

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. ЧЕЛЯБИНСКА

Д.В. Стукалов, А.И. Ухова

Статья посвящена проблемам ценообразования на рынке первичной недвижимости г. Челябинска. Авторами проведено маркетинговое исследование текущей ситуации на рынке нового и строящегося жилья города, подробно проанализированы факторы, влияющие на формирование стоимости квартир на рынке первичной недвижимости.

Ключевые слова: рынок первичной недвижимости, ценообразование на рынке недвижимости, маркетинг новых и строящихся объектов жилой недвижимости.

Сегодня рынок первичной жилой недвижимости г. Челябинска является активно развивающимся рынком, который оказывает значительное влияние на текущее экономическое состояние региона [1, 4, 5]. В связи с этим представляется необходимым комплексное изучение этого рынка и отслеживание его динамики с маркетинговых позиций.

Для проведения маркетингового анализа рынка первичной жилой недвижимости г. Челябинска авторами были составлены две базы данных: основная и дополнительная. Основная база включила информацию об объектах первичной жилой недвижимости в сданных и строящихся многоквартирных домах со степенью готовности более 30 %, где квартиры предлагаются застройщиком/девелопером либо генеральным подрядчиком. В случае сдачи дома очередями, каждая очередь считалась за отдельный дом. При этом в базу данных авторами не включались:

- 1) строящиеся/сданные дома, продажа квартир в которых не производится (например, строительство в социальных целях);
- 2) дома, строительство которых приостановлено (объекты находятся в стадии заморозки);
- 3) дома, строительство которых ранее было приостановлено на длительный срок, так как по данной причине высока вероятность повторной остановки строительства или существенного нарушения срока сдачи дома;
- 4) дома, строительство которых производится строительной компанией, существенно нарушающей сроки сдачи объектов.

В дополнительную базу данных были включены все объекты первичной недвижимости, не вошедшие в основную базу данных:

- 1) строящиеся многоквартирные дома со степенью готовности менее 30 %;
- 2) замороженные объекты;
- 3) объекты, для которых высока вероятность остановки строительства или существенного нарушения срока сдачи дома в эксплуатацию;
- 4) строящиеся дома, квартиры в которых не

продаются (в т. ч. строительство в социальных целях).

Таким образом, составленные в рамках маркетингового исследования базы данных включают исчерпывающий перечень объектов первичной жилой недвижимости г. Челябинска.

По результатам анализа в январе 2013 г. объем основной базы данных составил 109 домов (или 771 000 кв. м), при этом по сравнению с предыдущим месяцем объем предложения возрос на 3 объекта [3].

Распределение основной базы данных относительно цены квадратного метра представлено на рис. 1. За прошедший месяц основное сокращение объема предложения было отмечено в среднем ценовом диапазоне 45 000–50 000 руб./кв. м (–2 объекта). Повышение объема предложения отмечено в различных ценовых диапазонах 35 000–40 000, 40 000–45 000, 50 000–55 000 руб./кв. м (+2 объекта для каждого диапазона). Таким образом, в результате произошедших изменений в структуре произошло несущественное повышение средней цены квадратного метра в городе с 45 362 до 45 372 руб. (+0,02 %).

Объем дополнительной базы данных в январе 2013 г. составил 78 объектов (или 514 000 кв. м), в т. ч. 17 замороженных объектов и 5 объектов, строительство которых имеет социальные цели [3].

В настоящий момент на рынке первичной недвижимости г. Челябинска насчитывается 187 объектов (в т. ч. 22 замороженных и социальных объекта), суммарная площадь которых составляет 1 285 000 кв. м [3]. При этом наблюдается следующая тенденция: большая часть новостроек (56 % или 105 объектов) возводится в рамках комплексной застройки и входит в число 19 новых и строящихся жилых комплексов. Остальные предложения на рынке первичной недвижимости относятся к точечной застройке – 82 объекта (44 %).

В последние годы все больше домов возводятся в рамках комплексной застройки. Причем большая часть новых жилых комплексов (14 из 19) расположена в наиболее привлекательных районах

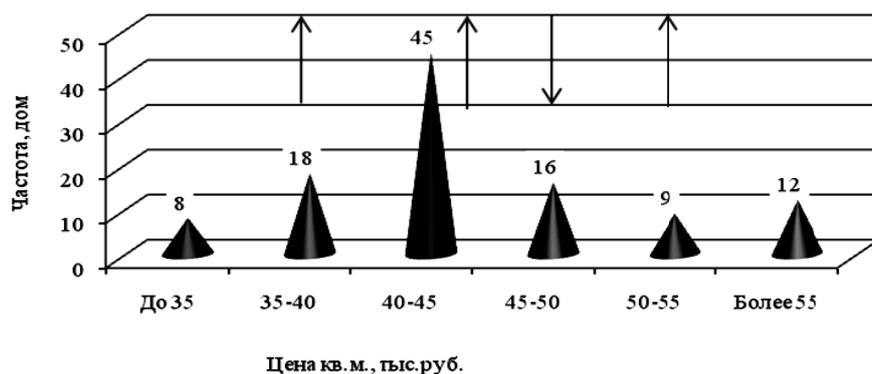


Рис. 1. Распределение базы данных (стрелки указывают направление динамики объема предложения в данной ценовой категории по сравнению с предыдущим месяцем)

города – Советском, Центральном, Калининском и Курчатовском. На производственные районы (Ленинский, Тракторозаводский и Металлургический) приходится всего 4 небольших жилых комплекса и 1 масштабный (п. Чурилово). Основное скопление жилых комплексов отмечается на окраине Курчатовского района (в т. ч. Краснополяской площадке): неподалеку друг от друга расположены ЖК «Александровский», микрорайон «Парковый», 47, 51 микрорайоны и п. Шагол.

В ближайшие два года ожидается строительство еще четырех жилых комплексов, а именно:

1. ЖК «Академ-Сити» около ЧелГУ (ООО «Гринфлайт»). 20 марта 2012 г. аукцион по застройке участка 50 га около ЧелГУ был признан несостоявшимся и единственному участнику ООО «Гринфлайт» было предложено заключить договор по первоначальной цене. Начало продаж ожидается в первой половине текущего года.

2. ЖК в Ленинском районе (ГК «Стройком»), включающий в себя строительство 9 домов (возможно расширение границ участка и увеличение масштабов застройки). Начало продаж в данном комплексе запланировано на 2013 г.

3. ЖК по ул. Ярославская в п. АМЗ (СК «Никс») находится на этапе проектирования.

4. ЖК в 48 микрорайоне Курчатовского района (Краснополяская площадка) (застройщик – СК «Жилстрой № 9»). Вероятность реализации данного проекта невысокая.

Рядом с Челябинском (Сосновский район, западное направление, до 10 км от города) ГК «Стройком» возводятся два малоэтажных жилых комплекса эконом класса: «Залесье» и «Просторы» – и загородный поселок бизнес-класса «Женева», которые в некоторой степени составляют конкуренцию и городским объектам комплексной застройки.

В таблице представлена сравнительная характеристика новых и строящихся жилых комплексов. Как видно из таблицы, самыми масштабными и активно строящимися являются ЖК «Тополиная аллея», микрорайон «Парковый» и ЖК «Александровский» [3].

Как видно из таблицы, на рынке первичной

недвижимости города в настоящий момент наблюдается значительная дифференциация предложения по ценовому признаку. Стоимость квадратного метра в новостройках г. Челябинска варьируется от 28 000 до 85 000 руб. При этом средняя стоимость составляет 45 372 руб. [2, 5].

Следует отметить, что такой разброс цен на первичную недвижимость формируется не стихийно и зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим закономерности влияния того или иного фактора на стоимость квадратного метра жилья на рынке первичной недвижимости. В целом можно утверждать, что в настоящее время на региональном рынке на стоимость квадратного метра жилья на рынке первичной недвижимости оказывают влияние следующие факторы:

- местоположение дома;
- тип жилья;
- класс новостройки;
- количество комнат в квартире;
- метраж квартиры;
- этаж расположения квартиры;
- расположение окон;
- планировка квартиры;
- особенности отделки квартиры;
- стадия строительства дома.

Рассмотрим данные факторы подробно.

1. Местоположение дома (рис. 2). Максимальная стоимость квадратного метра наблюдается в новостройках Центрального и Советского районов, она превышает средний по городу показатель на 15 и 19 % соответственно. Данная закономерность обусловлена престижностью районов, относительно благоприятной экологической обстановкой и развитой инфраструктурой. Кроме того, в Центральном и Советском районах наблюдается относительный дефицит первичной недвижимости [2].

Стоимость квадратного метра в Калининском районе зафиксирована на среднерыночном уровне (–1 % от среднего показателя). В Курчатовском районе стоимость первичной недвижимости немного ниже среднерыночной (–5 % от среднего показателя). В производственных районах (Метал-

Сравнительная характеристика жилых комплексов

Название комплекса	Класс домов	Район	Девелопер	Площадь застройки, га	Площадь квартир, тыс. кв. м	Количество домов	Количество сданных домов	Количество строящихся домов
Парковый	Эконом и средний	Курчаговский	ЮУ КЖСИ	88,6	700	111	44	67
Тополиная аллея	Преимущественно средний и бизнес	Центральный	Developer-man (ГК «Стройком»)	91,9	650	87	70	9
Заозерный, Яблоневоый, дома п. Чурилово	Средний	Тракторозаводский	ЮУ КЖСИ, Речелстрой, Массив, ЧГС, Челябинск-Стройиндустрия и др.	70,0	402	67	34	25
Александровский	Бизнес	Курчаговский	Легион-С	16,8	259	18	11	3
Манхеттен	Бизнес и элит	Центральный	Developer-man (ГК «Стройком»)	4,3	180	18	0	3
51 мкрн.	Преимущественно средний	Курчаговский	ЧГС	16,4	172	32	11	0
Комплекс по ул. Кулибина	Эконом и средний	Тракторозаводский	КПД-Заказчик	9,5	100	35	2	2
Загородный	Бизнес и средний	Советский	Символ	4,1	91	20	11	1
Западный луч	Бизнес	Центральный	СК «Западный луч» (ГК «ЕСК»)	6,7	89	5	1	1
47 микрорайон	Средний	Курчаговский	Доступное жилье	10,0	89	13	9	0
Жилой квартал на Дзержинского	Эконом и средний	Ленинский	ЗАО «НТМ»	13,6	76	39	2	0
п. Шагол	Эконом и средний	Курчаговский	ЧГС	12,0	71	14	14	0
Подсолнухи	Бизнес	Калининский	Легион-С	1,0	69	11	2	1
Кировский	Преимущественно бизнес	Калининский	Developer-man (ГК «Стройком»)	3,7	58	14	7	2
Луганская-Омская	Средний	Советский	Жилстрой № 9	2,2	56	7	5	0
Дом на Лесопарковой	Бизнес и элит	Центральный	ИГ «Пионер»	4,5	50	3	1	2
Юбилейный	Эконом и средний	Ленинский	ЧКПЗ	3,0	21	4	0	4
Три кита	Бизнес и средний	Советский	Магистр	2,9	20	7	3	1
Двор на Пекинской	Эконом и средний	Металлургический	ЖК Пекинский (ГК «Аркаим»)	0,8	16	4	2	1

лургическом, Ленинском и Тракторозаводском) рассматриваемый показатель ниже среднего уровня на 16–19 %.

2. Тип жилья. Средняя цена квадратного метра для жилья массового спроса составляет 41 286 руб., а для жилья повышенной комфортности данный показатель выше в 1,23 раза (или на 9636 руб.) и составляет 50 922 руб.

Аналогичная зависимость наблюдается и при сравнении стоимости серийных панельных домов и домов индивидуального проекта (монолитно-каркасных и кирпичных новостроек): стоимость различается в 1,22 раза, или на 8996 руб. в абсолютных величинах (40 844 и 49 840 руб. соответственно).

3. Класс новостройки (рис. 3). В данном случае размах совокупности составляет 18 000 руб. Наибольшая цена квадратного метра характерна для элит класса (+29 % по отношению к среднему значению), далее следуют новостройки бизнес-класса (+8 % по отношению к среднему значению). Вместе с тем, можно сделать вывод, что существенное ценовое различие для классов повышенной комфортности в большей степени обусловлено различным местоположением объектов, а

не различием в качественных характеристиках. При идентичном местоположении объектов бизнес- и элит-класса для них, как правило, устанавливается схожая цена квадратного метра. Например, новостройки элит класса в ЖК «Дом на Лесопарковой» имеют одинаковую цену квадратного метра с новостройкой бизнес-класса в этом же комплексе; новостройка бизнес-класса по ул. Южной, 4в немного превышает по цене квадратного метра новостройку элит класса по ул. Мелькомбинат, 2.

Цена квадратного метра в новостройках эконом и среднего классов сопоставима. Таким образом, цена 1 кв. м в существенной степени зависит от принадлежности новостройки к массовому жилью или жилью повышенной комфортности.

4. Количество комнат в квартире (рис. 4). По стоимости квадратного метра однокомнатные квартиры в среднем на 5 % дороже двухкомнатных, а трехкомнатные – на 2 % дешевле двухкомнатных, четырехкомнатные квартиры по данным за январь 2013 г. дороже двухкомнатных на 2 % (такое соотношение отмечено только в текущем месяце, как правило, для рынка характерно, напротив, отрицательное отличие на 1–3 %).

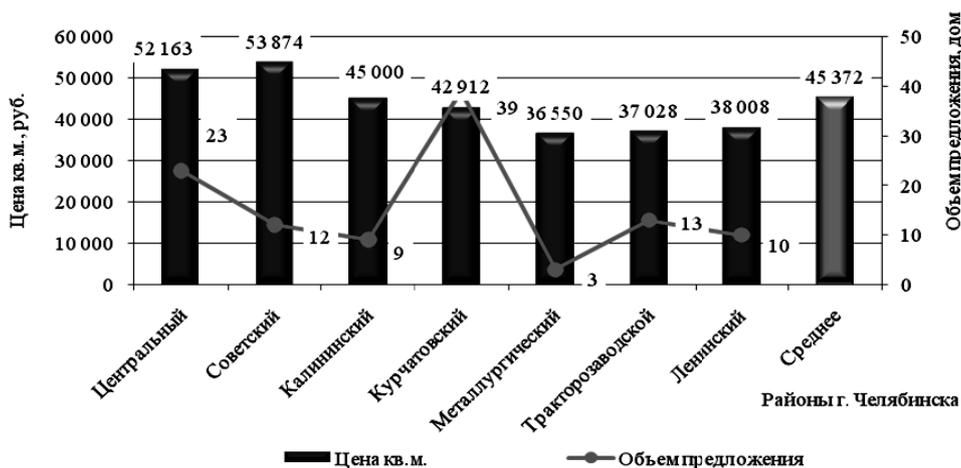


Рис. 2. Зависимость цены квадратного метра от местоположения дома

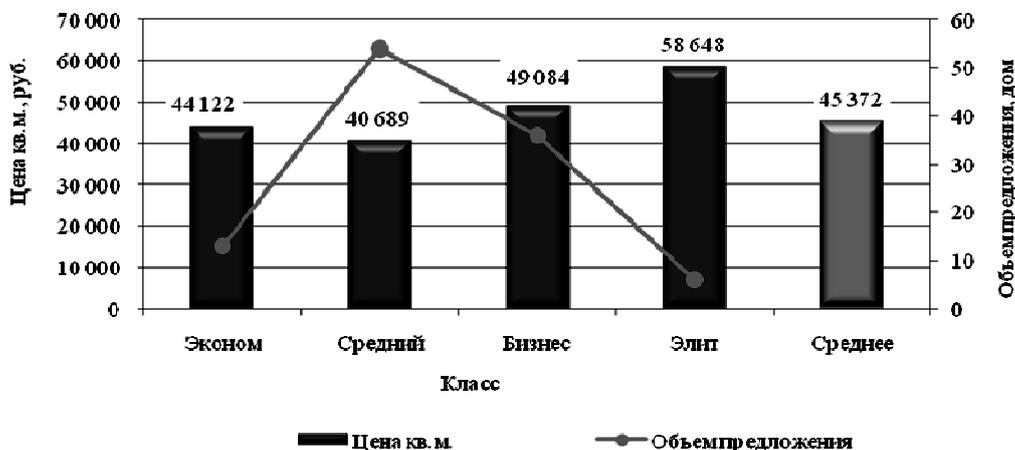


Рис. 3. Зависимость цены квадратного метра от класса дома

Несмотря на то, что цена квадратного метра для квартир с различным количеством комнат имеет небольшую дифференциацию, общая стоимость квартир различается значительно (рис. 5).

5. Метраж квартиры: чем меньше площадь квартиры, тем больше цена квадратного метра. Однако, такая градация, как правило, невелика и не превышает 1000 руб., исключения составляют квартиры-студии 24–26 кв. м (для таких квартир характерно резкое отличие цены квадратного метра от других аналогичных однокомнатных квартир).

Примером дифференциации цен в зависимости от площади квартиры может служить микрорайон «Парковый». Сопоставим первоначальные цены на первичную жилую недвижимость на примере однокомнатных квартир:

- 1) однокомнатная квартира площадью 26 кв. м стоит 36 154 руб./кв. м;
- 2) однокомнатная квартира площадью 34,3 кв. м стоит 34 694 руб./кв. м;
- 3) однокомнатная квартира площадью 37,8 кв. м стоит 34 127 руб./кв. м;
- 4) однокомнатная квартира площадью 40,9 кв. м стоит 33 985 руб./кв. м.

6. Этаж расположения квартиры. Как правило, градация цены в зависимости от этого показателя характерна для домов повышенной комфортности. Ощутимое различие между ценой квадратного метра первых и последних этажей отмечено для 30 новостроек (71 %). Приведем примеры данной градации, сравнив первоначальные цены для всех этажей:

- дом на Энгельса, 99в: от 45 000 до 55 000 руб./кв. м;
- Бр. Кашириных, 85а: от 39 000 до 48 000 руб./кв. м;
- ЖК «Подсолнухи», дом № 13: от 37 000 до 40 000 руб./кв. м;
- ЖК «Подсолнухи», дом № 10: от 36 000 до 39 000 руб./кв. м;
- ЖК «Дом на Лесопарковой»: от 50 000 до 70 000 руб./кв. м;
- ЖК «Западный луч»: от 45 000 до 55 000 руб./кв. м.

Как показало проведенное исследование, минимальная стоимость, как правило, характерна для 2–3 этажей (с учетом того, что на первом этаже

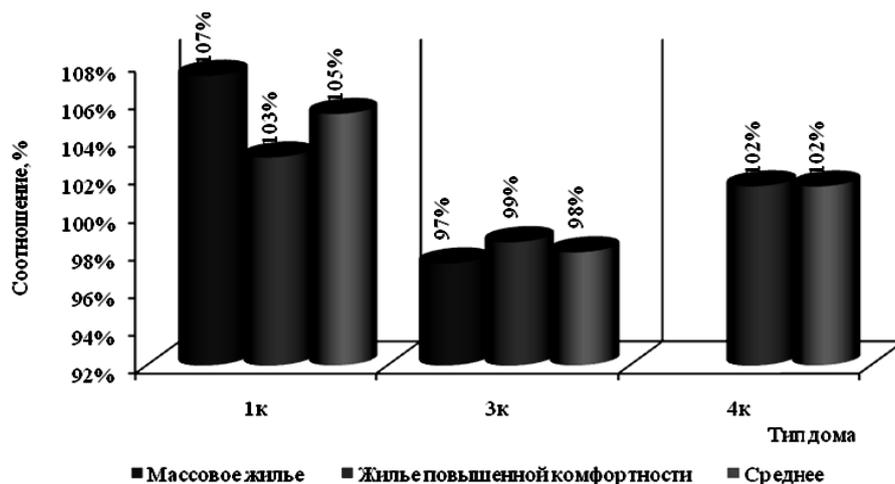


Рис. 4. Соотношение цены квадратного метра 1-, 3-, 4-комнатных квартир с ценой 2-комнатных квартир

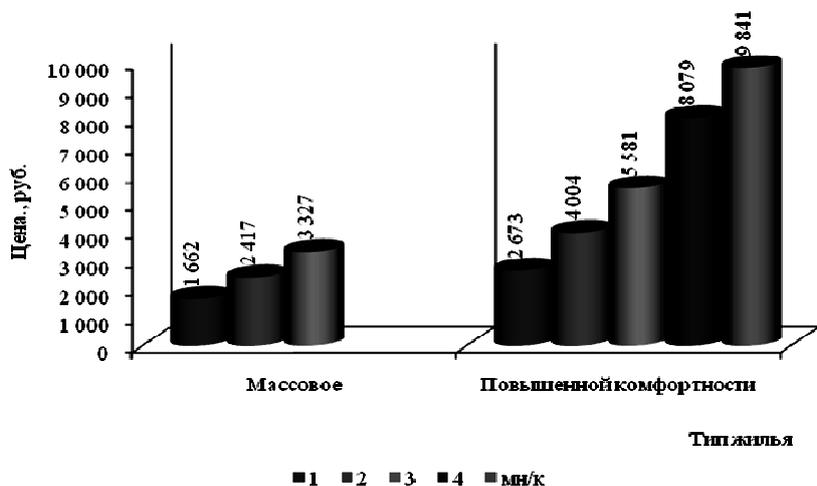


Рис. 5. Общая стоимость квартиры в разрезе типа дома и количества комнат

располагаются нежилые помещения), далее следуют группы средних этажей, максимальные цены устанавливаются на верхних этажах. Например, СК «Легион-С» для всех своих домов устанавливает следующую дифференциацию цен:

- 2 этаж – минимальная цена за 1 кв. м;
- 3 этаж – дополнительно 1000 руб. за 1 кв. м по отношению к минимальной цене;
- 4–10 этажи – дополнительно 2000 руб. за 1 кв. м по отношению к минимальной цене;
- 11-последний этаж – дополнительно 3000 руб. за 1 кв. м по отношению к минимальной цене.

Важно отметить, что многие застройщики отдельно выделяют пентхаусы (или двухуровневые квартиры) на последних этажах. Их стоимость существенно превосходит аналогичный показатель для квартир более низких этажей. Например, в ЖК «Подсолнухи» цена квадратного метра для пентхаусов составляет 46 000–52 000 руб., в то время как для квартир средних этажей данный показатель варьируется в пределах 36 000–40 000 руб.

Отметим, что для массового жилья (панельных домов) дифференциация цен в зависимости от этажа нехарактерна. Как правило, если такая зависимость существует, она выражается в иной градации цен на квадратный метр:

- минимальная цена квадратного метра (например, на 1000–2000 руб. ниже по сравнению с максимальной стоимостью) устанавливается для крайних этажей;
- специальная пониженная цена для 2 и 9 этажей (как правило, на 500–1000 руб. ниже максимальной цены);
- максимальная стоимость квадратного метра устанавливается для 3–8 этажей.

7. Расположение окон. Данный фактор влияет на стоимость квартиры в домах, расположенных на первой линии оживленных улиц или расположенных близко к дороге. Так, цена квадратного метра в новостройке по ул. Елькина, 84 в первоначальном варианте для однокомнатных квартир, окна которых выходят во двор, составляет 55 000 руб. Если же окна в квартире выходят на ул. Елькина (из окон отрывается вид на склады), то данное значение составляет 54 000 руб.

В некоторых случаях небольшое отличие цен наблюдается в зависимости от сторон света, на которые выходят окна (например, данный фактор учитывает ГК «Стройком»). Вид из окон также может влиять на стоимость квадратного метра в квартире. Наиболее ценны предложения с видом на лес, реку.

8. Планировка. Если квартира имеет неудачную планировку (вытянутые комнаты, комнаты «трамвайчиком», окна на одну сторону и др.), то, как показывает исследование, стоимость на нее может быть снижена на 3000–5000 руб./кв. м.

9. Отделка квартиры. Квартиры без отделки, как правило, на 2000 руб./кв. м дешевле аналогичных квартир с отделкой.

10. Стадия строительства дома. Данный фактор также в некоторой степени влияет на цену квадратного метра. Вместе с тем, привести количественные показатели такой зависимости достаточно сложно, поскольку рост цен по мере строительства дома обусловлен, в первую очередь, рыночной ситуацией, а также ростом известности проекта. Проиллюстрируем это положение на примере. Рассмотрим динамику цены на квартиры в микрорайоне «Парковый» по стадиям строительства:

– цена квадратного метра в микрорайоне «Парковый» в начале строительства составляла 30 910 руб.;

– через 6 месяцев после начала строительства, когда степень готовности домов была более 60 %, цена квадратного метра была поднята на 7 % и составила 33 226 руб.;

– продажи в сданных домах были закончены при средней цене квадратного метра 42 373 руб.; тем самым, темп прироста составил еще 28 %, и, следовательно, за год рост цены квадратного метра составил 37 %.

Вместе с тем, следует отметить, что рост цены квадратного метра обусловлен, по нашему мнению, не только увеличением степени готовности домов, но и общим ростом стоимости квартир на рынке, а также получением микрорайоном «Парковый» большой известности и популярности в городе.

В целом можно утверждать, что повышение цен сверх общего роста цены квадратного метра на первичном рынке характерно для стадии готовности более 80–90 %. Как правило, такое повышение составляет около 5 %.

Тем не менее, исследование показало, что на рынке присутствуют объекты, цена которых не меняется на всем протяжении экспозиции объекта. В основном, это дома повышенной комфортности или переоцененные объекты.

Таким образом, проведенное авторами маркетинговое исследование цен на первичную жилую недвижимость на рынке г. Челябинска выявило комплекс факторов, оказывающих влияние на стоимость квартиры. Среди них местоположение, тип квартиры, количество комнат, метраж, планировка, вид из окон, а также стадия строительства дома. Средняя цена квадратного метра на рынке первичной жилой недвижимости в январе 2013 г. составила 45 372 руб. без учета скидок. На рис. 6 представлена зависимость стоимости квадратного метра первичной недвижимости в разрезе двух основных факторов: район расположения и тип жилья.

Как видно, представленные значения средней цены квадратного метра подчиняются общим маркетинговым тенденциям на рынке. Так, наибольшая цена квадратного метра приходится на Центральный и Советский районы, наименьшая – на Тракторозаводский и другие промышленные районы. Сравнительно более высокая цена квадратно-

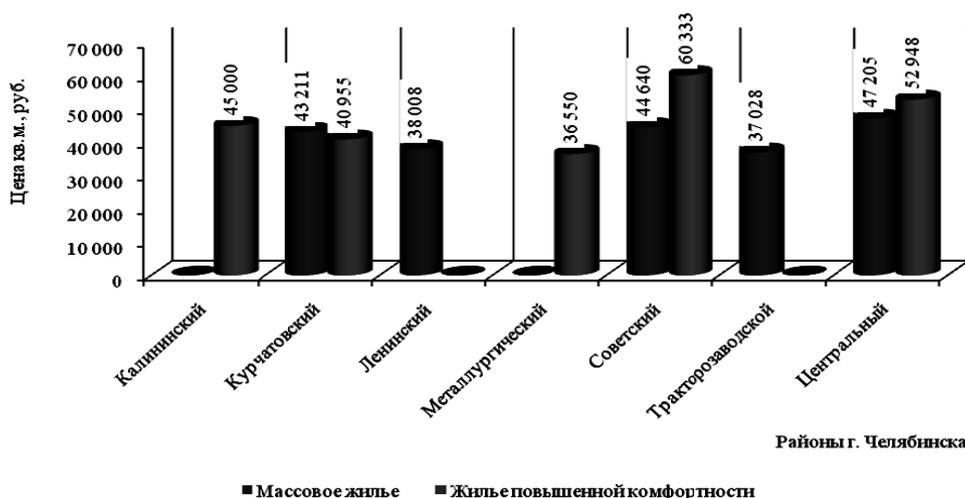


Рис. 6. Цена квадратного метра в зависимости от района города и типа жилья

го метра характерна для домов, относящихся к сегменту жилья повышенной комфортности.

Итак, выявленные в ходе маркетингового анализа рынка первичной недвижимости г. Челябинска закономерности и тенденции ценообразования позволяют формировать представление о текущем состоянии экономики региона. Значительная дифференциация цен квадратного метра первичного жилья и достаточно большое количество факторов, формирующих стоимость квартиры, наравне с большим объемом предложения, говорят о высоком уровне платежеспособности региона. Можно отметить высокий спрос на недвижимость и дефицитное по сравнению с ним предложение первичной недвижимости города.

Исходя из сказанного, дифференцированный подход к ценообразованию квартир на рынке нового и строящегося жилья позволяет компаниям-застройщикам регулировать продажи недвижимости. Кроме того, понимание структуры цены на рынке первичного жилья помогает конечным потребителям в выборе недвижимости и сравнении

альтернативных по стоимости предложений, что упрощает подбор оптимальной квартиры в условиях высококонкурентного рынка.

Литература

1. «Первичка» будет расти в цене [Электронный ресурс]: fnpr.org.ru. – <http://www.fnpr.org.ru/construction/pervichka-budet-rasti-v-cene/>
2. Информация из анализа рынка первичной жилой недвижимости г. Челябинска (10.01.2013) [Электронный ресурс]: Риэлторская компания «Служба недвижимости». – <http://www.rcsn.ru/consulting/obzor-rynka-ndvzhimosti/zhilaya-ndvzhimost/pervichnyj-rynok/>
3. Карта новостроек [Электронный ресурс]: [Domchel.ru](http://domchel.ru). – <http://7474.ru/karta/>
4. Недвижимость в Челябинске: состояние рынка и тенденции [Электронный ресурс]: Эксперт недвижимость. – <http://kvartira74.com/ndvzhimost-v-chelyabinske-sostoyanie-rynka-i-tendencii/>
5. Новостройки [Электронный ресурс]: Деловой квартал. – <http://chel.dkvartal.ru/wiki/novostroyki>.

Поступила в редакцию 11 февраля 2013 г.

Стукалов Денис Валерьевич. Кандидат педагогических наук, доцент кафедры маркетинга и менеджмента Торгово-экономического факультета, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – маркетинг, маркетинговая деятельность предприятий на рынке недвижимости. Контактный телефон: (8-919) 318-37-49, e-mail: denvs@gmail.com.

Denis Valerevich Stukalov. Candidate of Science (Pedagogy), Associate Professor of the Marketing and Management Department of the Trade and Economic Faculty of South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: marketing, company marketing activities in the real estate market. Contact phone: (8-919) 318-37-49, e-mail: denvs@gmail.com.

Ухова Антонина Ивановна. Аспирант кафедры маркетинговых коммуникаций Торгово-экономического факультета, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – маркетинг, маркетинговая деятельность предприятий на рынке недвижимости, маркетинговые коммуникации на рынке недвижимости. Контактный телефон: (8-951) 801-67-30, e-mail: antonina.ukhova@gmail.com.

Antonina Ivanovna Ukhova. Post-graduate student of the Marketing Communications Department of the Trade and Economic Faculty of South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: marketing, company marketing activities in the real estate market, marketing communications in the real estate market. Contact phone: (8-951) 801-67-30, e-mail: antonina.ukhova@gmail.com.