

УДК 332.852.5

Паничкина М.В., к.э.н., доцент ИУЭС ЮФУ, Россия

Никишина А.Ю., Новицкий В.В.,

студенты 3 курса ИУЭС ЮФУ, Россия

**Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке недвижимости
микрорайона «Русское Поле» города Таганрога**

Аннотация: С целью формирования информационной базы для определения тенденций развития рынка недвижимости, в рамках студенческой НИР было проведено исследование ценовой ситуации на рынке недвижимости микрорайона «Русское поле» города Таганрога.

Ключевые слова: рыночные индикаторы, рынок недвижимости, вторичный рынок жилой недвижимости.

Panichkina M.V., associate Professor IWAS SFU, Russia

Nikishin, A. J., Nowicki Centuries,

3rd course students IWAS SFU, Russia

**Analysis of the price situation on the secondary market of real estate
district "Russian Field" city of Taganrog**

To form an information base for identifying market trends, as part of the student research conducted a study of the price situation on the real estate market district "Russian field" city of Taganrog.

Keywords: market indicators, real estate market, a secondary market for residential property.

Анализ рынка недвижимости предполагает проведение постоянного мониторинга индикаторов, определяющих состояние и тенденции его развития. Одним из ключевых рыночных индикаторов является ценовая ситуация, имеющая место в отдельных сегментах рынка недвижимости и микрорайонах города. С целью формирования информационной базы для определения тенденций развития рынка, в рамках студенческой НИР было проведено исследование ценовой ситуации рынка недвижимости города Таганрога, которое предполагало типизацию объектов недвижимости по их местоположению, проведение оценки средних по типу цен, анализ влияния местоположения на среднюю цену объектов недвижимости вторичного рынка в городе.

Несмотря на то, что город имеет несколько исторически сложившихся микрорайонов, дифференцирующихся по уровню развития социальной инфраструктуры, транспортных сетей и деловой активности, наиболее пристальное внимание было уделено району «Русское поле», как достаточно молодому и интенсивно развивающемуся.

Микрорайон Русское поле занимает юго-западную часть города. Здесь количество частного сектора и «хрущёвок» гораздо меньше, по сравнению с другими районами города. Русское поле является первым районом, откуда начали застройку пятиэтажными домами. Позже район стали заполнять зданиями, преимущественно девятиэтажными, различных типов: примерно 50% из них – панельные дома, 30% составляют кирпичные многоэтажки, 15% - монолитные. В основном в районе строятся дома эконом-класса. Данное обстоятельство связано с общей социально-экономической ситуацией в городе, в том числе с довольно низкой заработной платой жителей, и типовыми характеристиками квартир в многоэтажках района.

В районе располагается одноименный рынок «Русское поле», несколько учебных заведений, городской парк имени трехсотлетия города Таганрога, имеется кинотеатр. «Русское поле» является спальным

районом, крупных производств здесь нет, поэтому экологическая обстановка здесь довольно благоприятная, что является одной из причин его популярности. Жители города считают его весьма перспективным, поскольку об этом свидетельствует развитая инфраструктура и активное строительство, как жилых домов, так и крупных гипермаркетов, магазинов бытовой техники, кафе, развлекательных центров и т.д. Из микрорайона можно добраться в любую точку города, проблем с транспортом нет – поток движения автобусов, троллейбусов и маршрутных такси весьма интенсивен.

При анализе ценовой ситуации, сложившейся на рынке недвижимости указанного микрорайона, были исследованы объекты вторичного рынка жилой недвижимости. В качестве источника информации была выбрана еженедельная газета бесплатных частных объявлений «Каменная Лестница». На основании представленных в газете данных, было выявлено, что больше всего предложений о продаже объектов жилой недвижимости вторичного рынка и их покупке, имеет микрорайон «Русское поле». Так предложений о продаже в указанном микрорайоне больше, чем в традиционно престижном «Центре» в 1,3 раза, а о покупке в 1.1 раза.

Данное обстоятельство можно объяснить тем, что по сути это единственный микрорайон города, в котором есть свободные земельные участки пригодные для застройки высотными жилыми зданиями и объемы вводимого жилья довольно высоки. Полученные в ходе исследования данные по микрорайону представлены в таблице 1.

Таблица 1. - Ценовая ситуация на рынке недвижимости микрорайона «Русское поле» города Таганрога (февраль 2015г.)

1 комн.кв.				2 комн.кв.				3 комн.кв.			
min цена	max цена	ср. ст-ть	ст- сть 1м ²	min цена	max цена	ср. ст-ть	ст- сть 1м ²	min цена	max цена	ср. ст-ть	ст- сть 1м ²
1,12 млн.	1,7 млн.	1,34 млн.	43 тыс.	1,3 млн.	2,6 млн.	2,09 млн.	41 тыс.	1,8 млн.	2,7 млн.	2,39 млн.	37 тыс.

руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб..	руб.	руб.	руб.	руб.
------	------	------	------	------	------	------	-------	------	------	------	------

Как видно из таблицы 1, в сегменте однокомнатных квартир вторичного рынка микрорайона диапазон цен довольно значителен, а средняя стоимость квартиры составляет 1, 34 млн. руб. Стоимость самой дешевой однокомнатной квартиры равна 1,12 млн.руб., а максимальная стоимость зафиксирована в 1, 7 млн.руб.

Еще более сильно отличаются цены двух- и трехкомнатных квартир: так сравнение минимальной и максимальной стоимостей двухкомнатных квартир выявляет их отличие на 1, 3 млн.руб., или в два раза, а в сегменте трехкомнатных, разница составляет почти 1 млн.руб.

На основании данных о ценовой ситуации на рынке недвижимости микрорайона, полученных в ходе исследования, можно сделать вывод, что в некоторых случаях приобретение квартир с большим количеством комнат может быть более выгодным. Так при сравнении цен одно- и двухкомнатных объектов и двух- и трехкомнатных, мы видим, что некоторые варианты двухкомнатных квартир стоят дешевле однокомнатных той же площади, а трехкомнатную квартиру, можно приобрести за цену двухкомнатной. Также с увеличением количества комнат, а соответственно и площади квартиры, наблюдается обратная зависимость стоимости одного кв.м. жилья: так разница в стоимости 1 кв.м. однокомнатных квартир, по сравнению со стоимостью 1 кв.м. двухкомнатных, составляет 2 тыс.руб., а различие в стоимости 1 кв.м. двухкомнатных квартир по сравнению с трехкомнатными, определяется в 4 тыс.руб. за один кв.м. Общее снижение стоимости одного кв.м. в зависимости от количества комнат, составляет 6 тыс.руб.

Мониторинг цен на рынке недвижимости города в целом, проведенный в феврале 2015 года (таблица 2), показал, что стоимость недвижимости микрорайона «Русское поле» представляет собой среднее значение цен по городу.

Таблица 2. Сравнение средних цен жилой недвижимости вторичного рынка микрорайонов города Таганрога.

Район города	1-к. кв.				2-к. кв.				3-к. кв.			
	min	max	ср. ст. кв.	1м ²	min	max	ср. ст. кв.	1м ²	min	max	ср. ст. кв.	1м ²
Н. Вокзал	1,2 м	1,7 м	1,3 7м	40т	1,4 5м	2м	1,84 м	38, 7т	1,6 5м	3,9 м	2,2 8м	36, 2т
Северный	1,2 м	2,5 м	1,9 6м	45т	1,4 9м	2,8 м	2,04 м	38т	1,6 м	4м	2,4 м	30т
Центр	0,9 5м	2м	1,5 5м	44, 4т	1,2 5м	2,6 м	1,99 8м	43, 7т	1,5 м	3,9 м	2,5 5м	38, 7т
Русское поле	1,1 2м	1,7 м	1,3 4м	43т	1,3 м	2,6 м	2,09 м	41т	1,8 м	2,7 м	2,3 9м	37т
Военный городок	1,2 м	1,4 5м	1,2 8м	37т	1,6 м	2,1 5м	1,82 м	40т	2,2 м	2,6 м	2,4 м	30т
Западный	1,2 м	1,9 м	1,3 м	39т	1,3 5м	2,5 5м	1,7м	37т	1,9 м	3,2 5м	2,3 м	32т
Свобода	1,3 м	2,2 м	1,7 м	45, 7т	1,5 м	3,7 5м	2,1м	43т	1,9 м	4,3 м	2,6 м	39, 5т

На основании данных таблицы 2 была определена средняя стоимость квартир по городу в сегментах одно-, двух- и трехкомнатных вторичного рынка недвижимости. Так ценовой диапазон однокомнатных квартир в городе составляет от 950 тыс.руб. в районе Центр до 1,3 млн.руб.. в районе Свобода, а средняя стоимость однокомнатных квартир в городе примерно равна 1,5 млн.руб.

Стоимость двухкомнатных квартир вторичного рынка города находится в пределах от 1,25 млн.руб. в районе Центр до 3,75 млн.руб.. в районе Свобода; средняя стоимость однокомнатных квартир в городе примерно равна 1,94 млн.руб.

Ценовой диапазон трехкомнатных квартир в городе составляет от 1,5 млн.руб. в районе Центр до 4,3 млн.руб.. в районе Свобода, при средней стоимости трехкомнатных квартир в городе примерно 2,41 млн.руб.

При сравнении ценовой ситуации на рынке недвижимости микрорайона «Русское поле» с другими микрорайонами города, можно сделать следующие выводы:

- микрорайон по стоимости объектов жилой недвижимости вторичного рынка является наиболее привлекательным,
- более низкая стоимость квартир в микрорайоне, несмотря на его популярность, может быть обусловлена типичностью построенного жилья, в основном «эконом – класса», в домах панельного типа.

Таким образом, исследование ценовой ситуации, как важнейшего рыночного индикатора состояния рынка недвижимости, является необходимым условием принятия обоснованных решений о проведении тех или иных операций на рынке.

В дальнейших исследованиях планируется использовать полученную в ходе НИРС информационную базу для мониторинга цен на объекты жилой недвижимости города и прогнозирования тенденций развития рынка.

Список литературы:

1. Таганрогская еженедельная газета бесплатных частных объявлений «Каменная Лестница» – 2015. – №8.
2. Российский сайт объявлений Avito.ru [URL]: <https://www.avito.ru/>
Дата обращения: 21.02.2015г.
3. Корвяков О.В., Паничкина М.В. Управление маркетинговой деятельностью агентства недвижимости: концептуальный подход и элементы технологии [Текст] / Корвяков О.В., Паничкина М.В. // Гуманитарные и информационные технологии в управлении экономическими и социальными системами. Известия ТТИ ЮФУ - Таганрог: изд-во ТТИ ЮФУ, 2008. - №10. С.87-96.