

ВЛИЯНИЕ КЛАССА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СТОИМОСТЬ 1КВ.М ПЛОЩАДИ

Свидинская М.Д.

**Научный руководитель – начальник отдела оценки ООО «Восток-Поликом»
Хобовец М.Г.**

Сибирский федеральный университет

На данный момент жилье для человека – это не только свой «угол», а сложно устроенная система, которая включает в себя удобство, комфорт и другие показатели, обеспечивающие нормальные условия проживания. Для их осуществления покупатель при выборе квартиры выбирает именно ту, в которой, по его мнению они все будут осуществлены. И поэтому для удобства выбора нужна классификация жилья.

На сегодняшний день в городе Красноярске принята единая классификация жилой недвижимости, разработанная строительной компанией «Монолитхолдинг». Союз строителей Красноярского края ее принял в качестве рабочего инструмента. Она хорошо подходит для первичного жилья, так и для вторичного, хоть у него уже есть своя классификация: «хрущевки», «сталинки» и так далее.

Согласно данной классификации, в Красноярске существуют квартиры четырех типов:

- «эконом»,
- «комфорт»,
- «бизнес»,
- «премиум».

Их отличия определяются по таким параметрам как местоположение, конструктивные особенности здания, планировочные решения, инженерное оснащение жилого здания, инфраструктура жилого здания. В свою очередь эти параметры делятся на характеристики. Например, конструктивные особенности здания подразделяются на архитектуру, материал каркаса стен, подъезды и т.д., и т.п.

Общепринятая классификация, делящая жилые объекты на классы по известным всем участникам рынка критериям, нужна всем. И строителям, которые смогут сориентировать свои объекты на определенную категорию покупателей. И риэлторам, которым будет проще сформулировать, что они продают.

Застройщикам она нужна прежде всего для постройки надежного и качественного жилья, подтверждающего или повышающего репутацию своей компании, с целью продажи и получения наибольшей прибыли от продажи квартир.

Но больше всего от появления классификации выиграют покупатели. Четкое деления объектов на классы помогает им ориентироваться среди существующего на рынке предложения, так как потребности у каждого покупателя свои. Таким образом, если он предпочитает наличие большой жилой площади, подземную парковку и расположение жилого дома в историческом центре города, то будет рассматривать варианты квартир, соответствующие не классу «эконом» или «комфорт», а классу «премиум».

Сегодняшний покупатель, имея достаточное количество средств для покупки жилья высокого класса и не имея перед глазами классификацию жилой недвижимости, может купить квартиру класса «комфорт», выдаваемую за «премиум» класс. То есть,

она помогает не купить покупателю жилье низшего класса, выдаваемое за более высокий и урегулирует деятельность строительных компаний.

На данный момент большая доля квартир относится к классу «эконом», в основном это вторичное жилье, чуть меньше к классу «комфорт». А квартир, соответствующие классу «бизнес» или «премиум» значительно меньше. Это обуславливается высокими ценами на такие квартиры и застройщику не выгодно строить такое жилье, так как малая часть населения не готова его приобрести. Оно ориентировано на население с высоким достатком, которого в Красноярске значительно меньше в сравнении с низким или средним. Но и для таких категорий населения существуют различные социальные программы, которые помогают подобрать себе жилье.

Представленная классификация жилой недвижимости позволяет объяснить разницу в цене квадратного метра. Например, почему у одной квартиры стоимость составляет 44 тысячи за один квадратный метр, а у другой 35 тысяч.

Рассмотрим четыре двухкомнатные квартиры, соответствующие каждому классу жилой недвижимости, расположенных в Красноярске.

	Жилой дом №8 в кв. восточнее 6 мкр. жилого массива «Иннокентьевский», в Советском р-не. 40 000р./м ² . Класс «эконом».	Жилой дом №2 по ул. Курчатова, в районе садов в Октябрьском районе. 45 000 р./м ² . Класс «комфорт».	«Лазурный». Ул. Авиаторов. 48 000р./ м ² . Класс «бизнес».	«ФрегатНео», ул. Краснодарская. 56 000 р./м ² . Класс «премиум».
Местоположение	расположен в строящемся микрорайоне. Инфраструктура развита. В непосредственной близости расположены продуктовые и протмтоварные магазины. Детские сады и школы находятся в удалении от дома.	расположен в «престижном» районе города доступность до центра города не превышает 20 минут езды на личном транспорте. Инфраструктура развита.		наличие шаговой доступности необходимого набора инфраструктуры
Особенности планировки квартир	типовое планировочное решение	увеличение площади по сравнению с типовыми планировками.	увеличение площади комнат, коридоров по сравнению с классом «комфорт».	увеличение площади комнат, коридоров по сравнению с классом «бизнес». Наличие двух и более санузлов.
М	крупнопанельный	крупнопанельн	монолитный	металлокаркас.

материал каркаса, стен	жилой дом	ый жилой дом.	жилой дом	
Благоустройство территории	минимальное озеленение территорий, подземных автопарковок.	нет	ландшафтный дизайн с зонированием рекреационных детских игровых зон.	ландшафтный дизайн с зонированием рекреационных детских игровых зон. Использование на игровых площадках современного травмобезопасного покрытия.
Подъезды	отделка подъезда с использованием отделочных материалов среднего ценового уровня.		качественная отделка с использованием материалов высокого ценового уровня.	качественная отделка с использованием материалов высокого ценового уровня. Увеличенная площадь холла на первом этаже
Системы безопасности	не предполагаются	предполагается наличие службы консьержей	наличие службы консьержей. Контроль доступа автотранспорта на дворовую территорию. Системы видеонаблюдения.	наличие службы консьержей. Контроль доступа автотранспорта на дворовую территорию. Системы видеонаблюдения. Использование службы охраны.

Оценивая качество предлагаемой жилой недвижимости в Красноярске, можно сделать вывод, что наиболее полно представлено жилье класса «эконом», в меньшей степени - класса «комфорт» и «бизнес». Жилье класса «премиум» в г. Красноярске только начинает строиться и пока представлено лишь единичными предложениями.

Также в Красноярске наблюдается дифференциация между жильем правого и левого берегов. Большая часть недвижимости возводится на левом берегу, потому как именно здесь расположен исторический центр, и недвижимость считается более престижной.

На правом берегу строится гораздо меньше новостроек как для жилья так и для офисов, это связано, прежде всего с тем, что доля земли, пригодной под застройку здесь гораздо меньше - чуть менее трети всей территории правобережья. На левом берегу доля территорий, пригодных под застройку составляет около 70-80%.

Итак, на стоимость квадратного метра жилплощади влияет множество факторов. Самым значимым является месторасположение дома. Так же, не менее важными являются этаж, планировка, комфортность, качество стройматериалов, наличие оборудованного двора, инфраструктуры и многое другое.