000
23	ООО «Спецснаб»	203 квартал дом 4-7	70 000	70 000



Исходя из анализа цен за квадратный метр на первичном рынке, видно, что наиболее высокую цену предлагают застройщики: ООО «Ир-строй», ООО «Сэттэ», ООО «Дэус», ООО «Строительные технологии», ООО «Спецснаб». Стоимость продукта у перечисленных компаний выше остальных в основном по следующим причинам:

- 1) Месторасположение строящихся объектов (район кинотеатра «Лена», район «Дом быта» и «203 микрорайон»).
- 2) Имеют дополнительные характеристики комфортности (теплые парковки, автоматизированный 2х-уровневый паркинг, дизайнерская отделка подъездов и прочее).
- 3) Имеют многолетний опыт работы.

Таким образом, был произведен анализ стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья на примере г.Якутска. Анализ производился по трем основным характеристикам, которые имеют весомое значение при выборе жилой недвижимости у населения данного города.

Список использованной литературы:

1. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20 декабря 2017 г. № 1691/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2018 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2018 года» Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71754826/>
2. Информационной базе «Новостройки Якутска» Режим доступа: <http://stroy.ykt.ru>
3. Сайт Федеральной службы государственной статистики.
4. Аналитический доклад. обоснованной стоимости строительства одного квадратного метра жилья в Республике Саха (Якутия) " ГАУ РС(Я)"Центр стратегических исследований РС(Я)«
5. Приказ Госстроя от 05.03.2013 N 66/ГС «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации»

Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.02.2013 N 28273)