

Желясков Александр Любомирович,
к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Пермский ГАТУ
им. академика Д.Н. Прянишникова», Пермь, Россия
Zhelyaskov Alexander Lyubomirovich,
Ph.D., Associate Professor, Perm State Technical University
them. Academician D.N. Pryanishnikov", Perm, Russia

Резанова Ксения Владимировна,
магистрант, ФГБОУ ВО «Пермский ГАТУ
им. академика Д.Н. Прянишникова», Пермь, Россия
Rezanova Ksenia Vladimirovna,
Master's student, Perm State Technical University
them. Academician D.N. Pryanishnikov", Perm, Russia

**ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ С РАЗЛИЧНЫМИ ЭКОНОМИЧЕСКИМИ
УСЛОВИЯМИ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ ПЕРМСКОГО КРАЯ
FEATURES OF THE MARKET FOR INDIVIDUAL RESIDENTIAL DEVELOPMENT
IN SETTLEMENTS WITH DIFFERENT ECONOMIC CONDITIONS
IN THE MUNICIPALITY OF THE PERM REGION**

Аннотация. Проведен анализ интенсивности рынка индивидуального жилищного строительства в разрезе муниципальных округов Пермского края, выявлены особенности рынка в зависимости от уровня развития социальной, инженерной инфраструктуры в населенных пунктах, уровня развития экономики на обследуемой территории. Сделаны выводы о необходимости совершенствования методики кадастровой оценки.

Abstract: An analysis of the intensity of the market for individual housing construction in the context of municipal districts of the Perm Territory was carried out; features of the market were identified depending on the level of development of social and engineering infrastructure in populated areas, and the level of economic development in the surveyed territory. Conclusions are drawn about the need to improve the cadastral valuation methodology.

Ключевые слова: рынок, индивидуальное жилищное строительство, сегмент, инфраструктура, рыночная стоимость, кадастровая стоимость.

Keywords: market, individual housing construction, segment, infrastructure, market value, cadastral value.

Как известно, государственная кадастровая оценка земли и иных объектов недвижимости проводится на основе анализе рынка. Рыночные цены являются основой для обоснования кадастровой стоимости. Достоверная информация о сделках на рынке недвижимости является основой для определения кадастровой стоимости. Поэтому одной из задач при расчете кадастровой стоимости является анализ рынка недвижимости.

Целью исследования является изучение рынка (ИЖС) индивидуального жилищного строительства в муниципальных образованиях Пермского края, выявление факторов влияющих на стоимость недвижимости в муниципальных образованиях.

За последнее время в Пермском крае зафиксирован серьезный рост индивидуального жилищного строительства. За прошлый год количество сданных частных квадратных метров составило более половины от всего построенного в регионе жилья. Эксперты прогнозируют, что темпы ИЖС и рынок частного жилья в регионе продолжат расти за счет развития программ кредитования в этом сегменте.

Популярность ИЖС повысилась благодаря государственным инициативам, а именно развитию льготных программ по ипотеке, введению проектного финансирования. Нельзя забывать и о «дачной амнистии», которая дала гражданам право регистрировать уже



построенные жилые и садовые дома в упрощенном порядке, что тоже нашло отражение в статистике. Более высокие темпы роста ИЖС в Прикамье могут быть связаны с большой долей неосвоенных земельных участков, благоприятной экологией и административным участием.

Если говорить о ценах на жилые дома, то «коридор» цен на загородные дома в Перми остаётся на уровне 8-10,5 млн руб., в Пермском районе – от 7,5 млн руб. до 9,5 млн руб. В целом по краю цены на дома стартуют от 800 тыс. руб., но средний ценник по региону составляет 3,5-4,5 млн руб. Предпосылок к снижению цены на загородную недвижимость нет. Земля в Прикамье дорожает, а дома – нет. На цену влияет и сложный спрос – люди хотят недорого купить участок и тихонько строиться.

По данным Пермьстат за 2023 г., объемы ввода жилья, которые показаны по Пермскому краю в разрезе муниципальных образований, по большей своей части состоят из объектов индивидуального жилья. Из приведённых 46 муниципальных образований на территории большей части из них ввод жилья был обеспечен полностью за счет индивидуального строительства.

Ниже на графике отражена структура предложения объектов индивидуального жилья в разрезе муниципальных образований Пермского края.

Управление Росреестра по Пермскому краю в октябре 2023 года зарегистрировало 1011 индивидуальных жилых домов общей площадью 127 637 кв.м. Больше всего домов построено в Пермском муниципальном округе – 311, городе Перми – 119 и Добрянском городском округе – 58. В Губахе, Красновишерске и Частых построено по 1 дому. В Кизеле и ЗАТО «Звездный» не зарегистрировано ни одного дома.

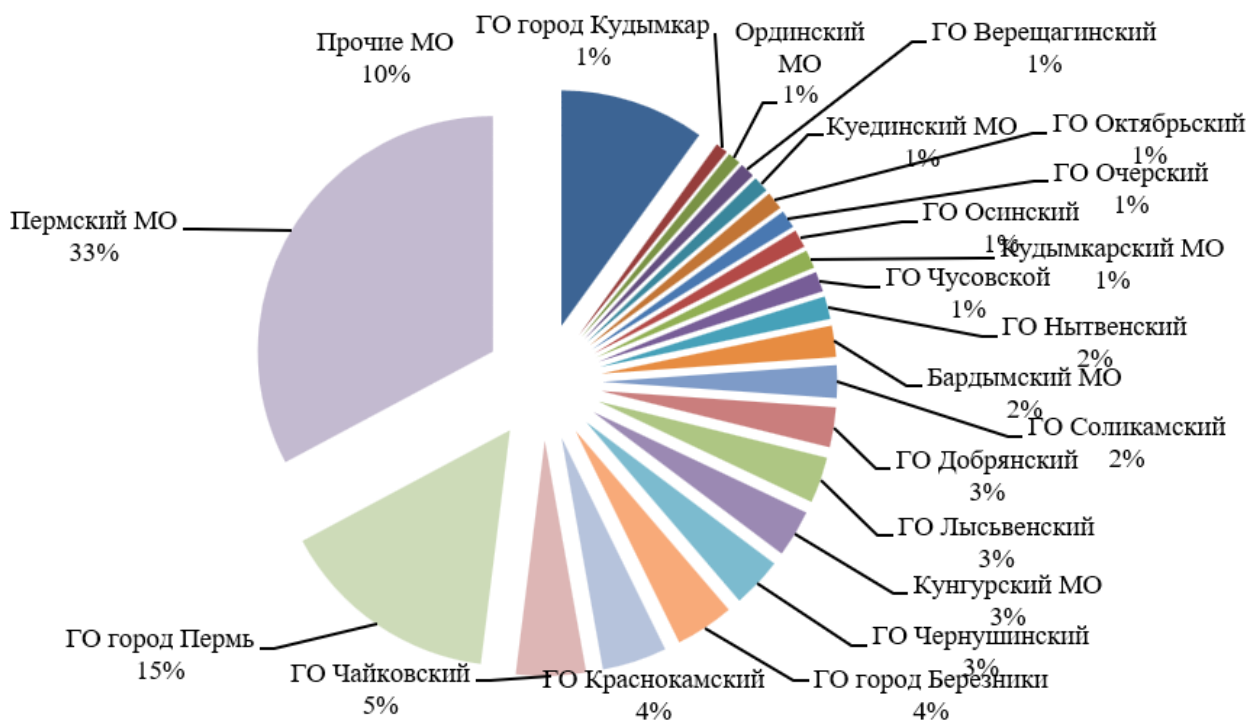


Рис. 1 - Структура предложения объектов индивидуального жилищного строительства в разрезе муниципальных образований

Цены на загородную недвижимость в Пермском крае увеличились по всем категориям объектов. Больше всего подорожала непосредственно земля. В Перми цены на ИЖС выросли в среднем с 160 тыс. до 200 тыс. рублей за сотку. Это 25%. По краю в целом статистика «размазанная», но рядом с Пермью дома действительно стали продавать на 13,5% дороже, чем год назад.



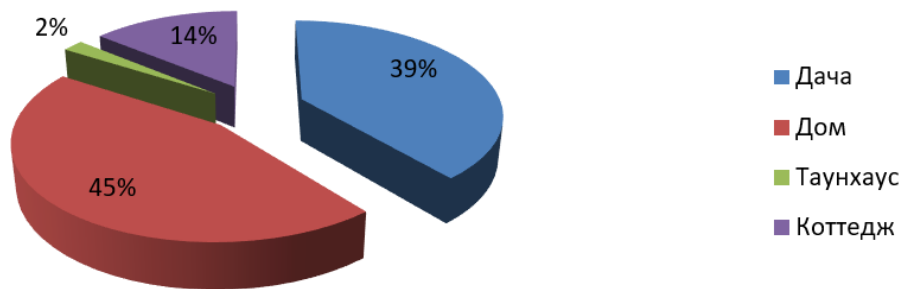


Рис. 2 – Сегментация предложений индивидуальной жилой недвижимости на рынке г. Перми

Наибольший интерес для покупателей, как и в прошлом году, представляли загородные дома – 59% и 49% от всех запросов пользователей платформы Авито в Пермском крае и Перми соответственно. На втором месте по популярности расположились дачи (32% и 39%). Доля коттеджей в общей структуре спроса составила 9% и 11%, а таунхаусов – 1% в крае и Перми.

Таблица 1

Средняя расчетная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным округам Пермского края, 2023 года, тыс.руб.

Ценовой интервал стоимости 1 кв. м общей площади жилья	Число муниципальных образований в интервале, шт.	Удельный вес муниципальных образований, %	Средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья в группе, тыс. руб	Средневзвешенное значение, тыс. рублей
23,9 – 34,5	8	18,6	30,7	44,85
36,4 – 39,8	13	30,2	38,3	
40,8 – 49,5	10	23,3	45,9	
76,5- 50,3	10	23,3	55,3	
76,6-96,0	2	4,6	86,5	

Так, например, самую дешевый объект в Перми можно купить за 40 тыс. рублей. Площадь летнего садового домика, указанная в объявлении, составляет 20 кв. метров. Это летний неблагоустроенный домик на небольшом участке. Как правило, дешевые объекты расположены далеко от города. Недорогие дома требуют ремонта и имеют небольшие земельные участки.

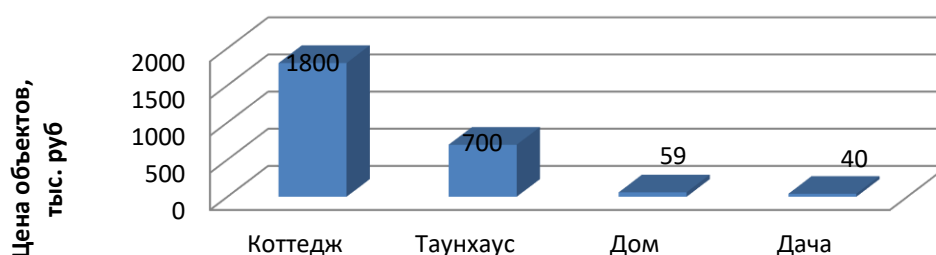


Рис. 3 - Рейтинг самых дешевых продающихся объектов ИЖС в Перми

Что касается дорогой недвижимости, то в Перми можно купить дачу за 126 млн рублей. Она располагается в районе аэропорта Большое Савино. На участке размещены два дома – высотой 2 и 3 этажа. Также имеются баня, собственный пруд, насаждения. Продавец отмечает, что объект можно использовать как для собственного отдыха, так и для организации туристического бизнеса.



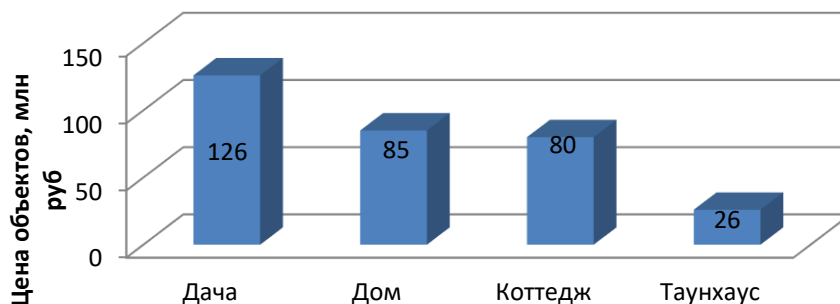


Рис. 4 - Рейтинг самых дорогих продающихся объектов ИЖС в Перми

Самый крупный продающийся объект имеет площадь более 1,8 тыс. кв. метров. Стоимость – 27 млн рублей. Таунхаус располагается в Орджоникидзевском районе Перми. Как указывает продавец, дом требует ремонта.

Трехэтажный коттедж площадью 1,06 тыс кв. м, напротив, является новой постройкой. Его стоимость составляет 80 млн рублей, расположен в районе Верхней Курьи. «Дом спроектирован по проекту итальянского архитектора и продается в состоянии, готовом к чистовой отделке. Все коммуникации подключены», – указал продавец в объявлении.

Таблица 2

Система факторов, влияющих на спрос и предложение (фрагмент)

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ		
Изменение уровня доходов населения: (рост, сокращение)	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья	Увеличение Уменьшение
Стоимость строительства: (рост, сокращение)	Уменьшение Увеличение	Увеличение на рынке готового жилья
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы: (рост, сокращение)	Увеличение	Увеличение
2. СОЦИАЛЬНЫЕ		
Изменение численности населения (рост, сокращение)	Увеличение	Увеличение Уменьшение
4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
Уровень развития инфраструктуры: высокий низкий	Увеличение	Уменьшение

Стоит отметить, что спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности. Величина спроса как и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.).



На спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует ряд факторов. Наиболее важные из них приведены в таблице 2.

Система факторов, определяющих состояние и тенденции спроса и предложения в границах того или иного региона, не является исчерпывающей. Например, в нее не вошли политические, национальные и даже культурные факторы, а также традиции и стереотипы поведения населения, оказывающие весьма существенное влияние на ожидания и предпочтения участников рынка, а, следовательно, и на спрос и предложение.

Список литературы:

1. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», интернет-сайт. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана

2. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 г. № П/0336 // СПС «Консультант Плюс», интернет-сайт. – :https://www.belcentrgko.ru/media/site_platform_media/2022/3/9/prikaz-rosreestra-ot-04082021-n-p0336-ob-utverzhdenii-met.pdf (дата обращения 05.05.2023).

3. Желясков, А.Л. О необходимости учета социально – экономических условий сельских территорий при оценке земель сельскохозяйственного назначения. / Желясков А.Л., Сетуридзе Д.Э.// Московский экономический журнал. - 2020. – №10. Режим:<https://qje.su/selskohozyajstvennye-nauki/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2020-39/> (дата обращения 05.05.2023).

4. Пермьстат: служба государственной статистики [Электронный ресурс]: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю - Режим доступа: <https://permstat.gks.ru/> - Загл. с экрана.

