Жарков А.А.
аспирант кафедры экономики строительства Воронежского государственного архитектурно-строительного университета, ведущий оценщик ООО «Правовой центр ЮПИКС»
zharkov@yupix.ru

Сколько стоит квартира в Воронеже?

исследование ценовых тенденций на региональном жилищном рынке на основе критериального подхода

Аннотация

В статье отражены результаты исследований регионального рынка жилья. Определены основные этапы такого исследования, разработана методика типизации жилья города Воронежа с учетом региональных особенностей. Объяснены ценовые отклонения при оценке жилья.

Исследование рынка жилья представляет собой самостоятельный вид информационной деятельности. Объект анализа является сложной саморегулируемой и управляемой системой, что требует оценки региональной специфики.

Изучение рынка недвижимости включает три составляющих:

1) мониторинг рынка;

2) обзор и анализ рынка;

3) прогнозирование развития рынка.

Для анализа рынка жилья необходим большой объем разнородной информации, ее предварительная систематизация, специфическая организация и поэтапное проведение самой процедуры маркетинговых исследований. Для проведения исследования вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на типы по качеству, размеру, местоположению.

Характеристики квартиры

В общем случае цена объекта на рынке зависит от его параметров и качества. На наш взгляд, необходимо четкое деление характеристик в зависимости от их постоянства и степени воздействия на цену объекта.

Характеристики могут выражаться:

а) количественным признаком (этаж расположения квартиры, число комнат);

б) качественным признаком (материал стен, тип санузла);

в) функциональным признаком (размер кухни, высота потолка);
г) бинарным признаком «да-нет» (наличие лифта в доме, телефона в квартире).
Как показывает практика, совокупность данных признаков при выборе типа жилья рассматривается в комплексе и их четкого влияния на цену определить практически невозможно.
В связи с этим разделим все характеристики по трем классификационным основаниям:
– множество характеристик качества;
– множество характеристик местоположения дома;
– множество характеристик размера квартиры.
Методика типизации жилья по качеству предусматривает три подхода, которые используются совместно, но в различной последовательности в зависимости от выбора аналитика:
– от типа конструкции;
– от уровня комфортности;
– от цены.
В данной работе в качестве первого шага выбран подход «от типа конструкции». Выделяется большое количество типов жилья по качеству: «сталинка»; «ленинградка»; «хрущёвка»; «брежневка»; «чешка»; «гостинка»; улучшенная планировка и т.д.

Характеристики дома

На наш взгляд, целесообразно объединение групп и укрупнение классификации жилья, а также выделение критериев, характерных для соответствующего типа дома. Для проведения исследований на региональном рынке разработана следующая классификация:
– «старый фонд»;
– 5-этажные кирпичные «хрущёвки» и «брежневки»;
– 9-этажные панельные «брежневки» и «чешки»;
– «современная постройка».
В основе данной классификации по каждому типу определен не только состав критериев, но и оценено значение по ним, отражающее фактическую структуру и состояние жилого фонда. Фрагмент классификации на примере квартир старого фонда и с современной планировкой приведен в *табл. 1 на с. 166*.

Какие квартиры наиболее популярны у покупателей?

Наиболее ликвидными являются квартиры с современной планировкой, на них приходится 39,7% всех продаж. Они же являются самыми дорогими, стоимость квадратного метра доходит до 50 000 руб. Самыми дешевыми являются «хрущевки» и «брежневки», расположенные в пятиэтажных кирпичных домах (35 000 руб./м^2).

Ключевые слова:
рынок жилья;
прогнозирование;
стоимость квартиры;
прогнозирование;
ценовые тенденции

Keywords:
real estate market;
forecasting;
apartment price;
price trends

Таблица 1

Классификация квартир города Воронежа по типам качества

Наименование типа	ОПИСАНИЕ	
	КРИТЕРИЙ	ЗНАЧЕНИЯ
«Старый фонд»	**Конструктивно-технические характеристики дома**	
	Год постройки	1940/1950
	Материал стен дома	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Характеристики комфортности проживания	
	Социальная инфраструктура	частичное присутствие
	Удаленность от центра	в основном центр
	Расстояние до остановки	в пределах 1000м
	Экологическая обстановка	загазованность выше ПДК
	Функциональные характеристики квартиры	
	Система отопления	газовая колонка
	Высота потолков, м	3,0/4,0
	Площадь кухни, м2	6,0/10,0
	Санузел	раздельный
«Современная»	**Конструктивно-технические характеристики дома**	
	Год постройки	с 1998
	Материал стен дома	каркасно-монолитные/кирпич/панель
	Наличие лифта	есть (два, в том числе грузовой)
	Наличие мусоропровода	нет
	Характеристики комфортности проживания	
	Социальная инфраструктура	присутствие всех социальных услуг
	Удаленность от центра	в основном центр и районы, примыкающие к центру
	Расстояние до остановки	в пределах 500 м
	Экологическая обстановка	загазованность в пределах ПДК
	Функциональные характеристики квартиры	
	Система отопления	центральная
	Высота потолков, м	2,50
	Площадь кухни, м2	свыше 9,0
	Сан. Узел	раздельный

Расчленение квартир по размерам обычно производится на основании числа комнат. В данной работе все жилье Воронежа разделено следующим образом: одно-; двух-; трех-; четырех и более – комнатные квартиры.

Наиболее востребованными являются двухкомнатные квартиры, на их долю приходится 37% всех продаж. Однокомнатные находятся на втором месте (34%). Зависимость цены квадратного метра от размера помещений нелинейная. Так, средняя стоимость квадратного метра однокомнатной квартиры составляет 40 000 руб., а четырехкомнатной – 33 000 руб.

Распределение квартир по месторасположению обычно производится по районам как административно-территориальным единицам. В Воронеже в настоящее время имеется 6 районов: Железнодорожный, Коминтерновский, Левобережный, Ленинский, Советский и Центральный.

Наиболее популярными являются квартиры в Коминтерновском районе, на них приходится 37% всех продаж. Самое дорогое жилье расположено в центре города, средняя стоимость квадратного метра составляет 47 000 руб. Самые дешевые квартиры находятся на окраинах Железнодорожного района (34 000 руб./м^2).

Потенциальные покупатели ждут снижения цен

Предугадать дальнейшее развитие рынка недвижимости очень непросто. Однако четкое выделение критериев и выявление зависимости цены от соответствующего критерия с учетом района строительства, размера квартиры, числа комнат и других характеристик позволит принимать обоснованные решения при формировании цены по конкретным квартирам.

Реальные исследования на региональном рынке четко иллюстрируют зависимость цены от выделенных автором критериев. В *таблице 2,* приведенной *на с. 168,* проанализированы фактические отклонения цен на квартиры от максимальных (размер выборки – 120 квартир).

Финансовый кризис не обошел стороной и рынок жилья. На текущий момент мы имеем потенциального потребителя, ожидающего снижения цен. Всё это не может не влиять на его текущую стоимость квадратного метра. Налицо ситуация, когда строители вынуждены идти на уступки. Сегодня стоимость строительства квадратного метра в кирпичном доме в Воронеже составляет почти 30 000 руб. с учетом минимальной рентабельности, ниже которой средняя цена вряд ли упадет. В ином случае довольно скоро ситуация в строительной отрасли станет критической, что, в свою очередь, скажется и на конечной стоимости жилой недвижимости.

наиболее востребованными являются двухкомнатные квартиры, на их долю приходится 37% всех продаж

Таблица 2

Ценовые отклонения на региональном рынке жилья по основным критериям

НАИМЕНОВАНИЕ КРИТЕРИЕВ	Отклонение от максимальной цены, %
Конструктивно-технические характеристики дома	
Год постройки	
а) более 50 лет	10
б) 50-25 лет	8
в) 25-10 лет	6
г) до 10 лет	0
Материал стен	
а) панельные	3
б) кирпичные	1
в) каркасно-монолитные	0
Наличие лифта	
а) нет	1
б) есть	0,5
в) есть (два, в том числе грузовой)	0
Наличие мусоропровода	
а) есть	1
б) нет	0
Характеристики комфортности проживания	
Социальная инфраструктура	
а) социальные услуги удалены	3
б) частичное присутствие	1
в) присутствие всех социальных услуг	0
Удаленность от центра	
а) удаленные от центра районы	15
б) районы, примыкающие к центру	5
в) центр	0
Расстояние до остановки	
а) дальше 500 м	0,5
б) в пределах 500 м	0
в) В пределах 1000 м	0,1
Экологическая обстановка	
а) загазованность выше ПДК	3
б) загазованность в пределах ПДК	1
в) отсутствие загазованности	0
Функциональные характеристики квартиры	
Система отопления	
а) газовая колонка	1
б) центральная	0
Высота потолка	
а) до 2,5м	1
б) свыше 2,5м	0
Площадь кухни	
а) до 6м^2	5
б) до 9м^2	2
в) выше 9м^2	0
Санузел	
а) смежный	1
б) раздельный	0

Все перечисленное приведет к неизменным колебаниям средних цен на жилье. Однако при любых среднерегиональных тенденциях размер цены на конкретную квартиру будет зависеть от типа жилья, его расположения и конкретных параметров.

В связи с этим предлагаемую классификацию целесообразно использовать для прогнозирования ценовых тенденций, а также оценки спроса на жилье на первичном и вторичном рынках по районам города и типам квартир.

при любых среднерегиональных тенденциях размер цены на конкретную квартиру будет зависеть от типа жилья, его расположения и параметров

Литература

1. Стерник Г.М., Ноздрина Н.Н. Методология сбора и обработки информации о рынке недвижимости / Г.М. Стерник, Н.Н. Ноздрина. – М.: Российская гильдия риэлторов, 1997. – 138с.

2. Стерник Г.М. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости / Г.М. Стерник. – М.: Российская гильдия риэлторов, 1998. – 161с.

3. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 264с.

4. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: оценка недвижимости. – СПб.: Государственный университет – Высшая школа экономики, 2003. – 224с.

Zharkov A.A.
Post-graduate student at the Department of economics, Voronezh State University, the leading appraiser LLC «Legal Center YUPIKS»

How much is an apartment in Voronezh?
The research in price trends at the regional real estate market on the basis of criterial approach

Annotation

The article reflects the results of studies of regional real estate market. Determined the main stages of the study, developed a methodology for classification of real estate objects in the city of Voronezh, taking into account regional specificities. Explained the price deviations in the evaluation of real estate objects.