

УДК 69:003

К ВОПРОСУ ОБ АНАЛИЗЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Т.В. Добышева¹

Иркутский государственный технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Дано описание характеристик рынка недвижимости в Российской Федерации. Приведены результаты анализа цен на рынке жилой недвижимости города Иркутска. Проанализирован объем предложения жилья по районам города Иркутска. Рассмотрена структура спроса жилой недвижимости в городе Иркутск. Представлена динамика цен на жилье в зависимости от района города Иркутска. Проведен сравнительный анализ цен для первичного и вторичного рынков жилья, а также для новостроек. Рассмотрены негативные и позитивные факторы, определяющие цены на рынке жилья.

Ил. 11. Табл. 2. Библиогр. 4 назв.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, анализ цен на жилье.

ON THE ISSUE OF PRICE ANALYSIS IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

T.Dobysheva

Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov Street, Irkutsk, 664074, Russian Federation

The article describes the characteristics of the real estate market in the Russian Federation. It presents the results of the analysis of prices in the residential real estate market of Irkutsk. The article analyzes the volume of housing offer in the districts of the city of Irkutsk, considers the structure of demand for residential real estate in Irkutsk, shows the dynamics of housing prices depending on the area of Irkutsk, and presents a comparative analysis of prices for primary and secondary housing markets, as well as for buildings. The article considers negative and positive factors determining prices in the housing market.

Keywords: residential real estate market; housing prices analysis.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80 % национального богатства многих стран.

Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты (банки, биржи, инвестиционные компании и т.п.) должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности [1].

Рынок недвижимости в Российской Федерации сложился относительно недавно - в середине 90-х гг. XX в. Согласно теории, рынок недвижимости - это совокупность механизмов, обеспечивающих:

- отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому;
- свободное формирование цен;
- перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель [2].

Рынок недвижимости отличается низкой взаимозаменяемостью и стандартизованностью товаров (объектов недвижимости), небольшим (измеримым) числом продавцов и покупателей, несбалансированностью «рынка покупателя» и «рынка продавца», частным характером сделок, недостоверностью информации о товаре, низкой скоростью обмена информацией и другими особенностями, позволяющими сделать вывод о низкой организации данного рынка с точки зрения его отраслевой принадлежности.

За 9 месяцев 2016 года цены на жилую недвижимость в Иркутске уменьшились на 2,79 % (рис. 1) – с 55 376,63 руб./м² в январе до 53 831,87 руб./м² в сентябре 2016 г.

Сильнее всего уменьшились цены в Правобережном районе (-4,64 %) и Свердловском районе (-4,27 %). Снижение цены в Октябрьском районе немного меньше среднего по городу (-2,52 %). Наименьшее снижение цены в Ленинском районе (-0,96 %).

¹ Добышева Татьяна Васильевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», e-mail: DobyshevaTV@mail.ru
Dobysheva Tatyana, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Expertise and Property Management Department, e-mail: DobyshevaTV@mail.ru



Рис. 1. Динамика цен на жилую недвижимость в г. Иркутске за 2016 г.

За тот же период 2015 г. стоимость квадратного метра уменьшилась на 3,74 % (табл. 2).

Таблица 1

Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов г. Иркутск

Район	Сентябрь 2016 года (руб.)	Январь 2016 года (руб./м ²)	Изменение
Ленинский	46 106,75	46 552,68	-0,96%
Октябрьский	58 526,04	60 037,08	-2,52%
Правобережный	55 421,33	58 116,74	-4,64%
Свердловский	51 354,21	53 647,42	-4,27%
Все районы	53 831,87	55 376,63	-2,79%

В 2015 г. цена снижалась непрерывно с февраля по декабрь (рисунок 2). В январе 2016 г. цена немного выросла и первые месяцы 2016 года оставалась на уровне около 55 000 руб./м² после чего в июне опустилась ниже 54 000 руб./м². В июле и в августе стоимость квадратного метра росла, но в сентябре снова уменьшилась и опустилась ниже значения в июне.



Рис. 2. Динамика цен на жилую недвижимость в г. Иркутске за 2015–2016 гг.

Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости на первичном рынке (рис. 3) в Иркутске на июль 2016 г. составила 47,3 тыс. руб.

По сравнению с началом 2016 г. стоимость квадратного метра по городу увеличилась на 0,1 %, что составило 28 руб. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недви-

мости колебалась в интервале 43,8-47,7 тыс. руб. В январе средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 47,7 тыс. руб.

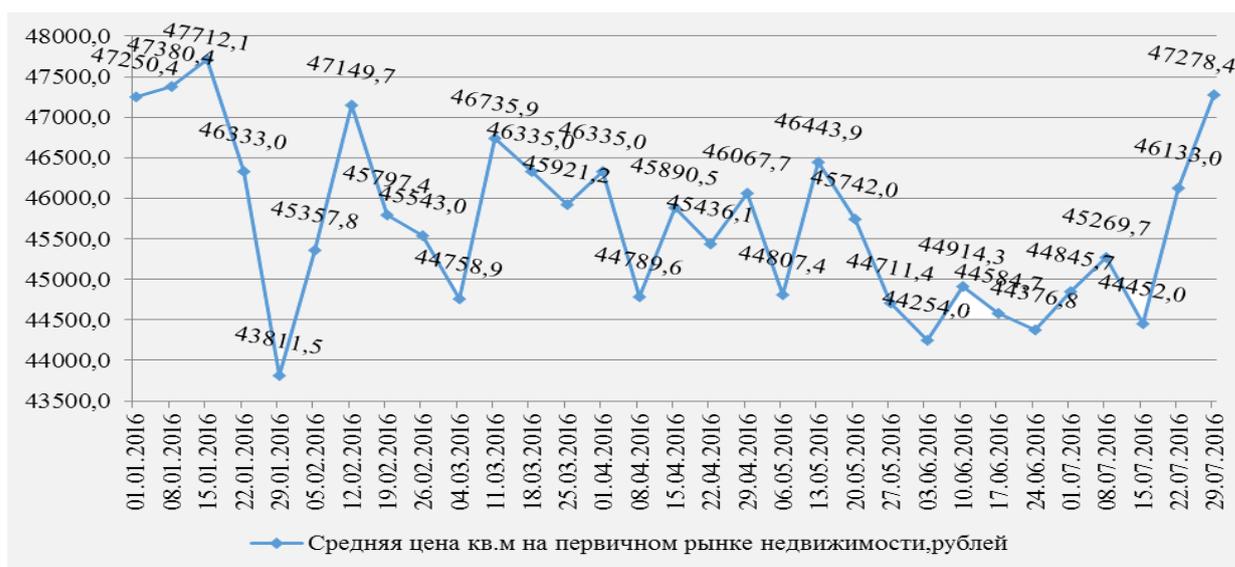


Рис. 3. Динамика стоимости жилой недвижимости на первичном рынке в г. Иркутске за 2016 г.

Рассмотрим текущее состояние вторичного рынка недвижимости Иркутска.

Основную долю в распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города составляет район Свердловский – 40 % (рис. 4).

На втором месте по доли в распределении предложений объектов недвижимости расположился Октябрьский район – 36 %. Доля в Ленинском районе составляет 14 % от общего количества квартир на локальном рынке. Минимальный объём предложения по городу приходится на Куйбышевский и Кировский районы (5 % по каждому району).

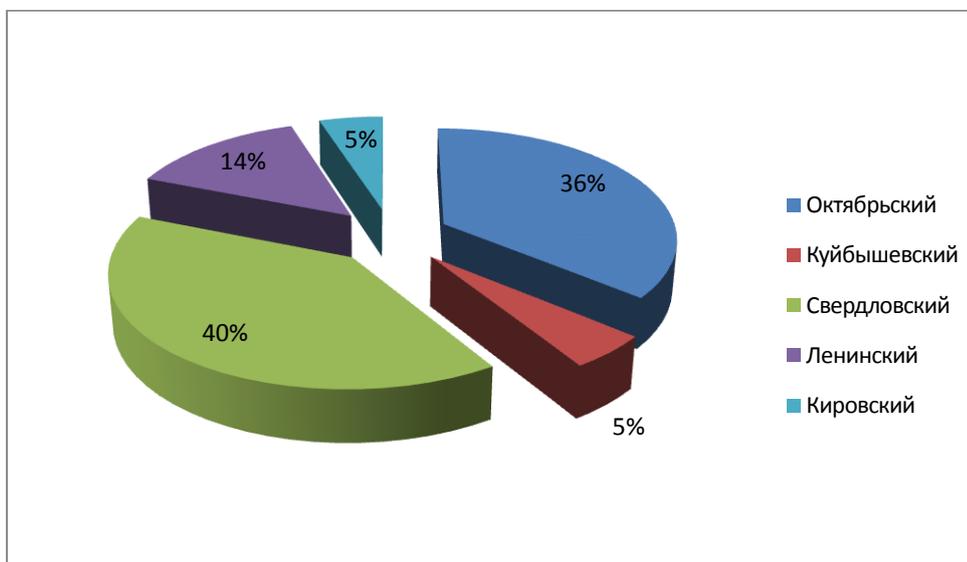


Рис. 4. Распределение объема предложения по районам Иркутска в 2016 г.

Самыми популярными объектами на рынке жилой недвижимости города Иркутска у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры (рис. 5).

В сентябре 2016 г. средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла 53 831 руб./м². Дороже всего стоят квартиры в Октябрьском районе – 60 186 руб./м². Самые дешевые квартиры в Ленинском районе – 44 304 руб./м².

Среди микрорайонов самыми дорогими являются Центр (64 737,40 руб./м²), Солнечный (60 334,55 руб./м²) и ИВВАИИ (60 309,31 руб./м²). Самые дешевые квартиры в Малой Топке (37 196,72 руб./м²), Березовом (39 059,98 руб./м²) и Жилкино (40 057,90 руб./м²).

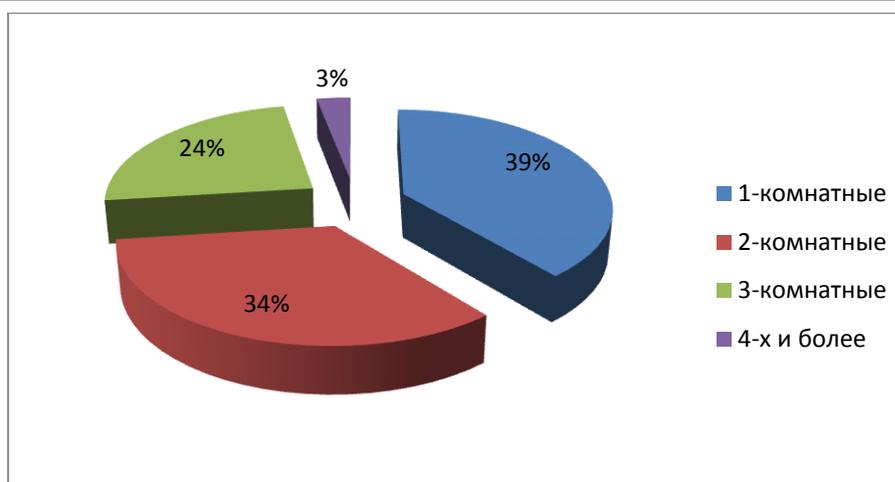


Рис. 5. Структура спроса жилой недвижимости в г. Иркутске

Таблица 2

Средняя стоимость жилья в разрезе районов города

Район	Средняя стоимость м ² , руб.		
	Июль 2014 г.	Июль 2015 г.	Июль 2016 г.
Кировский	70 184	67 189	61 203
Октябрьский	66 658	63 765	60 186
Куйбышевский	55 154	53 745	47 146
Свердловский	60 917	58 612	55 358
Ленинский	52 145	50 756	44 304

Средняя стоимость 1-комнатной квартиры в сентябре 2016 г. составляла 1 931 217 руб., 2-комнатная квартира стоила в среднем 2 723 482 руб., 3-комнатная – 3 743 930 руб.

С начала года стоимость 1-комнатных квартир выросла, стоимость 2-комнатных и 3-комнатных квартир уменьшилась.

Средняя стоимость квадратного метра вторичной недвижимости в г. Иркутске в июле 2016 г. составила 54,6 тыс. руб. По сравнению с январем 2016 г. стоимость квадратного метра по городу снизилась на 2,7 %, что в абсолютном выражении составило 1 495 руб. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 54,6-56,8 тыс. руб. 13 мая средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 56,8 тыс. руб. Средняя стоимость кв. м по сравнению с началом месяца увеличилась на 0,2 %.

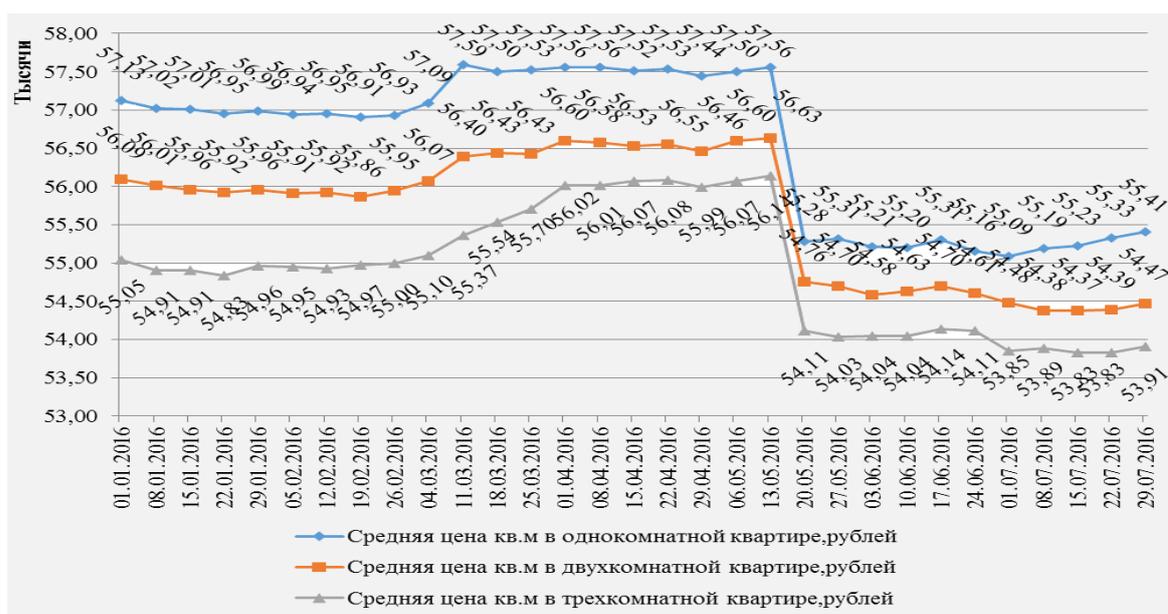


Рис. 6. Средняя стоимость 1 м² по количеству комнат за 2016 г.

Наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры..

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области наибольшее количество сделок с недвижимостью на вторичном рынке в 2016 г. было зарегистрировано в июне – 2127 сделок, в январе было зарегистрировано наименьшее количество сделок – 903.

В среднем за месяц в Иркутске регистрируется 1 400 сделок со вторичной недвижимостью.

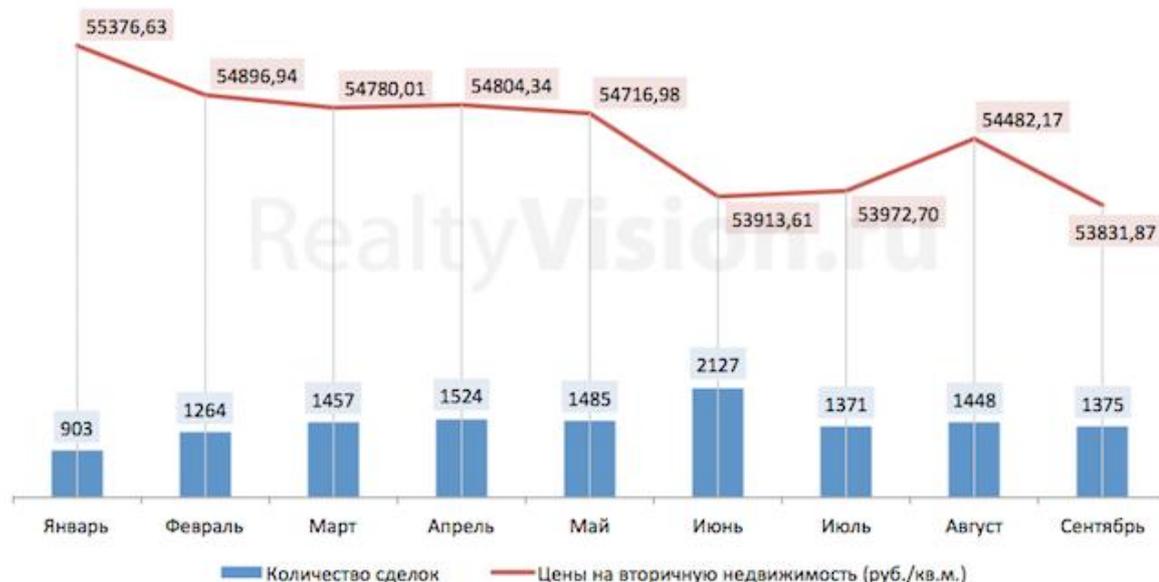


Рис. 7. Динамика стоимости квадратного метра и количество сделок с недвижимостью

На вторичном рынке недвижимости Иркутска в 2016 г. продолжилось снижение цен. За год средняя стоимость квадратного метра уменьшилась почти на 5 % – с 55 376,63 руб./м² в январе до 52 638,87 руб./м² в декабре 2016 г.

С января по май снижение было незначительным и цена оставалась практически на одном уровне - около 55 000 руб./м². В июне произошло значительное уменьшение (-1,47 %), но после корректировки в августе цена практически вернулась к первоначальному уровню. Осенью цена стала снижаться более серьезно - с августа по декабрь значение уменьшилось на 3,38 %.

Тем не менее, итоговое уменьшение цены на 5 % за год меньше аналогичного показателя предыдущего года – за 2015 г. цена уменьшилась почти на 7 %.



Рис. 8. Динамика цен на вторичном рынке в г. Иркутске за 2016 г.



Рис. 9. Динамика цен на вторичном рынке в г. Иркутске за 2015–2016 гг.

Цены на квартиры в новостройках в 2016 г. не демонстрировали однозначной динамики, большую часть года оставаясь на уровне около 50 000 руб./м². В мае опустились до минимального уровня 46 494,07 руб./м², а уже через 2 мес., в июле, достигли максимального значение в 52 150,81 руб./м². Далее последовало снижение до уровня 49 200 руб./м² на котором цена оставалась до конца года.

Итоговое изменение средней цены за год – цена в декабре меньше цены в январе 2016 г. на 1,82 %.

В марте 2017 г. средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости г. Иркутска составляла 53805,01 руб./м². По сравнению со средним значением в феврале 2017 г. цена уменьшилась на 0,38 %.

Изменение средней цены на вторичную недвижимость в г. Иркутске за 12 месяцев (с апреля 2016 по март 2017 гг.) представлено на рис. 10.



Рис. 10. Динамика изменения средней цены на вторичную недвижимость в г. Иркутске

Далее рассмотрим цены в 2016 и 2017 гг. на вторичную недвижимость г. Иркутска по месяцам 2016 и 2017 гг. (рис. 11).

Общее количество сделок с недвижимостью на вторичном рынке и количество договоров долевого участия в 2016 г. – 25 693, что на 9,15 % больше значения за предыдущий год.

Таким образом, нами проведен статистический мониторинг уровня и динамики цен на рынке жилья г. Иркутска в разрезе разных типов квартир, который необходим для прогнозирования основных процессов на нем и отслеживания колебаний спроса.



Рис. 11. Динамика средних цен на вторичную недвижимость г. Иркутска по месяцам 2016 и 2017 гг.

Необходимо отметить, что в каждый определенный период времени конъюнктура рынка недвижимости представлена в виде результата коллективного влияния на нее различных факторов. При этом данные факторы воздействуют во взаимодействии на конъюнктуру рынка недвижимости.

Сложность анализа рынка недвижимости заключается в правильном определении факторов, определении степени важности и влияния на состояние рынка недвижимости. Возможное представление процессов, которые будут происходить на рынке недвижимости под влиянием факторов, позволяет построить экономико-математическую модель состояния данного рынка в будущем.

Итак, в настоящее время к факторам, негативно влияющим на российский рынок недвижимости, можно отнести:

- политическую и экономическую нестабильность;
- сокращение ипотечного кредитования;
- падение цен на нефть;
- девальвация рубля;
- снижение платежеспособности населения;
- формирование отложенного спроса;
- пессимистические ожидания участников рынка.

В кризис рынок ищет новое равновесие между предложением и платежеспособным спросом.

Но есть и ряд положительно влияющих на рынок факторов:

- повышенный спрос на недвижимость как средство сохранения капитала;

- снижение долларовых цен (для тех, кто имеет валютные накопления);

- сокращение предложения может привести к росту или хотя бы сохранению цен;

- позитивные сигналы от правительства (снижение ставки ЦБ, возможность государственного субсидирования ипотечных программ).

Учитывая национальные особенности, основной вектор развития ситуации в стране, в том числе на рынке недвижимости, будет задавать государство. Именно от его политики будет зависеть глубина и продолжительность кризиса, поскольку, в отличие от мирового кризиса 2008 г., текущий кризис носит локальный и вполне прослеживаемый политический характер.

Библиографический список

1. Бреславцева Н.А. Рынок недвижимости – основа формирования рынка риелторских услуг // Инженерный вестник Дона. 2016. Т. 15, № 1. С. 530.
2. Бурденкова, Е. О некоторых аспектах деятельности риелторских фирм в России // Вопросы статистики. 2015. № 10. С. 65.
3. Добышева Т.В. Анализ тенденций развития жилищного строительства в Иркутской области // Вестник ИргТУ. 2011. № 10 (57). С. 94–97.
4. Вся недвижимость. Пермь (Электронный ресурс). Режим доступа: <http://perm.v-nedv.ru>