

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**Оценочное зонирование территории города Старый Оскол
по результатам анализа рынка жилья**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройства и кадастры
заочной формы обучения, группы 81001658
Круговых Кристины Алексеевны

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Соловьев А.Б.

Рецензент:
Начальник старооскольского
отдела Управления
Федеральной службы
государственной службы
регистрации, кадастра и
картографии по
Белгородской области
Шаталов А.П.

БЕЛГОРОД 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. СПЕЦИФИКА ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА: ПОНЯТИЕ И МЕТОДИКА.....	10
1.1. Содержание понятия «оценочное зонирование» городских территорий	10
1.2. Методика проведения и этапы зонирования городской территории	14
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДА СТАРЫЙ ОСКОЛ И СПЕЦИФИКА ЕГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	27
2.1. Общие сведения о городе Старый Оскол.....	27
2.2. Специфика землепользования и современной застройки города.....	33
2.3. Особенности градостроительного зонирования города.....	40
ГЛАВА 3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА.....	47
3.1. Факторы, влияющие на формирование рынка жилой недвижимости города.....	47
3.2. Основные индикаторы рынка и динамика продаж.....	53
3.3. Первичный и вторичный рынок жилья.....	62
ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА СТАРЫЙ ОСКОЛ.....	70
4.1. Оценочное зонирование территории города (на примере однокомнатных квартир).....	70
4.2. Использование результатов ценового зонирования территории города	82
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	87
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	95

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. №117-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.
6. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 июня 2015 г. № 188-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
7. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
8. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.
9. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О лицензировании оценочной деятельности от 3 октября 2002 г. № 231. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

11. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности от 5 июня 2014 г. № 519. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

12. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы от 27.12.2016 № 846 // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

13. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Приказы. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке от 20.02.2017 № 74// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

14. Белгородская область. Законы. Об установлении единой даты начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения от 02.11.2015 № 9. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

15. Белгородская область. Правительство. Постановления. О формировании перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость от 01.06.2015г. № 218-пп Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

16. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных

участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области: Постановление правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года. N 418-пп Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

17. Совет Депутатов Старооскольского городского округа. Решения. Стратегии социально-экономического развития Старооскольского городского округа на долгосрочную перспективу до 2025 г., включая среднесрочный прогноз до 2014 г. № 224 от 19 декабря 2008 г. Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Оценочное зонирование города – это зонирование территории с учетом градостроительной ценности, использованное для дифференцированного установления ставок земельных платежей, а также для осуществления мер экономического стимулирования рационального землепользования. Необходимость проведения оценочного зонирования территории субъектов РФ регламентируется рядом нормативных правовых документов.

С развитием рыночных отношений зонирование в инфраструктуре рынка занимает свою собственную, все более расширяющуюся нишу. В настоящее время наиболее широко распространено зонирование с целью стоимости недвижимости. Проблемы эффективного управления земельно-имущественным комплексом в городской среде необходимость научно-практических исследований в области зонирования территории населенных пунктов. Спектр использования планов зонирования постоянно расширяется, они используются не только для оценочного зонирования земель, а также для целей кадастра недвижимости и решения проблем управления территориями населенных пунктов. Результаты оценочного зонирования по факторам градостроительной ценности, в частности транспортной, экологической и т.д. могут и

используются для введения ограничений и стимулирующих мер в городском землепользовании.

Город Старый Оскол – это город, имеющий богатую историю. Историческое прошлое вкупе со спецификой географического положения города способствовало неравномерному развитию различных районов города. Старый Оскол – это, безусловно, единая динамично развивающаяся целостная система, которая включает в себя много элементов - подсистем (районов и зон), каждая из которых функционирует по-своему, но имеет в себе свойства целого. Сегодня в городе наблюдается достаточно нестабильная ситуация на рынке жилья - в связи с проблемами в российской экономике цены на жильё стали трудно предсказуемыми и динамичными. В этой ситуации важно понимать особенности формирования цен в секторе жилой недвижимости - понимать механизм и тенденции формирования цен на жилье в городе.

Старый Оскол – динамично развивающийся город, численность населения которого постоянно и стабильно растет, что способствует высокому спросу на объекты жилой недвижимости в городе. Выявить тенденции (в том числе ценовые) на рынке жилья такого города, как Старый Оскол - весьма актуальная задача. Решение этой задачи поможет взглянуть на нынешнюю непростую ситуацию на общероссийском рынке жилой недвижимости с позиций провинциального города.

Цель исследования: провести оценочное зонирование города Старый Оскол на основе анализа рынка жилой недвижимости (на примере рынка однокомнатных квартир).

Задачи исследования:

1. Определить теоретическую и правовую сущность оценочного зонирования территории города, обосновать выбор методики его проведения;
2. Дать комплексную характеристику функционального зонирования территории города.
3. Выявить специфические особенности и определить факторы и тренды рынка жилой недвижимости города.

4. Провести оценочное зонирование территории города Старый Оскол на основе анализа рынка однокомнатных квартир.

5. Определить перспективные пути решения актуальных проблем рынка недвижимости г. Старый Оскол.

Объект исследования: рынок жилой недвижимости города.

Предмет исследования: оценочное зонирование территории города Старый Оскол по результатам анализа рынка жилья.

Основные положения, выносимые на защиту: общепринятое территориальное (географическое) деление города на районы и оценочное зонирование территории города тесно взаимосвязаны: у каждой зоны города выражена своя специфика формирования рынка недвижимости, которая связана с особенностями исторического и территориального развития района, в котором она располагается.

Материалами исследования являются: данные Белгородста, Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области, Управления архитектуры и градостроительства Старооскольского городского округа, материалы, Росреестра, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Администрации Белгородской области и Старооскольского округа, а также Администрации Старооскольского городского округа, данные и сведения, опубликованные в научной литературе и периодической печати.

Значительная часть материалов работы непосредственно собиралась и обрабатывалась автором в процессе прохождения производственных и преддипломной практик в Администрации городского округа и риэлтерских фирмах города Старый Оскол Белгородской области.

Личный вклад автора заключается в сборе материалов и исследовании современной специфики ценового зонирования жилой недвижимости города, его территориальной специфики.

Методы исследования: статистический; метод аналогий, сравнительного и экспертного, анализа, экстраполяции тенденций, картографический и другие.

Новизна исследования. Исследованы факторы, влияющие на ценообразование на рынке жилья города. В работе предпринята попытка проведения ценного зонирования территории города Старый Оскол Белгородской области и определены современные тренды на рынке жилой недвижимости города.

Практическая значимость исследования: результаты исследования могут быть полезны работникам сферы кадастра и землеустройства, фирмам застройщикам, а также работникам, чья деятельность связана с реализацией жилой недвижимости города Старый Оскол. Исследование поможет выявить тенденции на рынке жилой недвижимости города в условиях нестабильной ситуации в экономике страны и нестабильной ситуации на рынке жилья, в частности.

Полученные данные о стоимости недвижимости на территории города используются: 1) для установления в городе экономически обоснованных размеров регулярных (арендной плата за землю, земельный налог) и единовременных (цены продажи городом прав на земельные участки) платежей; 2) профессиональными оценщиками в качестве ориентира для определения части стоимости недвижимости, приходящейся на земельном участке, и стоимости незастроенных земельных участков (прав на них), расположенных на территории города.

Структура выпускной квалификационной работы: Работа состоит из нормативно - правовой базы, введения, заключения, 4-х основных глав, списка использованных источников и приложений.

ГЛАВА 1. СПЕЦИФИКА ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИИ ГОРОДА: ПОНЯТИЕ И МЕТОДИКА

1.1. Содержание понятия «оценочное зонирование» городских территорий

В обыденной жизни понятие «недвижимость» является достаточно простым и как бы само собою разумеющимся. Однако в действительности внешняя легкость далеко не совпадает с юридической сущностью недвижимости, которая в основном определяется особенностями экономического развития страны, сложившимися историческими традициями и другими условиями.

Гражданский кодекс РФ (1 часть) вступил в действие с 1 января 1995 года. Именно в нем появилось правовое понятие недвижимости. Ст. 130 ГК РФ определяет недвижимость данным образом:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения») [НПБ 2].

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [НПБ 2].

Таким образом, в российском законодательстве под общим понятием «недвижимость» скрываются два существенно образом отличающихся друг от друга вида вещей: недвижимые в силу своего происхождения и движимые по происхождению, но относимые законодателем к недвижимости. Иными словами, это – «недвижимость по природе» и «недвижимость по закону». Включая движимые по природе вещи в состав недвижимого имущества «по

закону», законодатель устанавливает для них особый правовой режим, накладывая ряд ограничений на их использование (обязанность государственной регистрации объектов и обладателей прав на них, ограничения в возможных вариантах использования), так же как и для недвижимости, являющейся таковой по природе. Неотъемлемая связь с землей, являясь конституирующим качеством недвижимости, определяет ряд особенностей недвижимого имущества как физического объекта:

- стационарность (привязанность к определенному месту на земной поверхности);
- уникальность (отсутствие абсолютных аналогов);
- долговечность (срок службы от 15 до 150 лет) и длительность создания объектов (сроки строительства);
- сложность (сочетание в объекте природных и искусственно созданных элементов) [19].

В отношениях по поводу недвижимости существенными являются также такие особенности земли, как ограниченность и невоспроизводимость. Ограниченность земли имеет своим следствием ограниченность предложения объектов недвижимости, обладающих необходимыми для пользователя характеристиками. Ограниченность предложения потенциально может стать существенным фактором, влияющим на цены на рынке, и в тенденции способствует росту ценности недвижимости [6].

Очевидно, что один и тот же объект недвижимости будет иметь разную ценность в зависимости от того, как он используется с экономической точки зрения.

Доход от недвижимости может выступать в различных формах: в виде будущих потоков денежной наличности; в виде возрастания стоимости недвижимости, т.е. в виде увеличения богатства собственника недвижимости; в виде дохода от будущей продажи недвижимости [14].

Выделяют такие особенности доходов от недвижимости, как стабильность, необходимость высокого «порогового» уровня инвестиций,

необходимость в управлении, неоднородность, защищенность доходов от инфляции, высокие транзакционные издержки, низкая ликвидность, особенности ценообразования, сохранность инвестируемых средств, сложность финансовых потоков.

Если перейти к литературе, то в ней под рынком недвижимости достаточно часто принимается рынок оборота прав на недвижимость. К примеру, Балабанов И.Т. предоставляет данное определение: «Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования» [2, С.14].

Это определение фиксирует достаточно важную составную часть проблемы – рыночные механизмы обеспечивают переход прав на недвижимость, распределение и перераспределение недвижимости между разными возможностями ее использования.

Но все же, при данном определении из сферы рынка недвижимости выпадает целый комплекс отношений, связанных с постройкой новых объектов недвижимости, эксплуатацией и управлением уже существующих объектов.

Однако, интересы большого количества субъектов рынка связаны с недвижимым имуществом именно в связи с данными процессами. Для потребителей недвижимости гарантии их прав важны, но не менее важны и вопросы качества эксплуатации объекта недвижимости, количество и величина его издержек, связанных с эксплуатацией данного объекта. Таким образом, оборот прав - это ядро рынка недвижимости, но еще не весь рынок.

Вследствие этого, одним из наиболее правильных представляется несколько иное определение рынка недвижимости. Рынок недвижимости - это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих передачу, создание, финансирование и эксплуатацию объектов недвижимости [30].

Система рынка недвижимого имущества при данном подходе включает в себя отношения, проявляющиеся:

- в процессе постройки объектов недвижимости - между застройщиками, подрядчиками, инвесторами и потребителями недвижимости;
- в процессе появления прав на недвижимость - между продавцом и покупателем, арендодателем и арендатором и т. д.;
- в процессе использования объектов недвижимости между собственником и управляющим, между управляющим и пользователем и др.

Данные отношения, естественно, сильно отличаются по своему смыслу друг от друга, но все объединены общей основой — объектом недвижимости. Именно специфика этого объекта является основным фактором, определяющим особенности рынка недвижимости, которые необходимо учитывать при совершении операций с ним:

- локализация рынка, так как данные товары уникальны, неподвижны, а ценность их в сильной мере зависит от окружающей их среды;
- доступная информация о состоянии рынка бывает не достоверной и не всегда правильной, так как сделки с недвижимым имуществом достаточно часто носят конфиденциальный и исключительный характер;
- владение недвижимостью и сделки с ней всегда предполагают четыре вида затрат:
 - единовременные достаточно крупные инвестиции;
 - расходы на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы);
 - налоги;
 - государственные пошлины и иные сборы за сделки;
 - спрос определяется, по большей части, не потребительскими качествами самих объектов недвижимости, а в основном их месторасположением,
 - объекты недвижимости могут быть обременены правами третьих лиц (сервитуты и др.) в различных комбинациях;
- достаточно высокая степень госрегулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий;
- товары данного рынка, служат не только средством удовлетворения

собственных потребностей покупателей, но и объектом их инвестиций;

– большая изменчивость спроса по территориальному расположению.

1.2. Методика проведения и этапы зонирования городской территории

Составление схемы зонирования территорий города для осуществления градостроительной деятельности производится:

- при разработке проекта нового генерального плана;
- при корректировке генерального плана в целом или в части его положений о зонировании территорий с учетом новых условий развития города ;
- при разработке правил застройки.

Конкретные требования к разработке схем зонирования в составе отдельных видов градостроительной документации определяются Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

Разработка схем зонирования территорий городов осуществляется с соблюдением следующих принципов:

- обеспечение преемственности и развития ранее принятых предложений о зонировании территорий города во вновь разрабатываемой документации по его зонированию;
- учет сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах города, обеспечение их реконструкции и развития на основе рационального природопользования и ресурсосбережения;
- выделение зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации и специальными нормами, и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической

безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

- выделение территориальных зон с учетом относящихся к ним ограничений градостроительной деятельности, ресурсного потенциала, определения функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов;

- определение с учетом местных условий соответствующих им разновидностей территориальных зон и подзон города на основе и в развитие видов зон, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, градостроительными уставами (кодексами) субъектов Российской Федерации;

- определение для каждой территориальной зоны (подзоны) градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения;

- установление правового режима для каждой территориальной зоны в расчете на его применение в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости;

- установление дополнительных требований к отдельным объектам недвижимости, расположенным в территориальных зонах, градостроительная деятельность в которых подлежит особому регулированию;

- увязанность границ зон с красными линиями, полосами отвода, границами основных земельных владений и землепользований [23].

На практике зонирование городской территории осуществляется в **несколько этапов:**

Первый - выделение на карте (на электронном или бумажном носителе) поселения оценочных участков в целях необходимой и достаточной дифференциации территории поселения.

Второй - установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков в границах оценочного участка, наложение факторов на

оценочный участок и уточнение границ последних.

Третий - присвоение количественных значений факторам относительной ценности территории, представленным на территории оценочного участка и расчет суммарного значения коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка.

Четвертый - переход от коэффициентов относительной ценности территории к коэффициентам дифференциации ставок земельного налога и формирование ценовых зон.

Пятый - оценка удельного показателя рыночной стоимости земли по тестовым оценочным участкам с использованием: исследования ценовой ситуации на рынке недвижимости или экспериментальных расчетов рыночной стоимости нескольких земельных участков методами индивидуальной оценки по ряду оценочных участков, выбранных в качестве тестовых.

Шестой - перенос удельного показателя рыночной стоимости земли тестовых участков на все ценовые зоны поселения с учетом разработанных коэффициентов дифференциации.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов [23].

По результатам кадастрового зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

В рамках процесса зонирования городского пространства большое внимание уделяется инфраструктуре города.

В научной литературе имеется несколько подходов к организации

планировки и застройки территории города и ее зонированию. [7,12]

Первый подход – концепция опорного экологического каркаса. В основе концепции лежит разделение территории на отдельные пространственные зоны: наивысшей хозяйственной активности, экологического равновесия и буферной зоны. Каждая из зон выполняет свою функцию. И если зона наивысшей хозяйственной активности включает в себя жилые массивы, участки производственных и торговых предприятий, кое-где разделенные зелеными насаждениями, то зона экологического равновесия предназначена для воспроизводства природных ресурсов, формирования зеленого пояса вокруг крупных урбанизированных территорий. Зона экологического равновесия может охватывать и пригородные районы. Буферные зоны образуются на стыке систем расселения и призваны снизить экологический дефицит территорий с насыщенной промышленной инфраструктурой.

Другой подход предполагает разделение территории города на ядро, центральный район, специализированный район и периферию. Ядром города является исторический центр, включающий в себя, как правило, главные административные здания, культурные учреждения и торговые центры.

Наличие ядра характерно для исторических городов, в некоторых в качестве такого ядра выступает кремль (Москва, Нижний Новгород, Великий Новгород, Псков, Казань и др.). Центральный район по сравнению с ядром является более открытым и ориентирован на обслуживание основных функций города обеспечивая реализацию преимущественно деловых и торговых функций города.

Специализированный район предполагает образование на территории города отдельных, достаточно обособленных жилых комплексов микрорайонов или даже целых городских районов. Строительство таких «соцгородов» со своей развитой инфраструктурой было характерно для СССР периода индустриализации. Как правило, соцгорода возникали при крупных промышленных предприятиях, их строительство финансировалось по титулам соответствующий министерств и ведомств. В таких городах, как Тольятти, при

строительстве АвтоВАЗа был создан, по сути, новый город, значительно переросший по своим масштабам старый центр.

Периферия – район внешней границы городской территории, характеризующийся низкой степенью временной доступности (высокими средними временными затратами), недостаточным развитием социально-бытовой сферы. В этих частях города преобладает одноэтажная жилая застройка частного сектора. Но близость к рекреационным участкам пригородной зоны делает этот сегмент городской территории коммерчески привлекательным. Перечисленные выше подходы формируют научную основу организации городского пространства.

Критерии зонирования территории города по трем основным факторам (критериям): функциональному, правовому и экономическому, или ценовому. Критерии зонирования территории города. Правовую основу Зонирования территории города составляют нормы Земельного и Градостроительного кодексов [НПБ 3,4]

В указанных документах и в реальной практике муниципального управления используется зонирование территории города по трем основным факторам (критериям): функциональному, правовому и экономическому, или ценовому. Функциональное зонирование территории предполагает использование разных участков (зон) городской территории для различных целей (функций). Перечень этих функциональных зон определен Земельным кодексом. Правовое зонирование устанавливает систему разрешений и ограничений по использованию отдельных участков территории города. [26]

Градостроительный кодекс характеризует правовое и жирование как деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий юрских и сельских поселений, других муниципальных образований. Муниципальная власть имеет возможность правового регулирования и принятия управленческих решений по вопросам Определения: в интенсивности использования отдельных участков территории города (плотности застройки); территориальных границ зон с

ограничениями по этажности застройки; территориальных границ зон различных видов собственности (государственной, муниципальной, частной); территориальных границ зон, в пределах которых предполагается отчуждение (принудительный выкуп) недвижимости; территориальных границ зон с различными условиями подключения к транспортным и инженерным коммуникациям территориальных границ зон с различными геологическими условиями, режимами инженерной защиты и благоустройства; границ земельных участков, обремененных публичным сервитутом, т.е. правом пользования чужим земельным участком в общественных целях [13].

Правовое регулирование использования территории города определяется специальным документом - правилами землепользования и застройки, устанавливающим так называемые градостроительные регламенты. Ценовое зонирование территории города осуществляется органами местного самоуправления на основании установленных земельным кадастром базовых цен на отдельные земельные участки [11].

Органы местного самоуправления при установлении ставок земельного налога, размеров арендной платы за земельные участки, нежилые помещения и другие объекты недвижимости на различных участках городской территории могут дифференцировать их с учетом транспортной доступности, инженерной обеспеченности и престижности.

Такое зонирование позволяет через систему повышающих и понижающих коэффициентов экономически стимулировать освоение территорий, в которых заинтересован город и взимать повышенную плату в бюджет города с престижных участков.

Зонирование территорий города: виды и особенности. Основной инструмент гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства является зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное), которое является устойчивой формой контроля за использованием земель поселений. Зональные установления могут изменить стоимость земли.

Задачами зонирования являются:

- установление градостроительных условий и ограничений использования и изменения объектов недвижимости на территории города с учетом экологической безопасности и перспективы его развития посредством деления территории на зоны различного функционального назначения (промышленная, жилая, рекреационная и т.д.);

- подготовка технической и нормативно-правовой основы для разработки Правил землепользования и застройки территории города, как основного нормативного правового документа, регулирующего использование и изменение объектов недвижимости;

- установление открытых правил использования и изменения объектов недвижимости в каждой территориальной зоне - градостроительных регламентов (основные виды разрешенного использования, сопутствующие виды использования, виды использования, требующие специального согласования и допустимые параметры объектов недвижимости);

- установление системы ограничений прав субъектов градостроительной деятельности на использование и изменение объектов недвижимости с учетом общественных и государственных интересов в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации и иными федеральными законами [НПБ 3,4];

- обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки на территории города;

- сохранение территорий, зданий, строений и сооружений, представляющих историческую, культурную, научную, эстетическую или иную ценность;

- создание привлекательного инвестиционного климата и снижения риска инвестирования в строительство жилой, коммерческой и производственной недвижимости на территории города;

- организационное и нормативное правовое обеспечение реализации генерального плана города с учетом сложившейся застройки города. (НПБ 17)

В Земельном и Градостроительном кодексах РФ приведены названия основных территориальных зон (жилых, производственных, региональных). В то же время в этих документах нет запрета на формирование иных зон. Наиболее часто используется укрупненное зонирование территорий земель поселений по функциональному признаку [НПБ 3,4].

Функциональное зонирование земель поселений (городских территорий) - наиболее общая форма учета требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств). Территории земель поселений зонируются следующим образом:

- земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- земельные участки, предоставленные для жилищного строительства;
- земельные участки, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства);
- земельные участки, приобретенные в собственность физическими лицами на условиях осуществления на них индивидуального жилищного строительства;
- земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- земельные участки, предоставленные юридическим лицам для ведения садоводства;
- земельные участки, предоставленные физическим лицам для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества или животноводства;
- земли в пределах поселений, отнесенные к производственным территориальным зонам и зонам инженерных и транспортных инфраструктур;

- земли в пределах поселений, отнесенные к территориальным зонам сельскохозяйственного использования [НПБ 7].

Итоговым документом является план зонирования земель - графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города. *Генплан* - это структурный документ, определяющий перспективное территориальное развитие города и его основных структурообразующих элементов. В составе генплана предусматривается укрупненное зонирование территории, как правило, функциональное. Главная задача генплана - создание коммуникационного каркаса, размещение основных центров притяжения, формирование системы открытых пространств (природного комплекса) на основе оценки ресурсов и прогноза развития по комплексу факторов [НПБ 4].

В большинстве городов России генеральные планы устарели, отсутствуют градостроительные прогнозы развития на перспективу с учетом изменившихся социально-экономических условий. Необходим пересмотр генпланов: решение структурных вопросов, включая территориальное развитие, развитие транспортной и инженерной инфраструктур. Это решается в рамках разработки концепции генерального плана без детальной проработки отдельных отраслевых вопросов. [12]

Функциональное зонирование - это дифференциация территории города по характеру использования, т. е. по функциональному назначению.

Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского населения - труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства [11].

Территориальное экономическое зонирование следует увязывать исключительно с кадастровым делением города. Районирование города обычно связывают с кварталами БТИ. Существуют различные подходы к выделению экономических зон города.

Число зон должно соответствовать количеству частей территории,

имеющих различную градостроительную ценность. Эти зоны различаются в первую очередь удобством проживания, поэтому стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

Территориально-экономическое зонирование – это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексной экономической оценкой. Территориально-экономические оценочные зоны (ТЭОЗ) – относительно однотипные участки территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность. Они различаются этапами застройки, архитектурно-планировочной структурой, системой основных магистралей, уровнем инженерного обустройства, транспортного обеспечения, коммунального обслуживания и природными факторами. При установлении границ ТЭОЗ принимают во внимание прохождение крупных магистральных дорог, полосы отчуждения железнодорожных линий, линии высоковольтной электропередачи, газопроводы высокого давления, реки и акватории крупных водоемов, зеленые массивы [13].

Оценочные зоны характеризуются базовыми ставками земельного налога и арендной платы. При необходимости вводят систему поправочных коэффициентов к базовым ставкам платежей, при этом учитывают динамичные показатели, влияющие на оценку городских земель и достаточно широко изменяющиеся внутри оценочных зон.

Город во все времена был центром различных видов деятельности – торговой, культурной, административной, начиная с XIX в. – промышленной. В этой связи появилось понятие *«городское пространство»*, которое отождествляет комплекс городских земель и их использование в соответствии с целевым назначением согласно общепринятым классификациям. В настоящее время задача эффективности использования земель решается посредством развития рынка недвижимости, в том числе земельного рынка [29].

Наиболее общими характеристиками городского *пространства* являются

форма города и его размеры.

Типология форм города многообразна: компактные, многоядерные, вытянутые (линейные, полосовые) и расчлененные (узловые, ядерные).

Городская среда - конкретная пространственная форма городских процессов, обеспечивающих нормальное функционирование территориальной общности и позволяющих городу выполнять свою роль в системе высшего и низшего уровней. Разумно функционирующая городская среда превращает неодушевленные объекты недвижимости и землю под ними в структуру, удобную для производства и потребления жизненных благ, наполняет землю и строения потребительской и рыночной стоимостью. В качестве регуляторов рынка недвижимости (особенно на начальных этапах) выступают социально-градостроительные и экологические программы, учитывающие культурно-исторические особенности городов [9].

Городское зонирование применяется в соответствии с требованиями действующего законодательства в области землепользования, градостроительства, охраны окружающей среды, охраны природных ресурсов, охраны объектов культурного наследия народов, а также обеспечения безопасности, жизни и здоровья граждан.

Зонирование применяется при:

– предоставлении земельных участков для строительства и иных целей и изменении существующих границ участков;

– изменении видов и параметров использования объектов недвижимости;

– строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений и сооружений;

осуществлении проектов застройки и реконструкции территорий, включающих строительство зданий, строений и сооружений, прокладку улиц, инженерно-технических коммуникаций, инженерную подготовку и благоустройство территорий [2].

Использование и изменение земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах границ территориальной зоны,

может осуществляться только в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для данной зоны.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, существовавшее на дату вступления зонирования в силу, не может быть запрещено градостроительным регламентом соответствующей зоны, за исключением случаев, когда указанное использование земельных участков и иных объектов недвижимости представляет угрозу безопасности и здоровью граждан, окружающей природной среде.

Под использованием земельных участков и иных объектов недвижимости, не соответствующим разрешенному, понимаются виды и параметры использования, не включенные в градостроительный регламент территориальной зоны в качестве основных, сопутствующих основным и требующих специального согласования [16].

Пользователь, владелец и собственник земельного участка и иного объекта недвижимости, расположенных в пределах границ территориальной зоны, может выбрать любой вид использования земельного участка, иного объекта недвижимости из перечня основных разрешенных видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Виды и параметры использования земельных участков и иных объектов недвижимости, являющиеся сопутствующими по отношению к основному использованию и функционально с ней связанные, разрешенные в общем порядке, допускаются только совместно с основными видами использования объектов недвижимости, за исключением случаев, когда в градостроительных регламентах предусмотрены ограничения для сопутствующих видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Под изменением зонирования понимается внесение изменений и дополнений в:

- а) формулировки разрешенных видов использования недвижимости;
- б) границы территориальных зон;
- в) виды и параметры разрешенного использования земельных участков и

иных объектов недвижимости;

г) ограничения на осуществление градостроительной деятельности на территории города.

При переходе России к рыночной экономике перед городским планированием встали две основные проблемы, связанные с зонированием:

1. Новая система планирования должна была не только ограничивать, контролировать и направлять спрос и использование городского пространства, но также стимулировать развитие объектов недвижимости.

2. Необходимо было защитить социальные права населения городов при изменении форм собственности на землю и механизма расчета за коммунальные услуги и пользование элементами городской инфраструктуры [10].

Итак, для того, чтобы эффективно использовать земельные ресурсы территории города, необходимо чётко понимать их структуру и специфику. Задача работников кадастра - как можно всесторонне оценить кадастровый потенциал территории города и способствовать, тем самым, продуктивному и рациональному использованию этих земель. Важным этапом здесь является кадастровое зонирование, которое делится в зависимости от целей и задач на функциональное и территориально-экономическое зонирование. Однако, особенности и методы зонирования городской земли всегда подбираются в зависимости от конкретной задачи, стоящей перед работником кадастровой службы. По результатам кадастрового зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон [НПБ 7].

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДА СТАРЫЙ ОСКОЛ И СПЕЦИФИКА ЕГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

2.1. Общие сведения о городе Старый Оскол

Старый Оскол и Старооскольский район сегодня вместе образуют муниципальный район, в составе которого находятся официально городское поселение «Город Старый Оскол» и еще восемнадцать сельских поселений (Рис.2.1). Создание такой агломерации выгодно в первую очередь для населенных пунктов района. Вся площадь района – почти 1 700 кв. км.

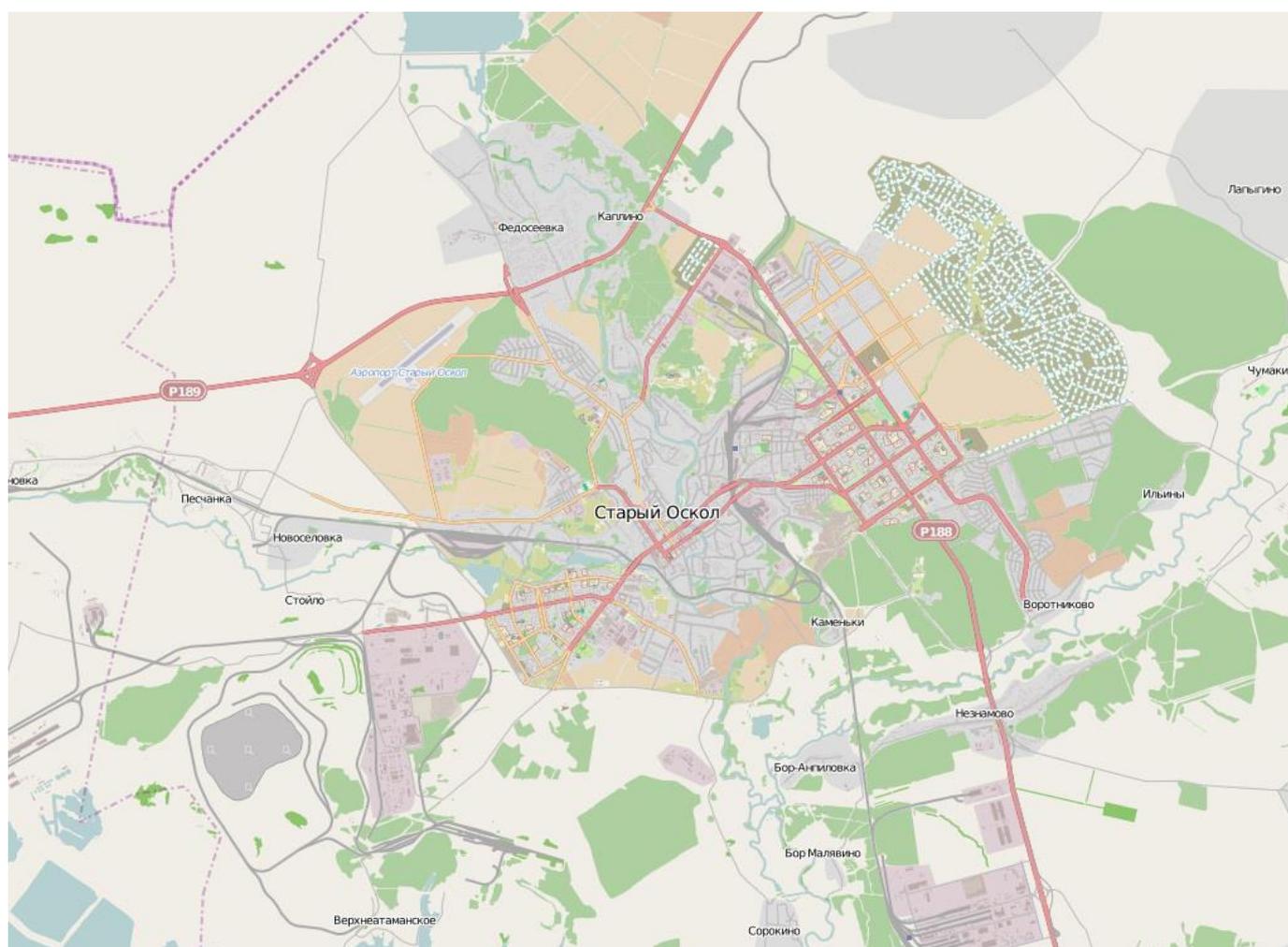


Рис.2.1. Территориальное размещение Старого Оскола [21]

Сам Старый Оскол при этом поделен на северо-восточный, юго-западный и старый центральный районы. Последний объединяет всю территорию города, и к нему прилегают районы, чьи названия сохранились еще со времен их пребывания слободами: Стрелецкая, Ездоцкая, Казацкая, Ламская, Гумны. В состав города входят и несколько сел: Каменьки, упомянутое выше Углы, Соковое, Бойницкая, Стойло, Федосеевка, Незнамово, Каплино, Сорокино.

Старый Оскол – достаточно благоустроенный и ухоженный город, причем не только в центре, но и на окраинах, в периферийных районах и поселках. В самом же центре Оскола достаточно много сохранилось старых зданий, архитектурных памятников, которые регулярно реставрируются и реконструируются [15].

Стратегия разработки генерального плана Старооскольского городского округа базируется на «Стратегии социально-экономического развития Старооскольского городского округа на долгосрочную перспективу до 2025 г., включая среднесрочный прогноз до 2014 г., разработанной Управлением экономики Администрации городского округа, утвержденной решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа № 224 от 19 декабря 2008 года [НПБ 17].

Основной задачей разработки генерального плана городского округа является создание градостроительных предпосылок для эффективного решения социально-экономических задач развития округа [17].

Главная цель социально-экономического развития, определенная в Стратегии – повышение качества жизни населения и динамичное развитие экономики в долгосрочной перспективе (2009-2025 годы), укрепление позиций городского округа в Белгородской области и Центральном Черноземье, обеспечение эффективной конкурентоспособной среды, базирующейся на инновационном развитии экономики. Согласно Стратегии основная миссия Старооскольского городского округа заключается в развитии его как промышленного, культурно-делового и спортивного центра Белгородской

области, ядра горно-металлургического кластера Центрального Черноземья [18].

В рамках разработки генерального плана эта цель конкретизируется следующим образом – создание градостроительных предпосылок для повышения качества жизни, развития хозяйственного комплекса, повышения инвестиционной и миграционной привлекательности территории округа, сглаживания различий в уровне социально-экономического развития территорий, рационального использования его ресурсного потенциала [19].

В соответствии с областной жилищной программой в области планируется возводить недорогое жилье индивидуального типа, которое позволяет снизить зависимость от роста стоимости коммунальных услуг и обеспечивает относительно высокую безопасность проживания населения.

Для развития индивидуального строительства в Белгородской области был образован фонд его поддержки и разработана схема кредитования граждан, в соответствии с которой гражданин получает земельный участок в аренду на 49 лет, причем к его участку уже подведены газ, вода, канализация. Хозяин будущего дома вносит 30% от стоимости возводимого жилья сразу (до 200 тыс. рублей за него может внести бюджет Белгородской области) а на оставшуюся сумму выдается кредит в одном из банков, по которому расплачиваются в рассрочку.

В Стратегии социально-экономического развития Старооскольского городского округа на период 2008-2014 г.г. принята норма жилищной обеспеченности 27 кв.м/жит., на расчетный срок 32 кв.м/жит. В настоящее время средняя жилищная обеспеченность сельских территорий составляет 27,4 кв. м/жит., а в Озерской (34,5), Роговатовской (32,9), Казачанской (31,9), Крутовской (31,2), Владимирской (29,7), Солдатской (29,2) и др. намного больше принятого в Стратегии показателя на 1-ую очередь [20].

В связи с выше изложенным, а также в соответствии с принятыми нормами жилищной обеспеченности в «Схеме территориального планирования Белгородской области», для расчетов в данной работе приняты следующие

нормы жилищной обеспеченности: на 1-ую очередь – 30 кв. м/жит., на расчетный срок – 35 кв. м/жит.

При определении перспектив развития социальной инфраструктуры учитывался прогноз численности населения, произведенный в составе Схемы территориального планирования на 2028 г. (вариант 1), и прогноз численность населения округа на 2025 г. произведенный в составе Стратегии социально-экономического развития Старооскольского городского округа до 2025 г., включая среднесрочную программу до 2014 года

Административно-территориальное деление города

Согласно Уставу Старооскольского городского округа, в его состав входит целостное административное образование «Город Старый Оскол» со статусом городской территории, непосредственно подчинённой Администрации городского округа, без образования специального Управления территории.

В состав городской территории «Город Старый Оскол» входят административно-территориальные образования без статуса юридического лица, исторически сложившиеся, и не влекущие, согласно Уставу округа, создание органов муниципальной власти специально для данных территорий:

Северо-Восточный район включает в себя:

Жилые микрорайоны Нового города Оскола: Жукова, Олимпийский, Макаренко, Солнечный, Космос, Конева, Ольминского, Королёва, Восточный, Степной, Дубрава (кварталы I, II и III), Надежда, Зелёный Лог, Лесной, Будённого, Юбилейный, Северный, Рождественский, Центральный, Уютный, Майский, Новый районы ИЖС: Северный, Дубрава, Лесная Поляна, Марышкин Лог, Научный центр (кварталы I, II и III), Сосенки, Радужный, ПромАгро, Пушкарская дача, Пролески, Вишенки садовые некоммерческие товарищества: Сад пенсионеров имени И.Мичурина, Кукушкин хутор, Маришкин сад кварталы: Автовокзала, Ублинские Горы район частного сектора: Каменьки гаражные общества: Автомобиль, Заря, Автолюбитель, Metallург-2,-3,-4, Уют-1,-2, Северный-2, Сталь Северная промзона, включающая в себя: КХПС,

Белтекс, Осколрыба, Комбикормовый завод, комплекс Славянки и прочие предприятия.

Юго-Западный район включает в себя:

Жилые микрорайоны: Горняк, Интернациональный, Парковый, Лебединец, Рудничный, Студенческий, Весенний, Молодогвардеец, Приборостроитель, Звёздный, Юность, Набережный, Южный районы ИЖС: Ямской садовые некоммерческие товарищества: Водник, Коммунальщик-2, Казацкий лог, Отдых, Фиалка кварталы: Свердлова, Комсомольский слобода: Ямская, Соковая район частного сектора: Стойло гаражные общества: Ямская, Казацкий лог, Автолюбитель-5, Свердлова, Горняк, Соковое Юго-западный промрайон, включающий в себя территории ОЗММ, СГОК, Осколцемента и прочих предприятий узла.

Центральный район включает в себя:

Жилые кварталы исторического центра с I по XXXII квартал, включая Старую мельницу и Рыльскую слободу слободы: Гумны, Казацкая, Холостая, Стрелецкая, Ламская, Пушкарская, Ездоцкая, Троицкая район частного сектора: Углы, Горняшка, Канатная фабрика, Низовка, Киселёвка жилые микрорайоны: Углы, Заречье районы ИЖС: Раздолье, Казацкий, Лётный, Ольховая Роща гаражные общества: Горняшка садовые некоммерческие товарищества: Горняшка, Осколец промзоны: Казацкой слободы, Канатной фабрики, Мебельной фабрики, прирельсовой площадки СОМЗ

Железнодорожный район включает в себя:

Районы частного сектора: Уют, Победы, Посёлок, Барак Треугольника Железнодорожный узел станции Старый Оскол.

Котельский район включает в себя:

Промрайон: База строительной индустрии (БСИ), Тепличная площадка, ФГУ «Новый путь» Росрезерва, Асфальтовый завод, Завод декоративных конструкций. Дачные общества: кооперативные сады ОЭМК

Металлургический район включает в себя промрайон: ОЭМК, Солдатский кирпичный завод, ОСМиБТ [22].

Город состоит из четырех основных планировочных элементов: промышленной площадки западной части города, где расположены карьер по добыче железной руды и горно-обогатительного комбината, старого города, заложенного еще в XVII веке, «Нового города» для расселения трудящихся ОЭМК, расположенного к востоку от старого города на расстоянии 5 км; промышленных площадок ОЭМК в 20 км к югу от «Нового города». Все элементы города, составляя мощный промышленно-селитебный комплекс, объединяются системой автомобильных и железных дорог, трубопроводов, линиями скоростного трамвая и общегородскими инженерными коммуникациями [24].

Юго-Западная часть города представлена жилыми микрорайонами многоэтажной застройки и территорией индивидуального жилищного строительства. Также к территории юго-западного района примыкает промышленная территория [23].

Между руслами рек Оскол и Осколец располагается центральная часть города – историческая часть. На данной территории большая часть памятников культуры и архитектуры.

Северо-восточная часть города представляет собой застройку индивидуальными жилыми домами послевоенного периода, а так же микрорайоны многоэтажной застройки советского времени. В настоящее время идет поэтапное освоение площадок ранее зарезервированной территории северо-восточной части города. На первую очередь освоения определены для строительства микрорайоны высотной застройки и микрорайоны индивидуального жилищного строительства. На вторую очередь освоения определены микрорайоны высотной застройки на резервных территориях в городской черте северо-восточной части города и строительство микрорайонов индивидуального жилищного строительства, но уже только в пригородной зоне. в границах городской черты

Специфической особенностью размещения промышленности, формирующей экономическую базу городского округа, является

сосредоточение промышленных объектов в крупные промузлы, удаленные на значительное расстояние от границ городской застройки, образующих функционально автономные районы [25].

2.2. Специфика землепользования и современной застройки города

Оценка существующего положения и перспектив развития землепользования и застройки города Старый Оскол с учетом наиболее значимых проблемных ситуаций показывает, что существующее местоположение города, его параметры и характеристики расселения, состояние и условия функционирования городских производственных предприятий, уровень развития социально-бытового обслуживания, виды застройки и элементы планировочной структуры могут служить предпосылками для совершенствования пространства городского [26].

Сохранившиеся в Старооскольском городском округе элементы природно-экологического и историко-культурного наследия (городские леса, парки, бульвары, водные пространства и памятники истории и культуры) соответствуют рекреационно-селитебному (городскому) характеру среды поселений.

Наиболее важными требующими разрешения проблемами и ситуациями является - инерционное развитие.

Характеризуется отсутствием активных действий администрации города в сложившейся ситуации. В его основу положено предположение о неизменности характера управления в прогнозируемом интервале времени в условиях слабой изменчивости внешней среды.

Инерционное развитие не предусматривает акцентов на конкретных целях и направлениях социально-экономического развития города. Перспективы города будут определяться в большей мере внешними движущими силами, возможностями городского сообщества и муниципальных

структур адаптироваться к складывающейся ситуации. При этом город становится незащищенным перед факторами внешней среды.

В частности, сильное влияние на развитие города будут оказывать следующие факторы внешней среды:

- ситуация на мировых металлургических рынках,
- цикличность развития экономической системы,
- негативные тенденции депопуляции населения,
- повышенный уровень зарегистрированной безработицы,
- усиление оттока молодежи, не имеющей достаточного спектра возможностей для продолжения образования и профессиональной самореализации [27].

Оценка существующего положения и перспектив развития пространственно-планировочной структуры территорий с учетом наиболее значимых проблемных ситуаций показывает, что существующее местоположение среды, его параметры и характеристики расселения, состояние и условия функционирования городских производственных предприятий, уровень развития социально-бытового обслуживания, виды застройки и элементы планировочной структуры могут служить предпосылками для совершенствования пространства города (Рис. 2.2).

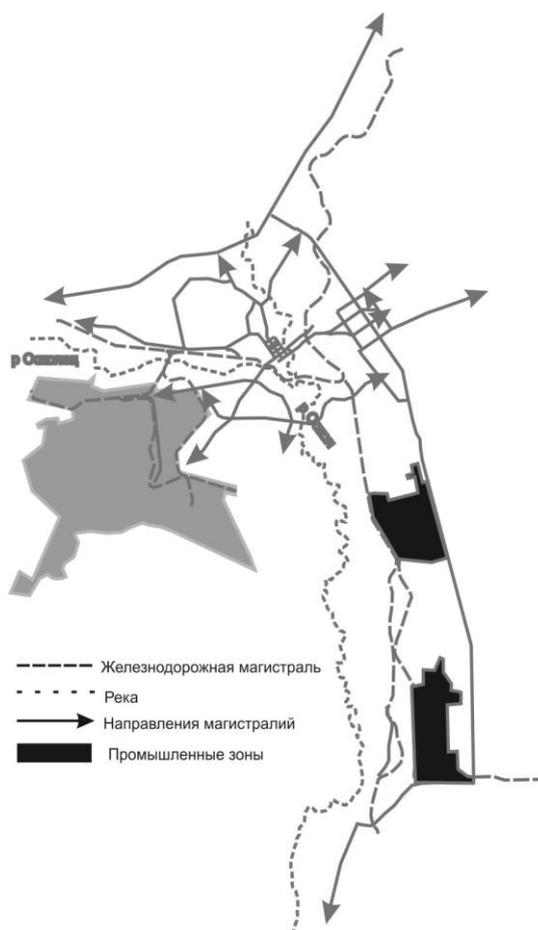


Рис. 2.2. Территориально-пространственная организация города Старый Оскол [21]

Деятельность градообразующего предприятия влияет прямо или косвенно на все стороны городской жизни: экономику, культурную сферу, систему образования, социальные услуги населению, миграцию, социальную политику местных властей, возможности проведения досуга и даже субкультуру жителей. Градообразующее предприятие в преобладающей мере обеспечивает условия жизнедеятельности в населенном пункте. Помимо зависимости городского социума от экономической ситуации на градообразующем предприятии, его влияние на жизнедеятельность города сказывается и в реализации механизма социальной ответственности. Градообразующее предприятие осуществляет либо участвует в строительстве, ремонте и содержании инженерной и социальной инфраструктуры, поддерживает программы социальной помощи нуждающимся, стимулирует развитие малого бизнеса и предпринимательства. Таким образом, градообразующее предприятие способно смягчить

неблагоприятные внешние воздействия на экономику и социальную сферу моногорода [28].

Оценка существующего положения и перспектив развития пространственно-планировочной структуры территорий, с учетом наиболее значимых проблемных ситуаций, показывает, что существующее местоположение среды, её параметры и характеристики расселения, состояние и условия функционирования городских производственных предприятий, уровень развития социально-бытового обслуживания, виды застройки и элементы планировочной структуры, могут служить предпосылками для совершенствования пространства города из моноцентричной в полицентричную с формированием новых градостроительных образований на основе инновационных технологий.

На территории городского поселения можно выделить следующие территориальные зоны: производственные, жилые, общественно деловые, инженерные и транспортные инфраструктуры, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования, зоны особо охраняемых территорий.

Среди перечисленных зон наиболее мощную структуру составляют производственные зоны. Так к настоящему времени сложились, функционируют и продолжают дальнейшее развитие следующие промышленные районы:

Южный промышленный район, организованный на базе Оскольского электрометаллургического комбината (ОЭМК) и связанных с ним предприятий, вспомогательных объектов и служб. Располагается на расстоянии 15 км от южной окраины городского поселения (работает около 18 тыс. человек). ОЭМК занимает ведущее место в формировании экономического потенциала города.

База строительной индустрии (Котел) – второй промышленный район, располагается на расстоянии 5 км от южной окраины поселения, сформирован в соответствии проектами производственными предприятиями и организациями строительного комплекса, металлообрабатывающими

предприятиями, а так же предприятиями и организациями азы стройиндустрии, универсального складского хозяйства и обще узловых объектов.

Юго-западный промышленный район расположен к юго-западу от городского поселения. Основными районообразующими предприятиями являются горно-рудные – по добыче железных руд (Стойленский рудник) и горно-обогатительным комбинатом (СГОК) по их обогащению. С этим основным производством связан целый комплекс предприятий: цементный завод, база стройиндустрии, завод металлургического машиностроения, предприятия по переработке вскрышных пород ГОКа и ряд вспомогательных объектов обслуживающих эту зону. Большие размеры территории заняты карьерами, отвалами вскрышных пород, хвостохранилищами создают не благоприятную санитарно-гигиеническую обстановку в районе.

Поэтому, территория жилой застройки, попадающая в санитарно-защитную зону, является зоной запрещения нового строительства, и требует решения о постепенном выводе жилой застройки из санитарно-защитной зоны.

Северный промышленный район – расположен в северной части городского поселения, является промышленной и коммунально- складской зоной. Включает комплекс предприятий пищевой промышленности и эксплуатации городского хозяйства, торговые склады, плодоовощные базы [НПБ 17].

Развития действующих промышленных предприятий и строительство новых в современных рыночных условиях может быть связано со спросом на промышленную продукцию, производимую в городском поселении Старый Оскол и новых инвестиций, нацеленных на освоение местных сырьевых ресурсов.

Инвестиционная привлекательность г. Старый Оскол создает предпосылки будущего экономического подъема, что прежде всего должно сказаться на увеличении выпуска продукции строительного комплекса на базе использования дополнительных вскрышных пород новых железорудных карьеров и имеющихся месторождений нерудного сырья. Увеличением объема

переработки сельхозпродукций, на основе новых передовых технологий будут создавать новые перерабатывающие предприятия.

Для размещения новых промышленных предприятий могут использоваться резервы территорий, существующих промузлов «Северный», «Котел».

Проведенная оценка конкурентных преимуществ, анализ потенциалов города, выявленные проблемы экономического и социального развития, а также проводимая политика регионального развития дают возможность выделить «точки развития» Старого Оскола, позволяющие обеспечить высокий уровень социального и экономического развития в долгосрочной перспективе.

Накопительный потенциал средств и методов приемлемых для дальнейшего агломерационного развития городской среды Старого Оскола.

Адаптация теоретических моделей к условиям конкретного города осуществлялась посредством изучения и учета реально имеющихся предпосылок его перспективного развития.

Потенциал развития складывается из пяти видов ресурсов: природно-ландшафтного, транспортного, производственного, инвестиционного и инновационного.

Природно-ландшафтный потенциал основан на совокупности ресурсных возможностей и свойствах природного ландшафта, которые могут быть использованы в качестве среды обитания и для обеспечения тех или иных социально-экономических потребностей общества. Транспортный потенциал территории формируется системой основных транспортных осей, крупных транспортных узлов и комплексов, а также возможностью их развития. Производственный потенциал – имеющиеся и потенциальные возможности производства, отвечающие современным требованиям рыночной экономики, наличие факторов производства, обеспеченность его определяющими видами ресурсов. Инвестиционный потенциал, интегрирующий не только финансово-экономические, но и пространственные возможности сбалансированного развития региона, выявляет территории с высоким уровнем экономического

дохода. Новые градостроительные образования, являющиеся «точками развития» города, формируют инновационно-технологическую инфраструктуру, которая во взаимодействии со всеми остальными видами ресурсов формирует агломерационный потенциал территории, обеспечивающий ее устойчивое развитие [17].

Таким образом, существует взаимосвязь между особенностями конкретного города и «точками развития», которая проявляется в выборе типа и подтипа нового градостроительного образования, в его территориальной локализации, пространственных параметрах, а также в организации процессов функционирования. Исходя из данных посылов, был осуществлен факторный анализ г. Старый Оскол на предмет наличия, степени освоенности и взаимодействия ресурсов, а также перспектив их дальнейшего развития.

По итогам факторного анализа сформированной градостроительной системы выявлены основные потенциалы Старого Оскола, а также стимулы и ограничения агломерационного развития территории; определены территории, отвечающие принципам формирования новых градостроительных образований и созданы модели «точек развития» путем трансформации теоретических моделей.

2.3. Особенности градостроительного зонирования города

Градостроительное зонирование территории города (далее - зонирование) – установление обязательных требований к функциональному использованию (функциональному назначению), застройке (строительному назначению), ландшафтной организации (ландшафтному назначению) планировочных районов, кварталов, участков территории города .

Установленные градостроительным зонированием требования распространяются на все объекты недвижимости независимо от форм собственности на указанные объекты, а также сохраняют действие при перемене собственника, владельца, пользователя, арендатора недвижимого имущества.

Схема зонирования разработана на основе генерального плана поселения. Градостроительная деятельность, противоречащая установленному схемой зонирования функциональному, строительному, ландшафтному назначению территории, запрещается. На схеме зонирования отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным обоснованным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с

законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

На схеме зонирования отображены также границы зон градостроительных ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии со схемой градостроительных ограничений, разработанной на основе комплексной оценки территории поселка и её планируемого функционального назначения.

Границы территориальных зон, отображаемые на схеме зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним установлены с учетом:

- **особенностей расположения и условий развития г. Старый Оскол, частей его территории;**
- **возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;**
- **функциональных зон, определенных генеральным планом поселения;**

Генеральный план города Старый Оскол является основным градостроительным документом, определяющим среднесрочные и долгосрочные перспективы развития города. В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование города Старый Оскол, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечения экологического и санитарного благополучия.

Территория города Старый Оскол делится на следующие функциональные зоны:

- 1) жилая зона;
- 2) общественно-деловая зона;
- 3) производственная зона;
- 4) зона инженерной инфраструктуры;
- 5) зона транспортной инфраструктуры;

- б) рекреационная зона;
- 7) зона сельскохозяйственного использования;
- 8) зона специального назначения;
- 9) зона акваторий;
- 10) зона фонда перераспределения городских земель. (НПБ 14)

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социально-бытового и торгового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта.

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно – деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, служебные гаражи [НПБ 4].

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно- оздоровительных и спортивных сооружений.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего и индивидуального транспорта, а также включают территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя скверы, поселковые площади, а также особо охраняемые природные территории. На территориях рекреационных зон допускается строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно - развлекательного назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения сельхозугодий и пастбищ, предприятий животноводческого профиля. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом развития поселения и правилами застройки и землепользования.

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон недопустимо.

Зоны акваторий (код зоны 10 АЗ) включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов [19].

Территория города Старый Оскол используется для различных видов градостроительной деятельности. Районы с однотипным использованием территории являются территориальными (функциональными) зонами. На существующей территории города можно выделить следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, инженерной и транспортной инфраструктур,

рекреационные, сельскохозяйственного использования, санитарно-защитные, естественного ландшафта, специального назначения, режимных территорий.

Жилые зоны занимают около 36 % в балансе территории города (Рис. 2.3) и располагаются в различных районах города, в них входят: малоэтажная застройка усадебного и коттеджного типа, малоэтажная застройка (1 - 2 этажа), застройка средней этажности (3 - 4 этажа), многоэтажная застройка (5 - 9 этажей и выше).

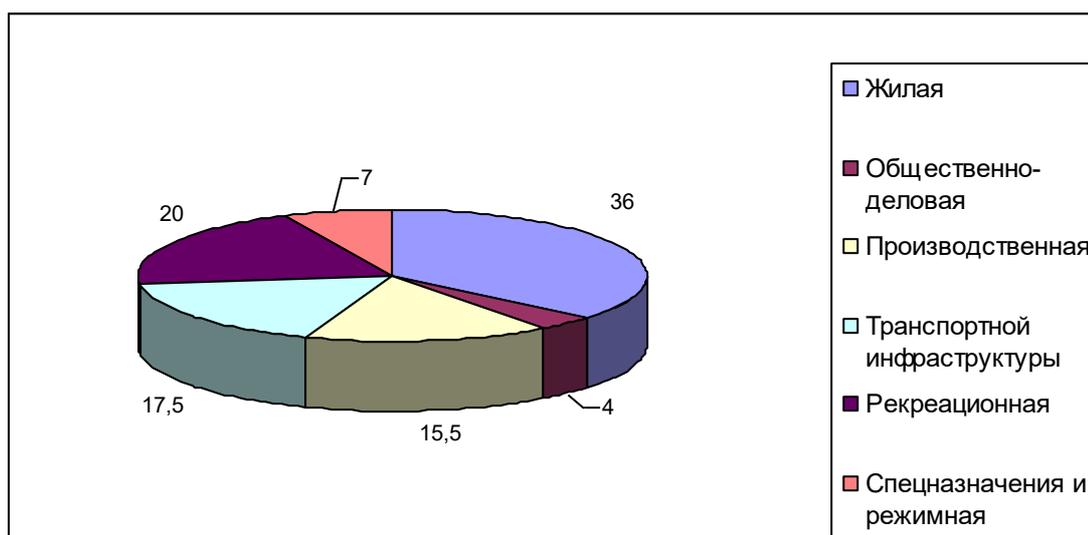


Рис. 2.3 Баланс территории города Старый Оскол [26]

Кроме того, в жилые зоны входят территории садоводческих товариществ, расположенных в различных районах города. В жилых зонах размещаются отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (школы, детские дошкольные учреждения, магазины, кафе, ателье, приемные пункты прачечных, химчистки, парикмахерские и т.д.), стоянки автотранспорта. Жилые зоны нередко попадают в санитарно-защитные зоны промышленных и коммунально-складских предприятий, что отрицательно сказывается на условиях проживания населения. Жилая застройка в таких случаях рассматривается в качестве зоны запрещения нового строительства.

Таблица 2.1

Баланс жилой зоны г. Старый Оскол [28]

Код зоны	Код подзоны	Наименование подзоны	Площадь, кв.м.	% от общей площади земельного фонда
ЖЗ		ЖИЛАЯ ЗОНА		
	101	Многоэтажной жилой застройки	980554	1,48
	102	Жилой застройки средней этажности	1763082	2,66
	103	Индивидуальной жилой застройки постоянного проживания	1038940	1,57
	104	Индивидуальной жилой застройки сезонного проживания	441521	0,67

Общественно-деловые зоны располагаются на 20 % территории в основном в Центральном, Южном и Восточном районах города - это городской общественный центр в Центральном районе и общественный центр Южного района. В этих зонах размещаются административные здания, банки, научно-исследовательские институты, высшие и средние специальные учебные заведения, дворцы культуры, библиотеки, кинотеатры, универмаги, магазины, рестораны, больницы, поликлиники, профилактории, культовые здания, стоянки автомобильного транспорта.

В производственных зонах (15,5%) размещаются промышленные предприятия и коммунально-складские организации с соответствующими санитарно-защитными зонами.

В городе сложились четыре производственные зоны. В них расположены, в основном, промышленные, коммунально-складские и транспортные организации города, за исключением случаев, отмеченных выше, когда промышленные предприятия соседствуют непосредственно с жилой застройкой.

В производственных зонах размещаются также объекты инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающие функционирование промышленных и коммунально-складских объектов (очистные сооружения

канализации, подстанции, подъезды к промышленным и коммунальным предприятиям и стоянки автомобильного транспорта).

В зонах инженерной и транспортной инфраструктур (17,5 %) размещены сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, воздушного транспорта, связи и инженерного оборудования. В санитарно-защитную зону от магистральной железной дороги нередко попадают территории усадебной застройки; жилые здания находятся рядом с проезжей частью без учета перспективного увеличения ширины магистралей; жилая застройка расположена в зоне влияния электромагнитных колебаний линий электропередач, в шумовых зонах подстанций, в санитарно-защитных зонах сооружений инженерного оборудования и в шумовой зоне аэропорта.

Рекреационные зоны (20 %) предназначены для организации мест отдыха населения.

Существующие территории учреждений отдыха частично попадают в санитарно-защитную зону завода.

В пределах городской черты имеются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями (в основном в Западном районе), огородами (во всех районах города), сельскохозяйственными сооружениями - теплицами (в Восточном районе города).

ГЛАВА 3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА

3.1. Факторы, влияющие на формирование рынка жилой недвижимости города

Старый Оскол является вторым по численности населения городом Белгородской области и расположен на расстоянии 605 км от Москвы. У населенного пункта богатая история, поэтому здесь можно увидеть большое количество достопримечательностей, принадлежащих к различным временным эпохам. Климат местности весьма благоприятный, поскольку умеренно-континентальная зона приносит сюда снежные зимы и продолжительные теплые летние периоды. Экологическая обстановка в Белгородской области – пример для многих субъектов РФ, однако в самом Старом Осколе работает целый ряд промышленных предприятий, загрязняющих здешнюю окружающую среду.

Долгое время в городе фиксировалась положительная динамика прироста населения, однако не так давно количество граждан начало уменьшаться, хотя сегодня данный показатель снова «в плюсе», в общем, стабильности нет. Городской округ включает 6 районов, большинство из которых названо по своему географическому положению. Центр города – сосредоточие старых построек, впрочем, отреставрированных и выглядящих вполне респектабельно.

Самая популярная локация для проживания – Северо-восточный район. На его территории возведены многочисленные высотные новостройки, в которых реализуется дорогостоящая недвижимость, Старый Оскол располагает широким рядом жилых комплексов бизнес-класса с просторными квартирами улучшенных планировок.

На юго-западе, особенно ближе к окраинам города, тип застройки совершенно другой: в основной своей массе это индивидуальные домовладения на землях категорий СНТ и ИЖС. На востоке города раскинулись обширные

территории так называемых РИЗов, районов индивидуальной застройки. Ближе к центру встречаются уютные микрорайоны с мало- и среднеэтажными советскими корпусами, дворы которых облагорожены и в летний период утопают в зелени.

В целом, недвижимость в Старом Осколе пользуется спросом, причем не только у вновь прибывших переселенцев, но также и у местных жителей, приобретающих жилплощадь в инвестиционных целях. Город застроен неплотно, да и количество горожан не столь велико для территории населенного пункта. Несмотря на то, что сегодня большой объем земель уже отдан под застройку, жить здесь по-прежнему комфортно.

За последние годы рынок недвижимости города Старый Оскол повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов.

Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется следующими факторами:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок [31].

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность [НПБ 8].

Формирование цены на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Выделяют следующие группы внешних факторов:

- макроэкономические факторы;
- микроэкономические факторы;
- социальное положение в регионе.

Определяющее значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. К макроэкономическим факторам относят:

- валовой внутренний продукт (ВВП);
- уровень инфляции;
- ставки доходности по финансовым инструментам;
- деньги на руках у населения;
- доходы населения;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- состояние торгового баланса;
- индекс потребительских цен на товары и услуги.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе. Среди них выделяют следующие факторы:

- общая экономическая ситуация в регионе;
- темпы развития региона;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- инвестиционный поток.

Социальное положение в регионе характеризуется следующими факторами:

- доля трудоспособного населения в общей численности населения;
- миграционные потоки;
- демографическая ситуация;
- уровень безработицы в регионе.

Так же на формирование цены на рынке влияют природные условия в регионе:

- экологическое положение в регионе;
- наличие развитой инфраструктуры.

К внутренним факторам рынка недвижимости относят:

- институциональные факторы;
- динамичность (инерционность) рынка;
- динамика объема и соотношение спроса и предложения;
- соотношение цен первичного и вторичного рынка;
- информационная обеспеченность и открытость рынка.

Институциональные факторы, влияющие на рынок недвижимости, включают в себя:

- государственное регулирование;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью.

Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;

- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью [НПБ 5].

- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне [НПБ 11].

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов, формирующих правовое поле для рынка недвижимости. Одним из ярких примеров неоднозначного воздействия законодательных актов на функционирование рынка недвижимости является Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» вступивший в силу в апреле 2005 года [НПБ 9].

С одной стороны, он защищает права дольщиков, с другой – ставит застройщиков в очень жесткие рамки, выполнить которые они не могут. Как следствие, на период выработки обходных механизмов, наблюдалось снижение предложения на первичном рынке.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только посредством прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты. В настоящее время обсуждается создание закона, направленного на борьбу с так называемыми инвестиционными квартирами, способствующими повышению цен на рынке жилой недвижимости. Появлению инвестиционных квартир вызвано высокими темпами роста цен на жилье и, следовательно, большой доходностью вложений в приобретение недвижимости. Кроме того, российское население до сих пор не вполне доверяет существующим финансовым инструментам накопления сбережений. По оценкам экспертов доля инвестиционных квартир в настоящее время составляет около 10 % рынка жилья.

Региональные органы также могут принимать отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

Рынок недвижимости отличается инерционностью. Это связано с тем, что средний срок экспозиции составляет около двух-трех месяцев. В связи с этим тенденции на рынке недвижимости получают свое отражение в изменении средней цены не раньше, чем через 2 месяца.

Объем и динамика спроса на рынке недвижимости определяется следующими факторами:

- платежеспособностью населения;
- изменением во вкусах и предпочтениях населения.

Следующим фактором, ведущим к увеличению спроса, является изменение представлений населения о комфортном жилье: узкие холлы, маленькие окна, низкие потолки, отсутствие гаражных боксов - все эти признаки переводят жилье в хорошем физическом состоянии в категорию морально устаревших.

Объем предложения на рынке определяется:

- наличием резерва объектов недвижимости;
- объемами нового строительства [34].

Увеличение объемов нового строительства осложняется тем, что муниципальные власти не способствуют свободному вхождению в отрасль новых застройщиков, не давая им разрешения на землеотвод.

В целом формирование отечественного рынка недвижимости можно охарактеризовать следующими факторами:

1. Макроэкономическая нестабильность (невозможно предвидеть нормативные акты, принятие которых обуславливается «политической конъюнктурой» в тот или иной момент времени).

2. Инфляция (с одной стороны, инвестиционная активность снижается, «тормозится» развитие нормальной системы ипотечного кредитования; с другой, из-за ограниченности более ликвидных и рентабельных направлений инвестирования вложений в недвижимость являются привлекательными, так как «в определенной мере» позволяют сохранить средства от инфляции).

3. Размытость законодательной базы (особенно относительно рынка недвижимости).

4. Непрозрачность информационного пространства вследствие политической неустойчивости, слабого развития инфраструктуры (только намечены формы сотрудничества, роли и функции отдельных звеньев,

отсутствуют специальные службы сбора и анализа информации), низкого профессионализма участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, неопределенность законодательной базы, тенденция подбора сотрудников по дружбе и родству, а не по профессиональным качествам).

5. Отсутствие четкой методической базы, по оценке недвижимости.

6. Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости (наиболее массовым является рынок жилья) [35].

3.2. Основные индикаторы рынка и динамика продаж

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием индикаторов, определяющих социально-экономическое развитие страны в целом и отдельных регионов, и индикаторов, определяющих политическую стабильность.

Выделяют следующие индикаторы, воздействующие на рынок недвижимости [НПБ13].

- Индикаторы государственного регулирования рынка недвижимости (налоговое законодательство, нормативные акты)
- Общеэкономическая ситуация (занятость трудоспособного населения)
- Микроэкономическая ситуация (экономическое развитие региона и его перспективы)
- Социальное положение в регионе (уровень безработицы в регионе)
- Природные условия в регионе (наличие развитой инфраструктуры)

Решающая роль принадлежит макроэкономическим индикаторам. Если же действие макроэкономических индикатора относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости, приносящей доход, определяется микроэкономическими индикаторами.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям (таблица 3.1) [2].

Таблица 3.1

Классификация видов рынков недвижимости

Индикатор	Виды рынков недвижимости
Вид объекта (товара)	1. Зданий. 2. Сооружений. 3. Помещений 4. Земельный. 5. Предприятий. 6. Вещных прав 7. Многолетних насаждений. 8. Иных объектов.
Географический (территориальный) фактор	1. Местный. 2. Городской. 3. Региональный. 4. Национальный 5. Мировой.
Функциональное назначение	1. Жилищный. 3. Непроизводственных зданий и помещений 4. Производственных зданий.
Степень готовности к эксплуатации	1. Нового строительства. 2. Незавершенного строительства 3. Существующих объектов
Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей. 2. Промежуточных продавцов. 3. Муниципальных образований. 4. Коммерческих организаций.
Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей. 2. Промежуточных продавцов. 3. Муниципальных образований. 4. Коммерческих организаций.
Вид сделок	1. Купли-продажи. 2. Аренды. 3. Ипотеки. 4. Вещных прав (аренды, залога и др.).
Отраслевая принадлежность	1. Сельскохозяйственных объектов. 2. Промышленных объектов. 3. Общественных зданий. 4. Другие
Форма собственности	1. Частных. 2. Государственных и муниципальных объектов
Способ совершения сделок	1. Организованный и неорганизованный 2. Первичный и вторичный 3. Биржевой и внебиржевой. 4. Традиционный и компьютеризированный.

Особого внимания при рассмотрении рынка недвижимости заслуживают его субъекты. Участниками субъектно-объектных отношений в сфере недвижимого имущества являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, физические и юридические лица РФ и иностранных государств, вступающие в экономические связи в процессе пользования, распоряжения и владения недвижимостью [НПБ 6].

Госорганы и организации на рынке недвижимого имущества выполняют регулирующие функции, которые выражаются в разнообразных формах, в таких

как:

- законодательное установление ограничений и правил;
- регистрация и учет прав на недвижимое имущество и сделок с нею;
- распределение государственных сооружений и зданий, предоставление их в пользование, аренду или собственность, а также распределение природных ресурсов,
- контроль за правомерным использованием недвижимости (лесов, вод, земель и др.);
- стимулирование национализации и приватизации предприятий и других объектов;
- вложение средств в жизненно важные сферы (к примеру, в строительство дорог, энергетику, жилье) и пр.

В регионах полномочия по управлению рынком недвижимого имущества распределены между разными ведомствами муниципальной, государственной, исполнительной власти: учреждения Министерства юстиции РФ, Комитеты (департаменты) по управлению государственным имуществом, бюро технической инвентаризации, департаменты муниципального жилья и другие учреждения, выполняющие в соответствии со своим профилем функциональные обязанности [3].

Функционирование рынка недвижимого имущества обеспечивают также профессиональные его участники: оценщики, риелторы, и другие посредники.

В становлении цивилизованного рынка недвижимого имущества ключевое место занимают профессиональные некоммерческие объединения: Российское общество оценщиков, Российская гильдия риелторов, региональные ассоциации риелторов, объединяющие более полутора тысяч и компаний, и агентств, осуществляющих строительную деятельность, оценку недвижимости, и юридические консультации во всех регионах страны.

Опираясь на занимаемые позиции на рынке недвижимости всех его участников можно условно разделить на три группы:

- продавцы – владельцы недвижимости (предприятия, граждане,

иностранные лица и фонды госимущества);

- инвесторы-покупатели, вкладывающие заемные, привлеченные или собственные денежные средства в форме капитала и обеспечивающие их целевое использование;

- обслуживающие инфраструктурные организации, созданные для организации функционирования рынка в соответствии с установленными в стране законами и нормами.

Первичный рынок в РФ формировался на основе приватизации госпредприятий, помещений и зданий, земельных участков и вещных прав. Он обеспечивает перераспределение недвижимости в экономический оборот. Все следующие сделки представляют собой вторичный характер, поскольку связаны с перепродажей или с другими формами перехода вошедших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Можно выделить следующие характеристики российского рынка недвижимости, отражающие его «неокончательную сформированность»:

Неопределенность понятия «недвижимость», несоответствие между его определениями в документах разного уровня, достаточно разные условия рыночного оборота для различных составных частей недвижимого имущества и недвижимости разного функционального назначения.

Неопределенность в установлении экономического статуса профессиональных участников рынка недвижимости. По сей день, широко используется понятие «строительная организация», за которой могут стоять такие совершенно разные экономические фигуры, как застройщик (девелопер) и подрядчик. Еще один пример – упоминание понятия «инвестор» как для лица, вкладывающего средства в строительство новой недвижимости для извлечения прибыли, так и к лицам, покупающим недвижимое имущество для собственного проживания [29].

Большое распространение «псевдорыночных» отношений, замена традиционного для рыночной экономики содержания понятия «самобытно-русским» [4].

К примеру, при предоставлении объектов недвижимости на инвестиционных условиях в РФ с 1997 г. широко используется понятие «определение рыночной стоимости», хотя на деле речь идет об одностороннем определении администрацией города в лучшем случае цены, но никак не рыночной стоимости права на осуществление инвестиционного проекта.

Переходное состояние рынка недвижимости в России существенно затрудняет понимание процессов, происходящих на рынке, накладывает особый отпечаток на содержание и характеристики предпринимательской деятельности в сфере недвижимости. Это же состояние определяет и основное содержание рыночных процессов в этот период. [5]

Ключевое содержание процессов, происходящих в сфере недвижимости в период становления рынка, – распределение существующего фонда недвижимости, формирование системы недвижимой собственности.

Ведущая роль перераспределительных процессов на рынке недвижимости - это прямое следствие переходных процессов в стране: перераспределение собственности на ресурсы и блага между различными слоями общества. В сфере недвижимости эти процессы проявляются в виде взаимосвязанных направлений: между различными слоями населения, между различными отраслями, между различными вариантами функционального назначения [30].

Каждый процесс по-особому отражает закономерности формирования рыночной экономики, например, через перераспределение жилищного фонда реализуется общий принцип соответствия объема потребления получаемым доходам.

Так, общеизвестно, что в советский период российской истории жилье, как и множество иных благ, распределялось между жителями городов в соответствии с численностью их семей. Соответственно, сложилось равномерное распределение жилищного фонда города между населяющими жителями. В результате экономических преобразований 80-90-х гг. резко усилилась дифференциация населения по уровню доходов. Распределение жилищного фонда всего населения города между его отдельными слоями - у части населения уровень его доходов

оказался ниже, чем уровень их жилищной обеспеченности, у части - наоборот, уровень доходов стал выше, чем уровень обеспечения жильем. Такое положение не может сохраняться длительное время в условиях формирования экономической системы, базирующейся на частной собственности и рыночных механизмах саморегулирования экономики, - начинается процесс перераспределения [6].

Понятно, что в условиях, когда у большего числа населения уровень доходов оказывается ниже уровня обеспеченности жильем, то данный слой населения будет усердно использовать эту фактически единственную имеющуюся у него возможность для повышения своего благосостояния. И чем цена выше, тем большая его часть будет вступать на рынок в качестве продавца. Таким образом, сверхвысокие темпы роста цен в начальный период становления рынка являются фактором, способным значительно увеличить количество предложений на данном рынке.

По факту, часть населения, у которой уровень жилищной обеспеченности ниже их уровня текущих доходов, представляют собой потенциальных продавцов на данном рынке недвижимого имущества. Уменьшение или увеличение ее зависит от двух факторов - динамики затрат на содержание жилья и динамики их доходов и

Характерной чертой процесса становления рынка недвижимости является перераспределение имеющегося фонда недвижимости на основе рыночного принципа - наиболее эффективного, т. е. обеспечивающего максимальную доходность, использования недвижимости. Непосредственным проявлением этого процесса является, например, происходящий в массовом порядке перевод помещений из жилого фонда в «нежилой» [12].

Указав на главные черты периода становления рынка недвижимости в России, обратимся теперь к факторам, которые определяют специфику становления российского рынка недвижимого имущества, в частности, рынка жилья.

Во-первых, на становление рынка оказывали влияние общие для всей экономики факторы: политическая, экономическая и социальная нестабильности; неуверенность в будущем значительной части населения; высокие темпы инфляции; резкая дифференциация в доходах; неразвитость и нестабильность

финансовой системы, недостаток денежных ресурсов.

Во-вторых, для рынка жилья имели большое значение специфические для него факторы. Среди них:

а) Запаздывание с началом становления по сравнению с другими секторами рыночной экономики.

Рынок жилой недвижимости начал свой легальный путь лишь после принятия Закона РФ «О приватизации жилищного фонда» летом 1991 г., т. е. фактически с конца 1991 - начала 1992 г. [7].

В связи с «отставанием» становления рынка недвижимости от других сфер рынка, он начал свое развитие значительными темпами, однако, в силу нестабильности и необходимости единовременных затрат, долгое время не рассматривался как сфера долгосрочных инвестиций. Отсюда - акцент делался на рынке жилья, как на основном сегменте рынка, а в качестве основных мотивов приобретения недвижимости выступали мотивы потребительские (улучшение жилищных условий лицами, создавшими необходимые накопления в других секторах рынка) и спекулятивные (перепродажа недвижимости в условиях быстрого роста цен давала возможность получить за полгода 50% прибыли).

Очевидно, что при данных условиях основное место на рынке не могли не занять сделки с жилой недвижимостью, которые господствовали на рынке недвижимости России в первой половине 90-х гг. практически безраздельно.

Сосредоточение на рынке жилой недвижимости в присущих современной России условиях установило соответствующую структуру предпринимательской деятельности в данной сфере экономики, оказало значительное влияние на состав клиентов, определило соответствующие формы приемов работы на рынке, расчетов и т. д.:

- главную роль на рынке весь этот период играли фирмы, оказывающие посреднические и консультационные услуги в сделках с жилым недвижимым имуществом;
- ключевыми клиентами в начале периода являлись, со стороны покупателя лица со сверхвысокими по российским меркам доходами, со стороны

продавца - лица, проживающие в квартирах, и, как правило, имеющих возможность улучшить свое финансовое или жилищное положение лишь продав принадлежащее им имущество (его долю);

- главный способ расчетов - оплата наличными, причем, как правило, в свободно конвертируемых валютах без их налогового декларирования, сначала в наиболее «черных» и криминально опасных вариантах, затем с использованием более цивилизованных форм (расчеты ценными бумагами, векселями и пр.).

- отсутствие наличия необходимых для правильного функционирования рынка законодательных процедур и норм, обеспечивающих защиту прав собственности безопасное и совершение сделок.

Отсутствие актов в законодательстве, определяющих определенный порядок сделок с недвижимым имуществом, процедуры отчуждения недвижимости и необходимые гарантии приобретателям, т. д., привело к ряду следствий, непосредственно влияющих на состояние рынка. В том числе такие следствия как: быстрый рост числа сделок (как следствие легкости их проведения) судебные иски, аресты и запрещение сделок с недвижимостью (как следствие возможности нарушения прав потенциальных пользователей и отсутствия механизмов защиты их интересов при проведении сделок)

Становление рынка «со второго этажа» - квартир, встроенных нежилых помещений.

Приобретателями недвижимости в условиях тех лет могли быть лишь лица со сверхвысокими (нередко незаконными) по российским меркам. Это обстоятельство определяет, как широко распространившиеся в первой половине 90-х гг. способы расчетов, так и относительно ограниченный спрос на рынке недвижимости. На первых этапах становления рынка последнее обстоятельство еще не дает о себе знать, но именно ему рынок недвижимости обязан «затуханию» темпов прироста числа сделок на рынке к середине 90-х гг.

Формирование уровня цен на рынке жилья в первой половине 90-х гг. происходило в крупных городах России как следствие спроса со стороны слоя лиц с наиболее высокими доходами.

Представители нарождающегося среднего слоя, а тем более лица с низкими доходами, составляющие большую часть населения, при сложившемся уровне цен оказались не в состоянии обеспечить себя недвижимостью путем ее покупки.

Другим следствием неразвитости инфраструктуры рынка явился повышенный уровень рисков в связи с отсутствием таких элементов рыночной инфраструктуры, как консультанты по недвижимости, титулованные страховые компании и пр.

Ускоренные и не всегда отлаженные процедуры приватизации, неотработанный порядок закрепления прав на недвижимость, отсутствие механизмов проверки правового статуса и юридической истории объектов недвижимости создали в начале 90-х г. довольно льготные условия проведения сделок, а появившийся спрос на недвижимость потребность в оказании услуг по их совершению [8]. Жилье всегда играло колоссальную роль в системе жизнеобеспечения человека наряду с потребностями в питании и одежде. В связи с этим статистическая оценка стоимости жилья становится весьма актуальной [1].

3.3. Первичный и вторичный рынок жилья города

В наши дни можно говорить о достаточно развитом рынке недвижимости в России, особенно - квартир в многоквартирных домах. Рынок недвижимости развивается, становится все более конкурентным. Рынок жилья включает в себя две составляющие: первичный и вторичный рынки жилья [3]. К первичному рынку относится новая недвижимость, которая впервые появляется на рынке в качестве товара. Недвижимость, функционирующая в течение некоторого времени и имеющая определенную степень износа, принадлежит к вторичному рынку.

Как показывают опросы общественного мнения, 70 % российского населения нуждаются в улучшении жилищных условий [13]. Индивидуальный спрос на рынке жилой недвижимости зависит от разных факторов, прежде всего от цены недвижимости, индивидуальных доходов покупателей и их динамики, накопленного богатства, процентной ставки и пр. В то же время общий рыночный

спрос определяется суммированием индивидуального спроса и отражает распределение покупательских предпочтений и возможностей.

Особенностью рынка жилья является его неоднородность. На нем можно выделить несколько сегментов, различающихся условиями обмена и целями приобретения (продажи) жилой недвижимости.

Поскольку целью большинства покупателей на рынке жилья является улучшение (иногда ухудшение) жилищных условий, покупка нового жилья часто сопровождается продажей имеющегося жилья [29].

Поэтому активизация спроса и предложения на рынке используемого для проживания жилья может происходить одновременно. Это означает, что в периоды кризиса на этом сегменте будет наблюдаться прежде всего уменьшение объема продаж. Другой сегмент рынка представлен жилой недвижимостью, приобретаемой для инвестиционных вложений. На этом рынке активизация продавцов и покупателей происходит асинхронно, спрос и предложение относятся к разным периодам времени, что зависит от направленности ожиданий инвесторов. Этот сегмент рынка может играть роль дестабилизирующего фактора на рынке жилья: спекулятивные вложения в недвижимость в период роста способствуют надуванию ценового пузыря на нем, а в период спада его сдуванию [32].

По-разному ведут себя сегменты рынка, относящиеся к первичной и вторичной недвижимости. Особенностью рынка первичного жилья является меньшая эластичность предложения по цене в краткосрочном периоде. Для этого сегмента допустимый, с точки зрения застройщика, диапазон изменения цены построенного квадратного метра существенно ниже, чем для вторичной недвижимости, так как он определяется осуществленными затратами на производство.

В тоже время, у этого сегмента, как правило, большая часть спроса является общей с рынком вторичной недвижимости. Поэтому максимальная волатильность цен должна наблюдаться именно на рынке вторичного жилья, обладающего большей гибкостью, приспособляемостью. При этом на первичном рынке в силу

жесткости цен возможно длительное неравновесное состояние, превышение объемов предложения над объемами спроса.

Происходящее в результате этого значительное уменьшение объема продаж в краткосрочном периоде может изменить планы строительных компаний на будущее, которые сократят предложение жилья в долгосрочном периоде. Таким образом, если рынок вторичной недвижимости обеспечивает приспособление цен и объемов к новому равновесному состоянию в краткосрочном периоде, то рынок первичной недвижимости обеспечивает это приспособление в долгосрочном периоде.

Превышение стоимости квадратного метра на первичном рынке относительно цены вторичного рынка, наблюдавшееся до 2019 г. включительно, объясняется следующими факторами:

- в 1990-х гг. новые жилые дома практически не возводились, поэтому квартиры в новостройках с большим метражом и нестандартной планировкой воспринимались россиянами как предмет роскоши, а застройщики продавали это жилье по завышенным (спекулятивным) ценам;

- в начале 2000-х гг. доля нового жилья в общем объеме жилищного фонда Старого Оскола была небольшой, что свидетельствовало о редкости блага (наблюдался дефицит, особенно в сегменте доступного жилья). Затем постепенно наращивались темпы строительства, и на первичном рынке жилой недвижимости к 2017 г. объем предложений увеличился в 2 раза.

- на первичном рынке фактором ценообразования является также высокая стоимость инвестиционных контрактов и земли, присутствие в них так называемой административной ренты коррупционной составляющей приобретения прав на участок для застройки (оформление в собственность или аренда), подключение к городским инженерным сетям, благоустройство внутридворовой территории и прочие расходы [НПБ 11].

Надежный и доходный способ вложения капитала, который приносит стабильный доход – это инвестиции в недвижимость. Рынок недвижимости является надежным способом вложения денег, однако и в нем есть свой риск.

Больше всего ценится недвижимость больших городов, так как здесь наблюдается быстрое и эффективное развитие бизнеса. Города, стремительно развивающиеся, так же подходят для инвестиций в недвижимость, что объясняется завышенным спросом и динамично растущими ценами. К таким городам относится и город Старый Оскол.

В Старом Осколе для инвестирования имеются сравнительно молодые районы, где ведется строительство новостроек по достаточно доступным ценам, перспективные поселки, в которых широко распространено строительство коттеджей и частных жилых домов. Недвижимость являющаяся относительно доступной на сегодняшний день, может помочь «делать деньги», так как данный город считается одним из наиболее развивающихся и растущих городов Белгородской области.

Наиболее выгодное вложение капитала в недвижимость – это приобретение жилья на первичном рынке и желательно на этапе строительства, так как стоимость таких квартир будет намного ниже [3].

Рынок недвижимости Белгородской области – один из самых быстро растущих в России. По вводу жилья в Центральном федеральном округе регион уступает лишь Москве и Подмоскovie.

Популярность региона для переселенцев обусловлена рядом факторов: теплый климат, низкий уровень преступности и безработицы, ориентация местной власти на развитие ИЖС, активное развитие инфраструктуры (газификация области близка к 100 %) и др.

В течение 2018 года спрос на квартиры в Старом Осколе медленно падал. В условиях значительного превышения предложения над спросом продавцы были вынуждены снижать цены (табл. 3.2).

Таблица 3.2

**Индексы цен на первичном рынке жилья в Старом Осколе в 2012-2018,
в процентах к концу предыдущего периода [32]**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Все квартиры	112,6	100,5	102,6	95,7	103,8	100,7	99,3
в том числе:							
- квартиры средне- го качества (типовые)	111,9	100,0	103,9	97,1	103,0	99,5	100,7
- квартиры улучшенно- го качества	114,2	100,7	101,6	95,6	104,1	100,9	99,0
- элитные квартиры	105,2	99,9	107,8	91,3	91,5	100,2	103,2

В 2018 года средняя цена жилой недвижимости на первичном рынке Старого Оскола составила 52 868 руб. за кв. м. Это на 2,3 % больше 2016 года (табл. 3.3).

Таблица 3.3

**Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном
рынке жилья в Старом Осколе в 2012-2018 гг.
на конец периода, рублей [32]**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
все типы квартир	48877	52931	54621	50275	51663	53264	52868
квартиры среднего качества (типовые)	30728	36118	44316	40019	45726	45830	46145
квартиры улучшен- ного качества	48173	52622	53254	51665	52651	54183	53616
элитные квартиры	61782	62401	72110	68666	62650	60084	62025

В таблице 3.4 рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Старом Осколе на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Старого Оскола проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м². по курсу 65.92 руб. за 1\$ США. Цены округлены до целых значений.

Таблица 3.4

Объём вторичного рынка жилья в Старом Осколе

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
1.6 тыс. квартир	4.0 млрд. руб.	93.7 тыс. м ²

В таблице 3.5 показано сколько квартир продается в Старом Осколе на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывалась продажа долей, комнат и квартир «студий».

Таблица 3.5

Структура квартир на вторичном рынке Старого Оскола

Вид квартиры	% от объема продаж	Число квартир	Общая стоимость (млн. руб.)	Общая площадь (м ²)
однокомнатные квартиры	26,7%	419	691,3	15,3
двухкомнатные квартиры	28,2%	443	1100	24,5
трёхкомнатные квартиры	35,3%	554	1700	39,7
многокомнатные квартиры	9,8%	154	533,2	14,2

Средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Старом Осколе на вторичном рынке представлены в таблице 3.6. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб./м² для Старого Оскола.

Таблица 3.6

**Средняя цена квартир в Старом Осколе
за 1 кв. метр в 2018 году**

Количество комнат	Средняя цена руб/м ²	\$/м ²
однокомнатные квартиры	44 572 ²	676
двухкомнатные квартиры	44 194	670 ²
трёхкомнатные квартиры	42 172	640
многокомнатные квартиры	37 950	576

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры Старом Осколе:

- Однокомнатная – 1 895 232 руб.;
- Двухкомнатная – 2 662 177 руб.;
- Трехкомнатная – 3 396 187 руб.;
- Четырех- и многокомнатная – 4 334 098 руб.;

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 2 463 897 руб.;
- Двухкомнатная – 3 459 402 руб.;
- Трехкомнатная – 5 788 545 руб.;

Смещение интереса покупателей в Старом Осколе от первичного жилья в пользу вторичного, приобретаемого для проживания, объясняется следующими факторами:

– вторичное – это готовое, не просто сданное в эксплуатацию, а некоторое время эксплуатируемое, проверенное и обжитое жилье, на которое имеются все правоустанавливающие документы. За период интенсивного строительства вторичное жилье сильно помолодело, доля квартир улучшенной и современной планировки в нем увеличилась. В то же время приобретение жилья в новостройках связано с большим количеством рисков, таких как нарушение

сроков сдачи, замораживание строительства объекта и др.;

- на покупку вторичного жилья легче взять ипотечные кредиты, так как в качестве залога используется покупаемое жилье;

- приобретая объект недвижимости на вторичном рынке, покупатель имеет реальную возможность тут же вселиться, а не ждать окончания строительных работ, сдачи в эксплуатацию и т. д. Более того, вторичное жилье находится в черте поселений, где уже имеются все необходимые объекты инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, магазины, остановки общественного транспорта и др.), а не где-нибудь в пригородах;

- жители города сильно охладели в последние годы к первичному жилью как в силу некомплектной сдачи, так и по причине снижения качества строительства и нарушения технологий, поэтому доверие к застройщикам упало.

Таким образом, сейчас на первичном рынке жилой недвижимости Старого Оскола сложилась непростая ситуация: недвижимость проседает в стоимости, но вместе с этим повышаются расходы на ее содержание. Данный момент останавливает многих людей от вложения своих сбережений в квадратные метры. Те, кто испытывает острую необходимость в улучшении жилищных условий, не имеют достаточно средств и не могут при этом решиться на ипотечный кредит. У кого-то нет средств на первоначальный взнос или ежемесячный платеж, кому-то банки отказали сами в силу определенных причин. Спрос на недвижимость находится в таком положении, при котором испытывается острая необходимость в более существенном снижении цены.

Небольшое снижение цены на недвижимость заметно на первичном рынке. Многие застройщики делают дисконты и скидки, которые позволяют купить квадратные метры по ценам 2018 года, а в редких случаях и еще ниже на 10 %.

По мнению экспертов, квартиры в 2019 году купить будет сложнее, по сравнению с прошлыми годами. Все это становится возможным благодаря росту ставок по ипотеке.

По мнению ряда аналитиков рынка недвижимости, сегодня строят много и быстро, а крупные компании пытаются компенсировать низкие цены большим

объемом продаж. Все это может привести к тому, что следующие пять лет могут оказаться критичными, и количество нераспроданных квартир (в новостройках) будет расти.

Многие застройщики и так работают на уровне рентабельности. Есть вероятность того, что они не согласятся на снижение цен, а как раз сократят объемы строительства новых метров. Если застройщики смогут снизить темпы ввода нового жилья на 30 %, то стоимость квадратных метров пойдет вверх.

ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА СТАРЫЙ ОСКОЛ

4.1. Оценочное зонирование территории города (на примере однокомнатных квартир)

Зонирование территорий состоит из двух взаимосвязанных процессов. Один из них состоит в разделении территорий на зоны с установлением границ каждой зоны. Другой - в определении в пределах каждой из заданных зон правового режима земельных участков, равно как и всего, что находится над и под их поверхностью. Соответствующие зоны в современном земельном законодательстве принято называть территориальными зонами.

Под территориальной зоной следует понимать часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков, и границы, которой определены при зонировании земель [НПБ 7].

В предыдущей главе нами был проведен анализ общего состояния рынка жилья города Старый Оскол. В данной главе мы уделим внимание зонированию территории города на основе анализа рынка однокомнатных квартир Старого Оскола.

Для того, чтобы произвести зонирование территории города Старого Оскола нами были проанализированы данные о предложениях рынка однокомнатных квартир на территории города.

Однокомнатные квартиры пользуются большим спросом, так как у них самая низкая стоимость, и они пользуются спросом у покупателей с ограниченным бюджетом.

По мнению некоторых экспертов, однокомнатные квартиры являются «лакмусовой бумажкой» для рынка недвижимости. Однокомнатные объекты являются самыми быстрыми по продаже при адекватной стоимости.

Цена квадратного метра в однокомнатной квартире значительно выше, чем в квартирах, где 2 и более комнаты. Исключением из данного правила являются только элитные квартиры.

В сегменте эконом-класса особым спросом у покупателей пользуются квартиры площадью до 30 квадратных метров, расположенные в старых домах и квартиры площадью 37 – 42 квадратных метра в новостройках. Квартиры площадью 18 квадратных метров сейчас уже не строят и их достаточно проблематично найти на первичном рынке. В бизнес-классе предложены 1-комнатные квартиры, площадь которых варьируется от 50 до 75 квадратных метров.

Специалисты считают, что оптимальной является площадь 38 – 40 квадратных метров. Размер таких квартир оптимальный и они отличаются просторным холлом и кухней.

Однокомнатные квартиры площадью более 60 квадратных метров не слишком популярны у покупателей, так как являются аналогом двухкомнатной квартиры.

В настоящее время доля однокомнатных квартир на рынке вторичного жилья Старого Оскола составляет около 31 процентов от общего объема предложения (Рис.4.1.). В декабре 2018 года предлагалось больше всего двухкомнатных квартир. Что касается рынка аренды, то здесь однокомнатные квартиры стали лидером – их доля составила 40 процентов.

На рынке первично недвижимости на их долю приходится 58 % от общего объема предложения (Рис.4.2.). Это связано с их самой низкой ценой в данном сегменте и высокой ликвидностью.

На 1-комнатные квартиры эконом-класса приходится около 40 – 45 процентов от общего числа квартир, бизнес-класса – 20 – 30 процентов. В элитном сегменте в основном представлены квартиры-студии площадью не менее 70 квадратных метров.

Следует отметить, что нет четких критериев, которые определяют принадлежность объекта к тому или другому сегменту. Таким образом,

разделение на классы является достаточно условным. Класс объекта зависит от таких параметров как местоположение, инфраструктура, качество дома, площадь, состояние квартиры и т.д.

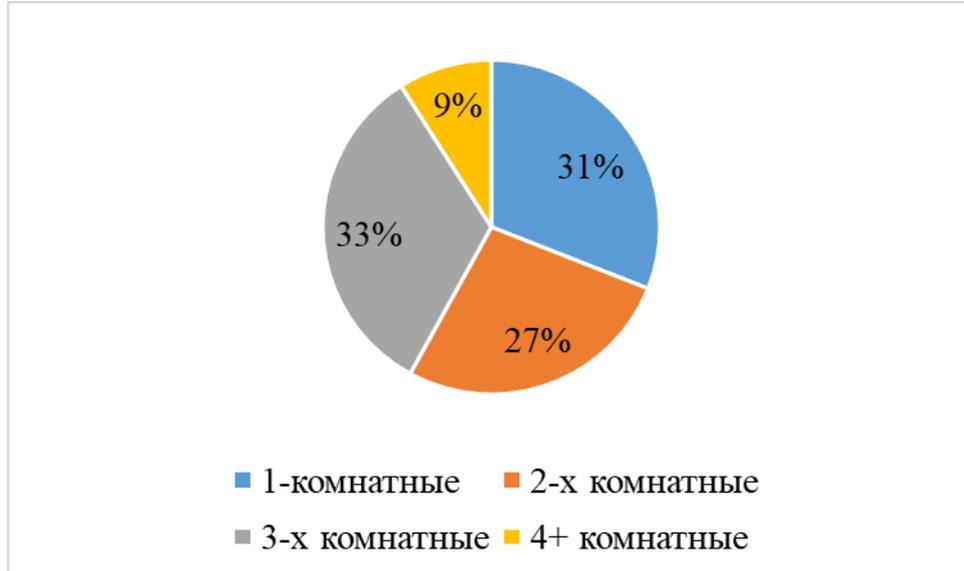


Рис.4.1. Структура рынка предлагаемых на продажу квартир города (вторичный рынок)



Рис.4.2. Структура рынка предлагаемых на продажу квартир города (первичный рынок)

По площади однокомнатные квартиры условно можно разделить на эконом-класс – 30 – 40 квадратных метров, бизнес-класс – 40- 50 квадратных метров, элитное – не менее 60 квадратных метров.

Наибольшее число 1-комнатных квартир представлено в брежневских домах, постройки 1970-х годов, а самыми ликвидными являются квартиры в «хрущевках», так как их стоимость минимальна.

Однокомнатные квартиры эконом-класса преимущественно предложены в панельных домах – около 70 процентов, монолитных – 20 процентов, в домах других категорий – 10 процентов. В сегменте бизнес-класса однокомнатные квартиры сосредоточены в монолитных и кирпичных домах – 60 и 20 процентов соответственно. Элитные 1-комнатные квартиры в основном располагаются в монолитных домах – 70 процентов.

Нами были исследованы динамики изменения стоимости средней однокомнатной квартиры на первичном и вторичном рынках города Старый Оскол (рис.4.3.).

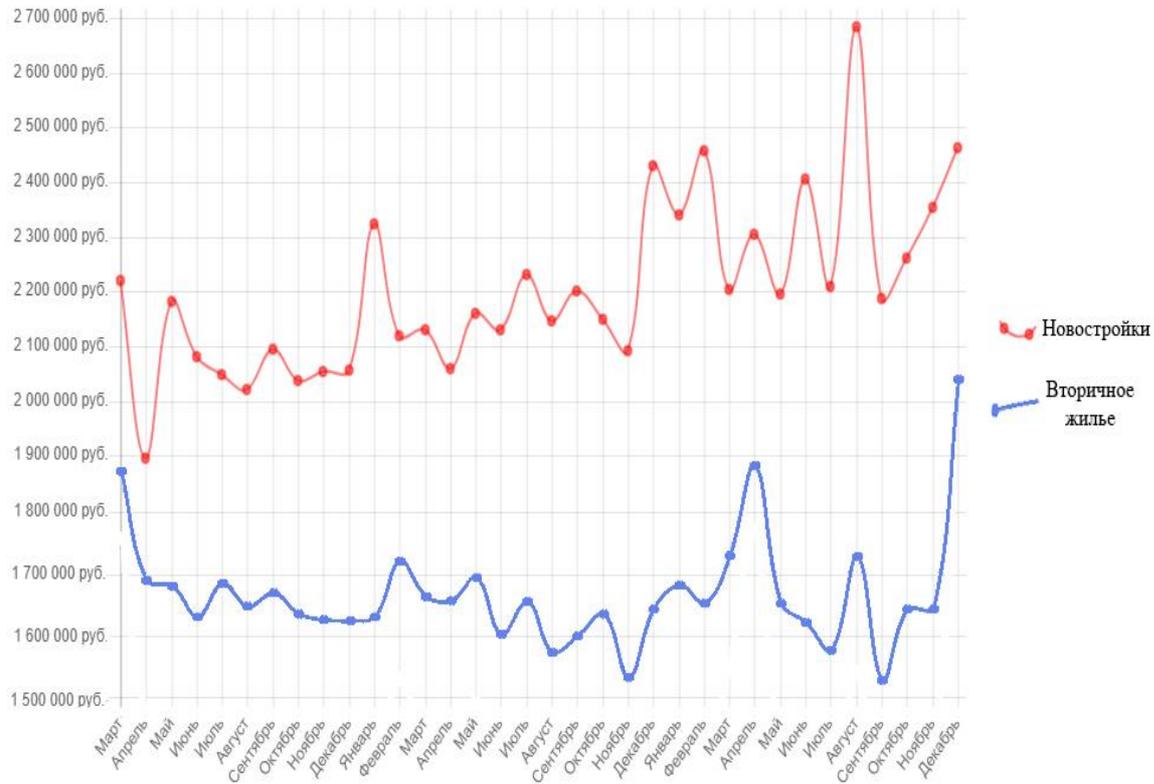


Рис.4.3. Стоимость однокомнатной квартиры в городе Старый Оскол (март 2016 - декабрь 2018)

Как показало исследование, стоимость квартир на первичном рынке значительно выше, чем на вторичном сегменте. Максимальные значения на первичном рынке средняя стоимость однокомнатной квартиры достигала в августе 2018 года (2 млн. 700 тыс. рублей), максимальные значения на вторичном рынке – 2 млн.150 тыс. рублей было отмечено в декабре 2018 года.

Значительное превышение стоимости квартир первичного сегмента рынка однокомнатных квартир города Старый Оскол обусловлены: Развитой и современной жилой инфраструктурой, большей площадью, отсутствием износа, выгодным расположением квартир.

Нами была проанализирована динамика изменения стоимости квадратного метра в однокомнатных квартирах Старого Оскола за аналогичный период. Полученные результаты мы отразили на рисунке 4.4.

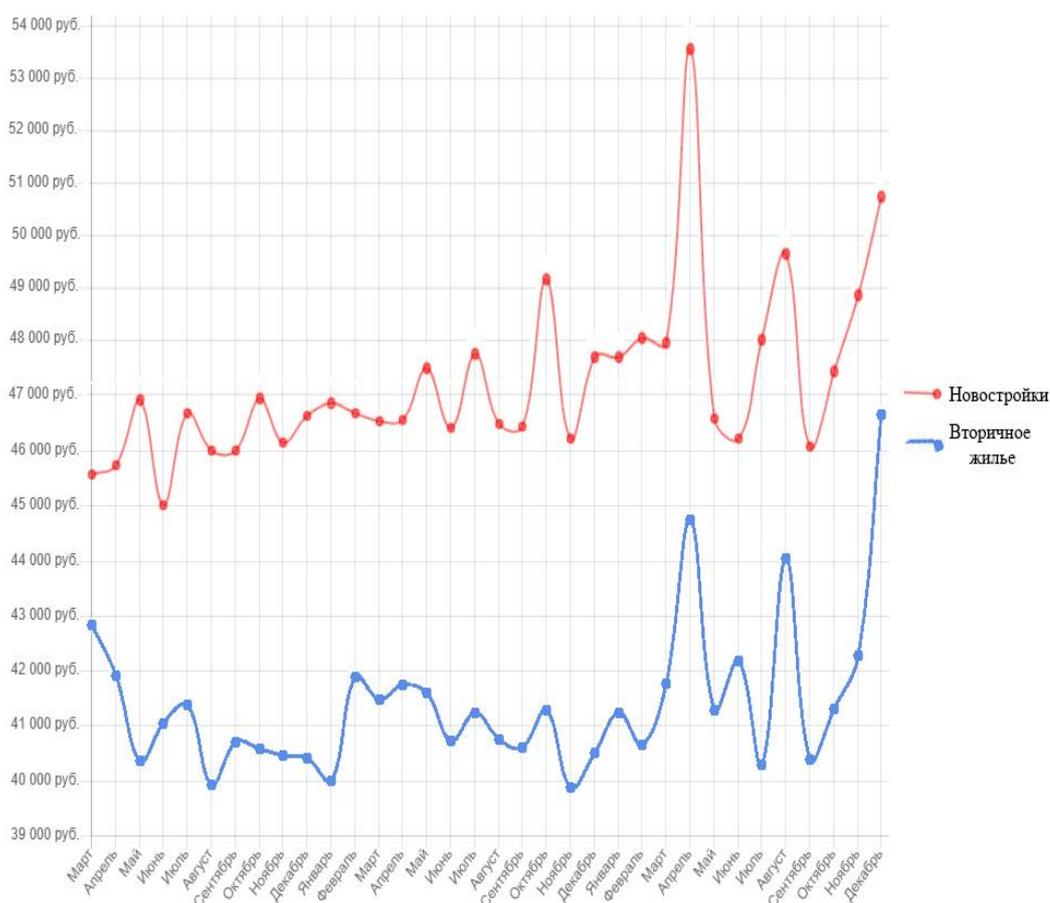


Рис.4.4. Стоимость одного квадратного метра в однокомнатной квартире в Старом Осколе (март 2016 - декабрь 2018)

Максимально стоимость одного квадратного метра в однокомнатной квартире на первичном рынке – 53 700 рублей была отмечена в апреле 2019 года, а минимальная – 45 000 рублей в июне 2016 года.

Для вторичного рынка соответствующие показатели составили: 46 800 в декабре 2018 года и 39 700 рублей в декабре 2017 года.

В настоящее время покупателями однокомнатных квартир являются люди различных категорий. Такие квартиры приобретаются, как и для собственного проживания, так и для инвестиций с целью последующей сдачи в аренду. Единственным отличием подобных покупателей является то, что у них меньше денег, чем у покупателей 2- и 3-комнатных квартир.

Как условные районы-зоны рынка однокомнатных квартир нами были взяты следующие районы города: Центральный район, Юго-Западный район, Северо-Восточный, Железнодорожный и Котельский.

Всего в этих районах нами было проанализировано в период за 2018 год – 8398 предложений о продажах однокомнатных квартир на первичном и вторичном рынках.

Для начала выясним, каким образом предложения о продаже однокомнатных квартир распределены по географическим районам города. Наибольшее число предложений о продаже однокомнатных квартир нами было зафиксировано в Северо-Восточном районе города: 5380 предложений в 2018 году.

В Северо-Восточный район входят:

- жилые микрорайоны Нового города Оскола: XV микрорайон, Будённого, Восточный, Дубрава (кварталы I, II и III), Жукова, Зелёный Лог, Конева, Королёва, Космос, Лесной, Макаренко, Надежда, Олимпийский, Ольминского, Рождественский, Северный, Солнечный, Степной, Уютный, Центральный и Юбилейный

- кварталы: Автовокзала, Ублинские Горы.

Большое количество предложений о продаже однокомнатных квартир было зафиксировано в Юго-Западном районе - 1756. В Юго-Западный район

входят: жилые микрорайоны: Весенний, Горняк, Интернациональный, Звёздный, Лебединец, Молодогвардеец, Набережный, Парковый, Приборостроитель, Рудничный, Студенческий, Южный и Юность.

Это неудивительно, учитывая тот факт, что Юго-Западный район позиционируется как спальный район города, застроенный большим количеством многоэтажных жилых домов (в том числе 9 и более этажей). Это также обусловлено особенностями планировок квартир в микрорайоне, целью которого (согласно программных заявлениям застройщика района) является обеспечение жильем молодых семей, которые в большинстве своем стремятся обзавестись жильем небольшой площади и за приемлемую цену. Однокомнатные квартиры под эти параметры подходят лучше всего.

Третьим в количественном аспекте районом города, насыщенным предложениями о продаже однокомнатных квартир, является Центральный район - 1051 предложение. Строительства в этом районе ограничено. Поэтому и предложение на рынке недвижимости невелико.

В районе имеется большое количество построек типа общежитий, в которых продаются комнаты или половины комнат, не подходящих под категорию однокомнатных квартир. Причем, в исторической части города предложений о продаже однокомнатных квартир минимально - это, вероятно, связано с относительно небольшим числом жилых многоэтажек на территории этих улиц.

Основная доля предложений о продаже однокомнатных квартир в центральной части города приходится на жилые кварталы исторического центра с 1 по 32 квартал, а также жилые микрорайоны: Заречье, Углы.

Причем, если брать общее количество предложений о продаже квартир в центре, то удельный процент однокомнатных квартир здесь меньше, нежели в других районах города. Это обусловлено тем, что в центре большое количество построек позиционируются как элитные или бизнес-класса, где большим спросом пользуются квартиры большой площади - в частности, двухкомнатные квартиры.

В Железнодорожном - районе, застроенном в основном малоэтажными домами, мы обнаружили 164 предложения о продаже однокомнатных квартир. Предположим, что небольшая доля продаваемых однокомнатных квартир относительно общего количества многоэтажных жилых построек обусловлено спецификой контингента, преимущественно проживающего на территории района - это в частности, жители, переселенные из аварийного жилья, дети-сироты, работники МПС, военнослужащие, квартиры которым выдаются по выслуге лет и за прочие карьерные заслуги.

Минимальное число предложений было отмечено в Котельском районе – 0,6 % от общего числа (Рис.4.5.). Это обусловлено удалённостью района от центральной части Старого Оскола таврополя, деловых центров, а также отсутствием на территории высокоразвитой современной инфраструктуры.

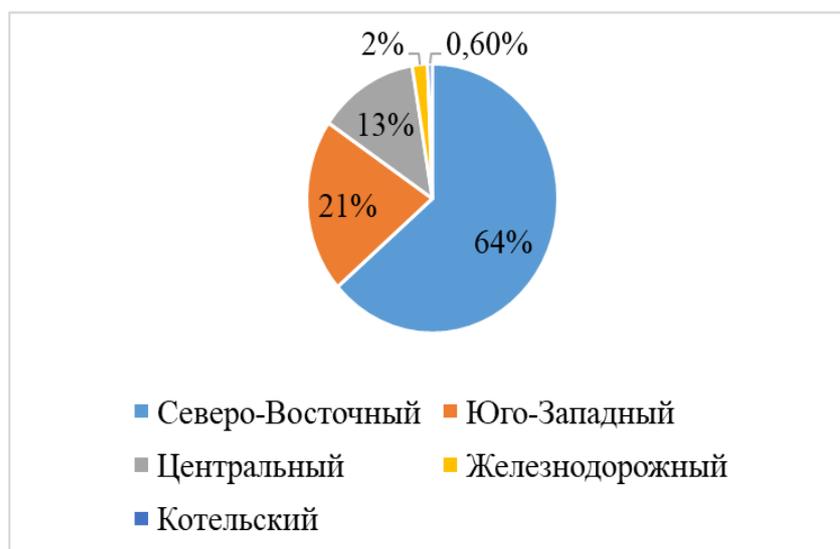


Рис. 4.5. Общее число предложений на рынке однокомнатных квартир Старого Оскола по районам в процентном соотношении.

Получив представление о распределении предложений на рынке однокомнатных квартир по территориальным зонам города Старого Оскола, мы проанализировали диапазон цен за один квадратный метр однокомнатной квартиры по каждому району.

Как и ожидалось, квадратный метр однокомнатной квартиры в центральной

части города оказался самым дорогим - в среднем, квадратный метр в центре в исследуемый промежуток времени стоил в Старом Осколе составил порядка 40000 рублей.

Наименьшая стоимость квадратного метра однокомнатной квартиры зафиксирована в районе Котла - ниже 30 000 рублей. Квартиры здесь размещены преимущественно в старых, малоэтажных домах послевоенной постройки.

Это обусловлено удалённостью района от центральной части Старого Оскола таврополя, деловых центров, а также отсутствием на территории высокоразвитой современной инфраструктуры.

Юго-Западный район является относительно самостоятельным районом города, поскольку располагает практически всей инфраструктурой, необходимой для комфортного проживания жителей – здесь расположено большое количество торговых и деловых центров, общеобразовательных школ, детских садов, имеются рынки, автостанции, хорошо развита транспортная сеть. Отсюда привлекательность для покупателей жилья в этом районе.

Кроме того, высокая (относительно других районов города, помимо центра) средняя стоимость квадратного метра однокомнатной квартиры обусловлена наличием большого количества новостроек (на территории Юго-Запада отстроены жилищные комплексы разных ценовых категорий), сдаваемых на территории района регулярно и выставляющих на продажу квартиры - в том числе однокомнатные.

Следующим параметром для анализа рынка жилья на примере рынка однокомнатных квартир - наличие предложений по однокомнатным квартирам на первичном рынке жилья. Если задаться целью и посчитать все новостройки Старого Оскола, то это окажется очень непростой задачей.

Старый Оскол застраивается массово, микрорайонами. Основное направление в расширении города наблюдается в южном районе. Стоит заметить, что, несмотря на то, что застройка ведётся различными компаниями и в различных частях города, но благодаря работе управления архитектуры новостройки выглядят вполне современно и органично вписываются в уже

имеющуюся архитектуру.

Стоимость жилья в новостройках, зависит от множества факторов. Имеет значение район, категория жилья, этажность, наличие парковок и т.д. В настоящий момент, когда строительство многоэтажных жилых комплексов ведётся по всему Ставрополю, предложение явно начинает превышать спрос, вернее покупательскую способность старооскольцев.

Поэтому практически невозможно выделить какой-то определённый район, который бы мог считаться элитным и существенно отличался от других районов по цене на недвижимость.

Из 1392 предложений по продаже однокомнатных квартир в Старом Осколе в начале 2019 года – 348 в новостройках. Большая часть предложений по однокомнатным квартирам приходится на Юго-Западный район - 202 - это связано с бурной деятельностью строительных кампаний на территории Юго-Западного района города.

Про стремление застройщиков особое место в структуре предложений уделять как раз однокомнатным квартирам мы говорили выше - это также причина, по которой на первичном рынке однокомнатных квартир Старого Оскола появляется много предложений из новостроек Юго-Запада (спрос порождает предложение).

Относительно большое количество предложений по продаже однокомнатных квартир в новостройках Старого Оскола имеет Северо-Восточный район города - 103. Северо - Восточный район, как и Юго-Западный постоянно расширяется - большое количество новостроек на северном въезде яркое тому подтверждение. Центр (43 предложения).

На вторичном рынке недвижимости города основные предложения по однокомнатным квартирам приходятся на Северо-Западный район. Вероятно, это связано с плотной застройкой района многоэтажными домами старого жилищного фонда. Отметим относительно невысокую цену квадратного метра однокомнатной квартиры в этом районе - большое количество панельных домов во многом тому причина. Много предложений на вторичном рынке

однокомнатных квартир города Старого Оскола зафиксировано было нами в Юго-Западном районе.

В центре города 128 владельцев однокомнатных квартир выставили свое жилье на продажу. В целом, распределение зон города в аспекте предложения на однокомнатные квартиры на вторично рынке жилье выглядит более равномерным, нежели на первичном рынке.

На основании полученных результатов и проведенного анализа, нами, была выявлена специфика предложения рынка однокомнатных квартир по каждому району города и произведено ценовое зонирование территории города Старый Оскол (Рис.4.6.) посредством совершенного анализа рынка жилой недвижимости (однокомнатных квартир).

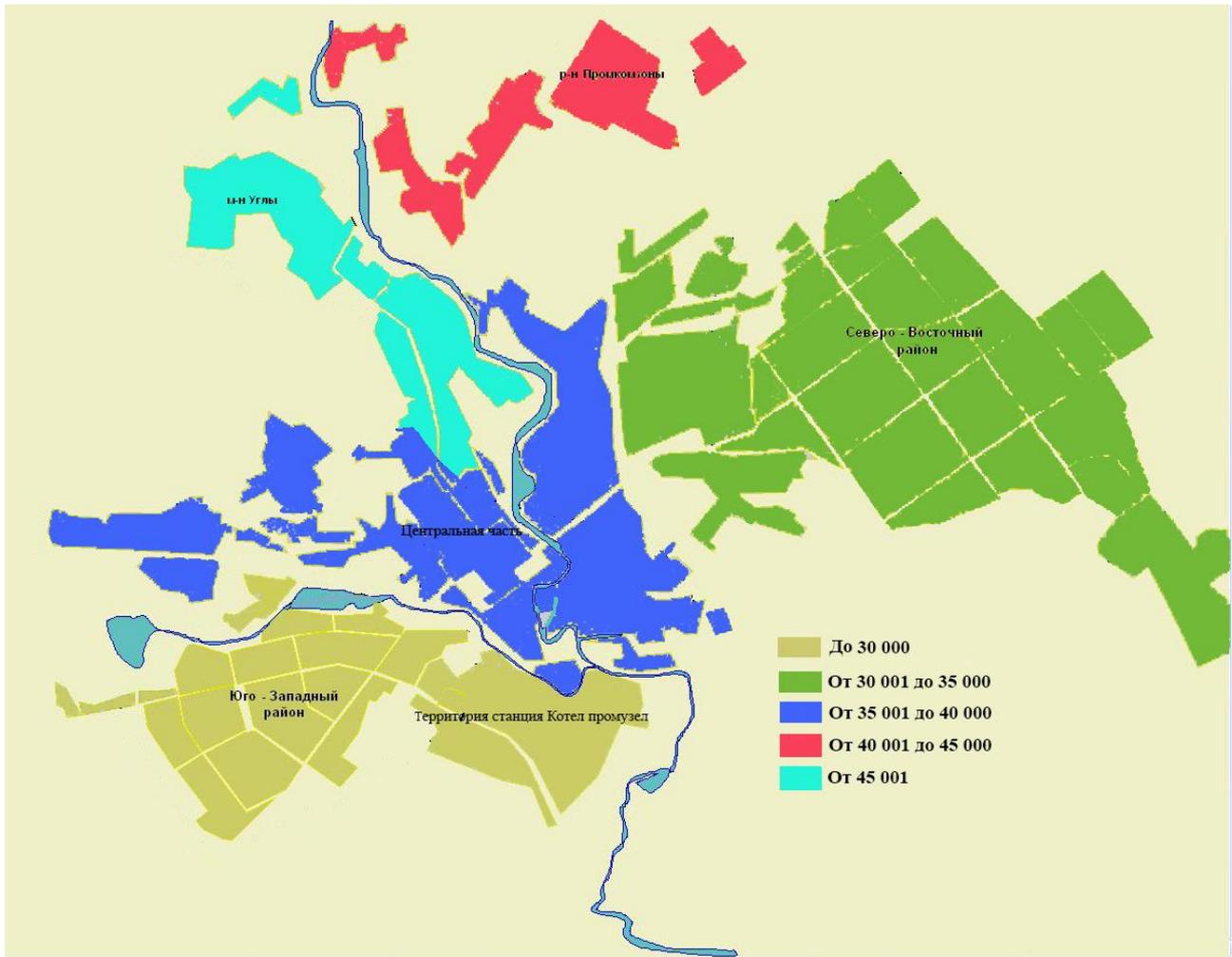


Рис.4.6. Оценочное зонирование территории г. Старый Оскол (средняя общая стоимость 1 кв. метра однокомнатной квартиры).

Анализ картосхемы ценового зонирования города Старый Оскол свидетельствует о наличии в городе 5 оценочных районов. В 1-ом ценовом районе стоимость 1 квадратного метра составляет до 30000 рублей, а в последнем – пятом районе превышает 45000 рублей за 1 метр квадратный общей площади однокомнатной квартиры.

Важным параметром зонирования территории города с позиции анализа рынка недвижимости является средняя площадь анализируемого типа недвижимости в зависимости от района города.

Нами были изучены предложения по продаже однокомнатных квартир в различных районах Старого Оскола. Самые большие по площади однокомнатные квартиры (45 квадратных метров и более) продаются в центральной части города - жилые кварталы исторического центра, а также в Юго-Западном районе в микрорайонах: Конева, Королёва, Космос, Лесной, Макаренко, Надежда, Олимпийский, Ольминского.

Кроме того, большая квадратура реализуемых однокомнатных квартир была нами отмечена в новостройках микрорайонов «Космос» «Дубрава» и «Северный». В этих местах располагаются так называемые «элитные» жилые комплексы, которые располагают квартирами больших площадей вне зависимости от количества комнат.

Кроме того, мы проверили сравнительный анализ цен на однокомнатные квартиры в различных частях города, чтобы выявить самую низкую цену и самую высокую цены на этот вид жилья (Табл.4.1 и Приложение 2).

Таблица 4.1

**Стоимость однокомнатных квартир по десяти микрорайонам города
за период с 2008 по 2017 год**

Микрорайоны	Стоимость в руб. за 1 кв. метр
Космос	53 488
Северный	51 190
Лесной	47 656
Конева	43 548
Дубрава-3	43 056
Жукова	43 056
Юбилейный	40 000
Парковый	35 161
Студенческий	33 784
Ольминского	28 571

Самые высокие в среднем цены на однокомнатные квартиры фиксируются в микрорайоне Космос 53 488 руб. за 1 кв. метр, микрорайонах Северный и Лесной. Минимальная средняя цена зафиксирована в районах Железнодорожный и Котел.

4.2. Использование результатов ценового зонирования территории города

Использование результатов проведенных работ по ценовому зонированию может быть следующее:

1. Использование для целей налогообложения

Результаты оценочного зонирования объектов недвижимости города Старый Оскол могут использоваться при ведении ЕГРН и могут рассматриваться как исходное состояние базы налогообложения недвижимости . Для целей налогообложения могут использоваться результаты расчета

кадастровой оценки, выполненного по существующему положению, т.е. для существующего функционального использования территории, существующей улично-дорожной сети, существующей системы городского транспорта и т.д. Они могут уточняться по результатам индивидуальной оценки.

2. Использование для целей инвестиций

Результаты ценового зонирования территории города могут использоваться для целей инвестиций с учетом перспективных проектных решений генерального плана города и проектов детальной планировки, а также сроков завершения ведущегося строительства. На уровне индивидуальной оценки должно рассматриваться предусмотренное инвестиционным проектом функциональное использование конкретных объектов недвижимости.

3. Использование в системе муниципального управления для решения крупномасштабных задач развития города

Результаты зонирования с учетом перспективных проектных решений могут использоваться руководством города для принятия крупномасштабных задач развития города [26].

Проектные решения задач функционального зонирования территории (в том числе решения по сносу, реконструкции существующей застройки, размещению нового жилищного строительства, преобразованию промышленных зон и т.д.), задач развития улично-дорожной сети и системы городского транспорта, задач развития систем инженерного обеспечения и т.д. должны опираться на результаты оценки объектов недвижимости.

Более того, могут проводиться работы по оценке, специально направленные на анализ эффективности различных вариантов проектных решений с точки зрения их влияния на стоимость городских земель. Критериями оценки могут явиться уменьшение контрастов стоимости городских земель (в частности, за счет оживления деградирующих районов, улучшения системы транспорта и др.) и общее увеличение суммарной стоимости городских земель. Лучшим из вариантов перспективного развития

может считаться тот, который обеспечивает максимальное увеличение суммарной стоимости городских земель.

Новые градостроительные образования, являющиеся «точками развития» города, формируют инновационно-технологическую инфраструктуру, которая во взаимодействии со всеми остальными видами ресурсов формирует агломерационный потенциал территории, обеспечивающий ее устойчивое развитие.

Таким образом, существует взаимосвязь между особенностями конкретного города и «точками развития», которая проявляется в выборе типа и подтипа нового градостроительного образования, в его территориальной локализации, пространственных параметрах, а также в организации процессов функционирования.

По итогам факторного анализа сформированной градостроительной системы выявлены основные потенциалы районов Старого Оскола, а также стимулы и ограничения агломерационного развития территории; определены территории, отвечающие принципам формирования новых градостроительных образований и созданы модели «точек развития» путем трансформации теоретических моделей.

Двойственная роль рынка недвижимости в процессе кластеризации объясняется, главным образом, структурой самого кластера. Любой кластер состоит из объектов следующего типа: следующих типов:

- ядро – основные объекты, вокруг которых группируется кластер, выполняющие основной вид деятельности, позиционирующие кластер;
- дополняющие - объекты, деятельность которых напрямую обеспечивает функционирование объектов «ядра».
- обслуживающие - объекты, наличие которых обязательно, но деятельность которых напрямую не связана с функционированием объектов «ядра» [6].

В процессе развития территориальных кластеров, важен объективный анализ и прогноз основных показателей рынка жилой недвижимости, для создания стратегий развития самих кластеров:

- анализ ценовой ситуации;
- анализ состояния рынка;
- анализ доступности, ликвидности и инвестиционной

привлекательности;

Сущность методологии анализа рынка недвижимости при кластерном подходе состоит в сборе следующей информации об объектах рынка; разделении объектов на однородные группы по качеству, размерам, местоположению, возможностью принадлежности к определенному кластеру; определении статистических характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно- параметрических моделей конкретно взятой территории.

На основе этих данных возможно формирование модели кластера, расчет основных показателей его функционирования в динамике, а также сравнительного анализа эффективности нескольких кластерных структур.

Таким образом, управление рынком недвижимости на основе кластерного подхода можно рассматривать с разных позиций: рынок недвижимости как компонент территориальных кластеров, и как инфраструктурный элемент.

Проблемы с правильным определением кадастровой стоимости недвижимости также можно решить с помощью так называемого «ценового зонирования». Объекты в одной зоне должны иметь одинаковую стоимость. В процессе определения кадастровой стоимости недвижимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату оценки ситуации в

различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади или объема типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Старый Оскол при этом поделен на северо-восточный, юго-западный и старый центральный районы. К Центральному прилегают районы, чьи названия сохранились еще со времен их пребывания слободами: Стрелецкая, Ездоцкая, Казацкая, Ламская, Гумны.

Если брать не историческую, а более современную схему районирования Старого Оскола, то город поделен на тринадцать районов. К центральным относятся Горняк и Интернационал, другие районы – Парковый, Студенческий, Рудницкий, Лебединец, Весенний, Молодогвардеец, Приборостроитель, Юность, Набережный, Звездный и Южный. Плотность городской застройки в центре и на окраинах не очень высокая.

Город состоит из четырех основных планировочных элементов: промышленной площадки западной части города, где расположены карьер по добыче железной руды и горно-обогатительного комбината, старого города, заложенного еще в XVII веке, «Нового города» для расселения трудящихся ОЭМК, расположенного к востоку от старого города на расстоянии 5 км; промышленных площадок ОЭМК в 20 км к югу от «Нового города». Все элементы города, составляя мощный промышленно-селитебный комплекс, объединяются системой автомобильных и железных дорог, трубопроводов, линиями скоростного трамвая и общегородскими инженерными коммуникациями.

Юго-Западная часть города представлена жилыми микрорайонами многоэтажной застройки и территорией индивидуального жилищного строительства. Также к территории юго-западного района примыкает промышленная территория.

Между руслами рек Оскол и Осколец располагается центральная часть города – историческая часть. На данной территории большая часть памятников культуры и архитектуры.

Северо-восточная часть города представляет собой застройку индивидуальными жилыми домами послевоенного периода, а так же микрорайоны многоэтажной застройки советского времени. В настоящее время идет поэтапное освоение площадок ранее зарезервированной территории северо-восточной части города. На первую очередь освоения определены для строительства микрорайоны высотной застройки и микрорайоны индивидуального жилищного строительства. На вторую очередь освоения определены микрорайоны высотной застройки на резервных территориях в городской черте северо-восточной части города и строительство микрорайонов индивидуального жилищного строительства, но уже только в пригородной зоне. в границах городской черты

Как показало исследование, самая популярная локация для проживания – Северо-восточный район. На его территории возведены многочисленные высотные новостройки, в которых реализуется дорогостоящая недвижимость. Здесь расположено множество высотных домов и несколько сложных инженерных конструкций – путепроводы, мосты и т.д. На юго-западе рядом с жилыми домами есть ухоженный сосновый парк и речной пляж. Неподалеку располагаются коттеджные поселки, в которых престижно и комфортно жить в плане экологии, в окружении красивых среднероссийских пейзажей. В районе размещен широкий ряд жилых комплексов бизнес-класса с просторными квартирами улучшенных планировок.

На юго-западе, особенно ближе к окраинам города, тип застройки совершенно другой: в основной своей массе это индивидуальные домовладения на землях категорий СНТ и ИЖС. На востоке города раскинулись обширные территории так называемых РИЗов, районов индивидуальной застройки. Ближе к центру встречаются уютные микрорайоны с мало- и среднеэтажными советскими корпусами, дворы которых облагорожены.

Большие размеры территории здесь заняты карьерами, отвалами вскрышных пород, хвостохранилищами и создают неблагоприятную санитарно-гигиеническую обстановку в районе. Поэтому, территория жилой

застройки, попадающая в санитарно-защитную зону, является зоной запрещения нового строительства, и требует решения о постепенном выводе жилой застройки из санитарно-защитной зоны.

В целом, недвижимость в Старом Осколе пользуется спросом, причем не только у вновь прибывших переселенцев, но также и у местных жителей, приобретающих жилплощадь в инвестиционных целях. Город застроен неплотно, да и количество горожан не столь велико для территории населенного пункта. Несмотря на то, что сегодня большой объем земель уже отдан под застройку, жить здесь по-прежнему комфортно.

За последние годы рынок недвижимости города Старый Оскол повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов.

Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

позиций провинциального города.

В рамках эмпирической части исследования мы, во-первых, провели общий анализ рынка жилой недвижимости в Старом Осколе и сделали следующие выводы:

- наибольший объем предложений жилья, а именно 64 %, находится в Юго-Западном районе, а наименьшим объемом представлены другие районы – Железнодорожный и Котел;
- наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные

квартиры (53 %), а наименее выставляемыми - многокомнатные (2 %);

- наибольшая цена за квадратный метр для всех сегментов жилья характерна для микрорайона «Космос» - в Северо-Западном районе.
- наибольшая средняя цена квадратного метра характерна для однокомнатных квартир, а наименьшая - для многокомнатных.

Нами были изучены предложения по продаже однокомнатных квартир в различных районах Старого Оскола. Самые большие по площади однокомнатные квартиры (45 квадратных метров и более) продаются в центральной части города - жилые кварталы исторического центра, а также в Юго-Западном районе в микрорайонах: Конева, Королёва, Космос, Лесной, Макаренко, Надежда, Олимпийский, Ольминского.

Нами было проведено оценочное зонирование города на основе анализа рынка однокомнатных квартир в Старом Осколе. Были выделены районы города, которые имели наибольшие объемы предложения по продаже однокомнатных квартир: Северо-Западный, Юго-Восточный, Центральный.

В итоге, выделено пять условных ценовых зон города Старый Оскол, каждая из которых, как мы выяснили, отличается спецификой формирования предложения на рынке (первичном и вторичном) однокомнатных квартир. Каждая зона отличается своим объемом предложения на рынке однокомнатных квартир, средней стоимостью квадратного метра жилья и общей средней стоимостью однокомнатной квартиры, спецификой присутствия на первичном и вторичном рынках жилья города, а также средней площадью предложения.

Анализ картосхемы ценового зонирования города Старый Оскол свидетельствует о наличии в городе 5 оценочных районов. В 1-ом ценовом районе стоимость 1 квадратного метра составляет до 30000 рублей, а в последнем – пятом районе превышает 45000 рублей за 1 метр квадратный общей площади однокомнатной квартиры.

Каждая зона отличается своим объемом предложения на рынке однокомнатных квартир, средней стоимостью квадратного метра жилья и

общей средней стоимостью однокомнатной квартиры, спецификой присутствия на первичном и вторичном рынках жилья города Старый Оскол.

Мы пришли к выводу, что оценочное зонирование города коррелирует с особенностями географического и исторического облика того или иного района города: проводя анализ предложений на рынке однокомнатных квартир, мы отчётливо видели связь между тем или иным районом города (его историческим прошлым, его престижностью, инфраструктурой и т.д.) и особенностью формирования предложения по продаже жилья в этом районе.

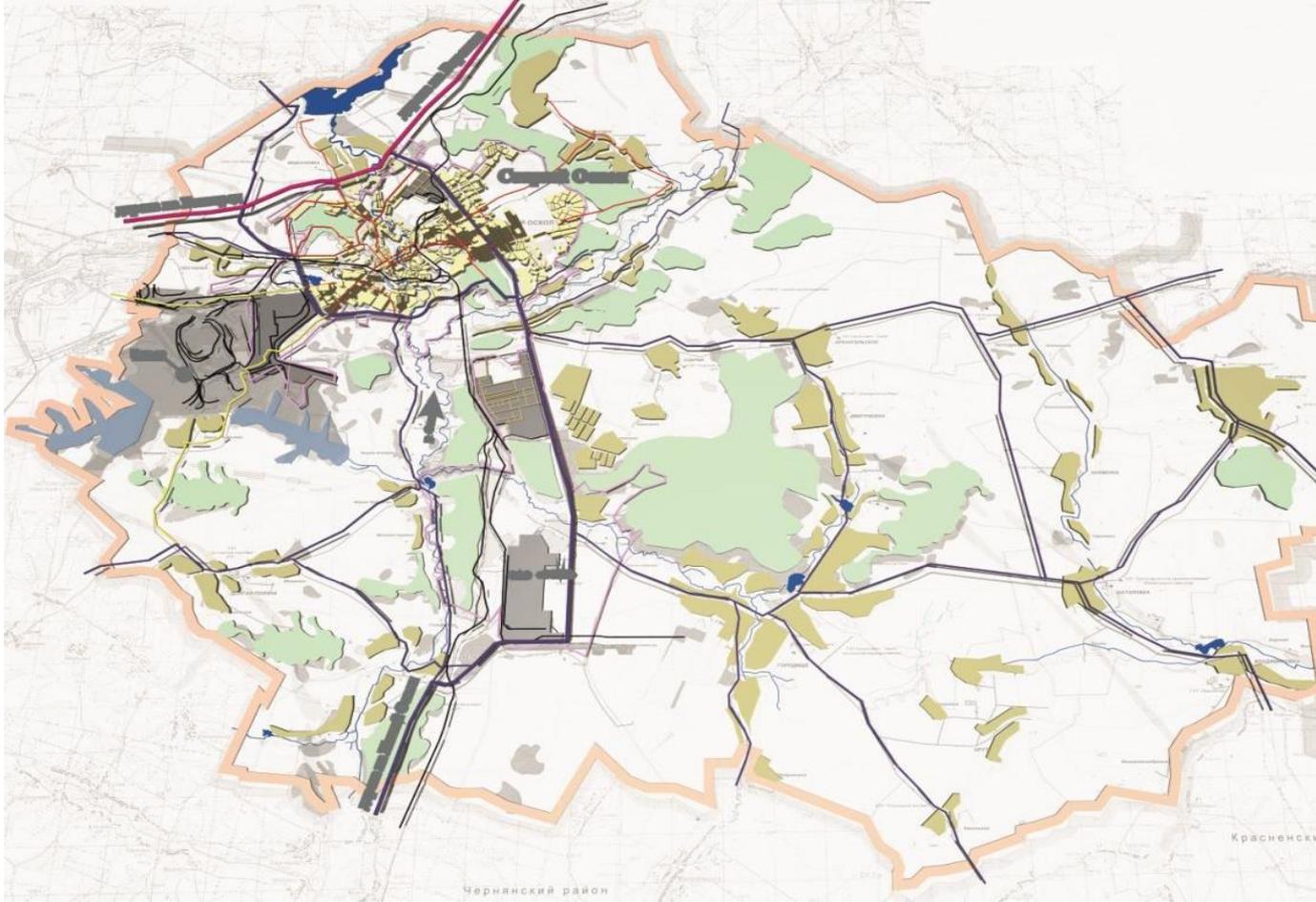
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Артеменков, И.Л. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике (сравнительный анализ стандартов оценки) / И.Л. Артеменков, А.В. Воронкин, В. Норт Линкольн // Вопросы оценки. – 2016 – С. 45-50.
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб; 2013.-208 с.
3. Болдырев, В.С. А.С. Галушка А.Е. Федоров Введение в теорию оценки недвижимости / В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. – М.: Изд-во «Центр Менеджмента, Оценки и Консалтинга», 2015. – 330 с.
4. Вайтенс, А.Г. Развитие градостроительства в России XVIII - начала XXI веков. Опыт исторического исследования / А.Г. Вайтенс, Ю.Л. Косенкова. Обнинск: Институт муниципального управления, 2006. - 528с.
5. Верховина, А.В. О порядке продления срока действия лицензий на осуществление оценочной деятельности / А.В. Верховина // Российский оценщик. – 2014. -№ 3. – С. 7-9.
6. Войлошников, М.В. Социально-экономические принципы саморегулирования оценочной деятельности: Методическое пособие / М.В. Войлошников. – Владивосток: ДВПИ им. В.В.Куйбышева, 2015. – 23 с.
7. Гладкий, В.И. Кадастровые работы в городах./ В.И. Гладкий. - Новосибирск: Наука. Сиб. Предприятие РАН, 2001. - 281с.
8. Гладкий В.И., Городской кадастр и его картографо-геодезическое обеспечение./ В.И. Гладкий. - М.: Недра, 1999. - 252 с.
9. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп / В.А. Горемыкин. – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2012. – 804 с.
10. Горемыкин, В.А. Стоимость земли и методы ее оценки / В.А. Горемыкин // Вопросы оценки.– 2016. – С. 23-28
11. Горожанкина, Г.В. Развитие системы градостроительной документации городов (на примере Белгородской области): дис.... канд. архитектуры: Воронеж, ВГАСУ, 2006. 134 с.

12. Гранова, И.В. Оценка недвижимости/ И.В. Гранова. – СПб.: Питер, 2015. – 208 с
13. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости - СПб.: Питер, 2015.- 336 с.
14. Крутик, А.Б. Экономика недвижимости / А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов. - СПб.: Изд-во «Лань», 2015. – 480 с.
15. Лазарев, А.Г. Архитектура и градостроительство Юга России. Учебное пособие / А.Г.Лазарев. Ростов наДону. Терра, 2003. - 314 с.
16. Лисина, Н.Л. Правовой режим земель поселений: Учебно-практическое пособие/ Н.Л. Лисина. - М.: Дело, 2004. - 296 с.
17. Найденов, Л.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Л.И. Найденов, А.В. Тимирясова. – Казань: Изд-во «Таглимат» Института экономики управления и права, 2013. – 128 с.
18. Оценка недвижимости: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2012.- 496 с.
19. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 2014
20. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное практическое пособие/ Под редакцией д-ра экон. наук., проф. В. Рутгайзера.-М., Дело, 2013.-384 с.
21. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие. - М.: «Дело», 1998. - 432 с.
22. Покровская А.Ю. Жилищное законодательство в России сегодня. – СПб.: ИГ «Весь», 2015. – 128 с. – (Комментарии к российскому законодательству).
23. Пояснительная записка Генеральный план городского поселения Старый Оскол – Градостроительное обоснование его развития в границах Старооскольского муниципального района (от 27 июня 2007 г.). Т.1. Т.2., 2007.
24. Прорвич, В.А. Особенности определения «рыночной стоимости» объектов земельно-имущественных отношений / В.А. Прорвич, Е.А. Семенов // Вопросы оценки. – 2014. - № 4. – С. 7-9.

25. Родин, А.Ю. Проблемы регулирования оценочной деятельности в РФ / А.Ю. Родин // Российский оценщик. – 2014. - № 1. – С. 3-6.
26. Родин, А.Ю. Методика определения ликвидационной стоимости имущества / А.Ю. Родин // Вопросы оценки. – 2014. - № 1. – С. 30-33.
27. Рынок недвижимости в России: анализ некоторых процессов реформирования: Аналитический доклад. - М.: Фонд «Институт экономики города», 2018. – 122 с.
28. Сизов, А.П. «Мониторинг городских земель с элементами их охраны»: Учебное пособие / А.П. Сизов. - М.: 2000. - 288 с.
29. Стенограммы докладов конгресса «20 лет оценочной деятельности в России. Итоги и перспективы»//Российский оценщик. – 2013. - № 3. – С. 6- 21.
30. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 2014. – 400 с.
31. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области // Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belg.gks.ru>
32. Трухачёв, С.Ю. Градостроительная документация как основа для градостроительного зонирования. Управление развитием территорий / Трухачёв С.Ю.. - №2 2008. - С. 33-34.
33. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник / М.А. Федотова, Э.А. Уткин.– М.: Изд. «Эксмо», 2015. –352 с.
34. Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке в вопросах и ответах.- Изд.10-е, испр. и доп. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л: Филинь, 2016. – 688 с.
35. Шумайлова, Н.С. Анализ зависимости цены на первичном рынке недвижимости от некоторых показателей социально-экономического благополучия населения на примере данных Белгородской области, Центрального федерального округа и Российской Федерации //Международный научный журнал «Инновационная наука» № 4-1/2017, С. 225.

Приложение 1



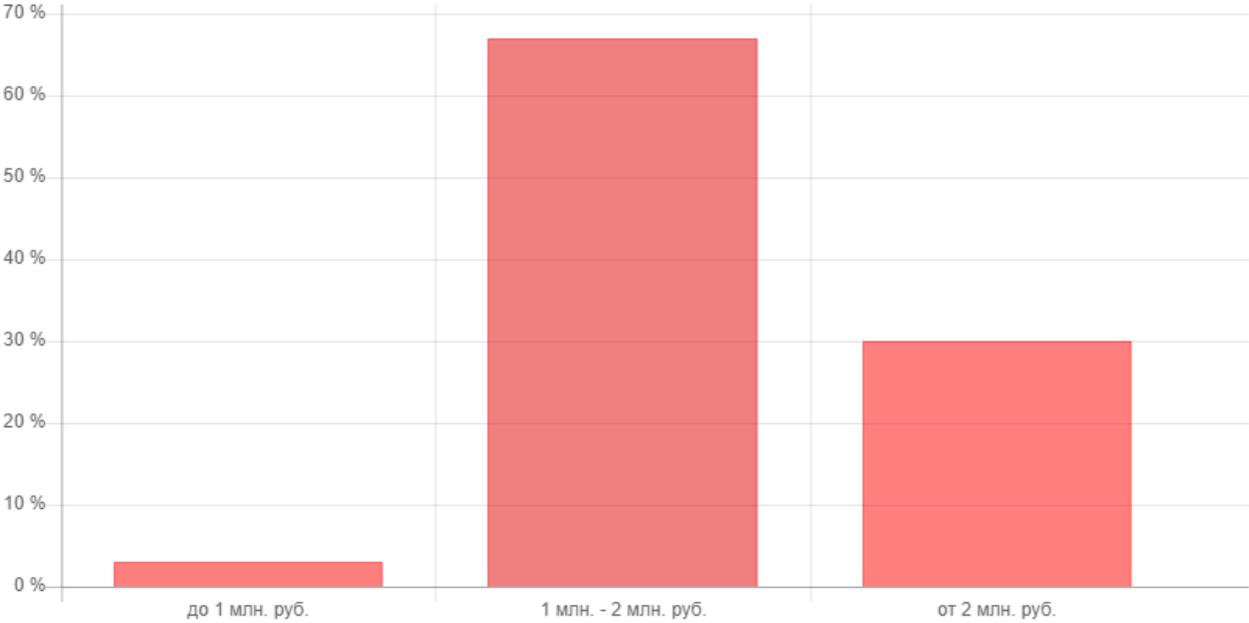
Старооскольский городской округ

Приложение 2



**Оценочное зонирование квартир по квадратному метру города
Старый Оскол по микрорайонам**

Приложение 3



**Распределение объявлений о продаже квартир по интервалам цен
(Декабрь 2018)**