

УДК 69.059.4

**ИССЛЕДОВАНИЕ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО КОНСТРУКТИВНОМУ РЕШЕНИЮ ЗДАНИЙ**

М.С. КОРШУНОВА

(Представлено: канд. экон. наук, доц. Г.Н. СЕРЯКОВ)

В статье представлены результаты анализа рынка недвижимости г. Минска и областных центров Беларуси, а также Москвы и Московской области. Выявлены конструктивные решения зданий, которые обладают наибольшей популярностью у застройщиков и потребителей. В ходе исследования отмечены факторы, влияющие на потребительскую привлекательность современных объектов недвижимости. Внедрение новых решений зависит от развитости строительного комплекса в регионе, а также от приближенности к наиболее развитому городу в нашей стране – Минску.

В ходе исследовательской работы в рамках магистерской диссертации была проанализирована ситуация на рынке новостроек областных центров Республики Беларусь, а так же г. Москва и Московской области с целью выявления динамики изменения конструктивных решений зданий в современных условиях. Анализ для города Минска произведён два раза через определенный период времени – по состоянию на 17 сентября 2018 года и 17 апреля 2019 года, для выявления устойчивых закономерностей. По состоянию на 17 сентября 2018 года в каталоге «Новостройки» на сайте Realt.by [1] (на основе общегородской базы агентств недвижимости «Недвижимость 3.0») присутствовали 83 предложения от застройщиков г. Минска, на 17 апреля 2019 года – 75. Проанализировав каждое предложение по типу дома, получаем статистику, представленную на рисунке 1.



Рисунок 1. – Статистика по г. Минску, конструктивные решения новостроек

Наиболее популярное конструктивное решение современных новостроек – каркасно-блочное. Следует заметить, что тип дома «панельный» используется в программе «Доступное жильё», а также при застройке Новой Боровой девелоперской компанией Минска «А-100 девелопмент». Востребованность последних на рынке недвижимости заключается в нестандартном подходе к управлению недвижимостью и наличием преимуществ, перечисленных ниже. Такие типы, как «каркасно-кирпичный, кирпично-блочный и кирпичный» используются в малоэтажной жилой застройке. Анализ новостроек по областным городам Республики Беларусь (по состоянию на 17.09.2018) года представлен в таблице 1.

Таблица №1. Статистика по областным городам Республики Беларусь

Областной город	Анализ новостроек
г. Витебск	Монолитный – 1, Кирпичный – 6
г. Гродно	Монолитно-блочный – 1, Панельный – 5, Каркасно-блочный – 5
г. Гомель	Каркасно-блочный – 1, монолитный – 1, кирпично-блочный – 2
г. Могилёв	Монолитный – 1, каркасно-блочный – 2, панельный – 3, кирпичный – 7

Произведён анализ по базе новостроек г. Москва и Московской области [2]. На 21.09.2018 на сайте было представлено 1993 новостройки (жилых комплексов), 83663 квартиры и 1245 организаций-застройщиков.

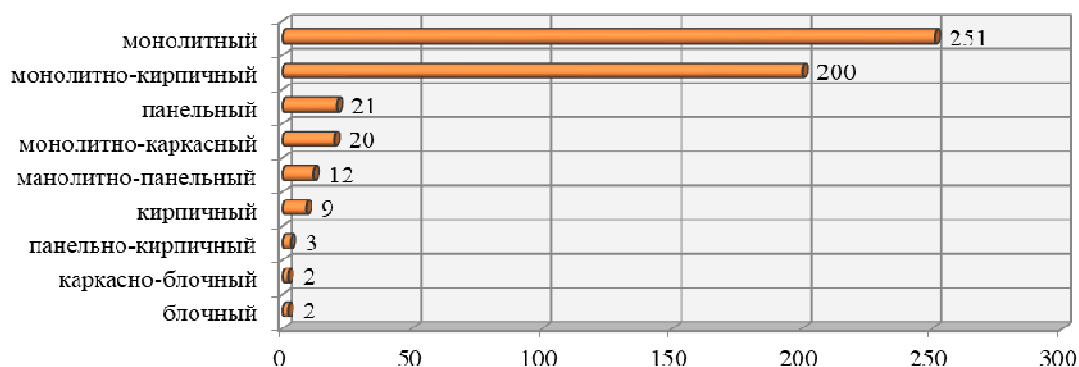


Рисунок 2. – Статистика по г. Москва

Проанализированы 520 жилых комплексов по конструктивному типу здания, основному конструктивному решению.

Отмечены так же следующие тенденции, которые встречаются практически во всех предложениях по Республике Беларусь и г. Москва, и поднимают уровень востребованности домов на рынке новостроек:

- подземный/надземный паркинг;
- эксплуатируемая кровля;
- свободная планировка;
- перепад этажности;
- панорамное остекление;
- увеличение площади остекления;
- архитектурное освещение;
- наличие каминных дымоходов под настоящие камины.

Данный перечень признаков характерен так же и для рынка новостроек г. Минска.

В результате исследования можно сделать вывод, что наибольшей популярностью в современном строительстве пользуются следующие конструктивные решения зданий: каркасно-блочные, монолитные, монолитно-блочные, монолитно-кирпичные. Панельные решения используются для категории «доступного» жилья.

Внедрение новых решений зависит от развитости строительного комплекса в регионе, а так же приближенности к наиболее развитому городу в нашей стране – Минску.

Анализ конструктивных решений нововведенных зданий жилого и производственного назначения подтверждает изменение решений в пользу наиболее современных и востребованных на рынке недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. База недвижимости // Realt.by [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/>. – Дата доступа: 11.11.2018.
2. База новостроек от застройщиков Москва и Подмосковья // Новострой – М [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.novostroy-m.ru/baza>. – Дата доступа: 25.02.2019.