

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
 «Алтайский государственный гуманитарно-педагогический университет имени В.М. Шукшина»  
 (АГГПУ им. В.М. Шукшина)

Факультет математики и естественных наук  
 Кафедра естественнонаучных дисциплин, безопасности жизнедеятельности и туризма

## Динамика рынка жилой недвижимости Алтайского края (на примере г. Бийска)

Выпускная квалификационная работа

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль подготовки Управление недвижимостью

**Допустить к защите**  
 И.о. зав. кафедрой Е.В. Волковский

\_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Выполнил:** студент  
 Г- ЗЗКУ 131 группы \_\_\_\_\_

Гоготов  
 фамилия  
Иван Владимирович  
 имя, отчество

**Научный руководитель:**  
ст. преподаватель  
 ученая степень, ученое звание  
Курасов Руслан Валентинович  
 фамилия, имя, отчество  
 \_\_\_\_\_  
 (подпись)

**Оценка** \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_  
 (подпись председателя ГЭК)

## Оглавление

Введение.....		3
Глава 1.	Анализ рынка жилой недвижимости г. Бийска.....	6
1.1.	Определение рынка жилой недвижимости. Общие характеристики рынка недвижимости.....	6
1.2.	Анализ первичного рынка жилой недвижимости г. Бийска	7
1.2.1.	Понятие и сегментация первичного рынка жилой недвижимости.....	8
1.2.2.	Характеристика классов жилой недвижимости.....	11
1.2.3.	Анализ стоимости квадратного метра на первичном рынке недвижимости г. Бийска.....	24
1.3.	Анализ регулярного (вторичного) рынка жилой недвижимости г. Бийска.....	29
Глава 2.	Анализ факторов, влияющих на стоимость квадратного метра жилой недвижимости.....	31
2.1.	Ввод жилой недвижимости в г. Бийске.....	32
2.2.	Доходы населения.....	34
2.3.	Влияние других экономических факторов на состояние рынка.....	35
Глава 3.	Тенденции развития рынка жилой недвижимости в Алтайском крае.....	40
3.1.	Пути развития рынка жилой недвижимости в городе Бийске.....	40
3.2.	Стоимость объектов жилой недвижимости на территории Алтайского края.....	48
3.3.	Перспективы развития рынка жилой недвижимости в городе Бийске и Алтайском крае.....	51
Заключение.....		56
Библиографический список.....		61

## Введение

В конце 2016 и начале 2017 годов в Российской Федерации прослеживается снижение роли сектора строительства объектов жилой недвижимости в экономике страны. Анализируя данные 2016 года валовая добавленная стоимость в общем объеме ВВП примерно составила 6,2%, данный показатель ниже на 6,4 % по сравнению с 2015 годом. Также объем работ выполненных в нашей стране из категории «Строительство» имеет отрицательную динамику вот уже третий год.

Однако существует и положительная динамика в частности в показателях, таких как количество субъектов РФ, на территории которых объемы работ увеличились в данной сфере. В 2015 году их количество было 31, а в 2016 году 40.

Сам по себе рынок жилой недвижимости был и будет инвестиционно привлекательным. Современная нестабильность экономических процессов, исторические факты не однократно показывали что вложения денежных средств в свое дело, бизнес, или банковские структуры, ценные бумаги всегда связано с значительной долей риска, в свою очередь вложения в объекты недвижимости, которые с годами лишь становятся дороже более выгодный процесс инвестиционной деятельности. В качестве примера можно рассмотреть случаи, когда инвестор осуществляет вклад, на начальной стадии строительства стимулируя застройщика довести процесс до конца, речь идет о надежных застройщиках. По завершении жилого здания стоимость вашего объекта недвижимости возрастает на 10 %.

Что и обуславливает актуальность нашего исследования, выявление перспектив и современного состояния рынка жилой недвижимости Алтайского края, на примере города Бийска.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в выявлении современного состояния и перспектив развития рынка недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- проанализировать структуру рынка жилой недвижимости;
- определить факторы, влияющие на стоимость квадратного метра жилой недвижимости;
- рассмотреть тенденции развития рынка жилой недвижимости в Алтайском крае;
- выявить перспективы развития рынка жилой недвижимости в городе Бийске и Алтайском крае.

В качестве объекта исследования выступает рынок жилой недвижимости, предметом является г. Бийск и Алтайский край.

В процессе написания выпускной квалификационной работы использовались общенаучные методы научных исследований, в частности анализ при написании теоретических глав данной работы, синтез при написании практических глав выпускной квалификационной работы.

Выпускная квалификационная работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка литературы.

Первая глава посвящена рассмотрению и определению рынка жилой недвижимости, приводятся его характеристики, проводится краткий анализ рынка первичной недвижимости города Бийска, дается определение сегментации рынка на сегменты. Определяются классы объектов недвижимости.

Во второй главе проводится анализ факторов, которые влияют на определение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости, оцениваются доходы населения, а также роль факторов экономики на состояние рынка.

Третья глава посвящена перспективам развития рынка жилой недвижимости в Алтайском крае, выявлению путей развития рынка жилой недвижимости в городе Бийске.

Рынок жилой недвижимости Алтайского края, как в целом и страны весьма разнообразен. На определение конечной стоимости объектов недвижимости влияет огромное количество факторов. Как внутренней, так и внешней среды. Например, географическое положение объекта жилой

недвижимости, класс, к которому относится данный объект, его возраст, площадь и многие другие факторы.

Хотелось бы отдельно отметить, что локальные рынки жилой недвижимости в каждом регионе различны. Это обусловлено отличием в финансовом обеспечении населения региона и стоимости объектов недвижимости.

## **Глава 1. Анализ рынка жилой недвижимости г. Бийска**

Начало развития рынка недвижимости приходится на 1991 г., когда настало время первоначального накопления капитала. Затем отмечается его становление и бурное развитие. В данный период отмечается рост стоимости недвижимости в 11-12 раз. Для периода с 1995 г. по август 1998 г. характерны стабилизация и небольшие колебания цен на уровне 10-15%. Послекризисное время наступает для рынка недвижимости с 2000 г. Рынок, конечно, еще не стал по-настоящему цивилизованным, но уже далеко продвинулся в этом направлении [5].

### **1.1. Определение рынка жилой недвижимости. Общие характеристики рынка недвижимости**

К недвижимому имуществу, относятся участки земной поверхности, недра, водные объекты, в том числе обособленные, а именно все то, что прочно связано с землей, т.е. перемещение которых без нанесения вреда объекту не возможно.

В жилищной сфере под недвижимым имуществом - понимается имущество, на которое установлены в силу закона особые права владения, пользования и отчуждения в границах данного имущества. В данный перечень объектов включают участки земной поверхности и объекты жилой недвижимости, здания, сооружения стоящие на её поверхности.

Жилая недвижимость обладает следующими свойствами [12]:

– неоднородность;

Жилье различается по местоположению, времени постройки, площади, планировке, внутренней отделке.

– уникальность;

– недвижимость;

Перемещать жилые здания практически невозможно, наблюдается

прочная связь с землей.

- долговечность;

Износ зданий происходит в течение длительного времени, требует вложений для поддержания. В соответствии с действующими в России строительными нормами срок службы жилых зданий варьирует от 15 до 150 лет.

- длительность создания объектов;

Сроки строительства могут составлять от нескольких месяцев до нескольких лет.

- высокая стоимость;

Для покупки жилой недвижимости как правило требуются заемные средства, так как достаточно сложно внести единовременную плату.

- высокие издержки переезда.

Здесь можно выделить 2 вида издержек - материальные и «психологические», связанные с расставанием с привычным окружением.

Также следует отметить тот факт, что рынок жилой недвижимости является сезонным рынком (в конце года наблюдается повышение спроса на жилье, а в начале года цены, как правило, снижаются, либо удерживаются на прежнем уровне), и инертным.

Главная характеристика жилой недвижимости - это местоположение. Местоположение существенно влияет на такие экономические параметры, как цена, ликвидность, доходность недвижимости.

Таким образом, можно выделить такие понятия как «операционная» недвижимость (реальный актив) и «инвестиционная» недвижимость (финансовый актив). Отсюда следует, что ценность объекта недвижимости зависит от того, для какой цели он приобретается [3].

## **1.2. Анализ первичного рынка жилой недвижимости г. Бийска**

Проведению анализа первичного рынка жилой недвижимости, как и

вторичного, всегда предшествуют кабинетные и полевые изыскания, в случае со вторичным рынком исключается этап полевых исследований. Создается и пополняется реестр (база) новостроек Бийска с присвоением соответствующих кадастровых номеров. В данную базу вносятся в обязательном порядке необходимые параметры помещений, зданий, сооружений, юридическое название фирмы застройщика, контактные данные, определяется класс жилого комплекса, высоты потолков, а также сроки сдачи объекта, в количественном выражении определяется квартирная составляющая и их площадь, и другие менее важные характеристики.

В дальнейшем прибегая к мониторингу цен определяется методом проведения анализа стоимость квадратного метра, после чего осуществляется обзвон новостроек в которых осуществляется реализация новых квартир от застройщика и производится сравнение цен [7].

### *1.2.1. Понятие и сегментация первичного рынка жилой недвижимости*

Первичный объект недвижимости – это земельный участок и все прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения).

Как уже говорилось ранее, главной характеристикой рынка жилой недвижимости является местоположение.

Тенденция современного рынка – дифференциация между объектами недвижимости по качеству и цене и разделение рынка на классы.

По сложившимся на сегодняшний день тенденциям спроса на объекты строящегося жилья в Алтайском крае их можно типизировать следующим образом [11]:

- Элитное жилье (А класс);
- Жилье бизнес класса (премиум - В класс и бизнес – В- );
- Жилье эконом класса.



Элитное жилье предполагает:

- центр города, историческая часть;
- удаление от оживленных магистралей
- небольшую этажность дома (не выше 5-ти этажей);
- количество квартир до 50 шт.;
- наличие подземной парковки автомобилей (желательно 2 парковочных места для каждой 3-х и 4-х комн. квартиры);
- однородность инфраструктуры;
- наличие внутреннего двора для детских и спортивных площадок;
- отсутствие либо минимальное количество нежилых помещений цокольного и первого этажей, не принадлежащих кондоминиумам;
- привлекательный вид из окон.

Стоимость квадратного метра составляет: 30 000 – 35 000 рублей.

Жилье бизнес класса.

Премиум класс предполагает:

- историческая часть города;
- желательно удаление от оживленных транспортных магистралей;
- этажность дома - 5-10 этажей;
- количество квартир - 50-100 шт.;
- подземная парковка автомобилей на 1 парковочное место для квартиры или открытая стоянка;
- инфраструктура развитая;
- первый и цокольные этажи - офисы.

Стоимость кв. метра составляет: 60 000 - 80 000 рублей.

Бизнес класс предполагает:

- верхняя часть города или центр района в заречной части или престижный спальный район;
- этажность дома - более 10 этажей;
- количество квартир – более 100 шт.;
- наличие подземных парковочных мест = минимум 1/3 от количества

квартир;

- возможное расположение на оживленных магистралях центра, либо в местах с неоднородной инфраструктурой;

- первые и цокольные этажи - магазины и офисы.

Стоимость кв. метра составляет: 85 000 - 100 000 рублей.

Эконом класс предполагает:

- спальный район, заречная часть города;

- этажность дома – от 10 до 18 этажей;

- количество квартир – более 100 шт.;

- наземная парковка автомобилей.

Стоимость кв. метра составляет: 40 000 - 65 000 рублей.

Согласно представленной выше классификации, проведем сегментацию объектов, в данный момент находящихся на стадии строительства, а также сданных в эксплуатацию, где еще осуществляется продажа квартир от застройщика [4].

По данным 1 кв. 2017 года на первичном рынке многоквартирного жилья Алтайского края ситуация с сегментацией по классам выглядит следующим образом (рис. 1).

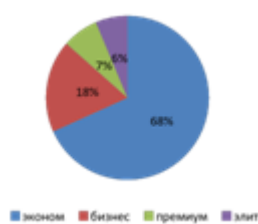


Рис. 1. Количество объектов первичного рынка жилой недвижимости Алтайского края с сегментацией по классам, %

В настоящее время на первичном рынке жилой недвижимости преобладают жилые дома класса эконом – 68%.

### *1.2.2. Характеристика классов жилой недвижимости*

Эконом класс.

Новостройки эконом класса – это типовое жилье.

Высота дома, как правило, не должна превышать 24 этажа, а общее количество квартир доходит до 700. В домах эконом класса встречаются однокомнатные квартиры площадью от 35 кв.м.

Характерная особенность таких домов – это отсутствие квартир свободной планировки, все комнаты разделены перегородками. Инженерная начинка – типовая для серийного панельного дома. Лифты – отечественных производителей. Территория вокруг дома не огораживается, подземного паркинга как правило нет. Если в доме имеются нежилые помещения, то вся инфраструктура сводится к общегородским продуктовым, вещевым магазинам и бытовым службам [1].

Для домов эконом класса характерно наличие 1-2-3 комнатных квартир. В основном при проектировании дома эконом класса предпочтение отдается 1-2-комнатным квартирам (в 20% рассматриваемых домов отсутствуют в проекте 3-комнатные квартиры). Но в некоторых домах предлагаются 4-5-комнатные квартиры, а также квартиры свободной планировки.

В последнее время все чаще в проектах жилых домов предусматривается строительство квартир студий.

В среднем в осуществляющихся проектах эконом класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом (без учета квартир студий) [18]:

1-комнатные – 49%

2-комнатные – 35%

3-комнатные – 15%

На 4-комнатные квартиры может приходиться порядка 1%, на квартиры свободной планировки – менее 0,5%.

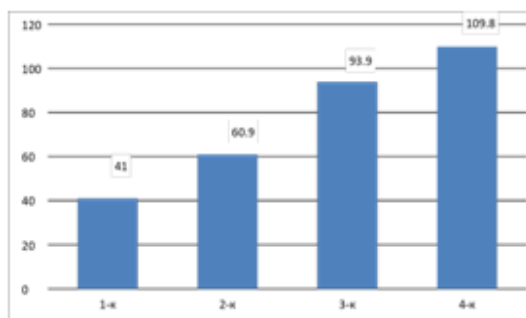


Рис. 2. Средняя площадь квартир эконом класса на 1 кв. 2017 г., кв.м.

Проектирование в жилых домах эконом класса квартир большой площади и с количеством комнат более 3 говорит о том, что в данном сегменте иногда проявляются параметры жилья бизнес класса (рис. 2).

Бизнес класс.

Новостройки бизнес-класса – это жилье повышенной комфортности в домах, построенных по новейшим технологиям, с предоставлением качественных услуг в период эксплуатации.

Дом с квартирами, относящимися к бизнес классу, как правило, спроектирован по индивидуальному проекту. Функциональные и комфортные планировки квартир, высокие потолки, скоростные лифты, качественная отделка лестниц и фасада, подземный гараж, обустроенный двор.

На данный момент в городе Бийске наблюдается стремительная тенденция строительства жилых домов эконом и бизнес класса. В основном строительство жилых домов бизнес класса ведется в Приобском районе, хотя есть несколько жилых комплексов, строительство которых ведется вдали от центра города. Такая децентрализация благоприятно влияет на появление квартальных застроек микрорайонов жильем данного класса.

Эксперты придерживаются мнения, что для отнесения жилья к бизнес классу, необходимо, чтобы оно удовлетворяло следующим требованиям [2]:

- месторасположение (верхняя часть города, центр района в нижней части города, престижный спальный район);

- хорошее техническое оснащение здания, выстроенного по индивидуальному проекту (обычно монолит);
- просторные квартиры с оптимальной планировкой;
- обустроенная территория около дома;
- хорошая доступность для транспорта;
- достаточная внутренняя инфраструктура (подземные стоянки, парковки, магазины, организации по оказанию услуг и пр.);
- близость парковых зон или зеленых насаждений, видовые характеристики являются преимуществом.

Отсутствие одного-двух факторов выводит данное жилье из категории бизнес класса в категорию "эконом".

Категории «повышенной комфортности» со временем меняются – то, что 3-4 года назад считалось бизнес классом, в настоящее время не соответствует современным требованиям.

Дом бизнес класса представляет собой, как правило, монолитное или кирпичное сооружение, построенное по индивидуальным архитектурным проектам, имеет хорошее техническое оснащение и привлекательный современный облик. Обычно предусмотрен подземный и наземный паркинг, наличие развитой внутренней инфраструктуры (магазины, фитнес-центры и т.п.), а у придомовой территории и мест общего пользования – повышенной степени благоустройство.

В жилье бизнес класса опасения, связанные с расположением жилья на более высоком этаже, относительно комфорта - не существенны, так как нижние этажи применяются в основном для размещения сервисных служб.

В бизнес-классе наибольшим спросом пользуются квартиры без отделки. Среди ключевых характеристик - хорошая подготовка под чистовую отделку. Но следует отметить, что в настоящее время в Москве повышается спрос на готовые к жилью квартиры, даже частично мебелированные [6].

Площадь однокомнатных квартир бизнес класса может варьироваться до 50 кв.м., двухкомнатных - до 70 кв.м., трехкомнатных - до 100 кв.м.,

четырёхкомнатных – до 140 кв.м. Потолки должны быть высотой не менее 2,7 метров. Рекомендуемая площадь кухни - от 12 до 15,2 кв.м. Количество квартир в доме бизнес-класса обычно варьируется в диапазоне от 100 до 300.

В крупных комплексах часто предусматривают прогулочные зоны с декоративными элементами, фитнес-центр, предприятия торговли, предприятия общественного питания и сферы услуг, например, кафе, ресторан, аптека, медицинский центр, салон мобильной связи. Многоквартирные дома, как правило, оснащены вспомогательными помещениями для управляющей компании, эксплуатационной службы.

Брендинг объекта так же актуален для бизнес-класса, как и для практически любого сегмента. Имидж нужен каждому дому, независимо от сегмента. В целом в Бийске сегодня жилые комплексы имеют название. Название позволяет лучше позиционировать проект и помогает покупателям ориентироваться на рынке недвижимости.

Квартиры в жилых домах бизнес класса имеют наибольшие площади, чем квартиры в сегменте эконом класса. Также при проектировании бизнес жилья стоит принимать во внимание тот факт, что у потребителя возникают предпочтения при грамотном планировании соотношения количества квартир различной комнатности.

В нынешнее время при осуществлении проектов бизнес класса в каждом проекте имеется различное соотношение квартир по количеству комнат. К примеру, в планах некоторых объектов отсутствуют 3-комнатные квартиры. В основном при проектировании дома из сегмента бизнес класса предпочтение отдается 1-2-комнатным квартирам. Так же в некоторых домах предлагаются квартиры комнатностью 4-7.

В среднем в осуществляющихся проектах бизнес класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом [22]:

1-комнатные – 38%

2-комнатные – 34%

3-комнатные – 25%

4-комнатные – 2%

Более 4 комнат и квартиры со свободной планировкой – 1% (рис. 3).

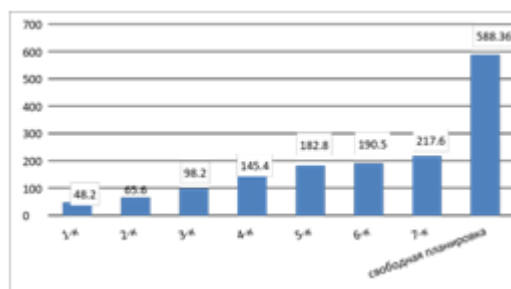


Рис. 3. Средняя площадь квартир бизнес класса, кв.м.

Возможность проектирования в жилых домах бизнес класса с квартирами с увеличенной площадью и с количеством комнат свыше 4 свидетельствует о том, что в данном сегменте иногда могут проявляться параметры недвижимости премиум класса.

Внутренняя инфраструктура является одним из основополагающих определений жилья бизнес класса.

Инфраструктура дома бизнес класса – это те удобства и услуги, которые покупатель жилья получает, не уходя далеко от собственного дома.

В доме бизнес класса должны быть следующие инженерно-технические решения: водоподготовка, водоочистка, звукоизоляция, отопление, возможно кондиционирование. Как правило, это сочетание централизованных городских и индивидуальных систем, таких, как бойлеры и воздухоочистители, обслуживающие только данный, конкретный дом.

Внутренняя инфраструктура дома может включать [8]:

- подземный паркинг (в лучшем случае – на каждую квартиру – по 1 машиноместу);
- предприятия сферы услуг;
- продуктовый магазин или магазин товаров первой необходимости;
- кафе.

Премиум класс.

Жильё премиум класса предполагает некий элемент необходимой роскоши.

Как правило, премиальные объекты - это дома, расположенные в престижных районах с небольшим (до 100) количеством квартир, с видом на парк, реку, озеро. Принципиальные характеристики бизнес-класса - оригинальная архитектура, наличие подземной парковки, благоустроенной и охраняемой территории, служб сервиса, высокоскоростных бесшумных лифтов, качественной инженерии - для жилья премиум-класса являются лишь дополнением к престижной локации.

На премиальность квартиры влияют следующие факторы [9]:

- степень престижности района;
- строительство дома по индивидуальному проекту;
- насыщенность дома современными средствами связи (спутниковая антенна, интернет и др.);
- наличие в доме внутренней инфраструктуры (помещений службы охраны, колясочные, комнаты для хранения меха, помещения для проведения досуга жильцов дома и т. д.)

Премиум класс имеет 7 основных признаков:

- местоположение (центр города с видом на парковую зону, реку, панораму города);
- ограничение здания по этажности, количеству квартир (не более 100 квартир);
- качественная техническая "начинка" (звукоизоляция, стеклопакеты и т. д.);
- архитектура и дизайн помещений (свободная планировка, потолки не менее 3м);
- комфорт и сервис жилья (кондиционирование, автономная система водо- и теплоснабжения, паркинг или подземный гараж, охрана);
- возможны дополнительные услуги внутри дома (социальная инфраструктура: кафе, спортзал, прачечная, химчистка и т. п.);



– наличие квартир свободной планировки или с количеством комнат более 3.

Категории премиум класса со временем меняются – то, что 3-4 года назад считалось премиум классом, в настоящее время не соответствует современным требованиям.

Для зданий премиум класса характерны прямые линии и простые фигуры, использование качественных дорогих материалов, создание спокойных и лаконичных фасадов, широкое применение стекла, за счет которого помещения обретают глубину и получают больше света, а также отсутствие лишних, нефункциональных элементов дизайна. Форма должна быть функциональной, но при этом в ней должна быть особая эстетика.

Такой стиль объединяет элегантность и простоту архитектурного решения. Все технологии, используемые при строительстве домов премиум класса, достаточно дорогие.

Квартиры премиум класса имеют большую квадратуру, чем квартиры бизнес и эконом классов.

Вся рассматриваемая жилая недвижимость премиум класса в каждом проекте имеет различные соотношения предложения квартир по количеству комнат. Так, к примеру, иногда вовсе отсутствуют однокомнатные квартиры. Главным моментом при создании проекта дома премиум класса предпочтение достается 2-3-комнатным квартирам. Кроме этого, в некоторых домах предлагаются квартиры свободной планировки и пентхаусы.

В целом в осуществляющихся проектах премиум класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом [10]:

1-комнатные – 20%

2-комнатные – 39%

3-комнатные – 35%

4-комнатные – 5%

5-комнатные, свободной планировки, Пент Хаус – 1%

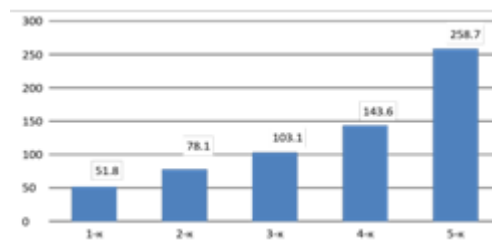


Рис. 4. Средняя площадь квартир премиум класса, кв.м.

При проектировании премиум дома в настоящее время учитывается возможность объединения двух или трех квартир (рис. 4).

Внутренняя инфраструктура является одним из основополагающих определений жилья премиум класса.

Инфраструктура дома премиум класса – это те удобства и услуги, которые покупатель жилья получает, не выходя из собственного дома.

Внутренняя инфраструктура квартиры может включать [13]:

- наличие кондиционера;
- автономного водоснабжения (с фильтрацией);
- системы энергоснабжения (с установкой источника бесперебойного питания);
- систему автономного отопления;
- отделку.

В доме премиум класса должны быть следующие инженерно-технические решения: водоподготовка, водоочистка, воздухоочистка, вентиляция, звукоизоляция, отопление. Как правило, это сочетание централизованных городских и индивидуальных систем, таких, как бойлеры и воздухоочистители, обслуживающие только данный, конкретный дом.

Внутренняя инфраструктура дома может включать [14]:

- многоуровневую систему безопасности;
- подземный паркинг (в лучшем случае – на каждую квартиру – по 1 машиноместу);
- детский клуб;
- химчистку;

- фитнес-центр;
- оздоровительный комплекс;
- кафе;
- помещения кладовые;
- Элит класс.

Элитное жилье - это развитая инфраструктура, которая образует так называемый «город в городе». В городе элитным жильем можно считать жилье, которое привлекательно в экологическом плане, удаленно от основных магистралей, а также приближено к социально-однородной среде.

На элитность квартиры влияют следующие факторы [17]:

- степень престижности района;
- нестандартность внешней и внутренней отделки дома;
- насыщенность его современными средствами связи (спутниковая антенна, интернет и др.);
- наличие в доме внутренней инфраструктуры (помещений службы охраны, колясочные, комнаты для хранения меха, помещения для проведения досуга жильцов дома и т. д.).

«Элитность» имеет семь основных признаков [15]:

- местоположение (центр города с видом на парковую зону, реку, панораму города);
- социальная однородность жильцов;
- качественная техническая "начинка" (звукоизоляция, стеклопакеты и т. д.);
- архитектура и дизайн помещений (свободная планировка, потолки не менее 3м);
- комфорт и сервис жилья (кондиционирование, автономная система водо- и теплоснабжения, паркинг или подземный гараж, охрана);
- дополнительные услуги внутри дома (социальная инфраструктура: кафе, спортзал, прачечная, химчистка и т. п.);
- дом должен быть брэндом;

- ограничение здания по этажности, количеству квартир (в пределах 20-40 квартир);
- наличие не более двух квартир на площадке.

Отсутствие одного из факторов автоматически выводит данное жилье из категории элитного в категорию "повышенной комфортности".

Категории элитности со временем меняются – то, что 3-4 года назад считалось элитным в настоящее время не соответствует современным требованиям.

Архитектурный облик очень влияет на категорию дома. Архитектурный облик элитного дома должны создавать профессиональные архитекторы, чтобы архитектура находилась на уровне шедевра.

Архитектура элитного комплекса должна соответствовать местонахождению участка застройки. Если это историческая часть города – архитектура здания должна быть выполнена в историческом стиле.

Объекты элитной жилой недвижимости должны иметь привлекательный архитектурный облик. Дополнительным плюсом будет наличие некой «изюминки» в облике, которая бы создавала статусность дома, создавала индивидуальность.

Элитное жилье должно строиться из хороших и качественных материалов. Материал, из которого строится элитное жилье, преимущественно должен быть экологически чистым.

Вокруг элитного дома должно располагаться огороженное пространство, с охраной и системой доступа [16].

В последние годы одним из характеристик элитарного жилья стала его свободная планировка - open space («свободное пространство»). Поверхности стен, потолка и пола чаще всего подготовлены под отделку, так как все больше клиентов предпочитают оформлять интерьеры по собственному вкусу. Структура квартиры должна быть достаточно гибкой, чтобы была возможность что-либо поменять в ней по желанию заказчика.

Элитная квартира должна иметь привлекательный вид из окна,

желательным является ориентация каждой квартиры на три стороны света.

Элитная квартира предполагает наличие большой гостиной, столовой, рабочей зоны (кабинета), остекленную лоджию.

Признаком хорошей пространственной организации элитной квартиры является наличие больших окон и зимнего сада. Жильцы последних этажей должны иметь возможность установить в квартире камин.

На верхних этажах элитного дома могут располагаться двухуровневые квартиры, территорию крыши которых возможно использовать под земельный участок, спортивную площадку или бассейн.

В цоколе возможен просторный вестибюль, где может быть расположена комната для охраны, зона для ожидания хозяев квартиры, помещения, где сосредоточены все пульта управления (видеонаблюдение, пожароохранная сигнализация, пульта охраны).

В элитной квартире должен быть просторный санузел, чтобы была возможность разместить разнообразные вещи для комфорта. Если санузел один, то его площадь должна быть около 12 кв.м.

Стандартом становится размещение ванной с выходом в спальню, количество ванных комнат должно соответствовать количеству спален в квартире.

Площадь кухни должна быть не меньше 14 кв.м.

Динамика ввода рынка элитной недвижимости имеет выраженный ниспадающий тренд. На сегодняшний момент снижения ввода элитных жилых домов связано со следующими причинами:

- отсутствие на рынке недвижимости земельных участков в историческом центре Бийска для строительства вышеупомянутого жилья;
- быстро меняющиеся требования по качеству элитного жилья у целевой группы, что приводит к несоответствию ранее заявленных проектов именно этому классу жилья;
- в послекризисный период большинство застройщиков ориентировано на строительство жилья эконом класса в формате квартальных застроек, что в

свою очередь может обеспечить им использование своих производственных мощностей, а именно принадлежащих им заводов (ООО «Строительное управление №1», ПО Железобетон имени В.М.Мозырского и т.д.);

- стоимость жилья элитного уровня достаточно высокая, при том что средняя заработная плата в городе Бийске на сегодняшний момент немногим более 21 тыс. руб.

Квартиры сегмента Элит имеют наибольшие площади, нежели квартиры иных классов. Причем при проектировании элитного недвижимости следует учитывать потребительские предпочтения, которые в свою очередь имеют различную динамику.

Все рассматриваемые жилые дома в элитном секторе в каждом проекте имеют свое соотношение квартир по количеству комнат. Так, к примеру, в некоторых объектах нет 1-2-комнатных квартир. Главное предпочтение отдается 3-4-комнатным квартирам. Так же в некоторых объектах предлагаются 5-комнатные квартиры, квартиры свободной планировки, пентхаусы.

В целом в осуществляющихся проектах элит класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом [23]:

- 1-комнатные – 16%
- 2-комнатные – 41%
- 3-комнатные – 22%
- 4-комнатные – 16%
- 5-комнатные, свободной планировки, Пент Хаус – 5%

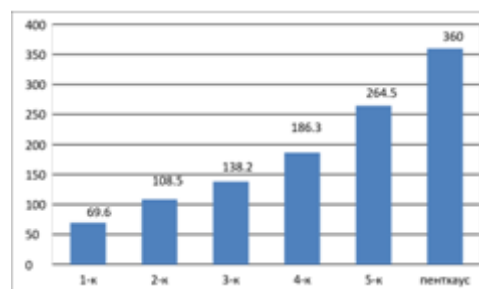


Рис. 5. Средняя площадь элитных квартир, кв.м.

При проектировании элитного дома в настоящее время учитывается возможность объединения двух или трех квартир (рис. 5).

При проектировании элитного дома в настоящее время учитывается возможность объединения двух или трех квартир.

Внутренняя инфраструктура является одним из основополагающих определений элитного жилья.

В элитных домах вся инфраструктура – только для жильцов дома. Одним из преимуществ элитного жилья как раз и является обособленность, самодостаточность инфраструктуры и ее ориентированность на узкий круг лиц – жильцов дома.

Внутренняя инфраструктура квартиры может включать [19]:

- наличие кондиционера;
- автономного водоснабжения (с фильтрацией);
- системы энергоснабжения (с установкой источника бесперебойного питания);
- систему автономного отопления;
- отделку.

В элитном доме должны быть следующие инженерно-технические решения: водоподготовка, водоочистка, воздухоочистка, вентиляция, звукоизоляция, отопление. Как правило, это сочетание централизованных городских и индивидуальных систем, таких, как бойлеры и воздухоочистители, обслуживающие только данный, конкретный дом.

Внутренняя инфраструктура дома может включать:

- многоуровневую систему безопасности;
- подземный паркинг (в лучшем случае – на каждую квартиру – по 2 – машиноместа);
- круглосуточный медпункт;
- детский клуб;
- химчистку;

- сауну;
- бассейн;
- фитнес-центр;
- оздоровительный комплекс;
- тренажерный зал;
- наличие морозильной камеры хранения изделий из меха;
- бильярд;
- бар;
- ресторан;
- помещения кладовые;
- прачечную;
- комнаты для обслуживающего дом персонала.

В последнее время мегаполисах застройщики элитного жилья склоняются в сторону сокращения внутренней инфраструктуры комплекса. Это связано в первую очередь с тем, что малое число квартир элитно дома не может позволить окупить внутреннюю инфраструктуру комплекса, а привлечение граждан «со стороны» разрушает статус элитарности, обособленности.

Таким образом, можно проследить состояние рынка недвижимости вновь вводимого жилья с учетом реальной покупательной способности потребностей жителей. На сегодняшний день в тренде остается жилая недвижимость эконом и бизнес класса. Застройщики ориентированы на массовую долю рынка, нежели на его премиальность. Этому способствует и низкая покупательная способность населения и госпрограмма по переселению из аварийного и ветхого жилья.

### *1.2.3. Анализ стоимости квадратного метра на первичном рынке недвижимости г. Бийска*

На сегодняшний день стоимость 1 кв.м. жилья на первичном рынке



зависит от класса и расположения объекта недвижимости. В квартирах эконом и бизнес класса стоимость квадратного метра варьируется от комнатности и этажа расположения жилья. В квартирах премиум и элит сегмента, как правило, нет зависимости стоимости квадратного метра от количества комнат, цена зависит от этажа, на котором располагается квартира, видовых характеристик и общего метража квартиры [20].

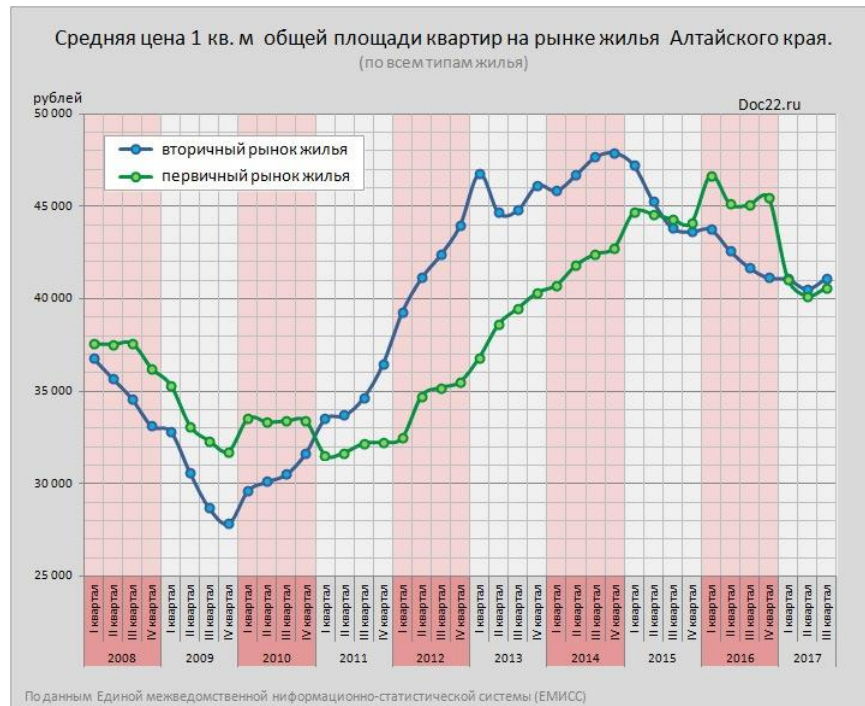


Рис.6. Динамика средней стоимости квадратного метра в Алтайском крае

Проанализируем динамику средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости в г. Бийске (рис. 6).

Таблица 1

### Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в г. Бийске

Все цены указаны в рублях за 1 м<sup>2</sup>.

	Аренда	Вторичка	Новостройки
09.03.2015	226	38963	39743
16.03.2015	231	39190	39234
23.03.2015	231	38720	39140
13.04.2015	230	38235	39435
20.04.2015	224	38626	39348
27.04.2015	227	39028	38531

	<b>Аренда</b>	<b>Вторичка</b>	<b>Новостройки</b>
04.05.2015	217	38659	37885
11.05.2015	216	38065	37791
18.05.2015	226	38339	37883
25.05.2015	221	38122	37828
01.06.2015	203	37785	38107
08.06.2015	242	36945	38486
15.06.2015	213	36795	38795
29.06.2015	219	37534	39345
13.07.2015	221	36911	39051
20.07.2015	220	36828	39380
27.07.2015	214	36718	39320
03.08.2015	212	37306	39469
10.08.2015	218	36902	39875
05.10.2015	218	36582	38116
12.10.2015	195	36410	38361
19.10.2015	214	35458	38573
26.10.2015	203	35446	38106
02.11.2015	215	36321	37871
09.11.2015	188	35482	37607
16.11.2015	194	35972	37400
23.11.2015	219	36136	37411
30.11.2015	195	36180	37428
07.12.2015	204	35591	37050
14.12.2015	191	35749	36634
21.12.2015	194	35259	36601
28.12.2015	204	36140	36451
04.01.2016	207	36729	36535
11.01.2016	208	37067	36985
18.01.2016	213	36310	36611
08.02.2016	215	36996	37193
15.02.2016	216	36533	37270
22.02.2016	212	36465	36682
29.02.2016	209	36655	36279
07.03.2016	205	36369	35704
14.03.2016	210	35950	36480
21.03.2016	213	36066	36607
28.03.2016	216	35520	36399
04.04.2016	211	35812	37457
11.04.2016	215	35582	38458
18.04.2016	215	35826	35831
25.04.2016	215	35817	36105
02.05.2016	219	35080	36010
09.05.2016	217	34819	36613
16.05.2016	215	35326	36282
23.05.2016	218	35247	36391

	<b>Аренда</b>	<b>Вторичка</b>	<b>Новостройки</b>
30.05.2016	214	35007	36493
06.06.2016	216	34612	36151
13.06.2016	219	34510	36032
20.06.2016	216	34517	36427
27.06.2016	226	34510	36112
04.07.2016	216	34689	36796
11.07.2016	221	34057	36754
18.07.2016	223	34316	36118
25.07.2016	217	34233	36559
01.08.2016	224	34487	36359
15.08.2016	224	34244	36510
22.08.2016	231	34394	36567
05.09.2016	220	34798	35788
26.09.2016	235	33946	34824
03.10.2016	230	34605	35631
17.10.2016	221	33981	34795
31.10.2016	230	33666	34538
05.12.2016	213	33646	34135
02.01.2017	229	33380	33527
16.01.2017	221	34044	34032
23.01.2017	222	34116	34984
30.01.2017	221	33723	34780
13.02.2017	220	33425	35451
27.02.2017	224	33320	35105
06.03.2017	224	32698	34851
13.03.2017	225	32808	34916
20.03.2017	220	32589	35016
27.03.2017	220	33111	34896
10.04.2017	210	32955	35036
17.04.2017	212	32764	34931
08.05.2017	211	32151	34698
05.06.2017	211	32450	34663
26.06.2017	211	31324	34427
03.07.2017	209	31924	34064

Как видно из таблицы 1 динамика средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилья г. Бийске показывает наибольший спад, нежели недвижимость в новостройках.

Так как жилье премиум и элит сегмента территориально располагается в исторической части города, стоимость квадратного метра таких домов не учитывается при формировании средней стоимости квадратного метра в

целом по г. Бийске.

По данным за 7 месяцев 2017 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости возросла на 2%, а недвижимость на вторичном рынке потеряла 4%.

Далеко не сразу при анализе стоимости квадратного метра жилья предусматривалось сегментирование стоимости по классам. Изначально жилье делилось на типовое жилье, улучшенной планировки, повышенной комфортности и элитное жилье [30].

Изменение стоимости квадратного метра на первичном рынке недвижимости зависит от стадии строительства объекта, от количества оставшихся непроданных квартир, спроса и предложения на рынке.

Повышение стоимости квадратного метра зависит от задержки продаж застройщиками, связано с развитием ипотечного кредитования, ростом стоимости строительных материалов, высокими затратами на расселение, подводкой инженерных коммуникаций, высокими транзакционными издержками.

Снижение стоимости квадратного метра может быть связано с окончанием продаж последних квартир в сданных жилых домах по более высокой цене и выходом на рынок новых объектов с более низкой ценой по сравнению с конкурентами.

Таким образом, можно сделать вывод о спаде покупательской способности населения, что в свою очередь влияет на ценовую политику на рынке недвижимости. Несмотря на увеличение транспортных расходов, увеличением затрат на строительные и отделочные материалы, на сам процесс строительства, застройщики начали аккуратно делать более выгодные предложения относительно конкурентов, в частности делая определенные скидки, рассрочки от застройщика, при этом не существенно удешевляя процесс строительства.

### **1.3. Анализ регулярного (вторичного) рынка жилой недвижимости г. Бийска**

Вторичный объект недвижимости - оформленная в установленном порядке пространственная часть здания, сооружения, имеющая правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости (квартиры, помещения, комнаты).

Согласно реальной рыночной практике, оборот «вторичных» объектов недвижимости составляет большую долю.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны в части ценообразования.

Почти во всех регионах России стоимость жилья на вторичном рынке превышает стоимость жилья на первичном рынке. Эта разница составляет не менее 10%. Поэтому для определения стоимости контракта при покупке квартиры в новом доме можно ориентироваться на стоимость квартиры вторичного рынка минус 10%.

При анализе вторичного рынка жилой недвижимости используется база данных «NMLS» (Национальная мультилистинговая система). В ней собрана наиболее полная и достоверная информация по вторичному рынку жилья.

Анализ вторичного рынка жилой недвижимости подразумевает анализ следующих параметров: объем предложений, количество предложений, средняя стоимость квадратного метра. Далее можно рассматривать эти параметры более детально, сегментируя их по количеству комнат, по классу, по материалу стен.

За весь период исследования можно сказать о том, что продажа вторичного жилья имеет растущий тренд. Количество предложений на рынке не стабильно, особенно это проявилось в период 2015-2016 годов.

По данным за статистики рынка вторичного жилья количество предложений за первое полугодие 2016 года возросло на 16,9% по сравнению с тем же периодом 2015 года.

Динамика объем предложения совпадает с динамикой количества предложений на вторичном рынке жилья. Для объема предложений также характерен растущий тренд.

Резкий спад предложений на вторичном рынке в 4 квартале 2006 года повлек за собой серьезное повышение стоимости квадратного метра с последующим стабильным ростом вплоть до 3 квартала 2008 года. В связи с кризисной ситуацией в течение 2009 года наблюдалось снижение цен. В период 2010-2011 гг. на рынке стоимость квадратного метра стабилизировалась и с конца 2011 года вновь стала нарастать. Однако с 2015 года стоимость стала постоянно падать и снизилась за 2 года практически на 20%. В настоящее время наблюдается стабилизация стоимости.

Таким образом, можно сказать о том, что рынок вторичной жилой недвижимости является более привлекательным для жителей, не имеющих достаточное количество денежных средств на покупку дорогостоящей недвижимости. При этом, стоимость на рынке вторичного жилья постоянно снижается, количество предложений увеличивается, а спрос остается практически на одном и том же уровне [27].

## **Глава 2. Анализ факторов, влияющих на стоимость квадратного метра жилой недвижимости**

Выявление экономических и социальных факторов, определяющих состояние и динамику рынка недвижимости, - это важный этап при анализе и прогнозировании. Именно эти факторы определяют потребности и возможности общества по приобретению недвижимости, обороты на рынке.

Сформировалась система факторов регионального уровня, которые определяют состояние и динамику рынка недвижимости [21]:

### **1. Экономические:**

- Риски инвестиций в недвижимость.
- Стоимость строительства.
- Уровень и динамика доходов населения.
- Доступность финансовых ресурсов, в том числе кредитных.
- Состояние альтернативных и смежных рынков.
- Цены и тарифы на коммунальные услуги и энергоресурсы.
- Социальные:
  - Уровень и динамика изменения социальной структуры населения.
  - Уровень и динамика изменения численности населения и его возрастной структуры.
  - Уровень и динамика изменения образовательного уровня населения.

### **2. Административные:**

- Зональные ограничения.
- Правовые и экономические условия совершения сделок.
- Налоговый режим.
- Правовые и экономические условия получения прав на застройку.

### **3. Условия окружающей среды:**

- Обеспеченность транспортной инфраструктурой;
- Уровень развития социальной инфраструктуры;
- Экологическая обстановка.

## 2.1. Ввод жилой недвижимости в г. Бийске

На начало 2017 года общая площадь жилищного фонда в городе составляла 4374,1 тыс. кв. м.

Большая часть жилищного фонда находится в частной собственности граждан – 4067,2 тыс. кв. м. Доля муниципального жилищного фонда, составляет 8,9% от площади всего жилищного фонда города.

Обеспеченность общей площадью жилых помещений на 1 жителя города Бийска составляет 20,6 кв. м.

Город Бийск – второй по численности населения город Алтайского края, крупный промышленный, научный, образовательный и культурный центр. Численность населения по состоянию на 01.01.2017 года – 212,8 тыс. человек.

Таблица 2

### Ввод жилых домов на территории г. Бийска

Значение показателя за год, Городские округа Алтайского края, город Бийск											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Введено в действие жилых домов на территории муниципального образования, квадратный метр общей площади	15992	29629	34325	38128	19187	33062	46563	46308	47694	53482	50351
Введено в действие индивидуальных жилых домов на территории муниципального образования, квадратный метр общей площади	12531	25696	22954	16884	10149	15104	13446	8914	8388	8176	2441

Исходя из таблицы, можно сделать вывод, что за последние 5 лет прослеживается стабильный рост строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования



город Бийск. Однако строительство индивидуальных жилых домов показывает резкий спад, в 2016 году показатель является наименьшим за последние 10 лет, что составляет всего 10% от наивысшего показателя, достигнутого в 2007 году [29].

Спрогнозировать общий объем ввода не предоставляется возможным, так как отсутствуют данные о строящемся индивидуальном жилье. Однако с учетом перспективы строительства многоквартирных домов на территории г. Бийска и небольшом количестве свободных земельных участков под ИЖС объем ввода жилья на территории муниципального образования сильно не изменится.

Объем ввода жилой недвижимости пережил как рост, так и снижение. По сравнению с 2010 годом прирост жилья превысил 150%. В кризисный период вплоть до темпы строительства значительно сократились, пик которого пришелся на 2010 год. С 2011 года прирост нового строительства ведется быстрыми темпами. За 2015 год было введено 53482 квадратных метров жилья, что на 12,3% больше по сравнению с 2014 годом и на 150% больше по сравнению с посткризисным 2010 годом.

Динамика ввода многоквартирного жилья практически повторяет динамику общего ввода жилья в г. Бийске.

Тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной мере зависят от демографической ситуации, миграции населения. Влияние этих факторов не сиюминутно, но их обязательно нужно принимать в расчет при анализе рынка жилой недвижимости [28].

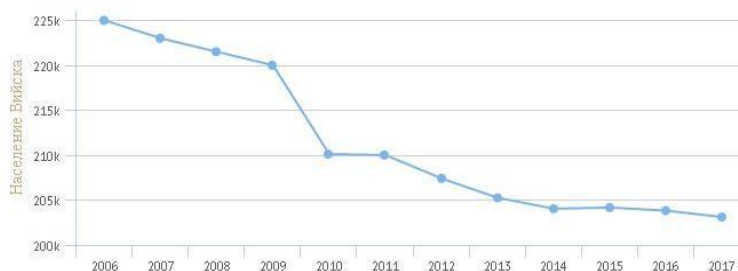


Рис. 7. Динамика численности населения г. Бийска на начало периода, чел.

В течение долгого периода времени наблюдается снижение

численности населения г. Бийска. С 2009 по 2010 год численность населения снизилась почти на 10 тыс. чел., что в свою очередь привело к росту предложений на вторичном рынке (рис. 7).

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что ввод жилой недвижимости в эксплуатацию имеет положительную динамику, несмотря на постоянно снижающийся уровень численности населения.

## 2.2. Доходы населения

Исходя из того, что социальная сфера является одной из самых бедных рассмотрим динамику заработной платы отдельных категорий граждан Бийска за последние годы [24].

Таблица 3

Динамика заработной платы отдельных категорий граждан Бийска

Категории работников	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Врачи	33594,3	35661	36566,2	38222,6
Младший медицинский персонал	8182,3	10547	9497,2	10226,9
Научные сотрудники	34691,8	-	73096,1	65823,5
Педагогические работники дошкольных образовательных учреждений	10981,8	15277,6	15904,8	16163
Педагогические работники образовательных учреждений общего образования	17635	19784	18420,3	18144,6
Педагогические работники образовательных учреждений дополнительного образования детей	12231,1	16123,1	16004	16160,6
Педагогические работники, оказывающие социальные услуги детям-сиротам	13793,7	16642,2	-	-
Преподаватели и мастера производственного обучения СПО и НПО	17145,9	17453,5	17562,2	18680,4
Преподаватели высших	25654,8	26331,5	28245,3	31985,7

Категории работников	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
учебных заведений				
Работники учреждений культуры	9449	12916	13644	12829,6
Социальные работники	10059,5	11704,2	12539,1	14509,4
Средний медицинский персонал	16286,2	17579,2	18319,6	19066

Исходя из таблицы 3, можно отметить, что темпы роста доходов населения значительно возросли. Тем не менее, уровень доходов населения г. Бийска ниже, чем уровень доходов в региональных городах СФО, таких как Новосибирск, Томск, Барнаул, Омск.

Основываясь на вышесказанном, можно сказать, что основные потребители рынка доступного жилья все больше нуждаются в системах кредитования для покупки квартиры. Застройщики строительства, особенно бийчане, привлекают денежные средства населения на самых ранних этапах строительства [25].

### 2.3. Влияние других экономических факторов на состояние рынка

«Рынок недвижимости зависит от состояния экономики в целом и в то же время он является индикатором этого состояния. Если ситуация на рынке недвижимости ухудшается, следует ждать ухудшения состояния экономики в целом. Если ситуация на рынке недвижимости улучшается, то это ведет к подъему в реальной экономике» [12].



Рис. 8. Взаимосвязь экономических циклов и циклов развития рынка недвижимости

Так одним из явных показателей изменений в состоянии рынка недвижимости относятся срок экспозиции объектов на рынке и количество

сделок на рынке. Повышенный спрос на жилье подогревается желающими вложить деньги в недвижимость, тем самым провоцируя повышение стоимости жилья. Количество желающих не бесконечно, таким образом, после оживления на рынке недвижимости приходит затишье, но это никак не означает, что с падением спроса снизится цена, она замедлит свой рост (рис. 8).

Изменения на рынке недвижимости имеют циклический и сезонный характер. Спустя некоторое время после снижения спроса, происходит оживление на рынке.

Снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению недвижимости, то есть ведет к снижению спроса и увеличивает издержки строителей, то есть снижает предложение на рынке (Рис. 9).

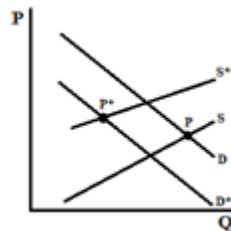


Рис. 9. Влияние роста ставки процента на смещение кривых предложения и спроса

Ипотечное кредитование пользуется большим спросом в Бийске. Причиной этому служит тот факт, что в качестве первоначального взноса можно использовать материнский капитал, а всю сумму сразу выплатить смогут лишь единицы. Также программы различных банков явно конкурируют между собой.

По аналитическим данным 2016 года компании IPOhelp ипотеку в Алтайском крае представляют 25 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 170 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости. Ставки по ипотеке в Алтайском крае находятся в диапазоне 8.50 – 23.00 % годовых по рублевым

кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Алтайском крае составляет 0 %. Срок ипотечного кредитования в Алтайском крае может достигать 50 лет [9].

Количество сделок с ипотекой, зарегистрированных Росреестром в первом квартале 2017 года, сократилось на 18% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Доля подобных сделок в общем объеме продаж жилья уменьшилась до 22%. По данным ЦБ, объем предоставленных в январе-апреле этого года рублевых жилищных кредитов в России составил 304,5 млрд руб., что на 40% меньше показателя за аналогичный период прошлого года [10].

На данный момент банки начали снижать ставки по ипотеке. Также в помощь пришла программа господдержки ипотеки, по которой ставка на первичное жилье не должна превышать 12%, что в свою очередь повлекло изменение структуры спроса. Предпочтение отдается новостройкам нежели квартирам на вторичном рынке жилья.

Изменение цен на жилье обусловлено притоком нефтедолларов в страну и ростом себестоимости строительства за счет удорожания стройматериалов.

Профессиональный строитель отталкивается от себестоимости строительства, включая в это понятие не только стоимость строительно-монтажных работ, но и:

- стоимость выделения земельного участка (которая может в отдельных случаях может достигать до 30% стоимости всего проекта);
- технические условия - подключение к коммуникациям (стоимость которых сегодня всецело зависят от произвола монополистов);
- время реализации проекта,
- стоимость кредитных ресурсов;

Наблюдения последнего десятилетия показали, что цена «усредненного» 1 квадратного метра в России, при условии, что это новостройка, средний район, уровень готовности строительства 75%, прямо

пропорциональна стоимости барреля нефти. Такому соотношению было дано название «НефтеБакс» [11].

Зная динамику курса доллара (рис. 10) и динамику стоимости барреля (рис. 11) можно проследить динамику условной единицы «НефтеБакс».

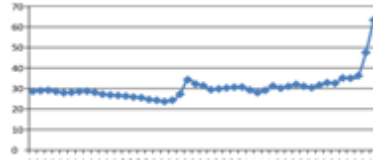


Рис. 10. Динамика курса USD ЦБ РФ, руб.

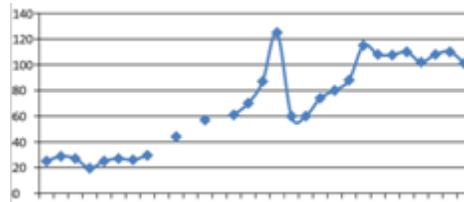


Рис. 11. Динамика цен на Нефть Brent (ICE.Brent), USD/баррель [24]

Ряд российских аналитиков выявили следующую зависимость, что для Москвы количество бочек нефти (баррелей), содержащееся в 1 квадратном метре, примерно составляет 50-60, для регионов – 25-30.

Объяснения такого феномена таковы, что бюджет страны в огромной степени зависит от конъюнктуры нефтегазового сектора экономики. При этом значительная часть бюджета через различные механизмы экономики перетекает на рынок недвижимости, оказывая существенное влияние на инвестиционный процесс.

«НефтеБаксы» попадают в экономику после некоторой обработки. Этот процесс назвали «Крекингом».

Монетарные власти (Центральный банк и Министерство финансов РФ), являющиеся по существу распорядителями ресурсов, всегда, а в условиях кризиса - особенно, обеспечивают поступления денежных потоков в экономику с определенной задержкой. Эта задержка составляет примерно от 3 до 6 месяцев.

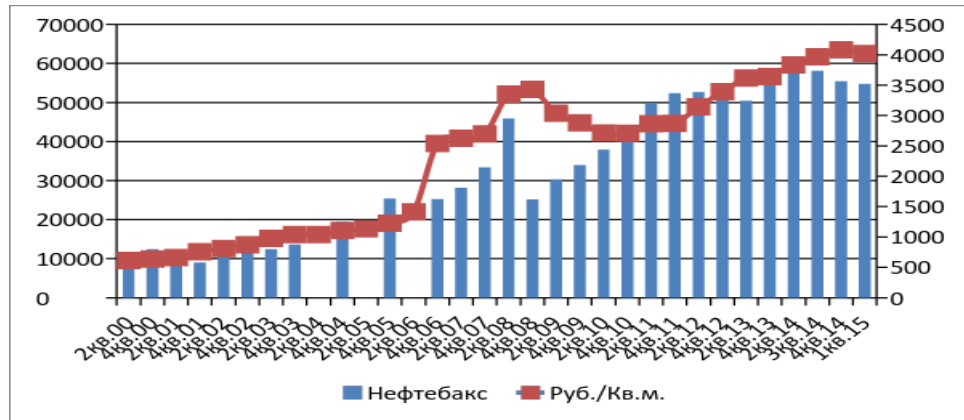


Рис. 12. Динамика средней стоимости 1 квадратного метра жилья на первичном рынке (руб./кв.м) и условной единицы «НефтеБакс» (руб./баррель)

Таким образом, динамика изменения стоимости квадратного метра жилья повторяет динамику изменения условной единицы «НефтеБакс», но с некоторой задержкой (рис. 12). Однако на сегодняшний день экономики РФ начинает курс на уменьшение на привязанность к стоимости углеводородов, добываемых из недр нашей родины. С другой стороны реальная привязанность стоимости квадратного метра жилой недвижимости к так называемому «НефтеБаксу» прослеживается уже почти два десятка лет.

## **Глава 3. Тенденции развития рынка жилой недвижимости в Алтайском крае**

### **3.1. Пути развития рынка жилой недвижимости в городе Бийске**

В течение 2016 года рынок недвижимости испытывал негативные последствия событий предшествующих двух лет, однако прослеживалась тенденция замедления влияния негативных процессов, а также рост ряда показателей подтверждающих начало восстановления отрасли в ближайшем будущем.

Рассматривая макроэкономические показатели 2016 года, в качестве которых выбраны темп роста ВВП и инвестиции в основной капитал в анализируемом периоде замедлили своё падение в сравнении с предшествующими годами, однако все равно находились в отрицательной зоне, а показатель инфляции, не смотря на прогноз Центрального банка РФ (Российской Федерации) осталась выше целевого значения на 4 %.

В 2017 году прослеживалась тенденция роста показателей ВВП и замедления инфляции, что привело к приближению к целевому ориентиру Банка России. При условии, что располагаемые доходы населения страны придерживались негативной динамики [26].

Помимо этого в 2017 году прослеживается повышение объемов строительства в России по сравнению с 2016 годом.

В городе Бийске Алтайского края на рынке жилой недвижимости сложилась следующая тенденция в рассматриваемом периоде, а именно объем инвестиций в основной капитал из всех источников финансирования за январь-сентябрь 2017 года составил 3698 млн. руб. что составляет 108,9% - в действующих и 107,9% - в сопоставимых ценах к январю-сентябрю 2016 года.

В рассматриваемом периоде в целом по городу освоены: средства федерального бюджета – 203,8 млн. руб. (108%), краевого бюджета – 21,5 млн. руб. (61,3%), бюджета города – 43,5 млн. руб. (16,3%), внебюджетных



источников – 3429,2 млн. руб. (109,6%), в т.ч. кредиты банков – 148,8 млн. руб. (194%).

За 9 месяцев 2017 года введено в эксплуатацию 55,2 тыс. кв. м жилья (в 1,6 р. к 9 месяцам 2016 года), в том числе 1,9 тыс. кв. м - индивидуального жилья (118,5% к соответствующему периоду прошлого года).

Помимо этого по договорам специализированного найма детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее «детей-сирот») в 2015 году в собственность Алтайского края приобретено 183 жилых помещения для данной категории граждан, на сумму 211120,2 тыс. рублей (в том числе 126293 тыс. рублей – за счет средств федерального бюджета, за счет краевого бюджета – 84827,2 тыс. рублей).

В 2016 году в собственность Алтайского края приобретено 209 жилых помещений для детей-сирот на сумму 221421,35 тыс. рублей, в том числе:

- за счет средств федерального бюджета – 149968,39 тыс. рублей;
- за счет средств краевого бюджета – 71452,96 тыс. рублей.

Соглашением с Министерством образования и науки Российской Федерации о субсидировании из федерального бюджета бюджету Алтайского края на предоставление жилых помещений гражданам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, от 17.02.2017 г. № 074-08-144 общий объем бюджетных ассигнований, предусматриваемых в бюджете Алтайского края на финансовое обеспечение расходных обязательств, составляет в 2017 году 208406,8 тыс. рублей, в том числе:

- за счет средств федерального бюджета – 189650,2 тыс. рублей;
- за счет средств краевого бюджета – 18756,6 тыс. рублей.

За счет указанных денежных обеспечено 196 человек из числа детей-сирот жилыми помещениями.

Расходы краевого бюджета Алтайского края на 2017 год на предоставление жилых помещений гражданам из числа детей-сирот

составили 85000 тыс. рублей (закон Алтайского края от 19.12.2016 № 89 ЗС «О краевом бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»).

На сегодняшний день КГКУ «Региональное жилищное управление» в рамках Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» проведено 17 электронных аукционов на поставку 193 жилых помещений в собственность Алтайского края для детей-сирот на сумму 255144,4 тыс. рублей, из них в р.п. Тальменка – 28 шт., г. Рубцовск – 13 шт., г. Барнаул – 132 шт., г. Новоалтайск – 20 шт.

Признаны несостоявшимися 8 аукционов на поставку жилых помещений по причине отсутствия заявок.

Заключено 9 государственных контрактов на поставку 85 жилых помещений на сумму 103915,5 тыс. рублей (р.п. Тальменка – 22, г. Рубцовск – 13, г. Барнаул – 30, г. Новоалтайск – 20).

В настоящее время проведено 14 электронных аукционов на поставку 78 жилых помещений на сумму 89637,8 тыс. рублей, из них в р.п. Тальменка – 6, г. Бийск-36, г. Барнаул – 36.

Количество граждан, состоящих в общекраевом списке детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на 01.12.2017 года составляет 6502 человека.

На территории Алтайского края продлено действие программы Постановлением Администрации Алтайского края от 29 декабря 2010 г. № 590 «Об утверждении краевой целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае на 2011 - 2020 годы». Успешное выполнение мероприятий программы «Молодая семья» в Барнауле и Алтайском крае позволит в 2011 - 2020 годах обеспечить жильем 6100 молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Для примера в городе Бийске в 2016 году в рамках данной программы приобретено 16 жилых домов.

В рамках реализации данной программы планируется до 2020 года реализовать 386,243 млн. руб., в том числе:

- из бюджета города 43,75 млн. руб.;
- из внебюджетных источников 209,575 млн. руб.;
- из иных источников 132,918 млн.руб. (средства федерального и краевого бюджетов).

Данный объем финансирования может быть изменен, именно по этой причине он подлежит ежегодному уточнению, такая зависимость существует из-за возможности увеличения бюджетных ассигнований города Бийска и объема средств федерального и краевого бюджетов.

Данная программа позволит обеспечить жильем 206 молодых семей города Бийска, а также позволит создать условия для повышения уровня обеспеченности молодых семей в городе Бийске.

На территории Алтайского края существует краевая адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2017 годы, в рамках которой было расселено 153,53 тыс. кв. м жилья, в котором проживало 11,5 тыс. жителей, она была распространена на 24 муниципальных образования края. По данным 2017 года, новым жильем уже обзавелись более 6 тыс. человек, помимо этого полностью реализована программа в 23 муниципальных образованиях края. Сегодня программа на завершающем этапе и переселение граждан проводится лишь в Бийске.

В городе Бийске, наукограде в период с 2013 по 2017 годы подлежало переселению 368 домов, которые в свою очередь были признаны аварийными в срок до 01.01.12 года. Что составляет 7,5 тыс. граждан, для которых было построено и приобретено более 2,7 тысяч квартир из категории новостроек. Что составляет от общего количества жилых помещений запланированных в рамках данной программы более 65 %. Что говорит о том, что город Бийск получил львиную долю финансирования бюджетов всех уровней на обновление жилищной инфраструктуры.

Общая площадь построенного жилья 98 тыс. кв. метров.

В наукограде с 2013 по 2017 годы подлежит расселению 368 домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года. Это 7,5 тысяч граждан, для которых будет приобретено свыше 2,7 тысяч квартир исключительно в новостройках, общей площадью 98 тыс. кв. метров. С 2013 года 1,5 тысячи квартир уже получили более 4 тысяч бийчан.

В два последние этапа с 2015 по 2016 и 2017 года в рамках краевой программы новым жильем было обеспечено 5,5 тысяч граждан, которых расселили из 285 домов и из 2 тысяч квартир.

За несколько лет на расселение бийчан из аварийных домов направлено 2,1 млрд. рублей, основную часть которых составили средства федерального Фонда содействия реформирования ЖКХ (жилищно-коммунального хозяйства) – 1 млрд. 290 млн. рублей, из краевого и местного бюджетов поступило 402,2 млн. рублей.

Всего на территории края на реализацию данной программы потрачено 4,7 млрд. рублей, в том числе средства, выделенные ранее упомянутым фондом – 3 млрд. рублей, средства краевого бюджета – 832 млн. рублей, г. Бийск выделил из своего бюджета 868 млн. рублей.

В последнее время приобретает активность индивидуальное жилищное и коттеджное строительство на территории города Бийска, свидетельством является быстро растущий коттеджный поселок «Солнечная поляна». В перспективе планируется застройка в районе витамина нагорная часть города Бийска. Используя сайт [www.avito.biysk.ru](http://www.avito.biysk.ru). Можно сделать следующий вывод, что на данный момент на рынке недвижимости г. Бийска можно приобрести как дорогостоящее от 30 млн. рублей коттеджное жилищное имущество, так и менее дорогостоящее одно, двух и трех комнатное жилье, цены колеблется от 1,2 млн. рублей до 6 млн. рублей в зависимости от части города, этажности, ремонта и площади жилого помещения.

В таблице 4 представлены данные о предоставлении жилых помещений гражданам Алтайского края по годам.

Таблица 4

Предоставление жилых помещений гражданам Алтайского края по  
годам

	2012	2013	2014	2015	2016
Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год:	3721	3301	1868	1521	1511
в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	8,2	7,3	3,5	2,7	2,7
Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года):	45786	53714	56048	55738	51810
в процентах от общего числа семей (включая одиноких)	4,7	5,5	5,8	5,7	5,3

Как мы видим из данных таблицы 4 прослеживается тенденция к уменьшению числа семей получивших жилые помещения с 2012 к 2016 более чем на 40%. Однако количество нуждающихся в улучшении жилищных условий на территории Алтайского края ежегодно возрастает, так в 2016 году их количество возросло в сравнении с 2012 годом на 6024 семьи.

Реализация рассмотренных программ на территории Алтайского края, позволила его жителям обзавестись более комфортабельными условиями проживания и перевести их в категорию собственности (Таблица 5).

Таблица 5

Приватизация жилья в Алтайском крае. 2016

	<b>2016</b>
Число приватизированных жилых помещений, ед.	1138
из них:	
квартир	1040
комнат в коммунальных квартирах	83
Общая площадь приватизированных жилых помещений, м <sup>2</sup>	47350,2
из них:	
квартир	45202,7
комнат в коммунальных квартирах	1414,0
Средняя площадь приватизированных жилых помещений, м <sup>2</sup>	41,6
Число деприватизированных жилых помещений, ед.	4

	<b>2016</b>
Общая площадь деприватизированных жилых помещений, м <sup>2</sup>	257,0

Как мы видим из данных таблицы 5 общее количество приватизированного имущества составляет 1138 единиц, из них на квартиры полученные в рамках реализации программ на территории края приходится более 91 %.

В таблице 6 приведены данные о количестве построенного жилья и группах граждан нуждающихся на территории Алтайского края в улучшении жилищных условий.

Таблица 6

## Строительство жилья

Показатели	Ед. измерения	2015	2016
Введено в действие жилых домов на территории муниципального образования	квадратный метр общей площади	53482	50351
Введено в действие индивидуальных жилых домов на территории муниципального образования	квадратный метр общей площади	8176	2441
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года (с 2008 г.)			
Всего	единица	4060	3982
семьи инвалидов Великой Отечественной войны, погибших военнослужащих и семей, приравненных к ним	единица	3	1
семьи участников Великой Отечественной войны	единица	3	0
семьи ветеранов боевых действий	единица	12	9
семьи погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий	единица	19	13
семьи инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов	единица	47	38
семьи военнослужащих - ветеранов Афганистана	единица	3	2
многодетных семей	единица	40	66
молодых семей	единица	1167	1130
семьи, принимавших участие в работах по ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС	единица	6	6
семьи вынужденных переселенцев	единица	14	9
семьи, проживающие в ветхом и аварийном жилфонде	единица	105	106
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году (с 2008 г.)			
Всего	единица	102	223
семьи инвалидов Великой Отечественной войны, погибших военнослужащих и семей, приравненных к ним	единица	0	3

Показатели	Ед. измерения	2015	2016
семьи участников Великой Отечественной войны	единица	2	4
семьи ветеранов боевых действий	единица	0	0
семьи погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий	единица	10	15
семьи инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов	единица	4	2
семьи военнослужащих - ветеранов Афганистана	единица	1	0
многодетных семей	единица	6	2
молодых семей	единица	58	30
семьи, принимавших участие в работах по ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС	единица	0	2
семьи вынужденных переселенцев	единица	2	7
семьи, проживающие в ветхом и аварийном жилфонде	единица	0	158

Из данных таблицы 6 прослеживается также уменьшение введения в действие жилых домов на территории Алтайского края в 2016 году на 6 %, а также прослеживается уменьшение ввода в действие объектов индивидуального жилищного строительства на 30 %.

Рассматривая категории граждан нуждающихся в получении и улучшении жилищных условий, можно отметить следующее, что в 2016 году прослеживается тенденция уменьшения потребности по некоторым из представленных категорий в виду получения последними жилых помещений, это затрагивает семьи инвалидов ВОВ, погибших военнослужащих семей приравненных к вышеупомянутой категории, семей ветеранов боевых действий, молодых семей. Прослеживается также увеличение в числе нуждающихся из категории многодетных семей на 26. Без внимания остаются участники ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС (атомной электростанции) [14].

Таким образом, мы видим, что рынок недвижимости Алтайского края, как и нуждающиеся в получении объектов жилищного строительства весьма не однороден. И на него оказывают влияние различные факторы, однако львиная доля в его развитии принадлежит государству, через реализацию различных федеральных программ.

Движению недвижимости на рынке способствует также получение материнского капитала и программа ипотеки в Российской Федерации.

### 3.2. Стоимость объектов жилой недвижимости на территории Алтайского края

В целом рынок недвижимости Алтайского края перешел в стадию стагнации.

Стагнация – это стадия состояния экономики, характеризующаяся застоем производства, торговли на протяжении длительного периода, в случае если речь идет о жилищном строительстве, то речь идет о развитии данного рынка. На сегодняшний день основным стимулом развития данного рынка является реализация федеральных программ, речь о которых шла выше.

Стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости по городам Алтайского края на вторичном рынке жилой недвижимости представлен в таблице 7.

Таблица 7

#### Стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости по городам Алтайского края [10]

июль 2017 г.									
Город	Барнаул	Бийск	Рубцовск	Новоалтайск	Заринск	Камень-на-Оби	Славгород	Алейск	Белокуриха
Тип жилья	тыс.руб / 1 м <sup>2</sup>								
1-комнатные	46,6	33,0	22,6	36,2	25,1	23,0	25,4	24,0	50,4
2-комнатные	43,1	31,4	23,0	33,4	24,2	22,8	23,4	29,2	44,7
3-х комнатные	41,8	33,2	24,2	31,5	23,8	22,4	22,9	24,9	45,0
4-х и 4+ комнатные	42,0	33,7	24,3	29,4	23,2	24,4	20,0	27,9	37,6
Гостинки	38,5								
Комнаты	40,5	31,3	18,3	31,9	29,1	21,4	21,6	23,6	47,9
Кухни-прихожие	48,8	36,2		41,8		25,9		24,8	
Малосемейки	42,2								
<b>Общий итог</b>	<b>43,5</b>	<b>32,6</b>	<b>22,9</b>	<b>34,3</b>	<b>24,5</b>	<b>22,7</b>	<b>23,3</b>	<b>26,5</b>	<b>45,1</b>
Изменение по отношению к прошлому месяцу в %	-0,19%	-0,72%	0,08%	-0,25%	-2,08%	0,79%	-0,50%	0,59%	2,29%

Из данных таблицы 4 мы можем увидеть следующее, что самая дорогая недвижимость в городе Барнауле, столице Алтайского края, следующим по стоимости объектов жилой недвижимости лидирует г. Новоалтайск, на



третьем месте город Бийск. Самая не дорогая недвижимость в г. Славгород. Динамика колебания стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке обусловлена, наличием производства территорий способствующих притоку населения, учебных заведений и интенсивному строительству жилых помещений.

В июле на рынке городов Алтайского края прослеживается замедление отрицательной тенденции, например, прослеживается тенденция повышения цен в трех населенных пунктах, в одном замедление (Рис. 13).

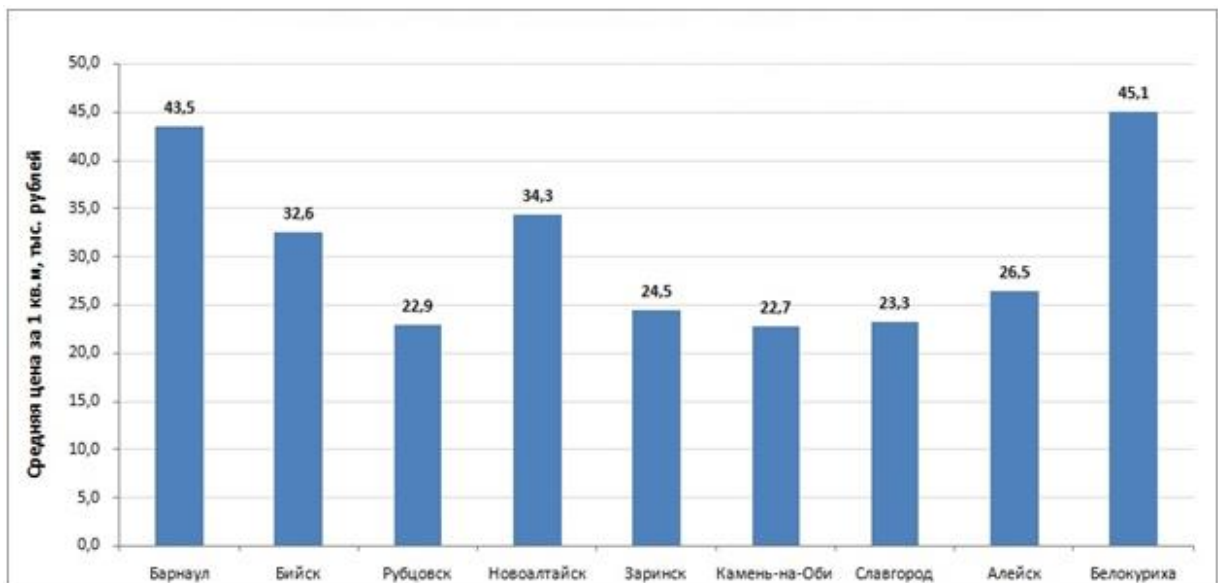


Рис. 13. Средняя удельная цена на рынке жилья в крупных городах Алтайского края в июле 2017 года.

В июле месяце на территории Алтайского края по размеру удорожания лидером стал город-курорт федерального значения Белокуриха, где один квадратный метр жилой площади подорожал на 1 тыс. рублей, и составил 45,1 тыс. рублей, согласно данным сайта аналитики «Недвижимость Алтай». Подобный показатель уже достигался на территории края в 2017 году и пришелся на февраль 2017 года. Возможно, это связано с интенсивным строительством курортных комплексов «Белокуриха 2». Однако интересным фактом является, то, что г. Белокуриха на протяжении пяти месяцев 2017 года был лидером по стоимости жилой недвижимости. Возможно данная ситуация и сохраниться в плановом 2018 году.

Второе место по темпам удорожания жилой недвижимости занимает город Алейск. Цены в данном муниципальном образовании выросли на 200 рублей. Также в городе Камень-на-Оби прибавка к стоимости составила 100 рублей за квадратный метр. В основном тенденция на удорожания прослеживается на объекты малогабаритного жилья.

Интересная ситуация сложилась на рынке недвижимости в городе Рубцовске, где вот уже на протяжении полугода не наблюдается снижение цен на жилое недвижимое имущество. Лидером по снижению цен в 2017 году стал г. Заринск, где каждый квадрат жилой площади потерял в своей стоимости 200 рублей. Схожий процент снижения в 2017 году был зафиксирован в г. Бийске, на территории которого в принципе рост цен не наблюдался в первой половине 2017 года. В конце 2017 года один квадрат готовой жилой площади подешевел на 1600 рублей. Что обусловлено в первую очередь постоянным ростом рынка первичной недвижимости. В остальных населенных пунктах, таких как г. Славгород, г. Новоалтайск – квартиры потеряли 100 рублей от своей стоимости за 1 кв. м.

Июль 2017 года характеризуется менее разнообразным предложением помещений, например в г. Рубцовске практически перестали продаваться кухни-прихожие, которые до этого момента были одними из самых популярных и дешевых в списке предложений Алтайского края со стоимостью за 1 кв. м. в 17,7 тыс. рублей.

Управление Росреестра по Алтайскому краю сообщает о снижении количества сделок с недвижимостью в 2017 году. Алтайкрайстат приводит данные о снижении ввода жилья на 48%.

Таким образом, в 2017 году зарегистрировано 89740 сделок, а в 2016 году 106143, т.е. на 15,5 % меньше.

### **3.3. Перспективы развития рынка жилой недвижимости в городе Бийске и Алтайском крае**

Еще одним из толчков развития рынка недвижимости в Алтайском крае может стать реализация мер поддержки многодетных семей, а также ветеранов боевых действий, которая осуществляется в крае в соответствии с Законом Алтайского края от 09.11.2015 № 98-ЗС «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков», в соответствии с которым указанные категории граждан, имеют право на бесплатное получение без торгов в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства. Согласно норме, многодетным семьям, а также ветеранам боевых действий, предоставляются земельные участки размером 0,15 га, в случае ведения личного подсобного хозяйства - 0,20 га. Земельные участки предоставляются органом местного самоуправления гражданам в границах муниципального района или городского округа, на территории которых они постоянно проживают, в порядке очередности, исходя из времени постановки таких граждан на учет и наличия свободных земель, с учетом положений законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В органах местного самоуправления для предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства находятся на учете 9702 многодетные семьи. За девять месяцев 2017 года получили земельные участки 288 многодетных семей.

За весь период реализации мероприятий (с сентября 2011 года по 01.01.2017) земельными участками обеспечены 2414 многодетных семей.

В 2016 году органы местного самоуправления утвердили перечни из 2491 земельного участка площадью 351,3 га. Органами местного самоуправления проводится работа по выявлению свободных земельных участков, для последующего их предоставления многодетным семьям.

Вместе с тем, в настоящее время в городе Барнауле, г. Бийске и иных городах, ряде муниципальных районов Алтайского края остро стоит проблема с обеспечением инженерной инфраструктурой земельных участков, которые могут быть использованы для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

В городе Барнауле земельные участки для многодетных семей выделены в п. Бельмесево и п. Научный городок.

Разработанный проект планировки территории в п. Бельмесево предусматривает выделение более 950 участков для многодетных семей из 1046. Для обеспечения инженерной инфраструктурой планируемых земельных участков в п. Бельмесево требуется 1,7 млрд рублей. В п. Научный городок выделено для многодетных 104 земельных участка. По проекту «Обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков под малоэтажное жилищное строительство в п. Научный городок» получено положительное заключение государственной экспертизы. Проектом предусмотрено строительство сетей водозабора, газопровода, а также сетей электроснабжения. На объекте выполнена развязка электрических сетей. Сети газоснабжения включены в муниципальную программу «Газификация города Барнаула на 2015 - 2018 годы». В настоящее время ведутся работы по строительству сетей газификации и водопровода.

В Алтайском крае по состоянию на 01.01.2017 состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий 51 810 граждан, в том числе 15887 граждан из числа льготных категорий (ветераны, инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, переселенцы, граждане, выехавшие из районов Крайнего Севера, молодые семьи, дети-сироты, военнослужащие). Таким образом перспективы для развития рынка недвижимости довольно значительны и на перспективу.

В соответствии с действующим законодательством существует большое число льготных категорий граждан, имеющих право на улучшение

жилищных условий. К полномочиям Минстройтранса Алтайского края относятся полномочия в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и лиц из числа детей-сирот.

Комплексная застройка в муниципальных образованиях края осуществляется в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Генеральным планом определяются функциональные зоны, правилами землепользования и застройки устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты. Документацией по планировке территории определяется местоположение планируемых к строительству объектов жилищного, социального назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры.

В настоящее время в Барнауле идет интенсивная квартальная застройка. Освоен 2000 квартал, в стадии завершения строительство в 7 кварталах: 2001, 2008, 2011, 2006а, 2018, 2023, 2034.

Сложности постройки зданий, сооружений заключаются не только в финансовой составляющей, а также и в сложностях оформления документации. Например, постройка любого микрорайона в городе Бийске, должна быть обеспечена школой и детским садом, однако период от начала проектирования до ввода готовой школы в эксплуатацию составляет 3-5 лет.

С целью сокращения данного периода в крае особое внимание уделяется разработке проектов повторного применения и признанию проектов Минстроем России экономически эффективными.

В соответствии с информацией Минобрнауки России на 2018 год запланировано предоставление субсидии из федерального бюджета бюджету Алтайского края в размере 197,2 млн рублей, минимальный объем бюджетных ассигнований, предусмотренных в бюджете Алтайского края на исполнение расходных обязательств, составит более 14 млн рублей.

Дополнительно в краевом бюджете Алтайского края на 2018 год на предоставление жилых помещений детям-сиротам предусмотрены средства в размере более 70 млн рублей.

Не нужно забывать и то что мы живем в век информационных технологий, и внедрение последних помогает более быстро составлять планы зданий, выбирать материалы, проводить диагностику конструкций и т.д. Одна из таких технологий - это Информационное моделирование зданий. Эта технология позволяет согласовывать и контролировать весь процесс постройки здания от задумки проекта до разрезания ленточки. Программные комплексы отечественной разработки позволяют точно составить не только проект, но и при его изменении точно пересчитать всю сметную документацию. Это исключает любые коррупционные схемы, ведет к прозрачности всех процессов и дает полный контроль за ходом стройки для заказчика. Однако пока в Алтайском крае в том числе и городе Бийске на сегодняшний день мы видим обратное. Проектировщики выдумывают проекты, оторванные от современных реалий. Что ведет в свою очередь к неправильно составленным сметам и не пониманию заказчика и подрядчика, к возможности подрядчику самостоятельно менять качество материалов и упрощать работы, а также к коррупционным схемам.

Однако уже в 2019 году применение BIM-технологий при проектировании всех объектов, финансируемых за счет госбюджета, станет обязательным. Об этом в ходе недавнего международного форума по недвижимости сообщил министр строительства и ЖКХ Российской Федерации Михаил Александрович Мень.

BIM - технологии информационного моделирования объектов являются развитием системы автоматизированного проектирования. Главная особенность BIM-технологий состоит в том, что строительный объект проектируется как единое целое. Изменение какого-либо одного из его параметров автоматически влечёт за собой корректировку всех остальных параметров и элементов (вплоть до чертежей, визуализаций, спецификаций), что исключает большую часть ошибок, связанных с проектированием.

В целях развития современных BIM- технологий Минстроем России в 2014 году утвержден план поэтапного внедрения технологий

информационного моделирования в области промышленного и гражданского строительства, в 2015 году создана рабочая группа по рассмотрению вопросов, возникающих при реализации плана поэтапного внедрения технологий информационного моделирования, в сентябре 2017 года утвержден свод правил «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла».

В настоящее время проектная документация подлежит государственной экспертизе. Сегодня контролирующие органы не имеют возможности осуществлять проверку документации, выполненной с применением BIM-технологий.

В Алтайском крае подведомственным учреждением АО Проектный институт «Алтайкоммунпроект» начаты работы по внедрению BIM-технологий. Есть планы по обучению специалистов, приобретению соответствующих программных продуктов, что позволит существенно снизить себестоимость объектов строительства, ускорить проверку проектной документации в цифровом формате.

Можно с уверенностью сказать о перспективности развития BIM технологий - логичного и необратимого процесса эволюции технологии проектирования и строительства.

## Заключение

К недвижимому имуществу, относятся участки земной поверхности, недра, водные объекты, в том числе обособленные, а именно все то, что прочно связано с землей, т.е. перемещение которых без нанесения вреда объекту не возможно.

В жилищной сфере под недвижимым имуществом - понимается имущество, на которое установлены в силу закона особые права владения, пользования и отчуждения в границах данного имущества. В данный перечень объектов включают участки земной поверхности и объекты жилой недвижимости, здания, сооружения стоящие на её поверхности.

Все объекты жилой недвижимости можно подразделить на следующие классы:

- эконом класс;
- бизнес класс;
- повышенной комфортности;
- премиум класс.

Классификация объектов недвижимости зависит от множества факторов, в частности от комфортности в домах, индивидуальная планировка, функциональные возможности, высота потолков, наличие скоростных лифтов, качество отделки лестниц и фасада, наличие подземных гаражей, обустройство двора.

На данный момент в городе Бийске наблюдается стремительная тенденция строительства жилых домов эконом и бизнес класса.

К сожалению, современный этап развития рынка жилой недвижимости характеризуется спадом покупательской способности населения, что в свою очередь влияет на ценовую политику на рынке недвижимости. Несмотря на увеличение транспортных расходов, увеличением затрат на строительные и отделочные материалы, на сам процесс строительства, застройщики начали аккуратно делать более выгодные предложения относительно конкурентов, в



частности делая определенные скидки, рассрочки от застройщика, при этом не существенно удешевляя процесс строительства.

Привлекательность приобретает рынок вторичной жилой недвижимости для жителей, не имеющих достаточного количества денежных средств на покупку дорогостоящей недвижимости. При этом, стоимость на рынке вторичного жилья постоянно снижается, количество предложений увеличивается, а спрос остается практически на одном и том же уровне.

Обновление первичного рынка недвижимости происходит за счет реализации федеральных и краевых программ. Рассмотрим результаты реализации данных программ.

В городе Бийске за 9 месяцев 2017 года введено в эксплуатацию 55,2 тыс. кв. м жилья (в 1,6 р. к 9 месяцам 2016 года), в том числе 1,9 тыс. кв. м - индивидуального жилья (118,5% к соответствующему периоду прошлого года).

Помимо этого по договорам специализированного найма детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее «детей-сирот») в 2015 году в собственность Алтайского края приобретено 183 жилых помещения.

В 2016 году в собственность Алтайского края приобретено 209 жилых помещений для детей-сирот.

В рамках реализации данной программы планируется до 2020 года реализовать 386,243 млн. руб., в том числе:

- из бюджета города 43,75 млн. руб.;
- из внебюджетных источников 209,575 млн. руб.;
- из иных источников 132,918 млн.руб. (средства федерального и краевого бюджетов).

Данная программа позволит обеспечить жильем 206 молодых семей города Бийска, а также позволит создать условия для повышения уровня обеспеченности молодых семей в городе Бийске.

В городе Бийске, наукограде в период с 2013 по 2017 годы подлежало переселению 368 домов, которые в свою очередь были признаны аварийными в срок до 01.01.12 года. Что составляет 7,5 тыс. граждан, для которых было построено и приобретено более 2,7 тысяч квартир из категории новостроек. Что составляет от общего количества жилых помещений запланированных в рамках данной программы более 65 %. Что говорит о том, что город Бийск получил львиную долю финансирования бюджетов всех уровней на обновление жилищной инфраструктуры.

Общая площадь построенного жилья 98 тыс. кв. метров.

В наукограде с 2013 по 2017 годы подлежит расселению 368 домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года. Это 7,5 тысяч граждан, для которых будет приобретено свыше 2,7 тысяч квартир исключительно в новостройках, общей площадью 98 тыс. кв. метров. С 2013 года 1,5 тысячи квартир уже получили более 4 тысяч бийчан.

В последнее время приобретает активность индивидуальное жилищное и коттеджное строительство на территории города Бийска, свидетельством является быстро растущий коттеджный поселок «Солнечная поляна». В перспективе планируется застройка в районе витамина нагорная часть города Бийска. Используя сайт [www.avito.biysk.ru](http://www.avito.biysk.ru). Можно сделать следующий вывод, что на данный момент на рынке недвижимости г. Бийска можно приобрести как дорогостоящее от 30 млн. рублей коттеджное жилищное имущество, так и менее дорогостоящее одно, двух и трех комнатное жилье, цены колеблется от 1,2 млн. рублей до 6 млн. рублей в зависимости от части города, этажности, ремонта и площади жилого помещения.

Как мы видим из данных таблицы 4, прослеживается тенденция к уменьшению числа семей получивших жилые помещения с 2012 к 2016 более чем на 40%. Однако количество нуждающихся в улучшении жилищных условий на территории Алтайского края ежегодно возрастает, так в 2016 году их количество возросло в сравнении с 2012 годом на 6024 семьи.

Таким образом, мы видим, что рынок недвижимости Алтайского края, как и нуждающиеся в получении объектов жилищного строительства весьма не однороден. И на него оказывают влияние различные факторы, однако львиная доля в его развитии принадлежит государству, через реализацию различных федеральных программ.

Движению недвижимости на рынке способствует также получение материнского капитала и программа ипотеки в Российской Федерации.

Еще одним из толчков развития рынка недвижимости в Алтайском крае может стать реализация мер поддержки многодетных семей, а также ветеранов боевых действий, которая осуществляется в крае в соответствии с Законом Алтайского края от 09.11.2015 № 98-ЗС «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков», в соответствии с которым указанные категории граждан, имеют право на бесплатное получение без торгов в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства. Согласно норме, многодетным семьям, а также ветеранам боевых действий, предоставляются земельные участки размером 0,15 га, в случае ведения личного подсобного хозяйства - 0,20 га. Земельные участки предоставляются органом местного самоуправления гражданам в границах муниципального района или городского округа, на территории которых они постоянно проживают, в порядке очередности, исходя из времени постановки таких граждан на учет и наличия свободных земель, с учетом положений законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В Алтайском крае по состоянию на 01.01.2017 состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий 51 810 граждан, в том числе 15887 граждан из числа льготных категорий (ветераны, инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, переселенцы, граждане, выехавшие из районов Крайнего Севера, молодые семьи, дети-сироты, военнослужащие).

Таким образом, перспективы для развития рынка недвижимости довольно значительны и на перспективу.

Сложности постройки зданий, сооружений заключаются не только в финансовой составляющей, а также и в сложностях оформления документации. Например, постройка любого микрорайона в городе Бийске, должна быть обеспечена школой и детским садом, однако период от начала проектирования до ввода готовой школы в эксплуатацию составляет 3-5 лет.

С целью сокращения данного периода в крае особое внимание уделяется разработке проектов повторного применения и признанию проектов Минстроем России экономически эффективными.

Не нужно забывать и то, что мы живем в век информационных технологий, и внедрение последних помогает более быстро составлять планы зданий, выбирать материалы, проводить диагностику конструкций и т.д. Одна из таких технологий - это Информационное моделирование зданий. Эта технология позволяет согласовывать и контролировать весь процесс постройки здания от задумки проекта до разрезания ленточки. Программные комплексы отечественной разработки позволяют точно составить не только проект, но и при его изменении точно пересчитать всю сметную документацию. Это исключает любые коррупционные схемы, ведет к прозрачности всех процессов и дает полный контроль за ходом стройки для заказчика. Уже в 2019 году применение BIM-технологий при проектировании всех объектов, финансируемых за счет госбюджета, станет обязательным. Об этом в ходе недавнего международного форума по недвижимости сообщил министр строительства и ЖКХ Российской Федерации Михаил Александрович Мень.

## Библиографический список

1. *Дубенок, Н.Н.* Землеустройство с основами геодезии [Текст]: учебник для вузов по агрономическим специальностям / Н. Н. Дубенок, А. С. Шуляк; ред. Б. Б. Шумаков. – М.: Колос, 2007. – 319 с.
2. Инженерное обустройство территории [Текст]: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям укрупнённого направления "Инженерное обустройство территории и землеустройство" / Е. Б. Ключин [и др.]; ред. Д. Ш. Михелев. – 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Академия, 2010. – 496 с.
3. *Золотова, Е.В.* Инженерное обустройство территории с основами кадастра [Текст]: учебник для вузов по направлению "Архитектура" / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. – М.: «Трикта»: Академический проект, 2011. – 413 с.
4. *Орлов, А.С.* Ландшафтный дизайн на компьютере [Текст] / А. С. Орлов. – СПб.; М.; Харьков: «Питер», 2008. – 240 с.
5. *Фельдман, В.Д.* Основы инженерной геодезии [Текст] / В. Д. Фельдман, Д. Ш. Михелев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Высшая школа, 1999. – 300 с.
6. *Варламов, А.А.* Земельный кадастр [Текст]: учебник для вузов по специальности 310900 «Землеустройство», 311000 «Земельный кадастр», 311100 «Городской кадастр»: в 6-ти т. / А.А. Варламов, С.А. Гальченко; ред. Н.М. Щербакова. - М.: КолосС, 2008.
7. *Волков, С.Н.* Землеустройство [Текст] : учеб. пособ.: в 9 т. / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001-2009. - Т.5. Экономика землеустройства. - М.: Колос, 2009.- 456 с.
8. *Дубенок, Н.Н.* Землеустройство с основами геодезии [Текст]: учебник для вузов по агрономическим специальностям / Н.Н. Дубенок, А. С. Шуляк ; ред. Б. Б. Шумаков. - М. : Колос, 2007. - 319 с.

9. *Комов, Н.В.* Пособие по землеустройству [Текст]: практическое руководство / Н.В. Комов [и др.]. – М.: Юни-пресс, 2008. – 394 с.
10. Теоретические основы государственного земельного кадастра [Текст]: учебник. - 2004. - 383 с.
11. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие для студентов юридических и аграрных вузов / С.А. Боголюбов [и др.]. - М.: ПРОСПЕКТ, 2010. - 656 с.
12. Земельный кодекс Российской Федерации: по состоянию на 10 ноября 2010 г. [Текст]. - Вып. 58(91). - Новосибирск: Сибирское университетское издательство, 2010. - 95 с.
13. *Перфилов, В.Ф.* Геодезия [Текст]: учебник для архитектурно-строительных вузов по направлению «Архитектура» / В.Ф. Перфилов, Р.Н. Скогорева, Н.В. Усова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Высшая школа, 2006. - 350 с.
14. Современное землеустройство в России: совершенствование законодательной базы [Текст]: постатейный комментарий ФЗ «О землеустройстве» в последней редакции / ред.: Т.В. Кузнецов, А.Т. Гаврилов; рук. работы А.А. Ялбулганов. - М.: Российская газета, 2009. - 128 с.
15. *Титаренко, Н.А.* Англо-русский словарь по землепользованию: около 6000 терминов [Текст]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 310900 «Землеустройство», 311000 «Земельный кадастр», 311100 «Городской кадастр» / Н.А. Титаренко, Ю. Г. Иванов. - М.: КолосС, 2007. - 126 с.
16. Архитектура, строительство, дизайн: учебник для вузов по направлениям
17. "Архитектура" и "Строительство" [Текст] / ред. А. Г. Лазарев. – Ростов н/Д: Феникс, 2005. – 320 с. (5 экз.).
18. Инновационное развитие города: методология и практика: инновационное развитие Алтайского региона: социально-политическое,

ресурсное и информационное обеспечение. Материалы международной научно-практической конференции (Бийск – Белокуриха, 20–23 сентября 2007 г.) [Текст] / отв. ред.: С. В. Поспелов, В. П. Никишаева. – Бийск: Бийский пед. гос. ун-т им. В. М. Шукшина, 2007. – 360 с. (4 экз.).

19. *Теодоронский, В.С.* Строительство и эксплуатация объектов ландшафтной архитектуры: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности "Садово-парковое и ландшафтное строительство" [Текст] / В. С. Теодоронский, Е. Д. Сабо, В. А. Фролова. – 3-е изд., стер. – М.: Академия, 2008. – 352 с. (10 экз.).

20. *Маслов, Н. В.* Градостроительная экология: учебное пособие для вузов по специальности "Городское строительство и хозяйство" [Текст] / Н. В. Маслов. – М.: Высшая школа, 2003. – 284 с. (7 экз.).

21. *Нехуженко, Н. А.* Основы ландшафтного проектирования и ландшафтной архитектуры: учебное пособие для вузов [Текст] / Н. А. Нехуженко. – СПб.: Нева, 2004. – 192 с. (48 экз.).

22. *Сычева, А. В.* Ландшафтная архитектура: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности "Архитектура" [Текст] / А. В. Сычева. – 2-е изд., испр. – М.: ОНИКС 21 век, 2004. – 87 с. (5 экз.).

23. Межгосударственный стандарт ГОСТ 30444-97 "Материалы строительные. Метод испытания на распространение пламени" (введен в действие постановлением Госстроя РФ от 20 марта 1998 г. N 18-21) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/3923123/#ixzz3A9qYKncy>

24. Строительные нормы и правила СНиП 10-01-94 "Система нормативных документов в строительстве. Основные положения" (приняты постановлением Госстроя РФ от 17 мая 1994 г. N 18-38) (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа: система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/2305926/#ixzz3A9ukngXY>

25. Вторичный рынок жилья [Электронный ресурс] / М. Шмырев [и др.]. - 2-е изд. - Электрон. текстовые дан. - СПб.: Питер, 2011. - 176 с.

26. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению 080500 "Менеджмент" / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - Электрон. текстовые дан. - М. : КноРус, 2011. - 752 с.
27. Дурович, А. П. Организация туризма: учебное пособие для вузов/ А. П. Дурович. -СПб.: Питер, 2012.-320 с.
28. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебник для вузов по спец. 310900 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Городской кадастр" : в 6-ти т. / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов ; ред. Н. М. Щербакова. - М. : КолосС, 2004 - 2008. Т. 5 : Оценка земли и иной недвижимости. - 2008. - 261 с. : табл., рис. - (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений). - Библиогр.: с. 260.
29. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: [http://base.garant.ru/12123351/1/#block\\_100#ixzz2xXwlFaaa](http://base.garant.ru/12123351/1/#block_100#ixzz2xXwlFaaa)
30. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: [http://base.garant.ru/12124624/1/#block\\_1000#ixzz2xXj7vmZ6](http://base.garant.ru/12124624/1/#block_1000#ixzz2xXj7vmZ6)