

АНАЛИЗ РЫНКА ТИПОВЫХ КВАРТИР В Г. КИШИНЁВ

Авторы: Екатерина МИНДРИГАН, Татьяна САНДУЦА

Технический Университет Молдовы

Аннотация: *Le facteur le plus important affectant le coût du logement et de la demande est la agencement harmonieux d'un appartement. Résidentiel immeubles de grande hauteur est l'image globale de la ville, une description de sa beauté et de charme. Chisinau est la capitale de la Moldavie, qui se trouve ainsi que les maisons neuves et les maisons construites dans les années 60, son architecture et la grâce riche. Cet article décrit en détail toutes les maisons de la ville, leurs caractéristiques et les avantages.*

Ключевые слова: *серии жилых домов, типовые квартиры, «хрущёвка», «сталинка», «брежневка».*

1. Состояние рынка типового жилья, по сериям и секторам

Серии жилых домов — это жилые здания, построенные по одному типовому проекту. Наиболее массово возводились в период массовой урбанизации, и являются основой архитектурного облика спальных районов г. Кишинёв. Главнейшим фактором, влияющим на стоимость жилья и спрос, является планировка квартиры. [1]

Анализируя предложения на рынке типовых квартир г. Кишинёв, основной задачей является выявление какие именно квартиры пользуются наибольшим спрос у потенциальных покупателей и какими преимуществами они облают.

В период массового строительства типовых квартир в Кишинёве существовали нормативы, 9 кв. м на 1 человека, исходя из этих нормативов и началось строительство типовых домов, таких как: «Хрущёвка», «Сталинка», «Чешка» и «Получешка», «Брежневка», 102 серия, 135 серия, 143 серия, «Молдавская серия», МСВ называемая «Варницкая серия», «Бельцкая» и «Кагульская серия». Главным критерием выбора жилья, является «хорошая планировка» дома, под этим понятием подразумевается: отдельные комнаты, желательно квадратные, кухня площадью не меньше 8 кв. м, нежилые помещения такие как- коридор и прихожая так же, как можно с большей площадью.

Анализируя рынок однокомнатных, типовых квартир г. Кишинёв за период сентябрь- октябрь 2016 г., было собрано 300 предложений по продаже типового жилья.

Состояние рынка типового жилья изображено на следующем рисунке 1.

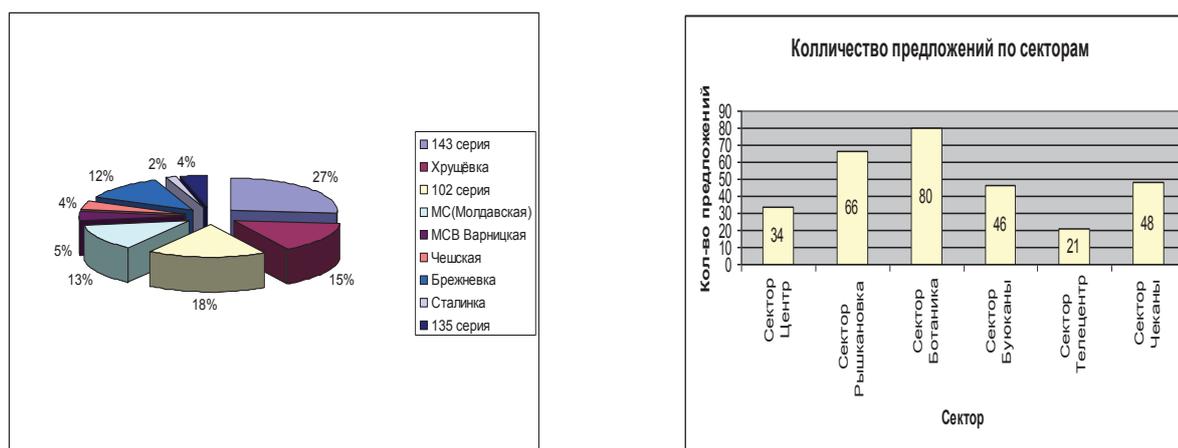


Рисунок 1. Состояние рынка типового жилья, по сериям и секторам

Источник: разработано автором [2]

Больше всего предложение по продаже – 143 серии, 68 квартир; затем идёт 102 серия- 54 квартиры, «Хрущёвка» - 46 квартир, МС (Молдавская серия) – 40 квартир, «Брежневка» - 37 квартир, МСВ (Варницкая серия) – 14 квартир, далее идёт «Чешская серия» и 135 серия по 13 квартир, и «Сталинка» - 5 квартир. Так же следует отметить, что больше всего предложений расположено в секторе: Ботаника, затем идёт Рышкановка, Чеканы, Буюканы, Центр и Телецентр.

1. Исследование ценовой ситуации

Спрос на типовое жилье в Кишиневе остается достаточно высокий, несмотря на массовое строительство новых домов.

Минимальная и максимальная цена за 1 кв. м предоставлена на рисунке 2.

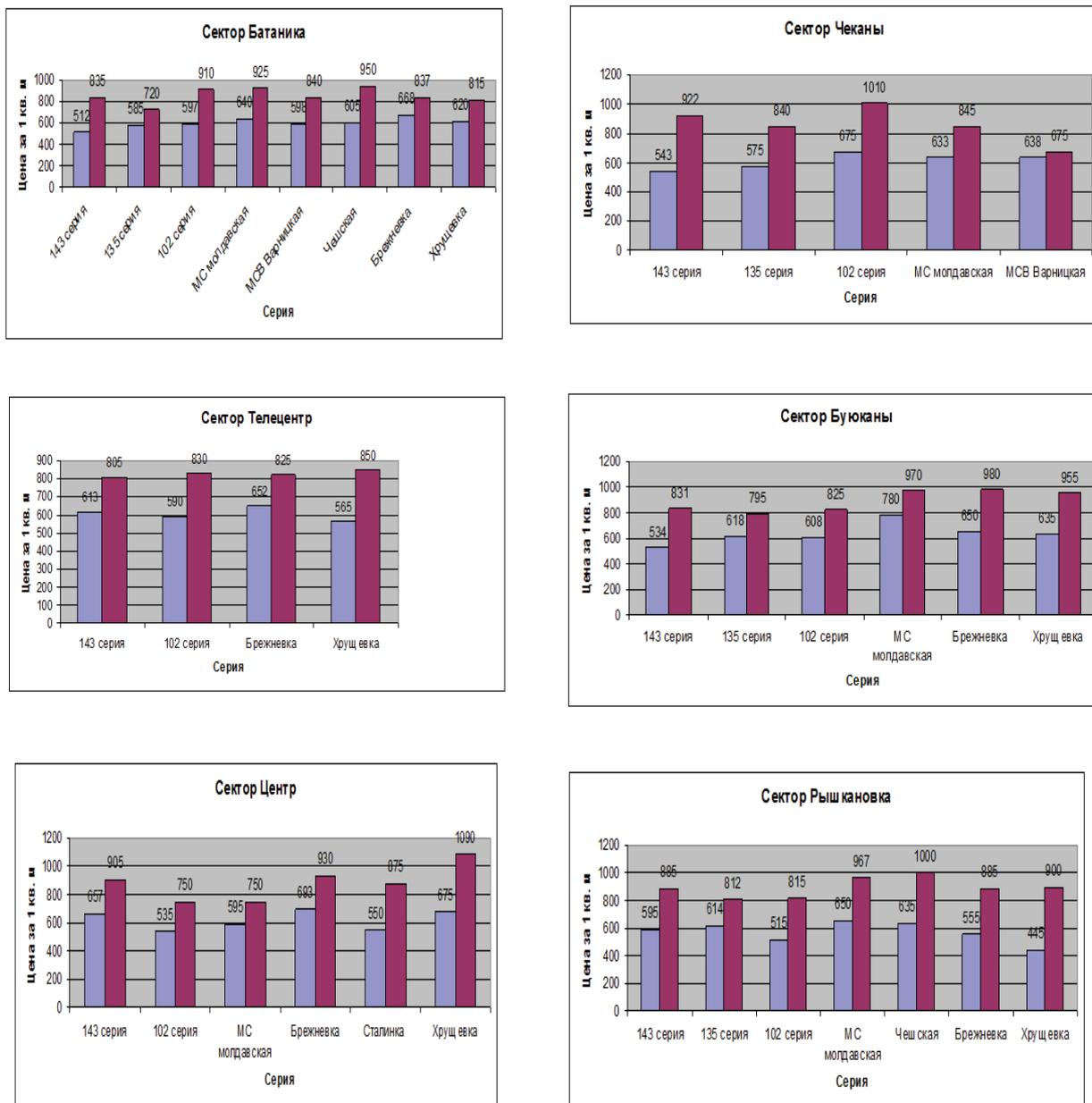


Рисунок 2. Цена за 1 кв. м типового жилья в г. Кишинёв

Источник: разработано автором [2]

В сложившейся экономико-политической ситуации, в условиях неопределенности на рынке недвижимости наблюдается значительный разброс цен предложения на объекты со сходными характеристиками. Самая высокая цена за 1 кв. м (средняя цена) приходится на сектор Центр – 759 евро, следом идёт сектор Буюканы- 745 евро, Ботаника- 733 евро, Рышкановка- 721 евро, Чеканы- 720 евро и Телецентр- 701 евро.

По принципу иерархии рассмотрим каждую серию типового жилья.

2. Серия -143

Самой «хорошей» планировкой среди советского жилья считается именно 143 серия, причиной этому служит : отдельные комнаты, жилая площадь однокомнатной квартиры составляет 18 м кв., общая площадь 39 кв. м ,кухня площадью больше 8 кв . м и так же немаловажным благоприятным

фактором является большая прихожая. Наибольшее количество предложений 143 серии, проанализируем состояние по секторам, больше всего предложений в с. Чокана – 22 кв, затем Ботаника – 20 кв, Буюканы – 15 кв, Центр – 10 кв, Телецентр и Рышкановка по 5 кв и Старая почта- 1 кв. Средняя цена за 1 кв. м составляет 688 евро, цена варьирует от 512 до 922 евро за 1 кв. м. Больше всего предложений расположено по улицам: П. Заднипру, сектор Чокана, ул. Флорилор, сектор Рышкановка, и ул. Куза- Водэ сектор Ботаника.

3. Серия- 102

Далее исходя из полученных данных следует 102 серия. Планировка данного типа жилья менее благоприятна относительно 143 серии, жилая площадь варьирует от 15 до 17,6 кв. м, кухня – 7-8 кв. м., возможно это обусловлено тем, что данные дома часто были построенными для своих сотрудников и считались ведомственными, и поэтому данная серия не была так востребована. Проанализируем состояние по секторам, больше всего предложений в с. Ботаника – 13 кв, далее идёт с. Рышкановка и Старая почта по 8 кв, Телецентр – кв, Буюканы- 6 кв, Центр- 5 кв, и Чокана – 4 кв. Средняя цена за 1 кв. м составляет 709 евро, цена варьирует от 514 евро за 1 кв. м до 1010 евро за 1 кв. м, больше всего предложений по улице булл. Траян, сектор Ботаника.

4. Серия- Хрущевка

Далее исходя из анализа рынка жилой недвижимости по предложениям идут так называемые «Хрущёвки», дома построенные в период 55-65-х годов в период правления - Н.С. Хрущева. Это была первая попытка внедрить массовое строительство типовых квартир в СССР.. Однако эта серия квартир слабо ассоциируется с благоприятной планировкой для потенциальных покупателей, причиной этому служит, маленькие кухни площадью 6 кв. м, форма комнат вытянутая и прямоугольная, однако среди этих существенных недостатков можно выделить и преимущества и имеено привлекательное расположение квартир, близость к локальным городским центрам, и расположение у основных магистралей города. В результате собранных данных по количеству предложений на рынке недвижимости, можно выявить следующую последовательность, а именно больше всего объектов расположено в секторе Ботаника – 14 кв, затем сектор Рышкановка 12 кв, Буюканы – 9 кв, Телецентр- 5 кв, Центр – 5 кв, и Чокана – 1 кв. Средняя цена за 1 кв. м составляет 735 евро, цена варьирует от 443 евро за 1 кв. м до 1090 евро за 1 кв. м. Расположены они практически во всех микрорайонах города едиными массивами, на Ботанике в районах улиц Трандафирилор, Зелинского на нижней Рышкановке, (ул.Дога,Димо) на Буюканах. В.Лупу

5. Серии- МС, МСВ, «Чешская»

Затем следует серия МС (Молдавская), МСВ (ВАРНИЦКАЯ), и «Чешская серия» данные серии не пользуются большим спросом, так как имеют много недостатков. Наиболее существенные недостатки –это маленькие кухни, «Чешская»- 6 кв. м, МС серия-7 кв. м и МСВ- 8 кв. м., так же маленькие и недостаточно широкие прихожие. В результате анализа собранных данных, количество предложений Молдавской серии составило- 40 квартир, МСВ Варницкая -14 и «Чешская серия» - 13 квартир. Молдавская серия по секторам: больше всего предложений на Чокане- 12 кв., Ботаника- 12 кв, Буюканы и Центр – 5 кв., Рышкановка – 4 кв., Старая почта – 1 кв. Средняя цена за 1 кв. м составляет 738 евро, цена варьирует от 597 евро за 1 кв. м до 967 евро за 1 кв. м. Больше всего квартир данной планировки расположено по улице П. Заднипру, Чокана, Куза-Водэ, Ботаника.

Варницкая серия- больше всего предложений на Ботанике-10 кв, Чокана- 2, Старая почта и Буюканы- 1 кв. Средняя цена за 1 кв. м составляет 704 евро, цена варьирует от 598 евро за 1 кв. м до 851 евро за 1 кв. м., больше всего объектов расположено по улице Чокана, ул. Садовяну, Ботаника, бул. Куза Водэ.

Чешская серия количество предложений распределилось следующим образом – Рышкановка -10 объектов, Ботаника – 3 объекта. Средняя цена за 1 кв. м составляет 789 евро, цена варьирует от 606 евро за 1 кв. м до 1000 евро за 1 кв. м, больше всего объектов донной серии расположено в районе Рышкановка, ул. Мирон Костин.

6. Серия- «Брежневка»

Согласно принципу иерархии, по количеству предложений следует серия «Брежневка»– это дома построенные в период 60-70-х годов в период правления Л.И. Брежнева. Строились только из котельца, Очень похожи на хрущевки,но немного больше по площади.Кухни увеличены на 1-1,5 метра,раздельные санузлы,удлиненные балконы. Однокомнатные квартиры общей площадью 28-30

м2. Больше всего предложений данной серии в районах Рышкановка и Ботаника-11 кв, Буюканы – 8 кв, Центр – 5 кв, Телецентр – 2 кв. Чаще всего «Брежневки» встречаются на улицах - Трандафирлор, Христо Ботева, Гибу. Средняя цена за 1 кв. м составляет 749 евро, цена варьирует от 555 евро за 1 кв. м до 1250 евро за 1 кв. м

7. Серия- 135

Далее следует 135 серия ,строительство 9-ти этажного дома начиналось именно с этой серии, но довольно быстро 135 серия была заменена на 143 серию. Основные недостатки этой серии –это маленькая кухня площадью – 7 кв. м. Наибольшее количество предложений расположено в секторе Чокана – 7 кв, Рышкановка, Буюканы по 2 кв, Ботаника, Старая почта – 1 кв. Средняя цена за 1 кв. м составляет 717 евро, цена варьирует от 576 евро за 1 кв. м до 840 евро за 1 кв. м, больше всего квартир расположено в районе Чокана, ул. Спатару.

8. Серия- «Сталинка»

«Сталинка» - это дома построенные в период с 45-го по 53-е годы, в период правления И.В. Сталина. Расположены они в основном в центре города на следующих улицах: Штефан чел Маре, Пушкина, Негруци, Ренаштерий Т.Владимереску .Они характеризуются индивидуальными проектами, как правило, на первых этажах в этих домах есть объекты соцкультбыта. Фасады дома украшались гербами СССР, и МССР, архитектурной лепкой и другими элементами отделки интерьера. Высота потолков в этих домах составляет- 3 - 3,2 м2, широкие лестничные площадки. Строились такие дома только из котельца, перекрытия деревянные или железобетонные. Площадь однокомнатных квартир составляет на уровне 30-35 м2. Однако следует отметить, что спросом эти дома мало пользуются, из-за маленькой площади кухни- 6кв. м., и следует отметить, что чем дальше эти дома расположены от центра, тем меньшим спросом они пользуются. Средняя цена за 1 кв. м составляет 676 евро, цена варьирует от 550 евро за 1 кв. м до 875 евро за 1 кв. м

9. Результаты анализа 1-комнатных типовых квартир в г. Кишинёв

Проанализировав рынок типовых квартир г. Кишинёва можно сделать вывод, что наиболее удачной планировкой обладает 143 серия, это подтверждает тот факт, что некоторые новостройки города до сих пор повторяют планировку данной серии. Поскольку в те годы существовало ограничение в строительстве, и один жилой дом должен был стоять от другого дома на расстоянии ,равной собственной высоте, и из-за недостатка площади строились пятиэтажные дома 102 серии. «Чешки», - пятиэтажные здания, построенные в середине 60-х и начале 70-х годов прошлого века, отличаются хорошей и просторной планировкой. Что касается 9-этажного строительства, то оно начиналось с проекта 135-й серии. Что касается «Хрущёвок» ,то понятие «хорошая планировка» слабо ассоциируется с данной серией жилья, «Брежневки» появились в 70-е годы, сменив «хрущевки». В части «брежневок», спрос у покупателей на них выше, чем у «хрущевок». Выше за счет квартир с улучшенной планировкой, ведь некоторые недостатки «хрущевок» достались и части «брежневок» . «Сталинки» - построенные в период с 45-го по 53-е годы, в период правления И.В. Сталина пользуются с каждым годом всё меньшей и меньшей популярностью и спросом. В результате проделанного анализа так же следует выделить, что больше всего предложений расположена в секторе Ботаника, затем идёт сектор Рышкановка, Центр, Чокана и Буюканы. Наименьшей стоимостью за 1 кв. м обладает «Сталинка» - 676 евро, а наибольшей «Чешская серия»-789 евро.

Библиография

1. Серии жилых домов

Доступно:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B8_%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8B%D1%85_%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2> [Посетила 4 Декабря 2016].

2. Доступно: <<http://nikaimobil.md/services.php?category=plans>> [Посетила 4 Декабря 2016].

3. Доступно: <<https://999.md/ru/>> [Посетила 10 сентября 2016].

4. *Какие квартиры в Кишинёве в спросе?*

Доступно: <<https://point.md/ru/novosti/obschestvo/kakie-kvartiri-v-kishinyove-v-sprose>> [Посетила 10 Сентября 2016].