

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Владивостокский государственный университет

**ЛОКАЛЬНЫЕ РЫНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ ДАЛЬНЕГО
ВОСТОКА:**

**СТРУКТУРА И КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ
РАЗВИТИЯ**

Монография

Владивосток
Издательство ВВГУ
2022

УДК 332.85(571.6)
ББК 65.221(255)
Л73

Рецензенты:

**Локальные рынки недвижимости Дальнего Востока :
Л73 структура и концептуальная модель развития** : монография /
Г.В. Петрук, Н.С. Мартышенко, Н.А. Юрченко [и др.]; под ред.
Г.В. Петрук ; Владивостокский государственный университет. – Вла-
дивосток: Изд-во ВВГУ, 2022. – 140 с.

ISBN978-5-9736-0684-8; DOI: <https://doi.org/10.24866/9736-0684-8-2022>

Монография посвящена вопросам теории и практики развития локальных рынков недвижимости Дальнего Востока. Авторами обоснованы: актуальность проблемных вопросов развития рынков недвижимости, недостаточный уровень их теоретической и прикладной разработки, необходимость постоянного усовершенствования макро- и микроэкономических элементов исследуемого рынка; исследован, обоснован и конкретизирован понятийно-категориальный аппарат; определены нормативно-правовые документы, регламентирующие функционирование рынка недвижимости; проведена диагностика рынка недвижимости Дальнего Востока, Приморского края и произведен анализ рынка недвижимости г. Владивостока; разработаны методические подходы к анализу и оценке жилой недвижимости; апробированы разработанные методики оценки рынка жилой недвижимости на примере г. Владивостока.

Для специалистов в области экономики, государственного и муниципального управления, научных работников, преподавателей, студентов, магистрантов и аспирантов, а также специалистов в области недвижимости.

УДК332.85(571.6)
ББК 65.221(255)

Авторы: Петрук Г.В. (гл.), Мартышенко Н.С. (гл.), Юрченко Н.А. (гл.), Боуш Г.Д. (гл.), Крюков В.В. (гл.), Шашло Н.В. (гл.)

ISBN 978-5-9736-0684-8

© ФГБОУ ВО «Владивостокский
государственный университет»,
издание, оформление, 2022

© Петрук Г.В., Мартышенко Н.С.,
Юрченко Н.А., Боуш Г.Д., Крю-
ков В.В., Шашло Н.В., текст, 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости не так давно, с начала 90-х гг., появился в российской экономике, но очень прочно занял в ней центральное место. В период с девяностых годов по настоящее время рынок недвижимости активно развивается, увеличивая число участников. Возникает слой новых собственников недвижимости как в сфере частного пользования, так и в большинстве сфер предпринимательской деятельности.

Экономический интерес к недвижимости возник в связи с необходимостью определения ее стоимости в процессе приватизации и ипотеки, что стимулирует исследование всей системы экономических отношений, сложившихся вокруг нее. В процессе массовой приватизации изменялась форма собственности предприятий, на рынке появилось большое количество имущества, в том числе зданий, сооружений и помещений, что дало толчок к зарождению и развитию первичного рынка недвижимости. Со спадом производства освобождалось большое количество незадействованных зданий и сооружений, что послужило толчком к развитию вторичного рынка недвижимости. В настоящее время недвижимость превращается в самостоятельный объект экономико-правового обращения, так как становится товаром, капиталом, собственностью. Она является объектом фискального интереса государства, частью инвестиционного портфеля крупных корпораций, залоговым обязательством для получения ипотечных кредитов, финансовым активом для индивидуальных и институциональных инвесторов.

Земельные участки, производственные и непроизводственные здания и сооружения, приусадебные участки, квартиры, дома, дачи, гаражи и т.п. относятся к объектам недвижимости. На рынке недвижимости появились новые рыночные структуры, которые стали активно действовать. Вместе с тем активизируется инициативность российских и иностранных инвесторов, для которых особенно важным является законная возможность получения прав на использование земли или других объектов недвижимости с правовой защитой их интересов. Недвижимость служит основой для всех хозяйственных процессов в деятельности организаций и предприятий, для их устойчивого функционирования и развития, для ведения предпринимательской деятельности; является базой личного существования людей. Вопросы функционирования рынка недвижимости, его законодательство, операции на рынке недвижимости интересуют все большее количество предприятий, организаций и граждан, что, безусловно, активизирует формирование рынка. Сегодня недвижимость выступает ключевым объектом дискуссий при юридических оформлениях сделок, приватизации имущества, методах оценки стоимости недвижимости, ее ценности, купли-продаже жилых

помещений, залоговых объектов, а также при аренде различных нежилых помещений.

Рынок недвижимости в Российской Федерации в последние годы перешел на совершенно новый уровень развития: значительно усиливается конкуренция; совершенствуется законодательная база; автоматизируются сервисные процессы, связанные с недвижимостью; увеличивается и становится более широким объем предложения (от стандартных массовых застроек до индивидуального жилищного строительства под определенного заказчика); совершенствуется институт регистрации сделок с недвижимостью (в советской России до 90-х гг. его не существовало). Хотя период, в течение которого рынок недвижимости в России развивается, достаточно небольшой, однако сегодня он имеет все основные составляющие, такие как: рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок земельных участков. Сегодня это один из динамично развивающихся и капиталоемких рынков, который очень чувствителен ко многим экономическим и политическим происходящим изменениям, как в отдельном государстве, так и в мире. Причем основной вектор развития ситуации в стране задает все-таки государство, использующее законодательные и экономические механизмы.

Процессы активизации рынка недвижимости и его структурирование определяют направления его влияния как в целом на производительные силы региона, так и на отдельные составляющие и процессы. Отсутствие очевидных и весомых для науки и практики результатов исследования влияния локального рынка недвижимости на развитие производительных сил региона (природные, материальные, трудовые, организационные и информационные ресурсы) свидетельствует о недостаточном обосновании процедуры диагностирования локального рынка на разных этапах его эволюции.

Экономическое и институциональное поле жизнедеятельности недвижимости постоянно расширяется; сделки с ней включены в классификацию видов экономической деятельности; увеличивается многочисленность правовых норм и законодательных актов, регулирующих отношения на рынке недвижимости.

Влияние различных факторов (платежеспособность населения, уровень доходов, ставка процента в банке, уровень арендной платы, ипотечное законодательство и др.) на рынок недвижимости приводит как к негативным, так и позитивным изменениям в нем. Причем внутренние тенденции развития экономики страны могут влиять на баланс спроса и предложения реверсивно (например, во время экономического кризиса спрос на недвижимость может увеличиваться). Успехи бизнеса, улучшение эффективности государственного и муниципального управления во многом зависят от качества имеющейся информации, на основе которой принимаются управленческие решения, а в сфере недвижимости их можно достичь за счет надежных оценок ее реальной стоимости, которые показывают как настоящее состояние рынка, так и потенциально возможное.

Рынок недвижимости Дальнего Востока и Приморского края сейчас находится в стадии становления и активного развития. Проблематика рынка недвижимости Дальневосточного региона становится особенно актуальной в последние годы, когда многие государственные программы, государственное инвести-

рование и государственная поддержка направлены на развитие регионов, отдаленных от центра России.

Процессы исследования рынка недвижимости дают ответ на множество вопросов, в частности: изменение спроса и предложения на рынке недвижимости, динамика ценообразования во времени, зависимость стоимости недвижимости от ее качественных показателей и т.д. Исходя из этого поставлены цель и задачи данного исследования.

Целью работы является исследование локальных рынков недвижимости Дальнего Востока. В рамках поставленной цели необходимо: отразить сущность рынка недвижимости; проанализировать нормативно-правовые документы, регулирующие функционирование этого рынка; рассмотреть особенности рынка недвижимости России, Дальнего Востока, Приморского края; выявить показатели, имеющие положительную и отрицательную тенденцию на данном рынке. Теоретической и методической основой данного исследования являются публикации, научные разработки по данной теме, находящиеся в открытом доступе. Исследованиями рынка недвижимости как в России, так и за рубежом занимался достаточно широкий круг авторов. Например, моделированием и прогнозированием ситуации на региональных рынках недвижимости, рассмотрением аспектов их функционирования занимались Л.К. Абдиева, И.А. Казимиров, Л.А. Ощерин, С.В. Сахилтарова, Е.А. Капитонова и др.

Как показал анализ научных источников, различные авторы по-своему трактуют дефиницию рынка недвижимости, причем акценты при определении данной категории и ее особенностей ставят на свое усмотрение. По рынку недвижимости не разработано единых специализированных баз данных, характеризующих спрос и предложение на региональных рынках жилой недвижимости; отсутствуют типовые общепринятые регрессионные модели объективной оценки зависимости стоимости жилья от характеристик квартир.

Объектом исследования в монографии является рынок недвижимости России и регионов Дальнего Востока; предметом исследования – система экономических отношений, которая действует на рынке недвижимости в течение создания, использования, оборота и развития объектов недвижимости, а также механизмы формирования рыночной цены квартир на рынке жилой недвижимости.

В работе рассматриваются общетеоретические вопросы, такие как понятийный аппарат рынка недвижимости, факторы, влияющие на его функционирование, процессы, происходящие на нем, особенности взаимодействия спроса и предложения и, как следствие, ценообразование; проводится анализ рынка недвижимости Дальнего Востока и Приморского края на основе открытых данных; рассматривается стоимость жилой и нежилой недвижимости в зависимости от различных факторов: предложений застройщиков, продавцов первичной недвижимости, а также государства. Особый интерес в исследовании представляют рассчитанные и приведенные на графиках показатели ценовой динамики недвижимости, так как они позволяют оценить привлекательность различных объектов и их спрос на первичном рынке. В монографии рассматривается спрос на вновь построенную недвижимость со стороны потенциальных покупателей, как граждан, так и субъектов хозяйствования, объем продаж строительных материа-

лов, предназначенных для капитального строительства в частном секторе и индивидуального жилищного строительства. Показатели количества заключенных сделок в разрезе всего ассортимента объектов являются ключевыми в анализе деловой активности и эффективности первичного рынка недвижимости в территориальных образованиях. Здесь же имеют значение показатели сделок по объектам незавершенного строительства и количество объектов, приватизированных в отчетном периоде. В работе представлена система данных и шкала измерения оценочных показателей квартир рынка жилой недвижимости на примере рынка г. Владивостока, а также регрессионная модель оценки зависимости стоимости жилья от характеристик квартир.

Без оценки стоимости объектов на рынке недвижимости не обходится ни одна операция по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению и т.д. Ценовая ситуация, которая отражается в средних ценах на первичном и вторичном рынках, является целевым объектом оценивания и прогнозирования в рамках исследования рынка недвижимости. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный, трудоемкий процесс, на результаты которого воздействует достаточно большое количество факторов; кроме того, практически невозможно найти два объекта-близнеца.

В монографии использованы данные, предоставленные «Центром оценки и экспертизы собственности» г. Владивостока; данные с сайта Федеральной службы государственной статистики; данные, содержащиеся в различных аналитических отчетах по исследованию современного состояния рынка жилой недвижимости. Работа содержит ряд информативных приложений по рынку недвижимости России и Дальнего Востока. Рынок недвижимости является объектом исследования в различных науках: юриспруденции, истории, экономике и др., поэтому теоретические и методические разработки, представленные в данной монографии, а также эмпирический и аналитический материал могут быть использованы специалистами различных сфер деятельности, а также в учебном процессе при изучении курсов «Оценка стоимости недвижимости», «Страхование», «Менеджмент», «Оценочная деятельность» и др.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие, система и структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости – это имущественный рынок, на котором происходят соглашения по сделкам (купля, продажа, аренда и др.) с объектами недвижимого имущества, обладающего определенной стоимостью. Он не может существовать без активного участия объектов и субъектов рынка недвижимости. К объектам недвижимого имущества относят индивидуальные жилые строения, квартиры, земли и другое, к субъектам – покупателей, продавцов, собственников, арендодателей и арендаторов, профессиональных и институциональных участников.

Рынок недвижимости является сложнейшим организационным механизмом, так как «он представляет из себя сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, которые возникают при операциях с недвижимостью» [53].

В Гражданском кодексе Российской Федерации (РФ) дается следующее определение жилой недвижимости: «индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания» [15]. Если сравнивать два сегмента – рынок жилой недвижимости и нежилой, то первый является наиболее развитым сегментом. В работе [56] находим следующее определение рынка жилой недвижимости: «Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону».

Само понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено. В общем можно сказать, что рынок недвижимости – это имущественный рынок, где происходит купля-продажа объектов недвижимого имущества. К объектам недвижимого имущества относят: индивидуальные жилые строения, квартиры, земли и другое. Рассмотрим, как различные исследователи трактуют дефиницию «рынок недвижимости» в своих работах (табл. 1.1).

Понятие рынка недвижимости в трактовках различных авторов

Авторы	Понятие	Ключевые признаки
В.А. Подсорин, О.Г. Евдокимов [48]	Это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов	Система <i>механизмов</i> , обеспечивающих определенные <i>операции с недвижимостью</i>
В.С. Цыганенко [76]	Определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования	Набор <i>механизмов</i> , посредством которых происходят определенные <i>операции с недвижимостью</i>
В.Н. Жигалова [80]	Механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость	<i>Механизм</i> , позволяющий производить определенные <i>операции с недвижимостью</i>
Е.И. Тарасевич [64]	Система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость	<i>Меры</i> , позволяющие производить определенные <i>действия с собственностью</i>
Дж. Фридман, Н. Ордуэй [73]	Определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования	Набор <i>механизмов</i> , позволяющий производить определенные <i>действия с собственностью</i>
Т.Б. Чибикова [49]	Сложный механизм взаимодействия, имеющий свои отраслевые особенности, включающий четыре основных элемента – объекты, субъекты, процессы и механизмы	<i>Механизм взаимодействия</i> объектов и субъектов, процессов

Все определения понятия рынка недвижимости, представленные в табл. 1.1, в каком-то роде схожи между собой. Каждый автор, несомненно, прав, раскрывая определение по-своему и делая акцент именно на тех ключевых признаках, которые, на его взгляд, являются основными. Однако проведенный анализ показывает, что практически все исследователи сходятся во мнении о том, что рынок недвижимости представляет собой механизм взаимодействия, посредством которого происходят определенные действия (или операции) с недвижимостью, например обмен, купля-продажа, передача прав собственности, установление цены и др.

Если же рассматривать рынок недвижимости как систему, состоящую из определенного набора элементов рыночного механизма, то можно выделить следующие базовые экономические категории:

- спрос на объекты недвижимости – количество объектов недвижимости (земельных участков, квартир и т.д.), которые покупатели готовы приобрести по определенной цене;

- предложение на недвижимость – количество недвижимости (гектаров или квадратных метров земли, количество квартир и т.д.), которое готовы приобрести (арендовать) покупатели за определенный период времени;

- рыночная цена, сформированная на рынке в процессе купли-продажи за единицу объектов недвижимости.

Базовые экономические категории рынка недвижимости тесно связаны с инфраструктурой, маркетингом, менеджментом и деловыми процедурами. Если более подробно подойти к их содержанию, то выясняется, что:

- инфраструктура связана с рекламой, страхованием, юридическими и консалтинговыми операциями, риэлторскими услугами и др.;

- маркетинг включает анализ, мониторинг, ценообразование, сегментацию, прогнозирование;

- менеджмент связан с кадрами, инвестициями, законами, налогами, нормативами и др.;

- к деловым процедурам, связанным с рынком недвижимости, относят аукционы, оценку, внебиржевые операции, тендеры, конкурсы и др.

Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, оказывает воздействие на общество, выполняя ряд общих и специальных функций, таких как:

- регулирующая (перераспределение ресурсов из одной области деятельности в другую);

- информационная (распространение информации, позволяющей продавцам и покупателям осуществлять свои интересы);

- инвестиционная (сохранение и увеличение стоимости капитала);

- ценообразующая (установление цен на товары и услуги при взаимодействии спроса, предложения и конкуренции);

- социальная (проявляется в росте деловой активности населения, стремящегося стать собственником объекта недвижимости);

- посредническая (предоставление возможности взаимодействия продавцов и покупателей, установление связей между ними);

- коммерческая (получение прибыли);

- санирующая (очищение экономики от неконкурентоспособных участников рынка);

- стимулирующая (через экономическое поощрение прибыли от использования достижений научно-технического прогресса) (рис. 1.1).

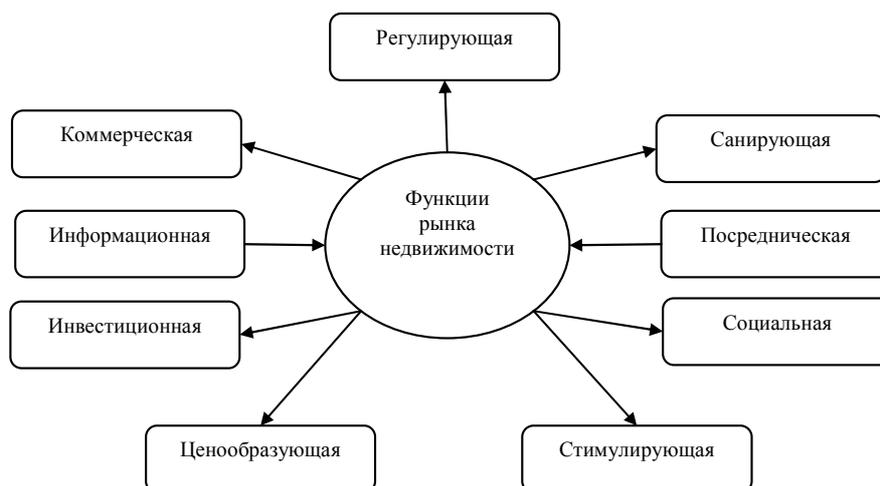


Рис. 1.1. Функции рынка недвижимости

Одной из функций рынка недвижимости является установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. Необходимо всегда помнить об особенностях спроса и предложения на данном рынке, таких как недвижимость (невозможно перенести объект и продать его в других условиях) и неповторимость (объект имеет свои уникальные характеристики).

Структура рынка недвижимости довольно разветвленная. Рынок очень сложен и разнороден, поэтому классифицировать его можно по различным признакам. Так, в табл. 1.2 представлен ряд классификационных признаков и видов рынка.

Таблица 1.2

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный рынок: зданий, сооружений, помещений, предприятий, вещных прав, иных объектов
Функциональное значение	Рынок производственных зданий, жилищных, непромышленных зданий и рынок помещений
Вид сделок	Купля-продажа, аренда, ипотека и другое
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой
Форма собственности	Рынок государственных, муниципальных и частных объектов
Географический фактор	Местный, городской, региональный, национальный
Степень готовности к эксплуатации	Рынок существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Представленная столь широкая классификация рынка по различным признакам и критериям способствует более успешному изучению объектов недвижимости.

В зависимости от способа совершения сделки на рынке недвижимости для покупателя и продавца можно выделить два главных сегмента – первичное и вторичное жилье. Первичное жилье связано с приобретением в собственность вновь созданных объектов. Это обычно квартиры в новостройках, которые продаются непосредственно от застройщика после сдачи дома в эксплуатацию. Вторичный рынок связан с объектами, которые были уже в эксплуатации и в чьей-то собственности, а переход права собственности связан с какой-либо причиной (приобретение, дарение, наследование и др.), т.е. это квартиры, которые уже были в чьей-то собственности, принадлежали определенному юридическому или физическому лицу. По данным статистики, около 40 % всех сделок по покупке недвижимости совершаются на первичном и 60 % – на вторичном рынках [24]. Эти два рынка тесно взаимосвязаны между собой.

Рынок жилой недвижимости включает множество участников, которые выполняют определенные функции (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Участники рынка недвижимости

Кредитные программы (к таковым относится ипотека), рассчитанные на покупку недвижимости, значительно развивают рынок недвижимости. В нашем законодательстве ипотека появилось не так давно (1995), однако она достаточно прочно внедрилась в банковские продукты и является сегодня распространён-

ным видом кредитования населения при покупке недвижимости. Так, в 2021 г. в России было выдано ипотечных кредитов на сумму около 140 млрд рублей. Это в два раза больше, чем в 2020 г. К 2023 г. планируется увеличить этот показатель до 500 млрд рублей [24].

1.2. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости

С одной стороны, рынок недвижимости оказывает огромное влияние на все стороны деятельности человека, с другой – рынок недвижимости подвержен различного рода факторам, которые воздействуют на него. Исследования показывают, что на его функционирование оказывают действие административные, экономические, социальные, политические и другие факторы, которые, кроме того, можно разделить на прямые и косвенные, определяющие спрос, предложение и, соответственно, цену, и объединить в общие группы, в зависимости от того или иного фактора. Так, например, можно выделить целый ряд факторов, которые воздействуют на функционирование региональных рынков недвижимости:

- научно-технические. Строительство недвижимости зависит от обеспеченности научно-техническими ресурсами: трудовыми, современными материалами, технологической базы. Современный потребитель очень требователен к новым технологиям, используемым в строительстве новых объектов или реконструкции уже готовых, что повышает их качество. Например, использование новых технологий быстрого монтажа многоквартирного дома, позволяет увеличивать бюджетное жилье, что снижает его стоимость;

- экономические. Экономическая обстановка играет большую роль в функционировании рынка недвижимости. Недвижимость в стране, регионе или городе не сможет нормально развиваться и поддерживаться, если в будет высокий уровень безработицы, низкая покупательная способность населения или низкая степень инвестиционной привлекательности;

- демографические. Динамика изменения численности населения, возрастная структура, высокий уровень смертности и низкий уровень рождаемости также будут негативно влиять на исследуемый рынок. Огромное влияние на рынок недвижимости оказывают демографические факторы в зависимости от территориальных особенностей. Например, рост популярности какой-либо территории (города) среди населения привлекает поток новых жителей, следовательно, спрос на недвижимость в ней возрастает;

- природно-географические. Теплый и умеренный климат является одним из важных факторов при выборе жилья; красивые места и комфортная погода будут привлекать население в такой регион. Этот фактор заставляет людей и арендовать больше жилья на территориях с комфортными условиями проживания. Негативно на выборе жилья скажутся туманы, так как высокая влажность будет постепенно разрушать объекты недвижимости. Природные катаклизмы также могут нанести огромный вред не только инфраструктуре, но и населению, что

сразу вызовет отток населения из такого региона. Экологическая обстановка – один из существенных факторов, влияющих на выбор недвижимости;

– политические. Негативно на выборе жилья сказываются разные военные конфликты, особенно на территории той страны, в которой они разворачиваются, поскольку несут в себе угрозу гибели собственников и разрушения объектов недвижимости, на восстановление которых требуются огромные суммы денег. Однако льготы и качественная налоговая политика заставляют людей ехать на данные территории, тем самым развитие рынка недвижимости ускоряется. Как правило, такие процессы имеют временный характер, например изменение государственной политики приводит к изменениям спроса на рынке недвижимости и изменению средних цен;

– социальные. Коррупция и уровень преступности в регионе, несомненно, негативно отражаются на рынке недвижимости, а вот качественное образование и хорошая система здравоохранения – положительно.

При оценке или анализе рынка недвижимости важно рассматривать указанные факторы, причем не в отдельности, а в совокупности, во взаимосвязи друг с другом, поскольку в зависимости от различных нюансов, происходящих на рынке, они оказывают различное влияние в сочетании друг с другом. Их учет позволит ускорить развитие рынка недвижимости, а также выявить то, с чем может быть связано затруднение его развития.

Рынок жилья крайне чувствителен к изменению различных факторов, происходящих в экономике. Это связано с тем, что жилье выступает как средство производства, товар, объект инвестиций (строительство жилья). Оценка жилищного рынка включает в себя ряд индикаторов, позволяющих оперативно следить за ситуацией на рынке всем субъектам рыночных отношений, к которым относятся:

- величина конъюнктуры рынка на объекты недвижимости;
- цены на недвижимость;
- снижение или повышение курса национальной валюты;
- объем и темпы жилищного строительства;
- развитие рынка технологий жилищного строительства, которые влияют на себестоимость строительства объектов недвижимости;
- уровень доходов и платежеспособность населения;
- наличие денег «на руках» и сбережений в банковском секторе;
- государственные программы, направленные на развитие рынка жилья, его регулирование с помощью ипотечного кредитования;
- политическая и экономическая нестабильность;
- уровень урбанизации, изменение численности населения территорий, уровень миграции и др. [24].

Индикаторы позволяют понимать текущее состояние рынка, а также своевременно отслеживать происходящие в нем тенденции. На стоимость недвижимости влияет ее уникальность, неповторимость (или редкость) и ограниченность. Уникальность объекта порождает более высокую стоимость, так же как и его ограниченность.

Рынок жилья представляет собой систему рыночных отношений между покупателями и продавцами, а также между покупателями жилья и застройщиками. Государственная политика влияет на увеличение количества предложений (увеличение строительства новых объектов) и возможности покупателей. Объем инвестиций в жилищную сферу за последние несколько лет имеет устойчивую положительную динамику: за 9 месяцев 2020 г. объем инвестиций в жилищное строительство вырос в сопоставимых ценах на 30,4% и составил 349,4 млрд рублей (в 2005 г. рост составил 21,4%). Темпы роста инвестиций заметно опережают рост ввода жилья в эксплуатацию: по итогам 9 месяцев 2021 г. в России было введено в эксплуатацию 60,2 млн кв. м жилых домов, что на 8,3% больше, чем за аналогичный период 2020 г. Таким образом, происходит увеличение предложений на рынке недвижимости. Кроме того, государственная политика направлена на расширение программ ипотечного кредитования, при этом показатель уровня долговой нагрузки имеет устоявшуюся динамику роста, что отражает снижение платежеспособности населения по выполнению взятых на себя долговых обязательств по уплате жилищных и ипотечных кредитов.

Уровень долговой нагрузки на физических лиц в среднем по РФ в 2021 г. составил 28,5%, а это максимальное значение с 2014 г. В 2021 г. в России было введено в эксплуатацию на 0,7% больше жилья, чем в 2020 г. В 2020 г. темпы роста строительства оказались самыми низкими за последние 10 лет.

В настоящее время в России появился ряд льготных ипотечных программ, согласно которым государство компенсирует банку часть процентов. Основные условия новых льготных ипотечных программ:

1) ставка 6–7% годовых (при условии электронной регистрации сделки в Росреестре либо при подаче документов через сервис безопасных расчетов существуют государственные программы под 5% годовых, например «Семейная ипотека» для некоторых категорий семей; к региональным программам относится дальневосточная ипотека для молодых семей, где ставка процента колеблется от 0,1 до 1,5%, дальневосточная ипотека для медицинских работников и преподавателей общеобразовательных муниципальных и государственных образовательных учреждений 1,3–1,7%);

2) первоначальный взнос от 20% от стоимости жилья (некоторые программы допускают взнос и 10–15% годовых, например дальневосточная ипотека);

3) срок кредита до 30 лет;

4) выдача кредита на покупку квартиры в новом жилье или под строящийся дом либо рефинансирование действующего ипотечного кредита, оформленного в другом банке. Условия льготной ипотеки распространяются на семьи, у которых в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. родился второй и/или третий ребенок.

Практика предоставления ипотеки под вновь строящееся жилье отражает моменты, когда застройщик блокирует строительство объекта недвижимости, не выполняет свои обязательства в срок, затягивает сдачу объектов недвижимости, а покупатели остаются без средств и без объекта недвижимости. Вследствие этого принят ряд законов, позволяющих защитить права покупателя, инвестора. Государство является регулятором правовой сферы развития рынка недвижимо-

сти. Инновационной чертой стало внедрение эскроу-счетов. Счет эскроу – это «счет до востребования», по которому деньги могут быть возвращены при наступлении определенных обстоятельств. Принят также ряд государственных программ, в частности «Реновация», которая, в отличие от программы «Доступное жилье», является программой реконструкции старых домов.

В 2021 г. инвестиционная привлекательность недвижимости характеризовалась низким уровнем ликвидности и высоким уровнем риска. В 2022 г. жилье в России стало доступнее благодаря снижению ипотечных ставок и ставок по вкладам. Средняя ставка по ипотечным кредитам в январе 2022 г. снизилась с 0,9 до 9,41 % годовых. По прогнозам экспертов и на основе анализа цен на недвижимость можно предположить рост стоимости 1 м² в 2023 г.

1.3. Особенности ценообразования на рынке недвижимости

Процесс формирования цены на рынке недвижимости имеет свои особенности. Цены на квартиры зависят от соотношения спроса и предложения на рынке жилой недвижимости (рис. 1.3), влияния определенных факторов (локализация недвижимости, ее особенности и др.). В каждом конкретном случае это результат переговоров продавца и покупателя. Цена на рынке жилья зависит от многих факторов. Если рассматривать частные случаи, то можно утверждать, что на ее установление влияют как локальные (ремонт, площадь кухни, район, этаж и др.), так и глобальные факторы (государственная ипотечная политика, статус города и др.). Различные факторы могут оказывать как положительное, так и отрицательное влияние на рынок жилья и часто находятся в сложной зависимости, могут влиять друг на друга.

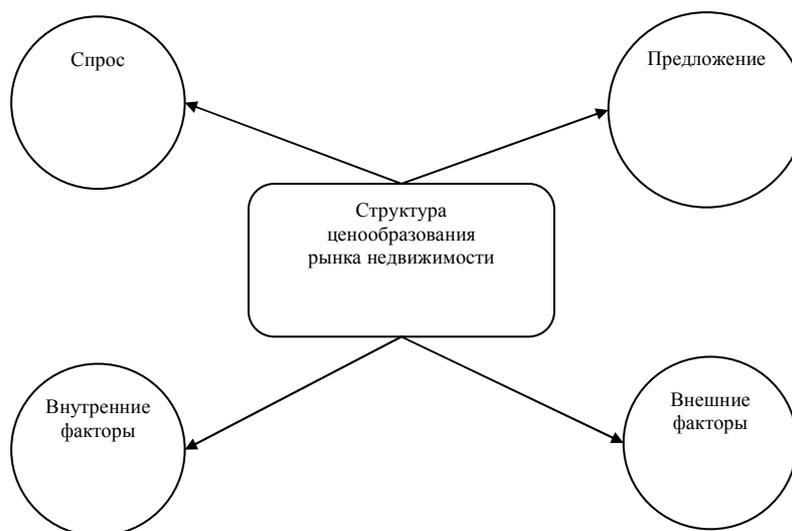


Рис. 1.3. Структура ценообразования рынка недвижимости

Структура ценообразования рынка недвижимости, как было сказано выше, состоит из спроса, предложения, а также внешних и внутренних факторов (см. рис. 1.3).

Со спросом и предложением все довольно легко и понятно. Если предложение доминирует над спросом, то такой рынок можно назвать «рынком покупателя». В таких условиях цены на недвижимость невысокие, так как продавцу в условиях высокой конкуренции нужно привлечь к себе как можно больше клиентов, поэтому он начинает понижать цену.

«Рынок продавца» возникает в случае, если спрос доминирует над предложением. Такие условия, наоборот, вызовут подъем цен, так как конкуренция небольшая, возможных клиентов много, а значит, продавцу выгодно продать свой товар подороже.

Факторы, влияющие на формирование цен на рынке жилой недвижимости, подразделяют на внешние и внутренние (табл. 1.3).

Таблица 1.3

Внешние и внутренние факторы, влияющие на формирование цены на рынке жилья

Внешние факторы	Внутренние факторы
Доходы населения и их дифференцированность; объем жилищного кредитования; макрофинансовые факторы (денежная база); макроэкономические факторы (темпы роста ВВП, промпроизводство, уровень занятости; инфляция и дефляция; изменение курсов валют – девальвация и ревальвация; цены на нефть и иные товары экспорта; объем вывоза капитала; наличие земельных участков под строительство жилья и условия доступа к ним	Объем платежеспособного спроса на жилье; потребность в жилье; склонность покупателей к приобретению жилья, их ценовые ожидания; репутация застройщиков и объектов; объем предложения жилья; объем строительства и ввода жилья, темпы возведения объектов; себестоимость и полная (инвестиционная) стоимость строительства

Источник: составлено по [55].

Структура факторов ценообразования на рынке жилья подразделяется на четыре основных блока:

- экономические факторы;
- социально-демографические факторы;
- государственное регулирование рынка;
- фактические характеристики объектов и окружения.

Развернутая структура факторов ценообразования на рынке жилой недвижимости представлена на рис. 1.4.

Государственное регулирование рынка жилья определяет зависимость рынка от законодательной базы, которая находится в постоянном движении.

Совокупность приведенных выше факторов (см. рис. 1.4) определяет среднюю цену на рынке. Параметры, корректирующие цену квартиры по отношению к среднему уровню цен, подразделяются на постоянные, условно-постоянные, условно-переменные.

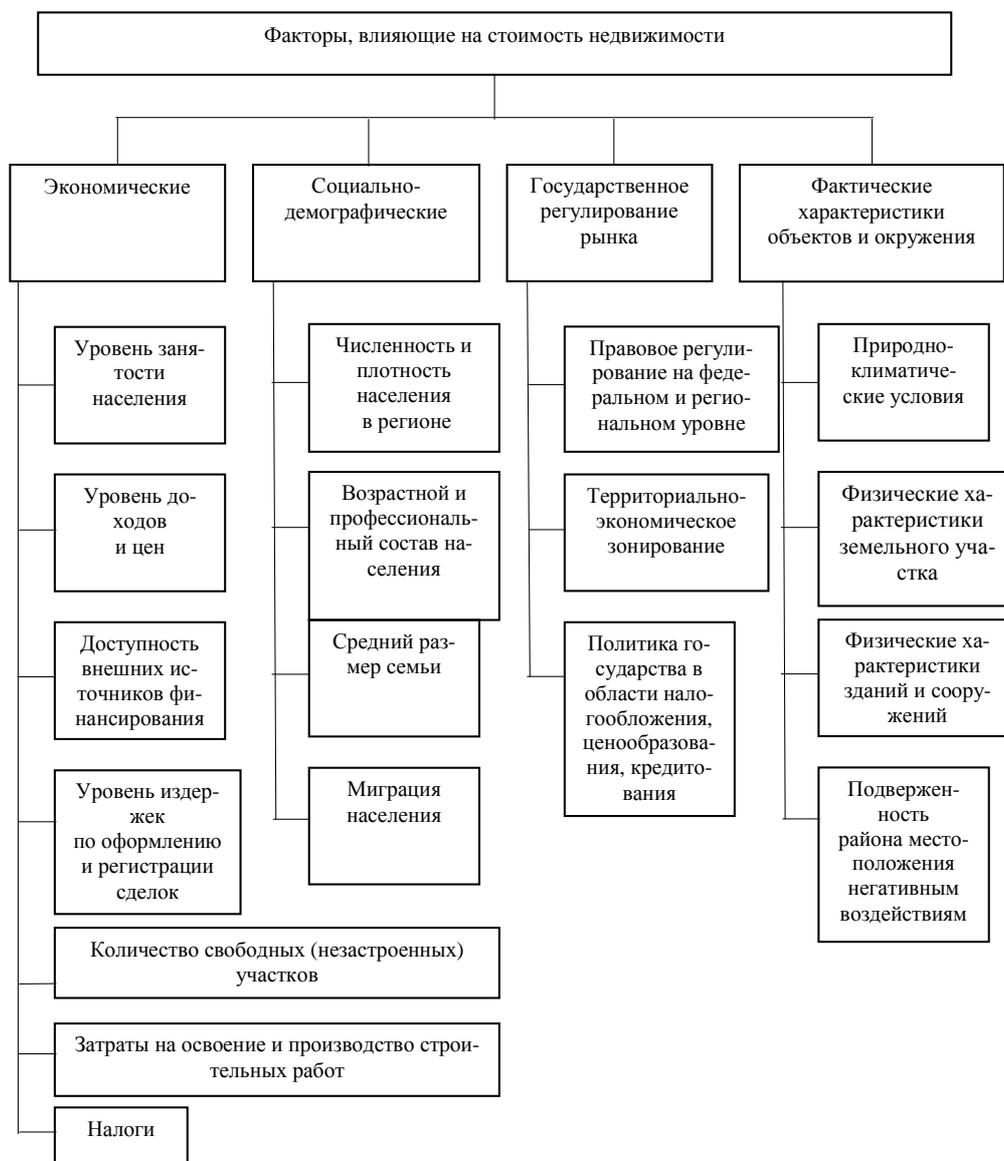


Рис. 1.4. Структура факторов ценообразования на рынке жилья [68]

При формировании реальной цены квартир необходимо учитывать корректирующие факторы (параметры), которые могут существенно влиять на цену

[46]. Постоянные параметры квартиры отражают характеристики, которые относятся к дому в целом.

К постоянным параметрам относятся:

- район расположения квартиры;
- тип дома (кирпичный, панельный и т.п.).

К условно-постоянным относят факторы, которые, как правило, не могут быть изменены владельцами:

- общая площадь;
- этаж;
- планировка;
- высота потолков;
- материал стен;
- естественная освещенность помещения;
- ориентация квартиры;
- наличие балконов, лоджий;
- наличие лифта;
- внешнее окружение (например, близость объектов рекреационного назначения: лес, парк).

К условно-переменным относятся параметры, связанные с комфортностью жилища:

- состояние полов, потолка, стен;
- окна и двери;
- инженерные коммуникации;
- наличие телефона.

В числе условий, влияющих на цену квартир, находятся:

- наличие парковки;
- уровень развития окружающей инфраструктуры (магазины, садики, школы);
- уровень транспортной доступности;
- наличие ремонта и его уровень [46].

Диапазон значений корректировок может составлять от 5 до 30% стоимости квартиры.

Квадратный метр квартир меньшей площади дороже, чем квадратный метр квартир большой площади. Снижение может составлять от 5 до 15%.

На стоимость квартир влияют миграционные процессы, связанные с переездом людей в столичные и другие крупные города РФ. Взаимосвязь цен на жилье с миграционными процессами рассматривается в работе [13].

Анализ рынка недвижимости показывает, что реальные сделки по купле-продаже жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения, как правило, изначально несколько завышена. Диапазон значений корректировок на данный фактор составляет от 3 до 20%.

В работе [28] для оценки предпочтений покупателей на рынке жилой недвижимости предлагается система показателей, представленных на рис. 1.5.

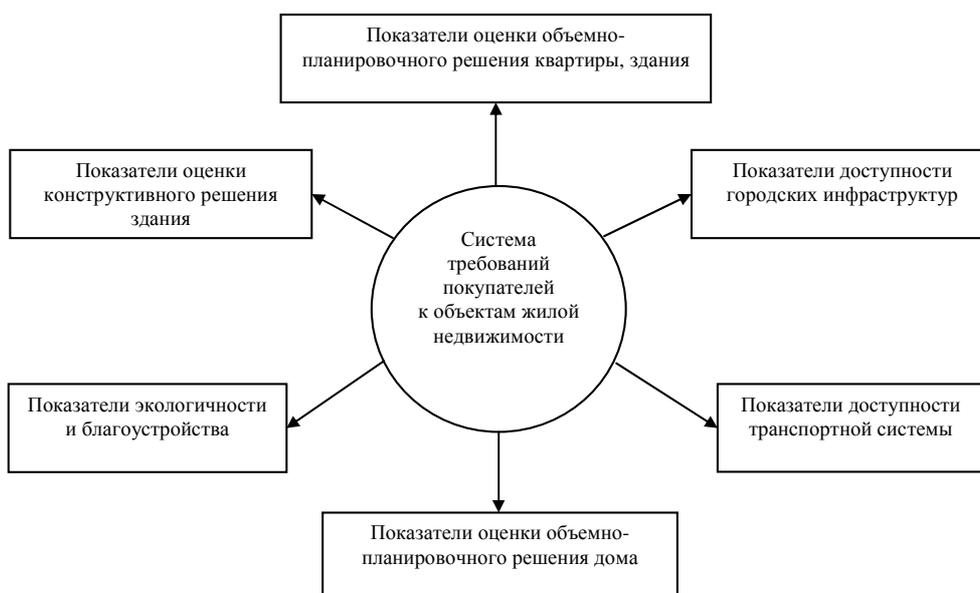


Рис. 1.5. Система требований покупателей к объектам жилой недвижимости

Каждому показателю соответствует собственная шкала измерения. Шкала измерения зависит от содержательного смысла показателя. Для получения сопоставимых оценок необходимо осуществить переход к числовым шкалам. По результатам суммарной оценки делается вывод об общем интегральном уровне качества объекта недвижимости.

Для сравнения объектов жилой недвижимости используются различные математические модели.

В совокупности вся структура ценообразования формирует настоящие цены на рынке недвижимости.

1.4. Применение маркетинговых инструментов в оценке качества квартир на рынке жилой недвижимости

Оценка недвижимости – это определение ее предположительной рыночной стоимости, причем видов стоимостей может быть несколько: страховая стоимость недвижимости, ликвидационная стоимость, балансовая стоимость, арендная и т.д. При осуществлении оценочной деятельности выбирается тот вид стоимости, который необходим для определенного использования результата. Необходимость такой оценки возникает в различных случаях, например при залоге объектов недвижимости в банке, купле-продаже, наследовании, налогообложении, разработке инвестпроектов или бизнес-планов и т.п. «Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент в будущем, т.е. на основ-

ные данные, используемые при оценке методами доходного подхода» [51]. Оценка недвижимости – это сложный и трудоемкий процесс, которым занимаются профессионалы-оценщики. Для того чтобы оценка объектов была более объективной, она должна основываться на ряде определенных принципов (рис. 1.6) [52].

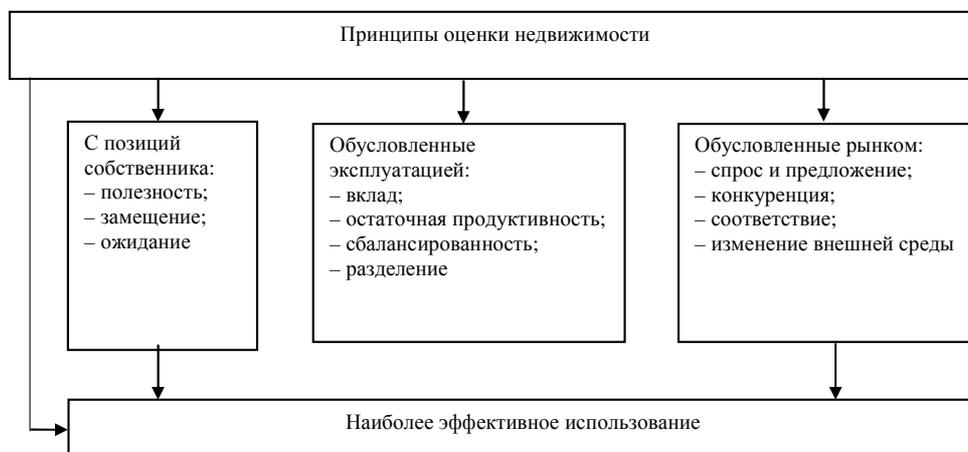


Рис. 1.6. Принципы оценки недвижимости

Принципы оценки недвижимости – это совокупность правил, которые регламентируют деятельность участников рынка недвижимости, а также определяют степень влияния тех или иных факторов на стоимость объекта оценки [37]. Принципов оценки недвижимости раскрываются также в работах [11, 16]. Наиболее эффективное использование недвижимости такое, которое максимизирует ее продуктивность и физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано.

Оценка недвижимого имущества проводится на основании специального нормативного акта – Федерального стандарта оценки (ФСО) «Оценка недвижимости» [50].

Существуют следующие стандарты оценки недвижимого имущества:

- рыночной;
- кадастровой;
- ликвидационной;
- инвестиционной;
- иной стоимости.

Рыночная стоимость – это цена, за которую объект может быть продан в условиях свободного рынка и с учетом конкуренции за период, соответствующий среднему сроку экспозиции. Рыночная стоимость или оценочная стоимость квартиры – это цена, за которую ее продают и покупают. В ее цене содержится большой объем информации, например предпочтения покупателя, затраты на строительство и ремонт и др.

Кадастровая стоимость – это цена недвижимого имущества с точки зрения государства, определяемая в соответствии с ФЗ № 237. Она обычно не совпадает с рыночной и зависит от ряда факторов, например от возраста недвижимости, города, площади и др. Оценку кадастровой стоимости делают специальные бюджетные организации, которые учреждаются региональными властями.

Ликвидационная стоимость – это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества используются три подхода [33] (рис. 1.7):

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.



Рис. 1.7. Подходы к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания – ожидание эффективности капиталовложения. В соответствии с этим принципом приобретатель объекта недвижимости (инвестор) приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его использования.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту

оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и морального устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты полезности.

Доходный подход определяет стоимость объекта недвижимости как возможность инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего такой же полезностью. Применение данного метода позволяет использовать механизмы, позволяющие полностью оценить объект с рассмотрением его аналогов, изучением их рыночного положения, выявлением тенденций рынка недвижимости, что даст возможность наиболее полно оценить объект.

Затратный подход трактует положение о том, что за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

Для оценки потребительских качеств квартир на рынке жилой недвижимости чаще всего используются многокритериальные рейтинговые оценки объектов жилой недвижимости. Различные методические подходы рейтинговой оценки объектов жилой недвижимости рассматриваются в работах [7, 29, 32].

Обобщенная методика многокритериальной рейтинговой оценки качественного уровня квартир включает следующие составляющие:

- системный перечень показателей, всесторонне характеризующих объект и позволяющих формировать однозначное мнение о его сравнительной ценности;
- шкала важности показателей, выраженная в числовой форме;
- формирование универсального критерия в виде алгебраического неравенства, определяющего принцип выбора.

Предлагаемые показатели оценочной системы объективно характеризуют уровень потребительских качеств квартиры в единой шкале.

Совокупность показателей может быть достаточно легко изменена добавлением необходимых или исключением малоактуальных потребительских качеств.

Представление показателей в виде утилитарно формализованных простейших численных оценок позволяет использовать различный математический аппарат для получения итогового адекватного результата.

Предложенная оценочная система пригодна к использованию различными группами потребителей для оценки вторичного и нового жилья в многоквартирных домах.

Используя различный математический аппарат, можно выстраивать различные модели сравнения объектов вторичного рынка жилья. Разнообразные модели к моделированию рынка жилья представлены в работах [3, 4, 6, 23, 60]. Виды прогностических моделей стоимости жилой недвижимости приведены на рис. 1.8.



Рис. 1.8. Виды прогностических моделей стоимости жилой недвижимости

Рассмотрим краткую характеристику различных видов моделей [23, 27, 28, 29].

Сценарные модели описывают несколько вариантов сценариев: оптимистичный, умеренный и пессимистичный, а также дополнительный сценарий – кризисный. Такие модели требуют отслеживания региональных экономических и политических показателей для корректировки сценариев; основаны на экспертной оценке.

Следующий вид моделей – трендовые, которые построены на основе значений цен на жилье и интерполируются функциями различной сложности. Модели не гарантируют высокую точность прогноза поведения цен в дальнейшем из-за интерполяции полиномом слишком высокого порядка.

Авторегрессионные модели наиболее эффективно применяются в рамках стабильных процессов. При этом прогнозирование опирается на предыдущие значения рассматриваемого временного ряда в некоторые предшествующие моменты времени. Перед тем как использовать авторегрессионную модель для прогнозирования, должно наблюдаться равновесие спроса и предложения на рынке жилой недвижимости. Таким образом, полученные прогнозы можно рассматривать в рамках стабильных процессов.

Модели статистического подобию процессов основаны на цикличности процессов экономических систем.

Рассмотрим модели кластерного и факторного анализа.

Кластерный анализ предназначен для разбиения исходной выборки на однородные группы (кластеры) по ценоопределяющим факторам. Для каждого кластера вычисляется средняя цена, которая при определенных условиях может быть установлена в качестве рыночной для элементов этой группы. Модели данной категории не предоставляют возможности определить факторы, которые воздействуют на механизм ценообразования в сфере недвижимости.

Модель факторного анализа позволяет описать предмет измерения компактно за счет перехода от наблюдаемых показателей к обобщающим факторам, которые в дальнейшем можно применить в корреляционно-регрессионном анализе. Использование факторного и кластерного анализа сокращает число наблюдаемых переменных.

Логистическая модель используется тогда, когда все переменные имеют двоичную природу. Такая модель не может быть использована для прогнозирования непосредственно стоимости жилой единицы, но может использоваться как вспомогательная для прогнозирования переменной, входящей в итоговую модель прогнозирования стоимости недвижимости.

Рассмотрим нейросетевое прогнозирование. Для моделирования нейронной сети необходима обучающая выборка довольно большого объема, которая имеет одну моду.

Экспертная оценка основана на персональном опыте эксперта, поэтому надежность такого подхода зависит исключительно от его квалификации; обычно представляет собой многоступенчатый опрос экспертов по специальным схемам и обработку полученных результатов с помощью статистического инструментария.

В качестве вычислительных инструментов при оценке потребительских качеств квартир используются методы, основанные на применении регрессивного, многофакторного и метода главных компонент. Наиболее практическим является многокритериальный сравнительный анализ.

Рассмотрим некоторый общий подход к моделированию цен на квартиры в отдельном регионе. Цена отдельной квартиры в общем случае складывается из двух компонент. Первая компонента определяется общим уровнем цен; отражает влияние глобальных экономических факторов, связанных с макроэкономическими параметрами, такими как уровень развития экономики и бизнеса в регионе (городе), уровень доходов населения, уровень жизни, сложившийся в регионе социальный статус и престиж владения квартирой.

Вторая компонента определяется набором корректировок цены, учитывающих влияние локальных свойств жилья (корректирующих факторов).

Тогда обобщенную модель ценообразования на рынке жилой недвижимости можно выразить формулой [38]

$$C_k(t, p_i) = G(t) + L_k(p_i), \quad (1.1)$$

где $C_k(t, p_i)$ – цена единицы площади, кв. м, отдельной k -й квартиры в данный момент времени t ;

$G(t)$ – функция, описывающая вклад глобальных общеэкономических факторов и представляющая собой общий уровень цен в городе – единый для всех объектов;

$L_k(\rho_i)$ – функция, описывающая вклад локальных параметров k -й квартиры, которые описываются набором величин ρ_i , таких как местоположение квартиры, тип дома, в котором она находится, площадь кухни, наличие или отсутствие балкона и т.п.

Модель предполагает, что средняя цена квартир в регионе является только функцией времени и не зависит от всех локальных параметров.

Функция $G(t)$ иначе называется индексом стоимости жилья. Она является показателем общего уровня цен на жилье в данном городе. Индекс стоимости – общерыночный показатель, по своей структуре описывающий общие тенденции рынка к росту или снижению цен.

Функция $L_k(\rho_i)$ в модели играет роль корректирующих поправок. Локальные переменные носят мультипликативный характер. Их можно учесть путем умножения на определенный коэффициент.

Прогнозы развития рынка жилья зависят от того, какие переменные выбраны в качестве определяющих.

Основные факторы, учитываемые при построении прогноза развития рынка жилья, представлены в табл. 1.4.

Таблица 1.4

Факторы, учитываемые при построении прогноза развития рынка жилья

Со стороны спроса	Со стороны предложения
Темпы роста экономики; темпы роста номинальных доходов (если речь идет о номинальных ценах на недвижимость); темпы роста реальных доходов (если речь о реальных ценах на недвижимость); объем и темпы роста ипотечного кредитования; норма сбережений в экономике; степень развитости и привлекательность альтернативных способов вложений сбережений (депозиты, фондовый рынок, инвестиции в бизнес); миграция, внешняя и внутренняя; демографическая структура населения и ее изменение; естественная убыль населения; психологические моменты (например, паника во время кризиса); развитость арендного рынка; налоги на недвижимость	Объем недвижимости, доступный к продаже (в краткосрочном периоде); динамика количества разрешений на строительство; процентная ставка по кредитам (на строительство); цены на земельные участки и другие рентные расходы застройщиков (включая административные расходы и налоги); способ финансирования строительства (собственные средства; средства дольщиков; кредиты банковской системы и др.); скорость строительства и др.

Источник: составлено по [59].

При моделировании рынка жилой недвижимости необходимо учитывать, что спрос и предложение на рынке продаж недвижимости низко эластичны по цене [67].

Тенденции рынка жилой недвижимости рассматриваются в аналитических отчетах по исследованию рынка недвижимости.

При оценочной деятельности эксперт обязательно использует Федеральные стандарты оценки недвижимости. Оценка оформляется в отчет – особый документ, который оформляется по определенному Федеральному стандарту «Требования к отчету об оценке», составленному в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, а также стандартами или правилами оценочной деятельности.

2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В России всю недвижимость можно разделить на три большие группы: жилой и нежилой фонд, земля. Для каждой из этих групп есть своя законодательная и нормативная база – достаточно широкий список законов и нормативно-правовых актов:

- Конституция РФ [31];
- Гражданский кодекс РФ [15];
- Земельный кодекс РФ [22];
- Водный кодекс РФ [7];
- Лесной кодекс РФ [34];
- Жилищный кодекс РФ [20];
- Градостроительный кодекс РФ [14];
- Налоговый кодекс [39];
- Федеральные законы (рис. 2.1) [21, 69–71].



Рис. 2.1. Нормативно-правовые документы, регламентирующие функционирование рынка недвижимости

Конституция РФ – это основа функционирования рынка недвижимости. Во-первых, в соответствии с Конституцией РФ каждый имеет право на жилище. Во-вторых, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. В-третьих, в соответствии с п. 2 ст. 8 Конституции РФ «в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». Немаловажным является тот факт, что при условии соблюдения гражданами и их объединениями общественных интересов устанавливается право частной собственности на землю [22].

Следующий нормативно-правовой документ – Гражданский кодекс. Он регулирует отношения, которые связаны с владением жилых и нежилых помещений, а также с их использованием и распоряжением. Из ст. 288 ГК РФ следует, что собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т.е. для проживания собственника и его семьи. ГК РФ также регламентирует процесс аренды жилых помещений.

Земельный кодекс устанавливает разбивку земли по целевому назначению, определяет правила и порядок передачи земли гражданам, юридическим лицам в аренду или собственность, предоставление участков под ведение крестьянского хозяйства, под строительство, огородничество и садоводство, для дачного строительства, а также иных целей, которые не запрещены законом.

Водный кодекс определяет сущность водного объекта и классифицирует такие понятия, как внутренние морские воды и территориальное море РФ, поверхностные и подземные водные объекты [7].

Лесной кодекс [34] регламентирует правовые основы охраны, защиты, рационального использования и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

Жилищный кодекс регулирует отношения, связанные с жилыми помещениями и коммунальными услугами [20].

В градостроительном кодексе регулируются вопросы развития транспортно-инфраструктурной сети, рационального природопользования, сохранения культурно-исторических объектов для повышения условий проживания граждан. Он регламентирует правила планирования и застройки территорий [14].

Налоговый кодекс устанавливает законы на недвижимое имущество. Примером могут служить налог на недвижимое имущество физических лиц и налог на недвижимое имущество организаций. Этот кодекс устанавливает порядок, период налогообложения, налоговую базу, налоговую ставку, а также объекты и субъекты налогообложения [39].

В данной сфере существует ряд законов, в частности «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [69], «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [70], «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [71], Федеральный закон «О недрах» [21]. Таким образом, система нормативно-правового регулирования рынка недвижимости характеризует особенности оборота каждого вида недвижимого имущества.

3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Рынок недвижимости в постсоветской России получил развитие в начале 90-х гг. В процессе бесплатной приватизации жилье стало переходить (а точнее, переоформляться) в разряд частной собственности, что положило начало легальным сделкам по купле-продаже жилья в условиях недостаточного развития нормативно-правовой базы. Цены на жилье резко возросли. В конце 1991 – начале 1992 г. были приняты законы «О приватизации жилищного фонда» и «О приватизации государственных и муниципальных предприятий», однако еще отсутствовали законодательные нормы, которые могли обеспечить защиту совершения сделок. Практически все сделки совершались с помощью агентств и риэлторов, которые выступали их гарантом. Рыночная и финансовая инфраструктура отсутствовала.

Формирование рынка проходило под влиянием еще ряда негативных факторов, которые были характерны для всей экономики страны:

- нестабильность в экономике, политике и социуме;
- резкая дифференциация населения по доходам;
- нестабильность финансовой системы;
- высокий темп инфляции.

Все это в сумме мешало развитию рынка недвижимости, оказывая на него негативное воздействие. Описывая ранний период становления рынка, правильнее говорить не об едином рынке объектов недвижимости, а лишь о его составных частях или отдельных элементах.

На следующем этапе, который пришелся на 1995–1998 гг., происходит относительная стабилизация на рынке недвижимости.

С августа 1998 г. на фоне происходящего дефолта происходит резкое снижение цен (от 30 до 65 %) на российском рынке недвижимости. Большинство сделок происходило с расчетами в долларах из-за высокой инфляции. В конце 1999 г. падение цен на недвижимость приостановилось. И лишь с 2000 по 2008 г. наступает стадия постепенного восстановления цен. На рынке наблюдается резкий спрос и предложение на недвижимость; активность инвесторов возрастает. Но в 2008 г. обрушивается мировой экономический кризис, что также оказывает негативное воздействие и замедляет на некоторый период развитие рынка недвижимости.

В последнее время рынок недвижимости в РФ активно развивается. На данный факт влияет прежде всего рост уровня благосостояния населения, государственная политика в области ипотечного кредитования, использование инструментов поддержки регионов, особенно удаленных от центра страны, поддержка семей, имеющих трех и более детей и др.

О бурном развитии рынка в последние несколько лет можно судить по показателям статистических данных, например по статистике сайта Росстат [72].

Их исследование и анализ позволяют выделить следующую динамику за последние годы: общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя (на конец года), – всего, м²: 2018 г. – 25,8; 2019 г. – 26,3; 2020 г. – 26,9. Из нее, м²:

– в городской местности: 2018 г. – 25,4; 2019 г. – 25,9; 2020 г. – 26,7;

– в сельской местности: 2018 г. – 26,9; 2019 г. – 27,3; 2020 г. – 27,4.

Таким образом, в сельской местности общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, выше, чем в городской, что может быть связано с более дешевой землей в сельской местности, а также наличием частных домов, которые зачастую обладают большим количеством квадратных метров, чем квартиры (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Первый основной показатель жилищных условий в РФ

Показатель / год	Годы		
	2018	2019	2020
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя (на конец года), – всего, м ²	25,8	26,3	26,9
Из нее, м ² :			
– в городской местности	25,4	25,9	26,7
– в сельской местности	26,9	27,3	27,7

Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя (на конец года) с 2018 по 2019 г., увеличилась на 0,5 м² (+1,94%), с 2019 по 2020 г. на 0,6 м² (+2,28%).

В городской местности с 2018 по 2019 г. увеличение произошло на 0,5 м² (+1,97%), с 2019 по 2020 г. на 0,8 м² (+3,09%).

В сельской местности с 2018 по 2019 г. увеличение произошло на 0,4 м² (+1,49%), с 2019 по 2020 г. на 0,4 м² (+1,47%) (рис. 3.1).

Как видно из графика, каждый из показателей растет, что свидетельствует о положительной тенденции площади жилых помещений, приходящихся на одного жителя.

Число квартир – всего, млн: 2018 г. – 66,9; 2019 г. – 67,5; 2020 г. – 69,0. Из них, млн:

– однокомнатных: 2018 г. – 16,6; 2019 г. – 17,0; 2020 г. – 17,5;

– двухкомнатных: 2018 г. – 25,7; 2019 г. – 25,8; 2020 г. – 26,3;

– трехкомнатных: 2018 г. – 18,7; 2019 г. – 18,8; 2020 г. – 19,1;

– четырехкомнатных и более: 2018 г. – 5,4; 2019 г. – 5,6; 2020 г. – 5,7 (табл. 3.2).

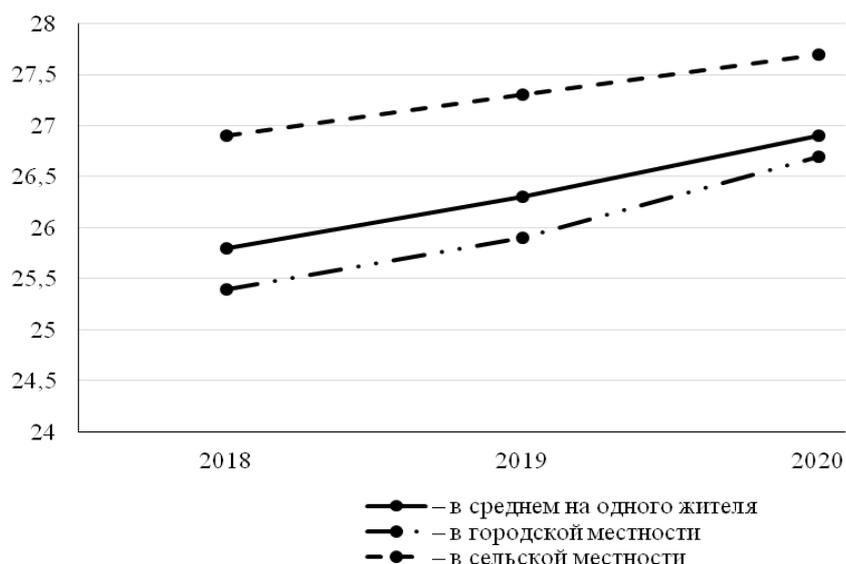


Рис. 3.1. Динамика площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя в РФ

Таблица 3.2

Второй основной показатель жилищных условий в РФ

Показатель	Годы		
	2018	2019	2020
Число квартир – всего, млн	66,9	67,5	69,0
Из них, млн:			
– однокомнатных	16,6	17,0	17,5
– двухкомнатных	25,7	25,8	26,3
– трехкомнатных	18,7	18,8	19,1
– четырехкомнатных и более	5,4	5,6	5,7

Общее число квартир с 2018 по 2019 г. увеличилось на 0,6 млн (+0,9%), с 2019 по 2020 г. на 1,5 млн (+2,22%) (рис. 3.2).

Число однокомнатных квартир с 2018 по 2019 г. увеличилось на 0,4 млн (+2,41%), с 2019 по 2020 г. на 0,5 млн (+2,94%).

Число двухкомнатных квартир с 2018 по 2019 г. увеличилось на 0,1 млн (+0,39%), с 2019 по 2020 г. на 0,5 млн (+1,94%).

Число трехкомнатных квартир с 2018 по 2019 г. увеличилось на 0,1 млн (+0,53%), с 2019 по 2020 г. на 0,3 млн (+1,6%).

Число четырехкомнатных квартир и более с 2018 по 2019 г. увеличилось на 0,2 млн (+3,7%), с 2019 по 2020 г. на 0,1 млн (+1,79%).

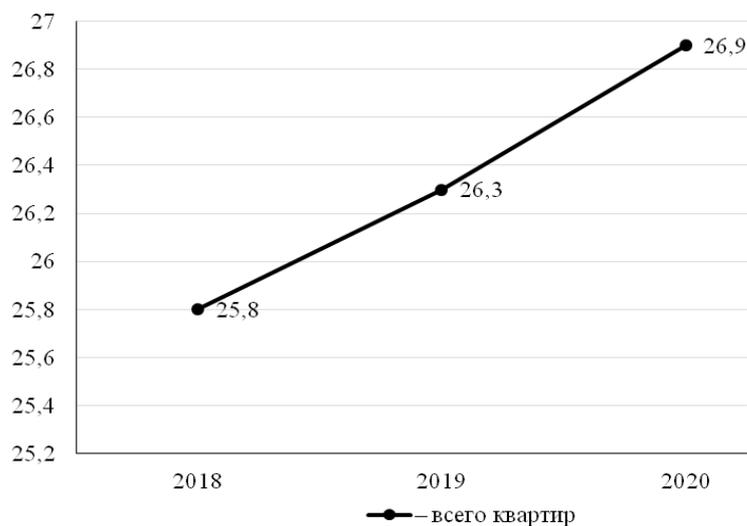


Рис. 3.2. Динамика общего числа квартир в РФ

Как видно из графика, общая численность квартир растет. Рассмотрим структуру квартир за 2020 г. (табл. 3.3, рис. 3.3).

Таблица 3.3

Удельный вес квартир по комнатам в РФ в 2020 г.

Вид квартиры	Удельный вес, %
Однокомнатная	25,51
Двухкомнатная	38,34
Трехкомнатная	27,84
Четырехкомнатная и более	8,31

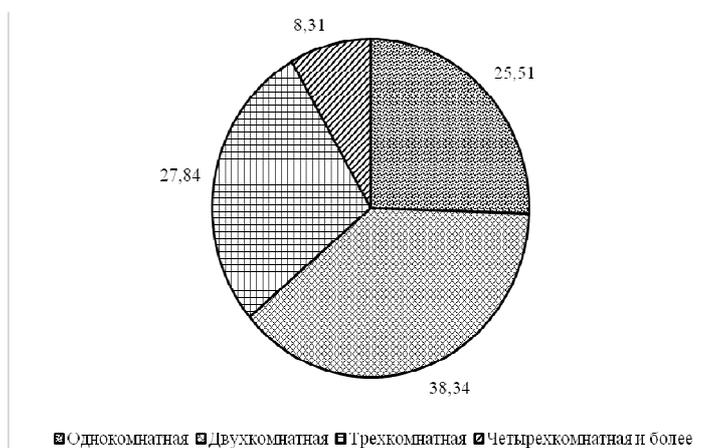


Рис. 3.3. Удельный вес квартир по комнатам в РФ в 2020 г.

По численности преобладают двухкомнатные квартиры (38,34%), далее идут трехкомнатные (27,84%), затем однокомнатные (25,51%). Меньше всего четырехкомнатных квартир и более (8,31%).

Средний размер одной квартиры, м², общей площади жилых помещений: 2018 г. – 55,7; 2019 г. – 56,2; 2020 г. – 56,3. Из них, м²:

– однокомнатной: 2018 г. – 35,8; 2019 г. – 36,2; 2020 г. – 36,4;

– двухкомнатной: 2018 г. – 49,1; 2019 г. – 49,4; 2020 г. – 49,3;

– трехкомнатной: 2018 г. – 66,4; 2019 г. – 66,9; 2020 г. – 67;

– четырехкомнатной и более: 2018 г. – 107,9; 2019 г. – 110,2; 2020 г. – 109,8 (табл. 3.4).

Таблица 3.4

Третий основной показатель жилищных условий в РФ

Показатель	Годы		
	2018	2019	2020
Средний размер одной квартиры, м ² , общей площади жилых помещений	55,7	56,2	56,3
Из них, м ² :			
– однокомнатной	35,8	36,2	36,4
– двухкомнатной	49,1	49,4	49,3
– трехкомнатной	66,4	66,9	67
– четырехкомнатной и более	107,9	110,2	109,2

Заметим, что средняя общая площадь двухкомнатной, четырехкомнатной и более с 2018 по 2019 г. увеличивалась, а с 2019 по 2020 г. пошла на спад, в то время как средняя площадь однокомнатной и трехкомнатной квартиры весь этот период увеличивалась.

Средний размер одной квартиры с 2018 по 2019 г. увеличился на 0,5 м² (+0,9%), с 2019 по 2020 г. на 0,1 м² (+0,18%) (рис. 3.4).

Размер однокомнатной квартиры с 2018 по 2019 г. увеличился на 0,4 м² (+1,11%), с 2019 по 2020 г. на 0,2 м² (+0,55%).

Размер двухкомнатной квартиры с 2018 по 2019 г. увеличился на 0,3 м² (+0,61%), с 2019 по 2020 г. уменьшился на 0,1 м² (– 0,2%).

Размер трехкомнатной квартиры с 2018 по 2020 г. увеличился на 0,3 м² (+0,75%), с 2019 по 2020 г. на 0,1 м² (+0,15%).

Размер четырехкомнатной квартиры и более с 2018 по 2019 г. увеличился на 2,3 м² (+2,13%), с 2019 по 2020 г. уменьшился на 1 м² (– 0,91%).

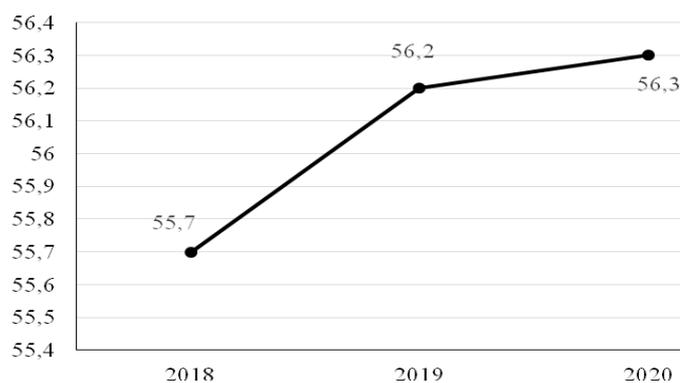


Рис. 3.4. Динамика роста среднего размера одной квартиры в РФ

Из графика видно, что средний размер одной квартиры за весь исследуемый период увеличивался.

Число приватизированных жилых помещений за год, тыс.: 2018 г. – 95; 2019 г. – 97,7; 2020 г. – 80,9 (табл. 3.5).

Таблица 3.5

Четвертый основной показатель жилищных условий в РФ

Число приватизированных жилых помещений за год, тыс.		
2018	2019	2020
95	97,7	80,9

Число приватизированных жилых помещений с 2018 по 2019 г. увеличилось на 2,7 тыс. (+2,84%), с 2019 по 2020 г. уменьшилось на 16,8 тыс. (– 17,2%) (рис. 3.5).

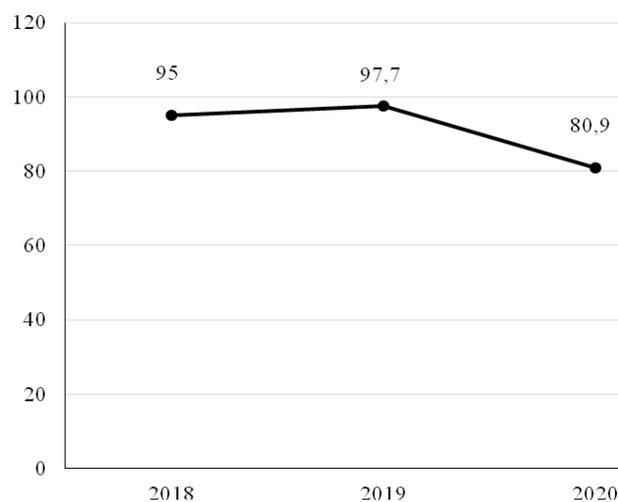


Рис. 3.5. Динамика числа приватизированных жилых помещений за год в РФ

С 2018 по 2019 г. шло увеличение приватизации жилых помещений, а в период с 2019 по 2020 г. приватизация пошла на спад.

Общая площадь жилых помещений РФ по данным Росстата за 2020 г. составила 39 030 729,8 тыс. м². Из нее, тыс. м²: в городах и поселках городского типа – 2 918 907,2; в сельских населенных пунктах – 1 011 822,6 (табл. 3.6).

Таблица 3.6

Общая площадь жилых помещений за 2020 г. в РФ

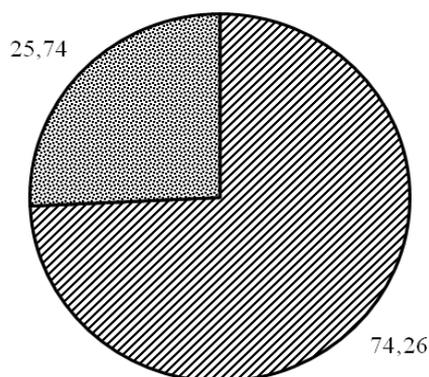
Всего, тыс. м ²	В городах и поселках городского типа, тыс. м ²	В сельских населенных пунктах, тыс. м ²
3 930 729,8	2 918 907,2	1 011 822,6

Таблица 3.7

Структура общей площади жилых помещений за 2020 г. в РФ

Всего, %	В городах и поселках городского типа, %	В сельских населенных пунктах, %
100	74,26	25,74

Как можно заметить, большую часть занимают города и поселки городского типа (74,26%), меньшую часть – сельские населенные пункты (25,74%) (табл. 3.7, рис. 3.6).



▨ В городах и поселках городского типа ▩ В сельских населенных пунктах

Рис. 3.6. Структура общей площади жилых помещений за 2020 г. в РФ

Количество зарегистрированных прав на жилые помещения, приобретенные гражданами по иным основаниям (кроме договоров купли-продажи) в РФ, за 2020 г. составило 4 138 436 ед., за 2021 г. – 5 100 051 ед. (табл. 3.8).

Таблица 3.8

Количество зарегистрированных прав на жилые помещения, приобретенные гражданами по иным основаниям (кроме договоров купли-продажи) в РФ

Количество зарегистрированных прав на жилые помещения, ед.	
2020 г.	2021 г.
4 138 436	5 100 051

С 2020 по 2021 г. количество зарегистрированных прав на жилые помещения, приобретенные гражданами по иным основаниям (кроме договоров купли-продажи) в РФ, увеличилось на 961 615 ед. (+23,24 %).

Общая площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договора купли-продажи, за 2020 г. составляет 150 292,8 тыс. м², за 2021 г. – 182 584,3 тыс. м² (табл. 3.9).

Таблица 3.9

Общая площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договора купли-продажи в РФ

Общая площадь жилых помещений, тыс. м ²	
2020 г.	2021 г.
150 292,8	182 584,3

С 2020 по 2021 г. общая площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договора купли-продажи в РФ, за 2020 г. увеличилась на 32 291,5 тыс. м² (+21,49 %).

Установленная договорами купли-продажи цена жилых помещений, на которые зарегистрирован переход права собственности в РФ, в 2020 г. составила 7 052 230 800,1 тыс. руб., в 2021 г. – 9 361 381 859,5 тыс. руб. (табл. 3.10).

Таблица 3.10

Установленная договорами купли-продажи цена жилых помещений, на которые зарегистрирован переход права собственности в РФ

Цена жилых помещений, на которые зарегистрирован переход права собственности, тыс. руб.	
2020 г.	2021 г.
7 052 230 800,1	9 361 381 859,5

Данный показатель с 2020 по 2021 г. увеличился на 2 309 151 059,5 тыс. руб. (+32,74 %).

Для анализа рынка также были использованы данные по Сбериндексу [27], так как Сбербанк выступает в роли агента при продаже недвижимого имущества и выдает ипотеку на объекты недвижимости, а в наше время покупка квартиры зачастую происходит именно по ипотеке. Вследствие этого Сбериндекс обладает достоверными и свежими данными.

По данным Сбериндекса, средняя цена 1 м² по первичному рынку на конец 2018 г. составляла 64 598 руб., в 2019 г. – 70 477 руб., в 2020 г. – 83 168 руб., в 2021 г. – 107 448 руб. Средняя цена 1 м² по состоянию на апрель 2022 г. составляет 115 552 руб. (табл. 3.11).

Таблица 3.11

Средняя цена 1 м² на первичном рынке в РФ

Средняя цена 1 м ² на первичном рынке, руб.				
2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Апрель 2022 г.
64 598	70 477	83 168	107 448	115 552

Средняя цена 1 м² на первичном рынке с 2018 по 2019 г. увеличилась на 5879 руб. (+9,1%), с 2019 по 2020 г. на 12 691 руб. (+18,01%), с 2020 по 2021 г. на 24 280 руб. (+29,19%), с 2021 по 19 мая 2022 г. на 8104 руб. (+7,54%) (рис. 3.7). Данная цена сформирована по фактическим сделкам.

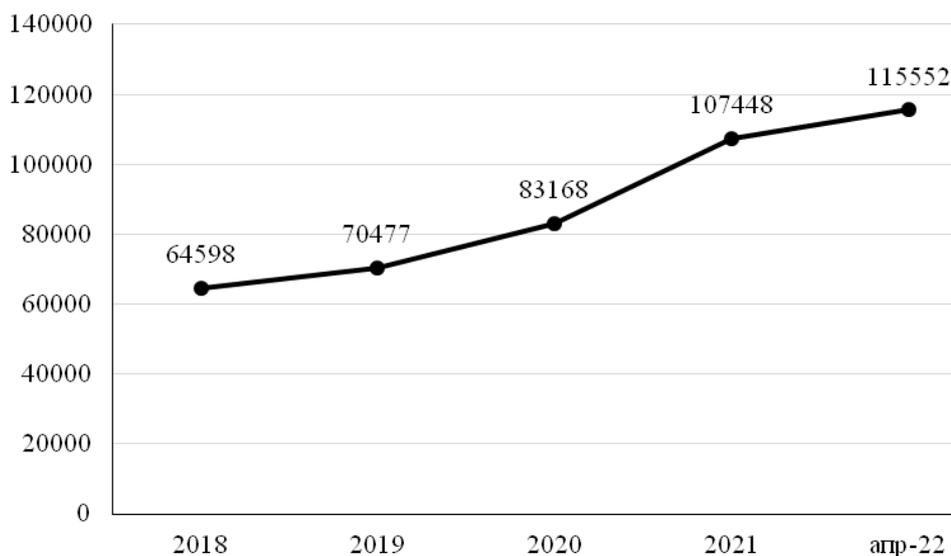


Рис. 3.7. Динамика средней цены на первичном рынке в РФ

Из графика, представленного на рис. 3.7, видна положительная динамика увеличения средней цены 1 м² на первичном рынке. Можно предположить, что цена еще больше увеличится к концу текущего года и попадет в диапазон от 126 000 до 145 000 руб.

Средняя цена 1 м² на вторичном рынке составляет: за 2018 г. – 56 250 руб., за 2019 г. – 62 119 руб.; за 2020 г. – 60 185 руб.; за 2021 г. – 103 501 руб.; на апрель 2022 г. – 104 854 руб. (табл. 3.12).

Таблица 3.12

Средняя цена 1 м² на вторичном рынке в РФ

Средняя цена 1 м ² на вторичном рынке, руб.				
2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Апрель 2022 г.
56 250	62 119	60 185	103 501	104 854

Средняя цена 1 м² на вторичном рынке с 2018 по 2019 г. увеличилась на 5869 руб. (+10,43%), с 2019 по 2020 г. уменьшилась на 1934 руб. (-3,11%), с 2020 по 2021 г. увеличилась на 43 316 руб. (+71,97%), с 2021 по апрель 2022 г. на 1353 руб. (+1,31%) (рис. 3.8).

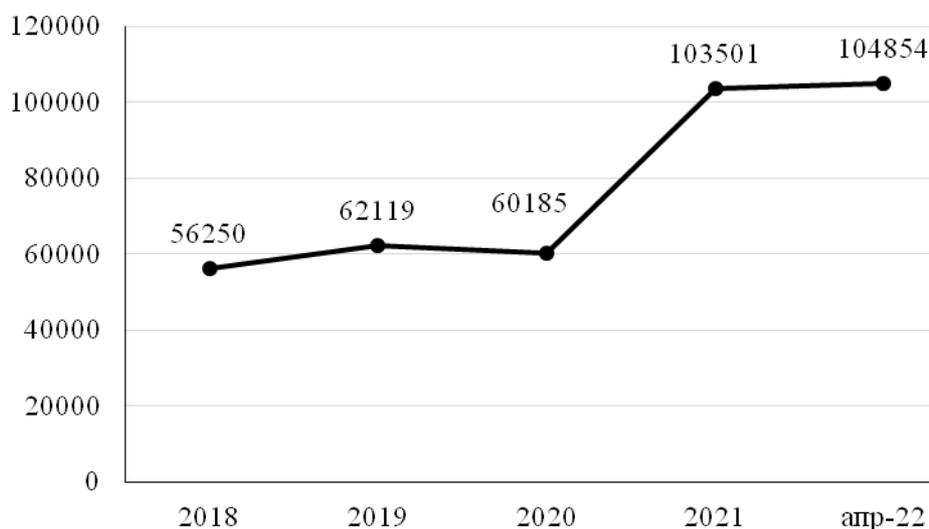


Рис. 3.8. Динамика средней цены на вторичном рынке в РФ

Данная цена формировалась на основе объявлений о продаже. Этот показатель увеличивается с каждым годом, а значит, можно предположить его дальнейший рост.

Предложение новостроек за 2018 г. составило 236 080 объявлений, за 2019 г. – 262 929 объявлений, за 2020 г. – 236 588 объявлений, за 2021 г. – 371 951 объявление, за апрель 2022 г. – 361 056 объявлений (табл. 3.13).

Предложение новостроек в РФ

Предложение новостроек, количество объявлений				
2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Апрель 2022 г.
236 080	262 929	236 588	371 951	361 056

Данный показатель с 2018 по 2019 г. увеличился на 26 849 объявлений (+11,37%), с 2019 по 2020 г. уменьшился на 26 341 объявление (-10,02%), с 2020 по 2021 г. увеличился на 135 363 объявления (+57,21%), с 2021 по апрель 2022 г. уменьшился на 10 895 объявлений (-2,93%) (рис. 3.9).

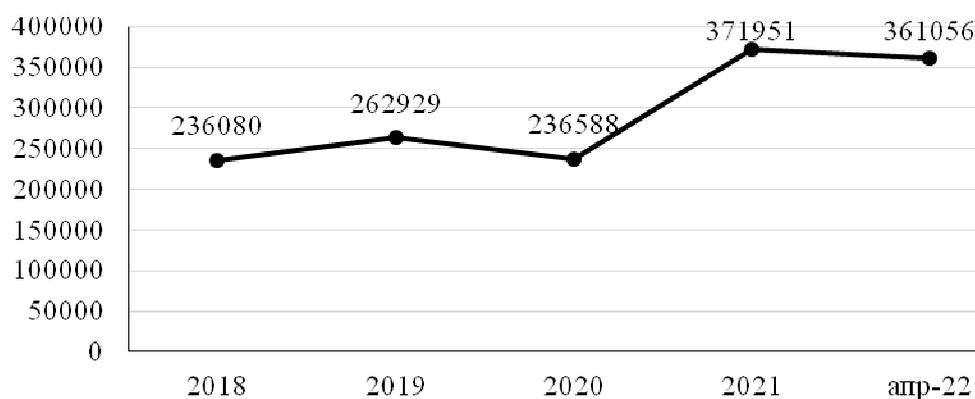


Рис. 3.9. Динамика предложения новостроек в РФ

Динамика предложения новостроек такова, что, несмотря на небольшой спад в 2020 г., она идет на постепенное увеличение.

Предложения вторичной недвижимости в РФ за 2018 г. составили 721 321 объявление, за 2019 г. – 1 150 662 объявления, за 2020 г. – 749 918 объявлений, за 2021 г. – 855 847 объявлений, за апрель 2022 г. – 813 213 объявлений (табл. 3.14).

Таблица 3.14

Предложения вторичной недвижимости в РФ

Предложения вторичной недвижимости, количество объявлений				
2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Апрель 2022 г.
721 321	1 150 662	749 918	855 847	813 213

Данный показатель с 2018 по 2019 г. увеличился на 429 341 объявление (+59,52%), с 2019 по 2020 г. уменьшился на 400 744 объявления (-34,83%), с 2020 по 2021 г. увеличился на 105 929 объявлений (+14,13%), с 2021 по апрель 2022 г. уменьшился на 42 634 объявления (-4,98%) (рис. 3.10).

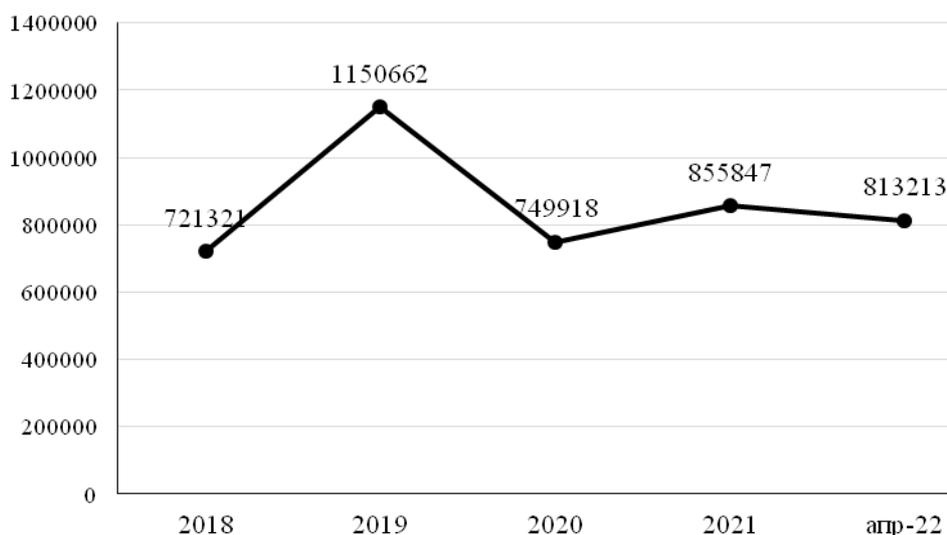


Рис. 3.10. Динамика предложения вторичной недвижимости в РФ

Предложения вторичной недвижимости в целом обладают лишь небольшой положительной тенденцией, если не учитывать резкий скачок в 2019 г.

Можно отметить, что почти все рассмотренные показатели имеют положительную тенденцию. Растет цена жилья за 1 м² как на первичном, так и на вторичном рынке. Новостроек в РФ становится все больше, так как постоянно строятся всё новые и новые районы, о чем свидетельствует повышение предложения новостроек. Увеличивается и стоимость 1 м², приходящегося на одного жителя объекта недвижимости, что может свидетельствовать о повышении уровня жизни населения.

Рынок жилья является одним из индикаторов, характеризующих развитие экономических и социальных процессов. Оценка жилищного рынка включает в себя ряд индикаторов:

- показатели спроса и предложения на рынке жилья;
- цены на жилье;
- объем жилищного строительства;
- темпы жилищного строительства.

Необходимо заметить, что первых два показателя зависят от объемов и темпов жилищного строительства.

В РФ постоянно улучшаются жилищные условия населения. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя с 1995 по 2021 г., выросла с 18 до 27,7 м² т.е. на 54 % (рис. 3.11) [45].

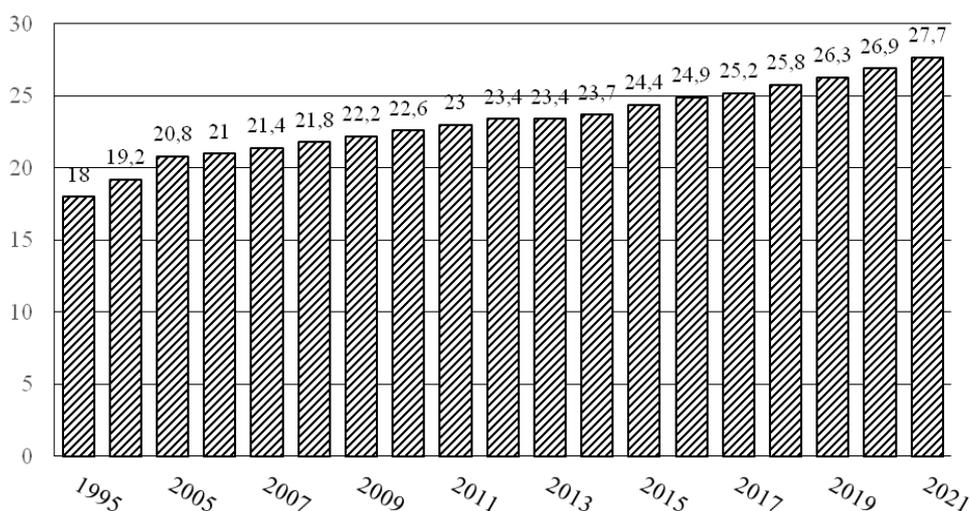


Рис. 3.11. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец 2021 г.), – всего, м²

Динамика количества квартир с 1995 по 2021 г. представлена на рис. 3.12. В 2021 г. в условиях пандемии рост количества квартир несколько сократился. За первые четыре месяца 2022 г., несмотря на санкционное давление, введено 37,6 млрд м² жилья, что на 58% больше, чем за тот же период 2021 г. Число квартир за данный период выросло на 35%. В 2022 г. правительством предпринят ряд антикризисных мер, которые должны привести к заметному росту спроса и строительства жилья. С каждым годом в стране наращивают объемы выданных разрешений на строительство. В 2021 г. объем таких разрешений составил 152 млн м² [42].

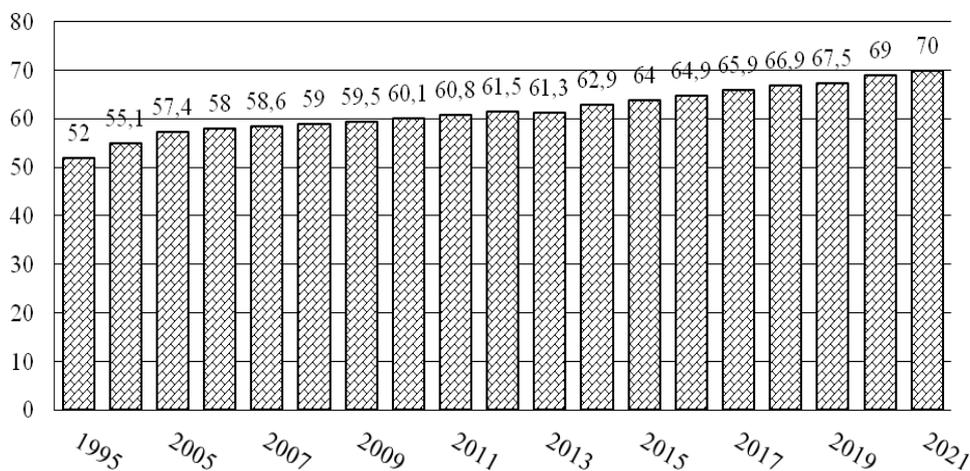


Рис. 3.12. Число квартир – всего, млн

Спрос на квартиры существенно зависит от количества комнат в приобретаемом жилье. Структура спроса ограничена покупательской способностью населения. Наиболее высокие темпы роста количества квартир за последние годы наблюдались в сегменте двухкомнатных квартир [45] (рис. 3.13). Расширенный список основных показателей жилищных условий населения РФ с 1995 по 2021 г. представлен в приложении А.

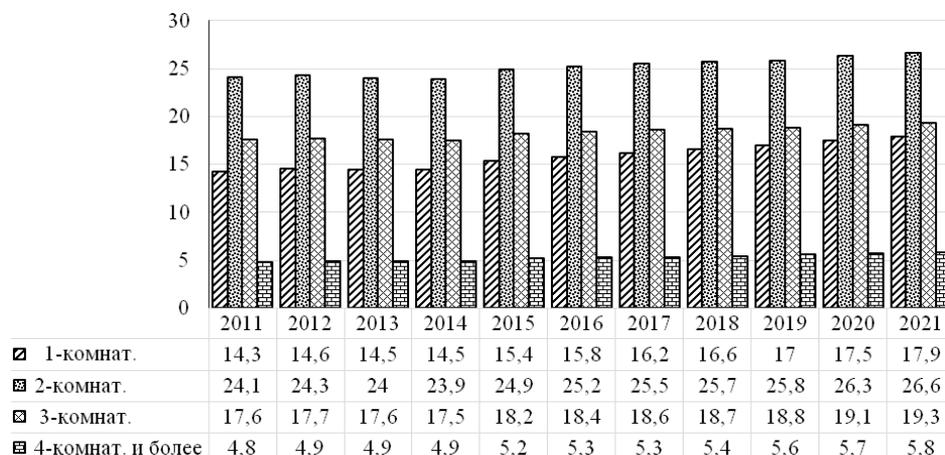


Рис. 3.13. Число квартир по количеству комнат, млн

По итогам 2021 г. инвестиции в российскую недвижимость были самыми высокими за последние восемь лет – 5,4 млрд долл. (рис. 3.14) [40]. В сравнении с 2020 г. вложения выросли на 30%. Основной рост инвестиций в 2021 г. обеспечил рынок Санкт-Петербурга. Увеличение здесь составило в 2,6 раза, до 1,8 млрд долл. В Москве вложения выросли на 8%, до 3,3 млрд долл. В регионах инвестиционная активность, напротив, снижается на 25% каждый год, примерно до 300 млн долл.

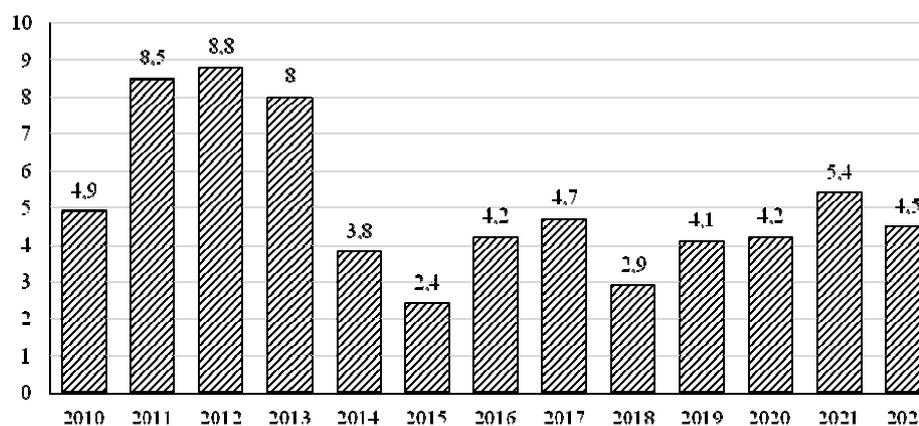


Рис. 3.14. Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.

Основные показатели рынка жилой недвижимости в РФ представлены на сайте Федеральной службы государственной статистики. К основным показателям рынка жилой недвижимости относятся индексы цен и средние цены на первичном и вторичном рынках жилья.

На сайте Федеральной службы государственной статистики эти понятия определяются следующим образом:

– «индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья рассчитываются на основе зарегистрированных цен на вновь построенные квартиры и на квартиры функционирующего жилого фонда, находящиеся в собственности, если они являются объектами совершения рыночных сделок» [25];

– «средние цены по Российской Федерации рассчитываются из средних цен, сложившихся в ее субъектах. В качестве весов используются данные о количестве проданной общей площади квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья, накопленном за предыдущий год» [25].

В работе [66] рассматривается применение различных инструментов прогнозирования жилищного строительства в Российской Федерации.

Основные оценочные показатели на сайте Федеральной службы государственной статистики даются по всем видам и типам квартир:

- квартиры низкого качества;
- квартиры среднего качества (типовые);
- квартиры улучшенного качества и элитные.

В приложении Б представлены индексы цен на первичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г. на конец первого квартала в процентах к соответствующему кварталу предыдущего года.

В приложении В представлены индексы цен на вторичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г. на конец квартала в процентах к соответствующему кварталу предыдущего года.

Индексы цен в 2022 г. по Приморскому краю как на первичном, так и на вторичном рынке ниже, чем в среднем по РФ. Это объясняется тем, что в предыдущие годы цены на жилищном рынке Владивостока показывали высокий рост. Снижение покупательских возможностей населения в условиях пандемии привело к снижению спроса на жилье.

Динамика индексов потребительских цен на первичном и вторичном рынках жилья в РФ в 1998–2021 гг. приведена в таблицах приложений Д и Е. Графики изменения потребительских цен на первичном и вторичном рынках жилья в РФ в 2010–2021 гг. представлены на рис. 3.15, 3.16.

Графики, представленные на рис. 3.15, 3.16, построены по данным сайта Федеральной службы государственной статистики [17].

На первичном и вторичном рынках жилья с 2016 г. по настоящее время наблюдается заметный устойчивый рост индексов потребительских цен. На первичном рынке рост составил 27 %, на вторичном рынке – 21 %.

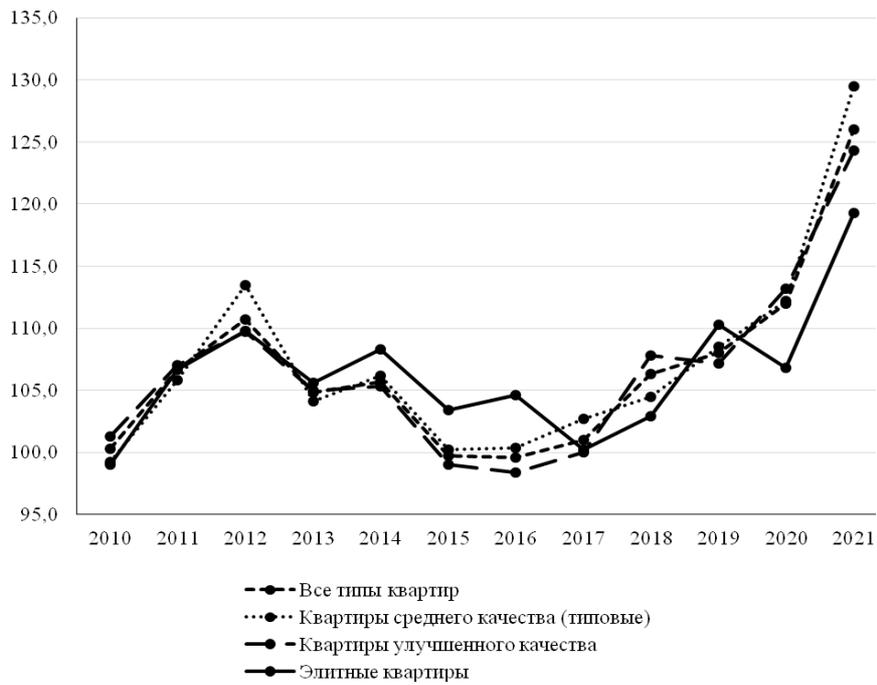


Рис. 3.15. Динамика индексов потребительских цен на первичном рынке жилья в РФ в 2010–2021 гг.

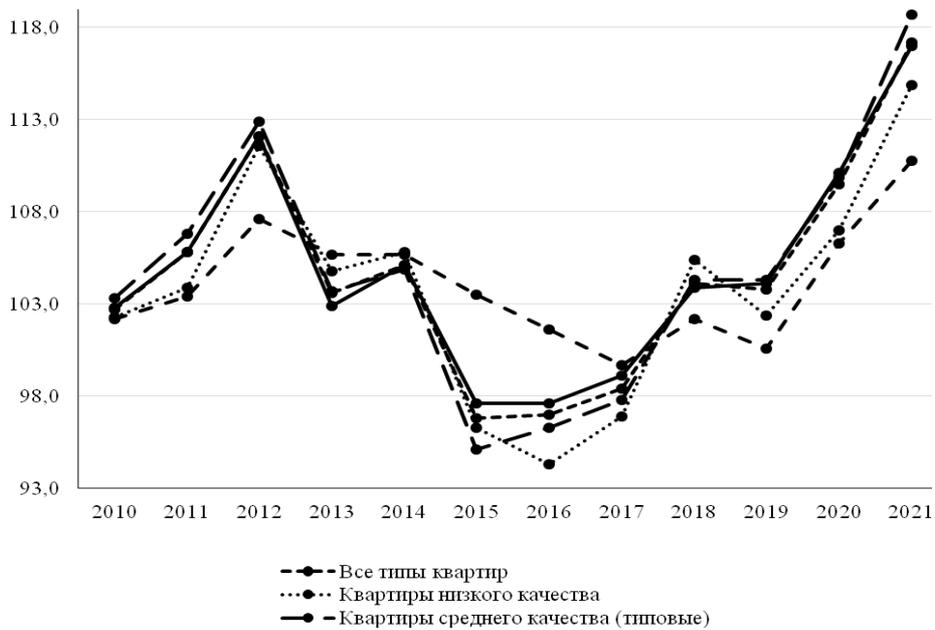


Рис. 3.16. Динамика индексов потребительских цен на вторичном рынке жилья в РФ в 2010–2021 гг.

Средние цены на рынке жилой недвижимости в крупнейших городах России в 2021 г. в новостройках представлены на рис. 3.17 [79].

Средние цены на рынке жилой недвижимости в крупнейших городах России в 2021 г. на вторичном рынке жилой недвижимости представлены на рис. 3.18 [79]. Средняя стоимость за квадратный метр на вторичном рынке жилья ниже на 4,9 %, чем в новостройках.

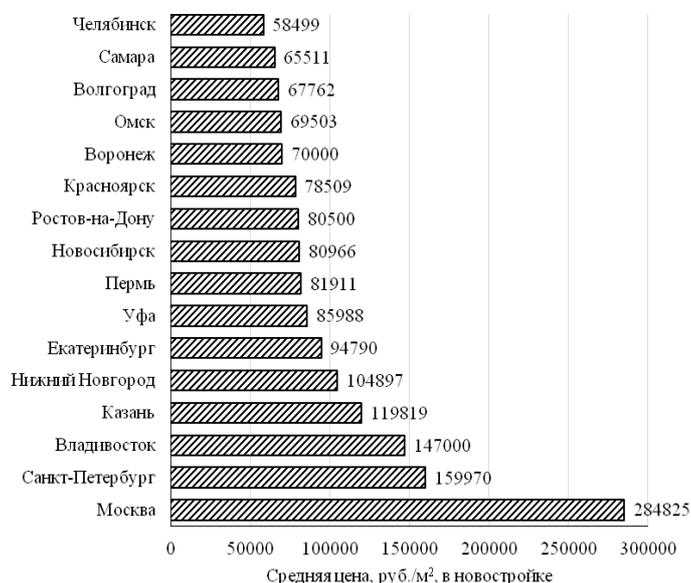


Рис. 3.17. Средняя цена на рынке купли-продажи квартир в новостройке в крупнейших городах России в 2021 г., руб./м²

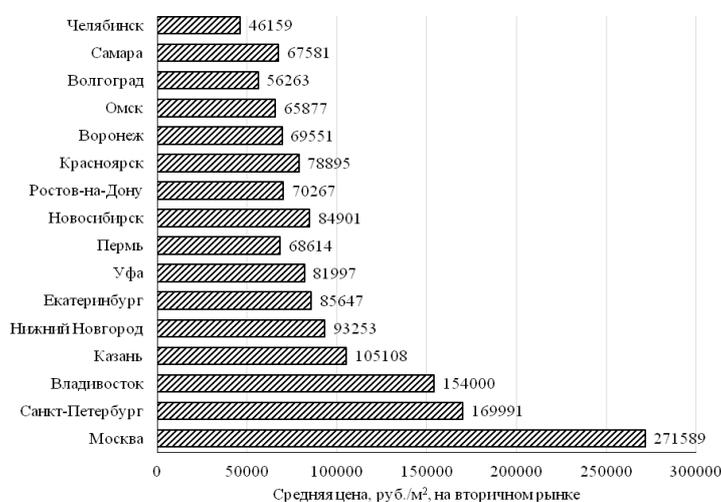


Рис. 3.18. Средняя цена на рынке купли-продажи квартир на вторичном рынке жилья в крупнейших городах России в 2021 г., руб./м²

Лидирующую позицию с большим отрывом и на первичном, и на вторичном рынке по стоимости 1 м² жилой площади занимает столица РФ г. Москва. Столица Приморского края входит в тройку самых дорогих городов и близка по стоимости 1 м² к г. Санкт-Петербургу.

По оценкам экспертов «Циан.Аналитика», цены на недвижимость в большинстве крупных городов РФ за последние месяцы 2022 г. стагнируют (табл. 3.15) [58].

Таблица 3.15

Динамика цен на жилую недвижимость в крупнейших городах России

Город	Средняя цена 1 м ² в мае 2022 г., тыс. руб.	Динамика цены за месяц, %	Динамика цены за год, %	Средний бюджет предложения, млн руб.	Средняя цена 1 м ² в новых предложениях рынка в мае 2022 г., тыс. руб.
Москва	302,0	-1,0	12,0	16,95	303,5
Сочи	261,6	0,0	11,8	14,31	254,8
Санкт-Петербург	207,5	-1,7	24,1	11,70	207,6
Владивосток	167,1	-0,2	13,1	9,05	171,8
Московская обл.	162,6	-1,2	22,7	8,68	167,0
Казань	142,7	-0,8	32,1	8,03	143,6
Ленинградская обл.	138,9	0,5	23,5	6,08	147,0
Краснодар	120,1	0,9	52,0	6,60	118,5
Нижний Новгород	115,6	-0,1	23,9	6,35	116,6
Хабаровск	115,4	-0,4	8,2	6,42	116,2
Новосибирск	107,6	-0,1	25,8	5,74	108,9
Иркутск	106,9	-0,4	16,2	5,85	108,6
Ростов-на-Дону	102,2	0,4	41,7	5,70	101,1
Тюмень	101,8	-0,2	22,4	5,77	103,7
Екатеринбург	100,5	-0,4	18,0	5,71	103,1
Уфа	100,5	-0,5	22,4	5,46	100,7
Самара	99,2	-1,1	40,9	5,53	100,1
Красноярск	95,5	0,1	21,0	5,24	96,9

На основании анализа рынка жилой недвижимости за последние месяцы 2022 г. эксперты «Циан.Аналитика» делают следующие выводы [58]:

«– потенциальный спрос на покупку квартир на вторичном рынке в мае 2022 года в два раза ниже, чем зимой 2021–2022 годов. Из-за высоких ставок по ипотечным кредитам с рынка ушло большинство покупателей-ипотечников;

– средний срок экспозиции квартир в анализируемых локациях увеличился за месяц сразу на восемь дней (до 106 дней). Из-за снижения спроса квартиры дольше не находят своих новых владельцев;

– за счет удлинения сроков экспозиции и снижения спроса на вторичном рынке за последний месяц на 11 % увеличился объем предложения. В мае покупателям доступно 239 тыс. лотов (в апреле – 216 тыс.)».

Средние цены на рынке жилой недвижимости регионов могут заметно отличаться от цен на недвижимость в крупных городах, являющихся столицами регионов.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства осуществляет анализ в жилищной сфере. С 2010 г. прослеживается положительная динамика по объему ввода жилья. В 2015 г. этот показатель достиг рекордного уровня – 85,35 млн м², что на 1,4 % выше аналогичного показателя 2014 г. (84,19 млн м²). В 2015 г. на 20,8 % увеличился объем ввода жилья экономкласса по сравнению с 2014 г. В 2016 г. объем ввода жилья составил 80,2 млн м², что на 6 % ниже показателя 2015 г.; в 2017 г. – 78,6 млн м², что на 2,1 % ниже показателя 2016 г.; в 2018 г. – 75,66 млн м², что на 4,5 % ниже показателя 2017 г.; в 2019 г. – 82 млн м², что на 8,4 % выше показателя аналогичного периода 2018 г.; в 2020 г. – 82,2 млн м², что на 0,2 % выше показателя аналогичного периода 2019 г. [17, 25, 40, 42, 45, 58, 66, 79]. По состоянию на 1 мая 2022 г. объем ввода жилья составил 37,6 млн м², что на 58,0 % выше показателя 2021 г.

Важнейшими факторами формирования спроса на жилье являются:

- доходы населения;
- политика государства по развитию рынка жилья и ипотечному кредитованию;
- стоимость жилья.

Недвижимость является особым товаром и в любой момент времени может быть превращена в денежные средства. Увеличение ввода нового жилья в эксплуатацию, безусловно, приводит к предложению на рынке недвижимости.

За период с января по сентябрь 2020 г. объем инвестиций в жилищное строительство вырос в сопоставимых ценах на 30,4 % и составил 349,4 млрд руб. (в 2005 г. рост составил 21,4 %). Темпы роста инвестиций заметно опережают рост ввода жилья в эксплуатацию. По итогам 9 месяцев 2021 г. в России было введено в эксплуатацию 60,2 млн м² жилых домов, что на 8,3 % больше, чем за аналогичный период прошлого года. Показатель уровня долговой нагрузки имеет устоявшуюся динамику роста, что отражает снижение платежеспособности населения по выполнению взятых на себя долговых обязательств по уплате жилищных и ипотечных кредитов. Уровень долговой нагрузки на физических лиц в среднем по РФ в 2021 г. составил 28,5 %, что является максимальным значением с 2014 г. Данный показатель на 2,1 % выше, чем в 2020 г., и на 7,9 % выше, чем за 2019 г. В 2022 г. он имеет тенденцию к росту. В 2021 г., по данным ЦБ РФ, доля кредитов с просрочкой платежей сроком более 90 дней увеличилась с 8,8 до 9 % в 2020 г. При этом, несмотря на рост показателя, просрочка остается в пределах средних значений по отрасли. В 2021 г. в России было введено в эксплуатацию на 0,7 % больше жилья, чем в предыдущем. Рост ввода в строй новых домов наблюдается в течение последних пяти лет. При этом в 2020 г. темпы роста строительства оказались самыми низкими за последние 10 лет. По данным Росстата, объем ввода жилья за год составил 75,3 млн м (на 0,7 % меньше, чем в

2019 г.). Однако данный показатель все еще остается выше докризисного уровня 2013 г. В настоящее время в России появилась льготная ипотечная программа, согласно которой государство компенсирует банку часть процентов. Условия льготной ипотеки распространяются на семьи, у которых в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. родился второй и/или третий ребенок. В связи с многочисленными случаями, когда застройщик по каким-либо причинам блокирует строительство объекта недвижимости, а покупатели остаются без вложений и купленного жилья, государство как основной регулятор правовой сферы развития рынка недвижимости предусмотрело такие риски принятием дополнительных юридических номеров, предусмотренных законодательством. Главной тенденцией в этой сфере стало внедрение так называемых эскроу-счетов. Счет эскроу – это «счет до востребования», по которому деньги могут быть возвращены при наступлении определенных обстоятельств. Он предназначен не для хранения денег, а для передачи денег от одного лица другому. Если договор подряда заключен с использованием счета эскроу, то заказчик перечисляет средства на счет эскроу подрядчика. Подрядчик может получить деньги только после того, как выполнит работы. В случае, если подрядчик не выполнит работы, он не сможет вернуть себе эти деньги. Кроме того, можно отметить еще одну государственную программу – «Реновацию», в которой государство снова выступило в роли правового регулятора. Программа «Реновация» хороша тем, что в отличие от программы «Доступное жилье» это не просто строительство новых домов, а реконструкция старых. Если взять, например, «хрущевки», то, конечно, они в хорошем состоянии, и, если их отремонтировать, они смогут простоять еще несколько десятков лет. Но если посмотреть на них с точки зрения безопасности, то это совсем другое дело. Эти дома были построены в 60-е гг. прошлого века, во времена, когда строилось много жилья, но при этом не было никакого контроля за его качеством. В 2021 г. инвестиционная привлекательность недвижимости характеризовалась низким уровнем ликвидности и высоким уровнем риска. В результате доходность инвестиций в недвижимость в 2021 г. оказалась ниже, чем в 2020 г. Об этом говорится в новом исследовании компании JLL: «В 2020 году в целом по рынку наблюдалось снижение доходности инвестиций. Оно было связано с изменением структуры спроса, который сместился в сторону спроса со стороны частных инвесторов, а также с повышением интереса к арендному бизнесу и снижением интереса к продаже активов».

В начале мая 2022 г. «РИА Новости» опубликовало результаты исследования российского рынка жилой недвижимости. По данным аналитиков, в 2021 г. в РФ было введено 92,5 млн м² жилья, что на 12,7% больше, чем годом ранее. На каждого россиянина пришлось около 0,6 м² площади.

Для оценки темпов жилищного строительства в регионах России эксперты составили рейтинг по объемам ввода жилья. Регионы сравниваются по количеству квадратных метров жилья, введенного в 2021 г., в пересчете на одного жителя. Этот показатель в зависимости от региона изменяется в диапазоне от 0,06 до 1,772 м² жилья на человека.

Результаты рейтинга свидетельствуют о том, что в 2021 г. показатель объема ввода жилья на одного человека у лидеров и аутсайдеров отличается в десят-

ки раз. Более одного квадратного метра на человека введено в семи регионах РФ: Ленинградской, Калининградской, Московской, Липецкой областях, Краснодарском крае, Тюменской и Сахалинской областях. Эксперты заметили, что четыре из семи регионов были в лидирующей группе и по результатам рейтинга 2022 г.

В конце списка из 85 позиций оказались Мурманская область и Чукотский автономный округ с показателями в 0,070 и 0,060 м² соответственно. Относительно невысокое значение также зафиксировали в Магаданской области (0,078 м²) и Камчатском крае (менее 0,2 м²).

Следует отметить, что по сравнению с 2020 г. во всех перечисленных регионах, за исключением Камчатского края, в 2021 г. темпы строительства жилья выросли. В Еврейской автономной области жилья построили на 111,7% больше, чем в 2020 г., в Чукотском автономном округе больше на 82,2%, в Мурманской области больше на 42,8%. Самое существенное снижение объемов ввода жилья за год произошло в Ингушетии (-37,9%) и Орловской области (-30%).

По данным Росстата, продажи в новостройках в России за 2021 г. выросли на 17%. В 2021 г. данное ведомство зарегистрировало 898,6 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве жилья, что на 17% больше, чем годом ранее, когда количество сделок измерялось 763,8 тыс. Таким образом, продажи новостроек в России в 2021 г. обновили рекорд, который держался с 2014 г.

Согласно расчетам Росстата, больше всего ДДУ заключено в Москве – 144 тыс., Подмосковье – 116,3 тыс., Санкт-Петербурге – 75,8 тыс., Краснодарском крае – 70,7 тыс. При этом спрос на вторичном рынке недвижимости за 2021 г. вырос на 14,5%: зарегистрировано 4,2 млн договоров купли-продажи, тогда как за 2020 г. – почти 3,7 млн, как следует из статистики Росреестра. Договоры купли-продажи в 2021 г. чаще всего заключали в Московской области (273,3 тыс.), Краснодарском крае (271,5 тыс.), Москве (171 тыс.), Свердловской области (155 тыс.) и в Республике Татарстан (135,3 тыс.).

По словам опрошенных РБК экспертов, один из основных мотивов покупки квартиры в новостройке – возможность приобрести жилье по более низкой цене на старте продаж по сравнению с готовым жильем. Однако с переходом на эскроу-счета стоимость жилья на начальном этапе строительства стала сопоставима с готовыми проектами, в которые можно заселиться сразу. В случае же покупки новостройки на этапе котлована ждать достройки дома придется два-три года.

В настоящее время объем ввода жилья в России обновил рекорд. В 2021 г. в России было введено в эксплуатацию 92,6 млн м² жилья, что стало рекордным показателем. Как сообщил 7 февраля 2022 г. вице-премьер Марат Хуснуллин на совещании Правительства, в сравнении с 2020 г. рынок вырос на 13%. По его словам, благодаря такому результату улучшить жилищные условия в 2021 г. смогли 4,2 млн семей – это около 10 млн человек. Хуснуллин напомнил, что к 2029 г. годовой объем строительства жилья в России должен достичь 120 млн м².

Рост цен на жилую недвижимость в курортных регионах оказался гораздо выше, чем в среднем по стране. Так, если вторичное жилье в России за 2021 г., по подсчетам SRG, подорожало на 22,34 %, то в Краснодарском крае, Крыму и Калининградской области рост оказался в два-три раза больше. Абсолютным лидером по росту цен стал Геленджик, где средняя стоимость вторичной недвижимости за год выросла на 92,6 %, до 196,8 тыс. руб. за 1 м². Далее идут Новороссийск (на 76,4 %, до 120,9 тыс. руб.) и Анапа (на 65,9 %, до 114,1 тыс. руб.). Как объясняют аналитики, в этих городах стали покупать квартиры те, кто хотел приобрести недвижимость у моря (покупатели курортных квартир), но не мог приобрести ее в Сочи. К концу 2021 г. средние цены в Сочи увеличились на 45,7 %, до 246 тыс. за 1 м², приблизившись к московским.

По словам экспертов, самое доступное жилье находится в городах-миллионниках.

В 2021 г. цены на жилье выросли как на первичном, так и на вторичном рынке. По оценке экспертов «ЦИАН.Аналитика», с начала 2021 г. новостройки в городах-миллионниках подорожали на 23 %, а за год на 31 %. Рост обеспечивался высоким спросом со стороны покупателей на фоне действия льготной ипотеки. Дополнительными факторами являются все большее распространение эскроу-счетов, стагнация объема нового предложения и растущая строительная себестоимость (увеличиваются цены на строительные материалы). В свою очередь, вторичное жилье дорожает медленнее: с начала 2021 г. цены выросли на 7 %, а за год – на 15 %. В данном сегменте свою роль также сыграл повышенный спрос за счет низких ставок по ипотеке. Более плавный рост объясняется меньшим средним уровнем привлекательности (дома советского периода физически и морально устарели) и тем, что на вторичном рынке цены выше, чем на первичном (зависят от доходов населения).

Самые высокие темпы роста цен на недвижимость на первичном рынке зафиксированы в Краснодаре – 66 % с начала года и 85 % за 2021 г. В ЦИАН объясняют это тем, что город расположен в регионе с комфортным климатом. На спрос также влияет снижение темпов ввода нового жилья. Этот же фактор повлиял на цены в Омске (47 % с начала года и 87 % за год), Челябинске (30 % за год), Красноярске (27 % с начала года и 29 % за год). В этих городах в первом полугодии 2021 г. на рынок вышел меньший объем жилья (на 50–70 % меньше), чем в первом допандемийном полугодии 2019 г. Кроме того, в городах с маленьким объемом предложения колебания цен могут быть сильнее, что характерно, например, для Омска. На вторичном рынке в лидерах роста те же города (рис. 3.19).

Агентства по недвижимости отмечают продолжающийся рост цен на жилье во всех годах-миллионниках и в целом по стране. Причиной в том числе является подорожание стройматериалов и увеличение расходов компаний-застройщиков на рабочую силу.

На первичном рынке, по итогам третьего квартала 2021 г., сильнее всего цены выросли в Омске (в 1,6 раза год к году) и в Москве (в 1,5 раза год к году).

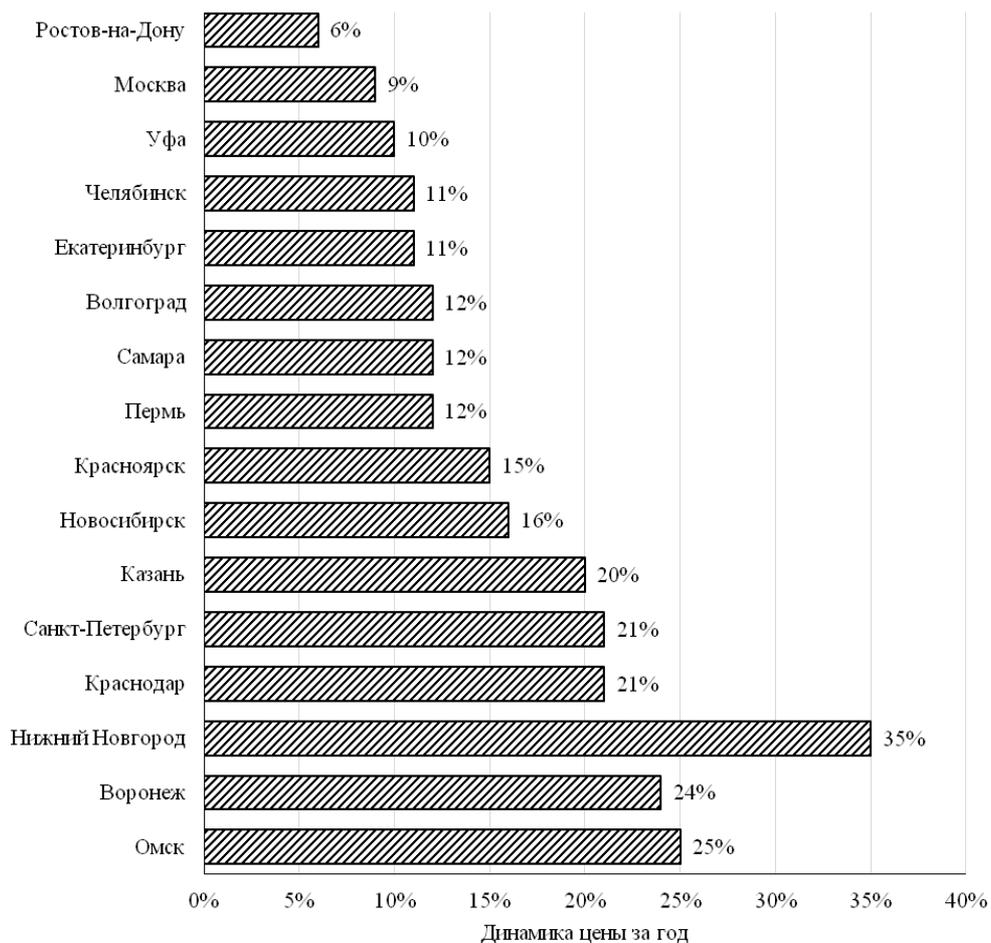


Рис. 3.19. Динамика цен на жилье на вторичном рынке в крупных городах РФ в 2021 г.

С начала 2021 г. цены на новые квартиры заметнее всего выросли в Ростове-на-Дону – 40 % (сентябрь 2021 г. к январю 2021 г.). Во вторичном сегменте средняя стоимость жилья по итогам сентября 2021 г. больше всего выросла в Омске – на 42 % год к году и на 18 % по сравнению с январем (рис. 3.20, 3.21).

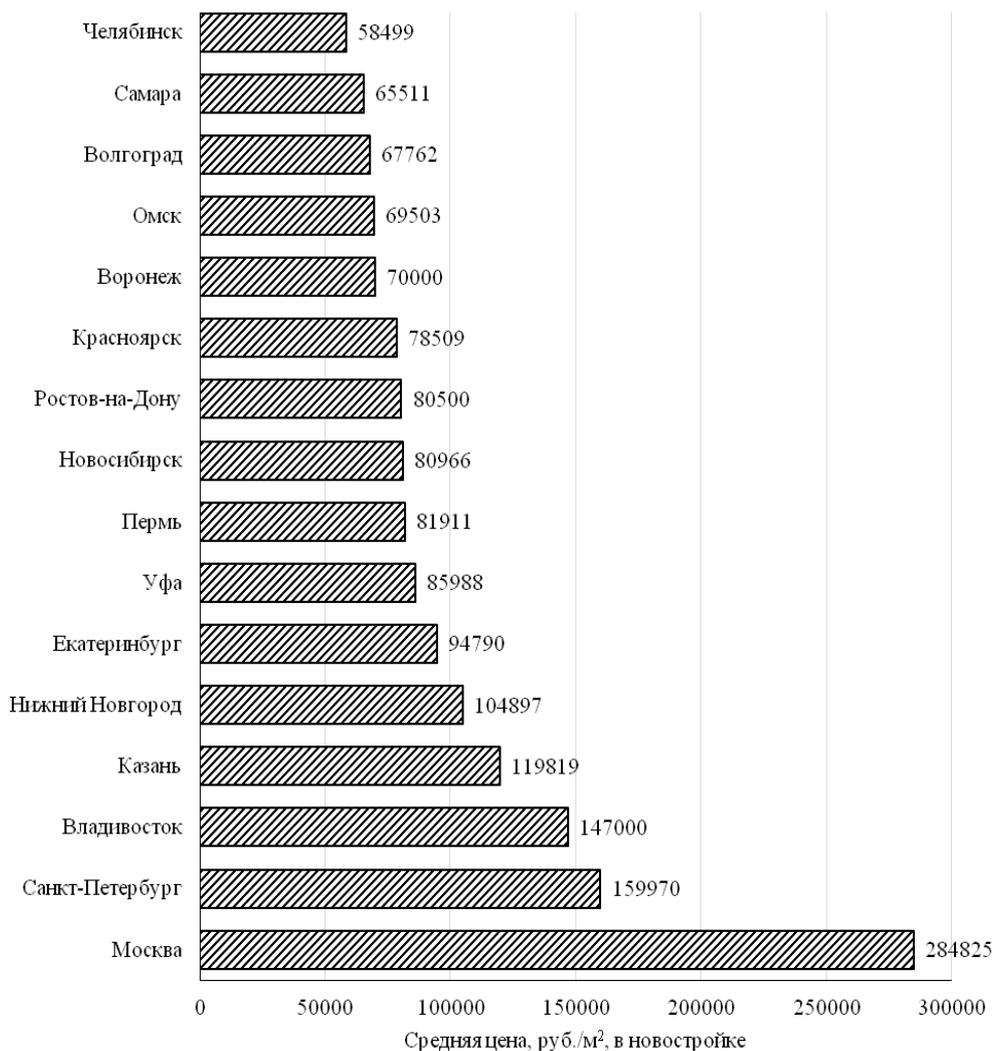


Рис. 3.20. Динамика цен на жилье на первичном рынке в крупных городах РФ в 2021 г.

При этом самый низкий уровень цен на жилье по итогам сентября 2021 г. среди городов-миллионников был зафиксирован в Челябинске: новую квартиру на «Авито» можно было приобрести в среднем за 58 499 руб./м², а жилье на вторичном рынке – за 46 159 руб./м². Сравнительно низкие средние цены были отмечены в 2021 г. в Самаре, Волгограде и Омске. Самая дорогая недвижимость – традиционно в Москве, Санкт-Петербурге и Казани.

Среди городов-миллионников – наиболее доступные варианты на «Авито». Недвижимость в новостройках в Челябинске и Омске – однокомнатные квартиры за 800 000 и 855 000 руб.

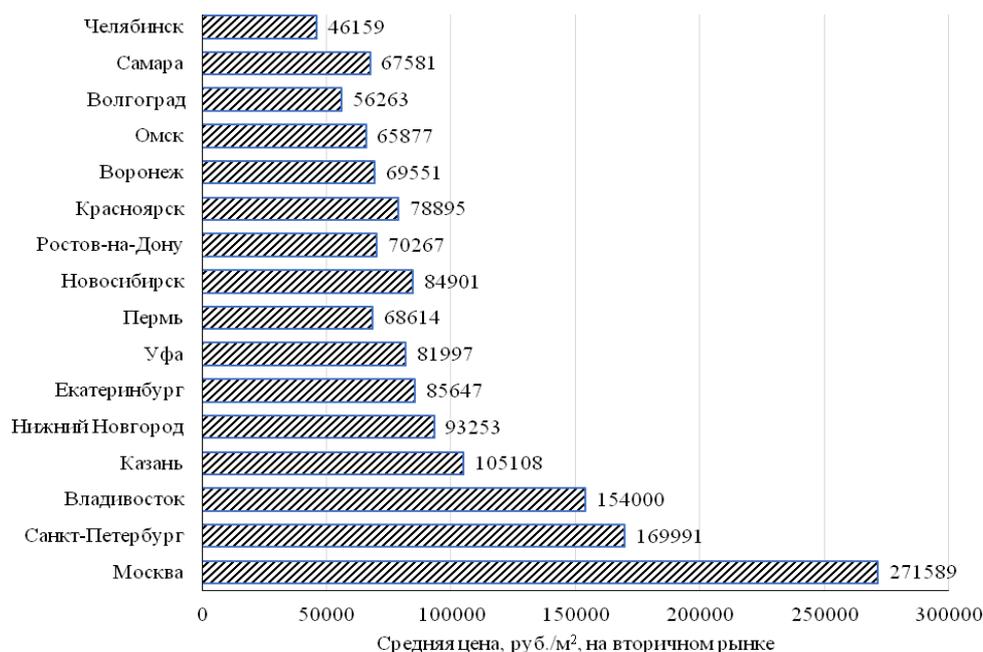


Рис. 3.21. Цены на жилье на вторичном рынке в крупных городах РФ в 2021 г.

На вторичном рынке в 2021 г. были лоты по цене до 700 000 руб. в Новосибирске, Воронеже, Красноярске, Перми, Ростове-на-Дону, Самаре, Уфе и Челябинске.

По словам экспертов, на рынке недвижимости РФ ожидается охлаждение спроса и медленное снижение цен.

Инвестиции в российскую недвижимость по итогам 2021 г. оказались рекордными за восемь лет – 5,4 млрд долл. В сравнении с 2020 г. вложения выросли на 30%; расходы инвесторов на российскую коммерческую недвижимость и площадки под строительство жилья по итогам 2021 г. составили 5,3 млрд долл. (рис. 3.22).

Основной рост инвестиций в 2021 г. обеспечил рынок Санкт-Петербурга. В Москве вложения выросли на 8%, до 3,3 млрд долл. В регионах инвестиционная активность сократилась на 25% год к году, примерно до 300 млн долл.

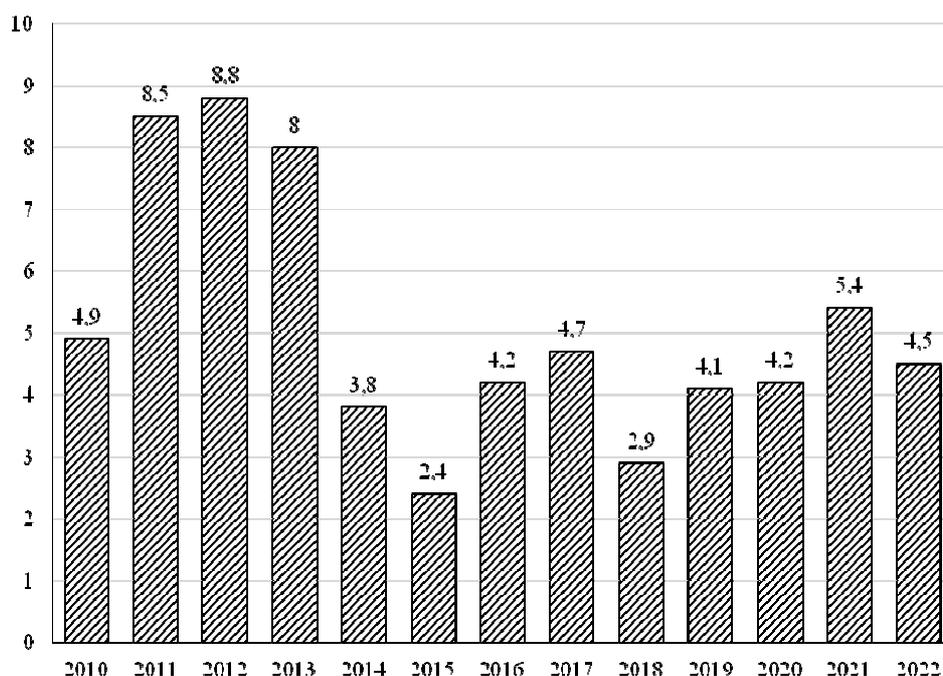


Рис. 3.22. Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости РФ в 2010–2022 гг.

Увеличение притока инвестиций в Санкт-Петербург обусловлено ростом интереса к земле под жилые проекты, поскольку раньше застройщики выкупали в основном небольшие участки, а в 2021 г. сосредоточились на масштабных площадках. Кроме того, стоимость земли в Санкт-Петербурге за год выросла на 60–70%, что также повлияло на объем инвестиций. Наиболее интересным сегментом для инвестиций остаются площадки под жилую застройку: в 2021 г. 67,8% объема сделок в стране пришлось на приобретение участков, тогда как годом ранее этот показатель составил 48,8%. Этот тренд связан с высоким спросом на жилье в новостройках. Объем инвестиций девелоперов в жилую недвижимость в России по итогам 2020 г. составил 77 млрд руб. против 55 млрд руб. в 2019 г. Таким образом, рост оказался равным примерно 40%. По данным аналитиков, на жилой сегмент пришлось 35% инвестиций в недвижимость в РФ, что на 13% больше показателя 2019 г. Этому подъему способствовала высокая активность девелоперов по приобретению участков под строительство.

Среди сегментов коммерческой недвижимости наиболее активно развивающимся в 2020 г. стал сегмент складов и сегмент ТЦ. Вложения в складские объекты увеличились на 25% в 2020 г., до более чем 40 млрд руб., за счет сохранения спроса на приобретение складов под собственное использование, а также крупных сделок по покупке объектов в инвестиционных целях. На этот сегмент пришлось 19% объема вложений против 14% в 2020 г. (рис. 3.23, 3.24).

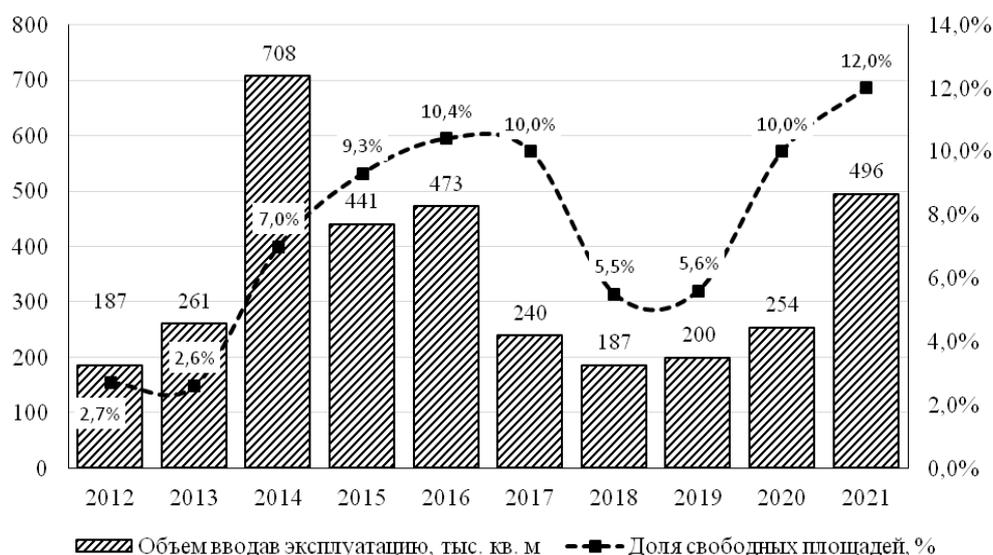


Рис. 3.23. Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости РФ в 2012–2021 гг. в сегменте коммерческой недвижимости

Объем вложений в офисную недвижимость по итогам 2020 г. увеличился на 10%, до более чем 70 млрд руб. Доля этого сегмента повысилась с 26 до 32%. В торговой недвижимости произошло снижение вложений почти на 80% по сравнению со значением в 2019 г., до 16 млрд руб. Инвестиции в гостиничную недвижимость упали почти 40%, до 11 млрд руб. Доля вложений в торговые объекты составила минимальное с 2014 г. значение – около 7% в структуре инвестиций (на 22% ниже уровня 2019 г.).

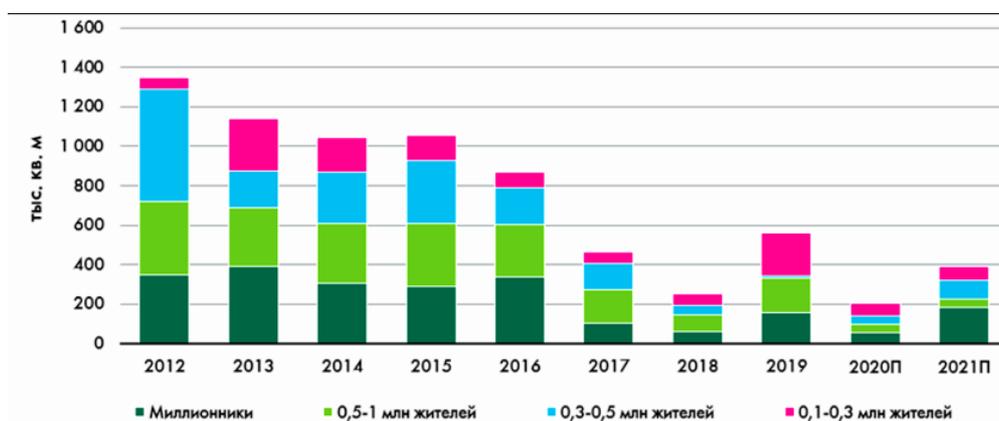


Рис. 3.24. Объем инвестиционных вложений на рынке недвижимости РФ в 2012–2021 гг. в сегменте жилой недвижимости

В конце октября 2021 г. журнал «Forbes» представил обновленную редакцию своего рейтинга крупнейших застройщиков в России (табл. 3.16).

Таблица 3.16

Топ-20 крупнейших застройщиков в России в 2021 г.

Компания	Год основания	Генеральный директор	Выручка за 2020 г., млрд руб.	Выручка за 1-е полугодие 2021 г., млрд руб.	Отчетность	Всего
ГК ПИК	1994	Сергей Гордеев	294,6	166,3	МСФО	460,9
ГК ФСК	2005	Владимир Воронин	129,8	76,3	Комбинированная отчетность	206,1
Группа ЛСР	1993	Андрей Молчанов	118	54,8	МСФО	172,8
ГК «Градель»	1992	Ильшат Нигматуллин	103	65	Управленческая	168
5er1 Строй	1994	Ян Изак	113,9	53,9	МСФО	167,8
Группа «Эталон»	1987	Геннадий Щербина	78,7	39,9	МСФО	118,6
«Самолет»	2012	Антон Елистратов	60,2	33,3	МСФО	93,5
A101	1993	Игнатий Данилиди	39,9	24,2	МСФО	64,1
Девелопмент	2013	Татьяна Тихонова	27,95	12,96	МСФО (2020)/ управленческая (2021)	40,91
ГК Главстрой	1995	Андрей Васильев	21,8	16,9	РСБУ	38,7

В 2020 г. были увеличены вложения в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений, с 33 % по итогам 2019 г. до 57 % в 2020 г. Российские инвестиции увеличились до 94 % в 2020 г. в сравнении с 74 % в 2019 г.

Крупнейшим застройщиком массового жилья осталась группа ПИК – на первом месте. По состоянию на 01.01.2021 г. земельный банк группы ПИК составлял 16,6 млн м² непроданной недвижимости. На втором месте – ГК ФСК; на третьем – ГК ЛСР. В категории «жилье бизнес-класса» лидером стала ГК «Донстрой». Остальные места в категории распределили MR Group, ГК «Инград», ГК «Пионер» и ГК «Кортрос». Компания «Capital Group» заняла первое место в категории «элитное жилье». В группе элитного жилья оказались девелоперские компании «Vesper», «Интеко», «Ant Development» и группа RVI.

Ввод жилья в России по итогам 2021 г. превысил изначальные прогнозы. Рост цен на жилую недвижимость в курортных регионах оказался гораздо выше, чем в среднем по стране. Так, если вторичное жилье в России за 2021 г. подорожало на 22,34 %, то в Краснодарском крае, Крыму и Калининградской области рост цен оказался в два-три раза больше. Абсолютным лидером стал Геленджик, где средняя стоимость вторичной недвижимости за год выросла на 92,6 %, до 196,8 тыс. руб. за 1 м². Далее идут Новороссийск (на 76,4 %, до 120,9 тыс. руб.) и Анапа (на 65,9 %, до 114,1 тыс. руб.). К концу 2021 г. средние цены в Сочи увеличились на 45,7 %, до 246 тыс. за 1 м².

Инвестиции в российскую недвижимость по итогам 2021 г. оказались рекордными за восемь лет – 5,4 млрд долл. В сравнении с 2020 г. вложения выросли на 30 %. В 2022 г. жилье в России стало доступнее благодаря снижению ипотечных ставок и ставок по вкладам. Средняя ставка по ипотечным кредитам в январе 2022 г. снизилась на 0,9 %, до 9,41 % годовых. При этом ставки по депозитам в январе упали до 5,6 % годовых. В среднем по России в 2021 г. стоимость 1 м² в новостройках выросла на 10 %, а на вторичном рынке – на 5 %. Самые высокие темпы роста цен были отмечены в Санкт-Петербурге – 20 % и в Подмосковье – 15 %.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в настоящее время на рынке жилья в России складываются следующие тенденции:

- 1) рост цен на жилье;
- 2) снижение темпов роста цен;
- 3) снижение стоимости жилья в Москве и других крупных городах;
- 4) рост числа людей, которые могут позволить себе купить жилье, по сравнению с теми, кто не может;
- 5) снижение среднего класса;
- 6) снижение качества жилья;
- 7) рост качества жилья за счет появления новых технологий строительства;
- 8) рост количества проектов, реализуемых на территории России.

Кроме того, влияние на рынок недвижимости в стране оказывают макроэкономические и геополитические факторы:

- инфляция;
- процентные ставки, курс рубля;
- развитие банковской системы и др.

На макроэкономическом уровне к влиянию на рынок недвижимости могут привести следующие факторы:

- снижение цен на нефть;
- повышение ставок по кредитам;
- введение ограничений на покупку жилья для иностранцев;
- дефицит бюджета;
- рост инфляции;
- кризис на финансовом рынке;
- экономический спад;
- закрытие бизнеса.

В результате анализа рынка жилой недвижимости за последние месяцы 2022 г. эксперты «ЦИАН.Аналитика» сделали следующие выводы [39]:

- потенциальный спрос на покупку квартир на вторичном рынке в мае 2022 г. в два раза ниже, чем зимой 2021–2022 гг. Из-за высоких ставок по ипотечным кредитам с рынка ушло большинство покупателей-ипотечников;

- средний срок экспозиции квартир в анализируемых локациях увеличился за месяц сразу на восемь дней (до 106 дней). Из-за снижения спроса квартиры дольше не находят своих новых владельцев;

- за счет удлинения сроков экспозиции и снижения спроса на вторичном рынке за последний месяц на 11 % увеличился объем предложения. В мае покупателям доступно 239 тыс. лотов (в апреле – 216 тыс.) [39].

4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА И ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Для анализа рынка недвижимости Приморского края была использована информация с сайта Примстат [60]. При анализе данного сайта можно выделить несколько показателей:

Жилищный фонд – всего, тыс. м²: 2018 г. – 43 882,1; 2019 г. – 44 509,46; 2020 г. – 45 111.

В том числе *частный сектор*, тыс. м²: 2018 г. – 39 933,1; 2019 г. – 40 579,7; 2020 г. – 41 238,4.

В том числе:

– граждан: 2018 г. – 39 404; 2019 г. – 40 039,6; 2020 г. – 40 725,1;

– юридических лиц: 2018 г. – 529,5; 2019 г. – 540,1; 2020 г. – 513.

Государственный сектор, тыс. м²: 2018 г. – 984; 2019 г. – 1035,8; 2020 г. – 1009,5.

Муниципальный сектор, тыс. м²: 2018 г. – 2964,6; 2019 г. – 2890; 2020 г. – 2805,9 (табл. 4.1).

Таблица 4.1

Жилищный фонд Приморского края

Показатель	Годы		
	2018	2019	2020
Всего, тыс. м ²	43 883,1	44 509,46	45 111
В том числе:			
частный сектор, тыс. м ²	39 933,1	40 579,7	41 238,4
В том числе:			
– граждан	39 404	40 039,6	40 725,1
– юридических лиц	529,5	540,1	513
Государственный сектор, тыс. м ²	984	1035,8	1009,5
Муниципальный сектор, тыс. м ²	2964,6	2890	2805,9

Показатель «Жилищный фонд Приморского края» с 2018 по 2019 г. увеличился на 626,36 тыс. м² (+1,54%), с 2019 по 2020 г. на 601,54 тыс. м² (+1,35) (рис. 4.1, см. табл. 4.1).

Показатель «Жилищный фонд Приморского края» по частному сектору с 2018 по 2019 г. увеличился на 646,6 тыс. м² (+1,62%), с 2019 по 2020 г. на 658,7 тыс. м² (+1,62%), в том числе:

– граждан: с 2018 по 2019 г. увеличился на 635,6 тыс. м² (+1,61%), с 2019 по 2020 г. на 685,5 тыс. м² (+1,71%);

– юридических лиц: с 2018 по 2019 г. увеличился на 10,6 тыс. м² (+2%), с 2019 по 2020 г. уменьшился на 27,1 тыс. м² (-5,02%).

Показатель «Жилищный фонд Приморского края» по государственному сектору с 2018 по 2019 г. увеличился на 51,8 тыс. м² (+5,25%), с 2019 по 2020 г. уменьшился на 26,3 тыс. м² (-2,54%).

Показатель «Жилищный фонд Приморского края» по муниципальному сектору с 2018 по 2019 г. уменьшился на 74,6 тыс. м² (-2,52%), с 2019 по 2020 г. на 84,1 тыс. м² (-2,91%).

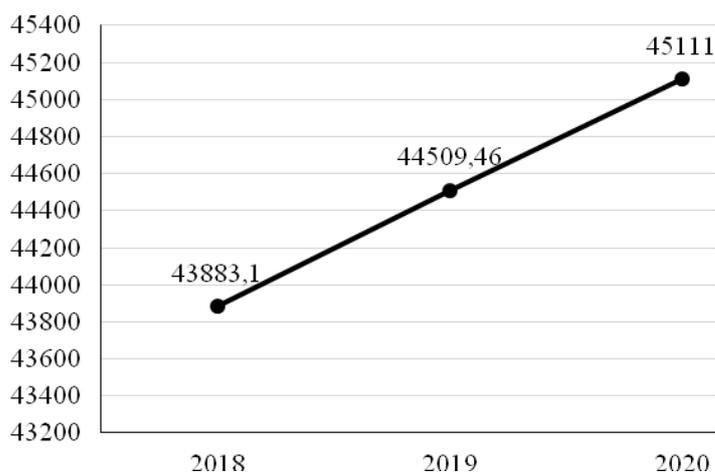


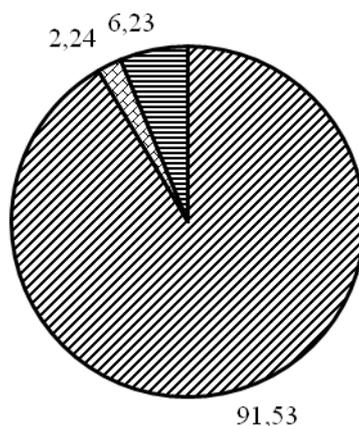
Рис. 4.1. Динамика жилищного фонда Приморского края

Анализируя график жилищного фонда Приморского края, можно заметить линейный рост, а также предположить дальнейшую положительную тенденцию.

Таблица 4.2

Доля каждого сектора от жилищного фонда Приморского края

Название сектора	Доля, %
Частный	91,53
Государственный	2,24
Муниципальный	6,23



- ▣ Частный сектор
- ▣ Государственный сектор
- ▣ Муниципальный сектор

Рис. 4.2. Доля каждого сектора от жилищного фонда ПК

Заметим, что основную часть жилищного фонда Приморского края занимает частный сектор – 91,53 %; муниципальный сектор занимает лишь 6,23 %, а государственный сектор еще менее – 2,24 % (табл. 4.2, рис. 4.2). Городской жилищный фонд в 2018 г. составлял 34 002 тыс. м², в 2019 г. – 34 374 тыс. м², в 2020 г. – 34 838 тыс. м².

Сельский жилищный фонд в 2018 г. составлял 9986,9 тыс. м², в 2019 г. – 10 135 тыс. м², в 2020 г. – 10 273 тыс. м² (табл. 4.3).

Таблица 4.3

Городской и сельский жилищные фонды

Жилищный фонд	Годы		
	2018	2019	2020
Городской, тыс. м ²	34 002	34 374	34 838
Сельский, тыс. м ²	9986,9	10 135	10 273

Городской жилищный фонд с 2018 по 2019 г. увеличился на 372 тыс. м² (+1,09 %), с 2019 по 2020 г. на 464 тыс. м² (+1,35 %) (рис. 4.3).

Сельский жилищный фонд с 2018 по 2019 г. увеличился на 148,1 тыс. м² (+1,48 %), с 2019 по 2020 г. на 138 тыс. м² (+1,36 %) (см. рис. 4.3).

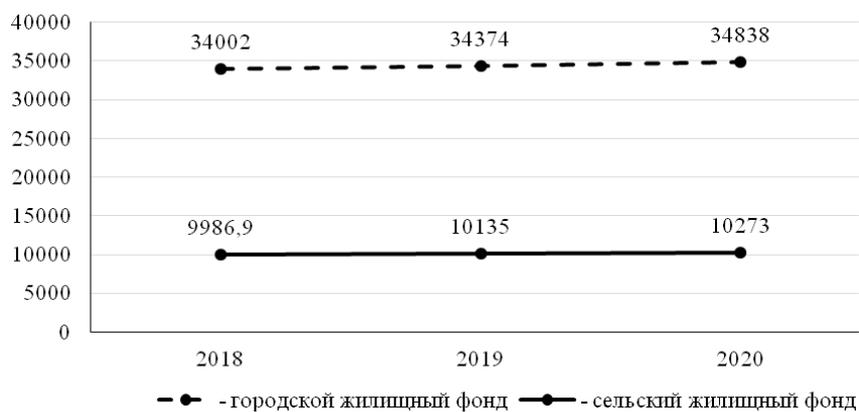


Рис. 4.3. Динамика городского и сельского жилищного фонда Приморского края

Как видно из графика, представленного на рис. 4.3, городской и сельский жилищные фонды имеют положительную тенденцию с 2018 по 2020 г.

Рассмотрим структуру этих фондов (табл. 4.4, рис. 4.4).

Таблица 4.4

Структура городского и сельского жилищных фондов

Жилищный фонд	Годы		
	2018	2019	2020
Городской, %	77,3	77,23	77,23
Сельский, %	22,7	22,77	22,77

В период с 2018 по 2019 г. произошел небольшой подъем доли сельского жилищного фонда; в период с 2019 по 2020 г. изменений не было.

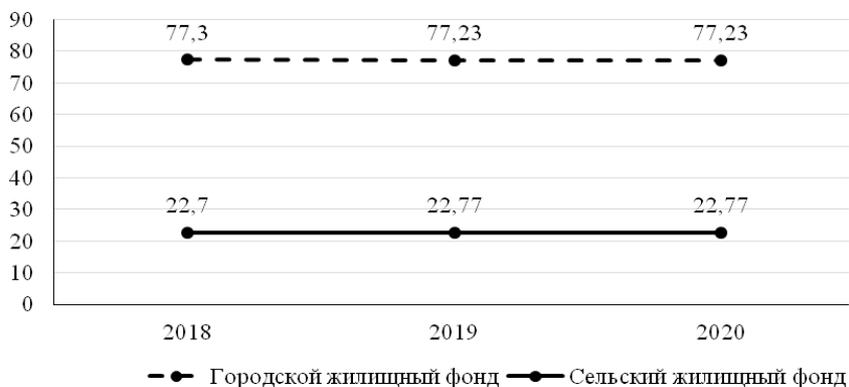
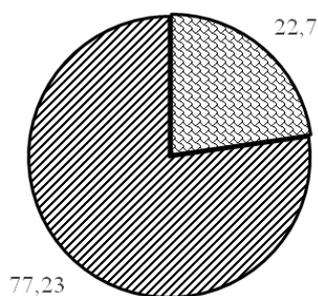


Рис. 4.4. Динамика структуры городского и сельского жилищных фондов Приморского края в 2018–2020 гг.

Заметно значительное преобладание городского жилищного фонда над сельским (рис. 4.5).



■ Городской жилищный фонд ■ Сельский жилищный фонд

Рис. 4.5. Структура городского и сельского жилищных фондов по Приморскому краю в 2020 г.

В 2018 г. 53 тыс. семей ПК получили субсидии, в 2019 г. – 51,7 тыс. семей, в 2020 г. – 46,9 тыс. семей (табл. 4.5).

Таблица 4.5

Получение субсидий семьями Приморского края

Показатель	Годы		
	2018	2019	2020
Семьи ПК, тыс.	53	51,7	46,9

С 2018 по 2019 г. данный показатель уменьшился на 1,3 тыс. семей (– 2,45%), с 2019 по 2020 г. на 4,8 тыс. семей (–9,28%) (рис. 4.6).

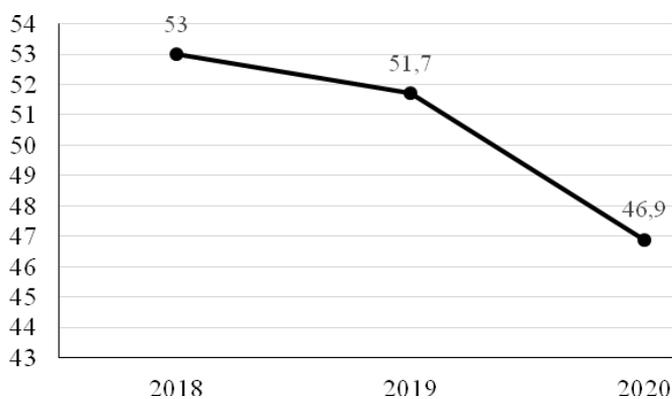


Рис. 4.6. Динамика получивших субсидии семей в Приморском крае в 2018–2020 гг.

Как видно, данный показатель имеет отрицательную тенденцию, следовательно, число семей, получающих субсидии, с каждым годом уменьшается.

Сумма начисленных субсидий в ПК за 2018 г. составила 803,2 млн руб., за 2019 г. – 799,9 млн руб., за 2020 г. – 809,5 млн руб. (табл. 4.6).

Таблица 4.6

Сумма начисленных субсидий в Приморском крае

Показатель	Годы		
	2018	2019	2020
Субсидии, млн руб.	803,2	799,9	809,5

С 2018 по 2019 г. сумма начисленных субсидий в ПК уменьшилась на 3,3 млн руб. (-0,41%), с 2019 по 2020 г. увеличилась на 9,6 млн руб. (+1,2%) (рис. 4.7).

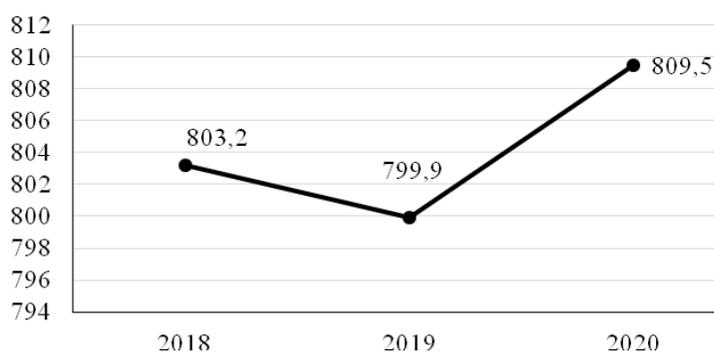


Рис. 4.7. Динамика суммы начисленных субсидий в Приморском крае в 2018–2020 гг.

В 2019 г. заметно падение суммы начисленных субсидий в ПК, а в 2020 г. наблюдается уверенный рост.

Для анализа рынка недвижимости по Приморскому краю, так же как и для РФ, были использованы данные Сбериндекса [60].

Средняя цена 1 м² по фактическим сделкам на первичном рынке в ПК составляла за 2018 г. – 88 234 руб., за 2019 г. – 91 580 руб., за 2020 г. – 106 948 руб., за 2021 г. – 119 596 руб., за апрель 2022 г. – 129 510 руб. (табл. 4.7).

Таблица 4.7

Средняя цена 1 м² по фактическим сделкам на первичном рынке в Приморском крае

Показатель	Годы				
	2018	2019	2020	2021	Апрель 2022
Средняя цена, руб.	88 234	91 580	106 948	119 596	129 510

Данный показатель с 2018 по 2019 г. увеличился на 3346 руб. (+3,79%), с 2019 по 2020 г. на 153 68 руб. (+16,78%), с 2020 по 2021 г. на 12 648 руб. (+11,83%), с 2021 по апрель 2022 г. на 9914 руб. (+8,29%) (рис. 4.8).

Из графика, представленного на рис. 4.8, видно, указанный показатель с каждым годом увеличивается. Можно предположить, что цена за 1 м² на первичном рынке в ПК продолжит иметь положительную тенденцию в будущем.

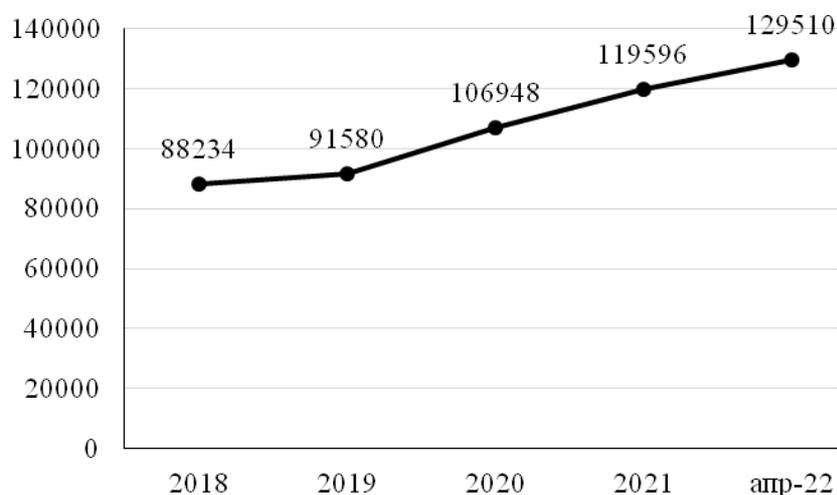


Рис. 4.8. Динамика средней цены за 1 м² по фактическим сделкам на первичном рынке в ПК в 2018–2022 гг.

Предложение новостроек в ПК за 2018 г. – 1584 объявления, за 2019 г. – 3276 объявлений, за 2020 г. – 3131 объявление, за 2021 г. – 6193 объявления, за апрель 2022 г. – 8561 объявление (табл. 4.8).

Таблица 4.8

Предложение новостроек в Приморском крае

Показатель	Годы				
	2018	2019	2020	2021	Апрель 2022
Предложение новостроек, кол-во объявлений	1584	3276	3131	6193	8561

Предложение новостроек в ПК с 2018 по 2019 г. увеличилось на 1692 объявления (+206,82%), с 2019 по 2020 г. уменьшилось на 145 объявлений (-4,43%), с 2020 по 2021 г. увеличилось на 3062 объявления (+197,8%), с 2021 по апрель 2022 г. на 2368 объявлений (+138,24%) (рис. 4.9).

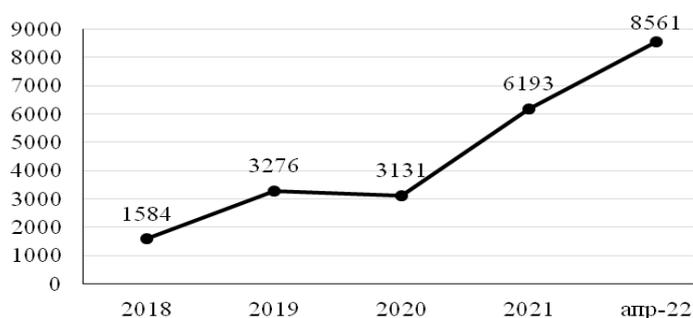


Рис. 4.9. Предложение новостроек в Приморском крае в 2018–2022 гг.

Предложение новостроек в Приморье с каждым годом увеличивается. Следовательно, происходит расширение инфраструктуры в районе ПК.

Средняя цена 1 м² на вторичном рынке составляет: за 2018 г. – 74 882 руб., за 2019 г. – 98 804 руб., за 2020 г. – 105 263 руб., за 2021 г. – 120 810 руб., на апрель 2022 г. – 120 925 руб. (табл. 4.9).

Таблица 4.9

Средняя цена 1 м² на вторичном рынке в Приморском крае

Показатель	Годы				
	2018	2019	2020	2021	19.05.2022
Средняя цена, руб.	74 882	98 804	105 263	120 810	120 925

Средняя цена 1 м² на вторичном рынке с 2018 по 2019 г. увеличилась на 23 922 руб. (+31,95%), с 2019 по 2020 г. на 6459 руб. (+6,54%), с 2020 по 2021 г. на 15 547 руб. (+14,77%), с 2021 по апрель 2022 г. на 115 руб. (+0,1%) (рис. 4.10).

Данная цена формировалась на основе объявлений о продаже.

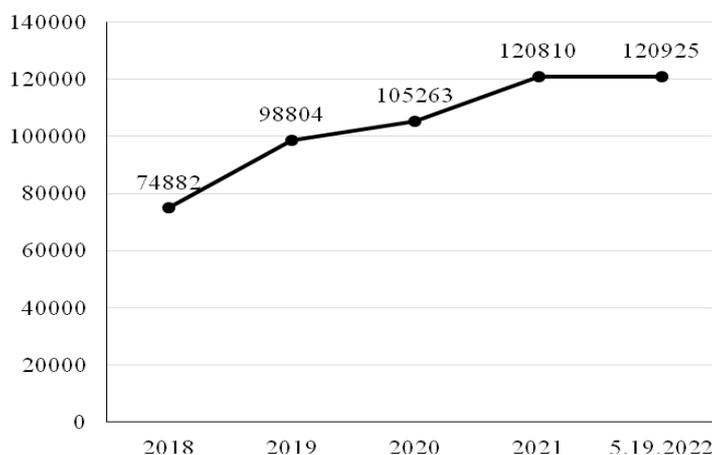


Рис. 4.10. Средняя цена 1 м² на вторичном рынке в Приморском крае в 2018–2022 гг.

Данный показатель увеличивается с каждым годом, а значит, можно предположить и о его дальнейшем росте.

Дальний Восток по темпам роста опередил многие регионы – цены на жилье здесь за год увеличились на 40–60 % (рис. 4.11, 4.12). Дальневосточный житель может позволить себе купить недвижимость практически в любом крупном городе страны.

Беспрецедентное подорожание «квадрата» на вторичном рынке отмечено в Хабаровском крае, где средние цены за последний год (ноябрь 2020 г. – ноябрь 2021 г.) взлетели на 75 %, с 44 до 78 тыс. руб./м². При этом основной всплеск пришелся на конец минувшего года, затем рост замедлился. В самом Хабаровске рекорды также пришлось на осень 2021 г., но и в 2022 г. средние цены прибавили 13 % и достигли отметки 111 тыс. руб./м² – высокий уровень даже среди городов-миллионников (см. рис. 4.11).



Рис. 4.11. Динамика цен предложения за 1 м² по квартирам в 2021 г. в Хабаровском крае, руб./м²

Еще один рекордсмен по росту цен на недвижимость – г. Петропавловск-Камчатский, где цены росли не только в минувшем году, но и самым активным образом в 2022 г. Рост цен здесь составил 66 %, а «квадрат» поднялся с 69 до 115 тыс. руб. В той же динамике подорожал вторичный рынок и всего Камчатского края – 65 %; средняя цена предложения – 111 тыс. руб./м².

В Чите цены за год поднялись на 43 %, до 86,2 тыс. руб./м². В Забайкальском крае серьезный рост демонстрирует и первичный рынок жилья – цены в новостройках здесь за год повысились на 35 %, дойдя до отметки 112 тыс. руб./м². Серьезный рост цен на вторичном рынке жилья за год также показали Улан-Удэ и Республика Бурятия (39 %), где квадратный метр на вторичном рынке жилья стоит уже 87 тыс. руб. В новостройках цены подросли на 21 % и достигли 84 тыс. руб./м².

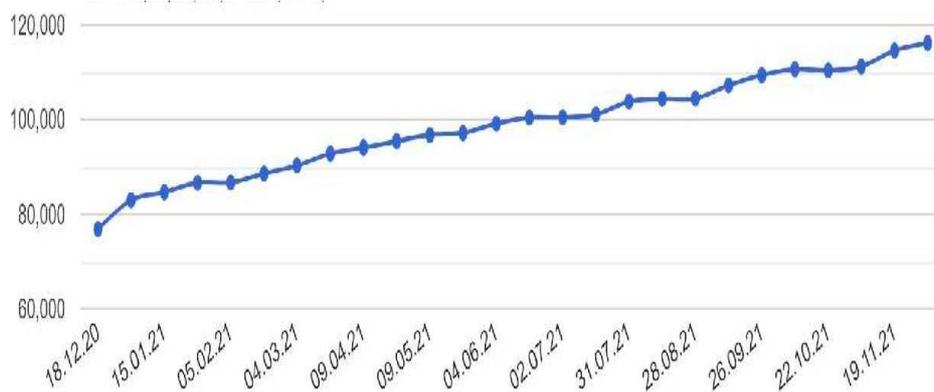


Рис. 4.12. Динамика цен предложения за 1 м² по квартирам в 2021 г. в Камчатском крае, руб./м²

Столица Приморского края – Владивосток – в этом году вошла в пятерку самых дорогих российских городов. Рост на вторичном рынке жилья составил 20 %, а цена квадратного метра дошла до максимального для Дальнего Востока уровня – 154,2 тыс. руб. В некоторых городах Приморского края динамика роста не спадает до сих пор. Например, в Находке квадратный метр жилья за год подорожал на 41 %, с 64 до 91 тыс./руб., в том числе на 11 % только за осень 2021 г. (рис. 4.13).

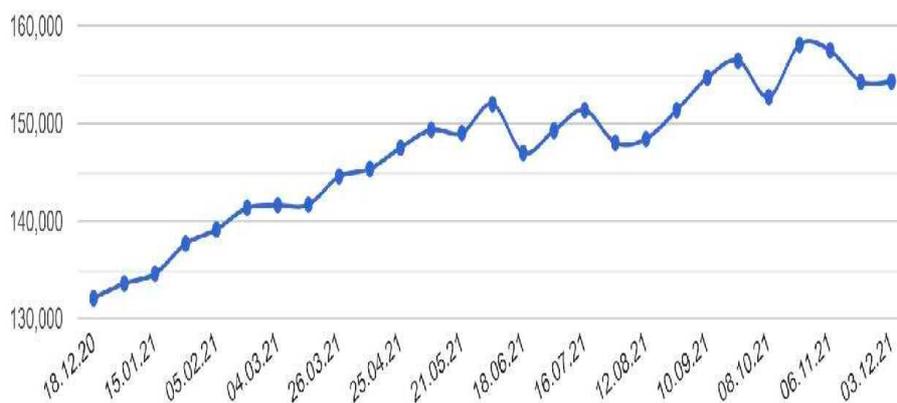


Рис. 4.13. Динамика цен предложения за 1 м² по квартирам в 2021 в Приморском крае, руб./м²

Как говорят риэлторы, ситуация на рынке жилья во многих городах Дальнего Востока сходная по своим признакам.

«Госипотека спровоцировала волну спроса, и покупатель выбрал с рынка абсолютно все, даже то, на что в другие времена не стал бы внимания обращать. В Находке объем предложений на вторичном рынке сократился на 40 %, предложений на первичном рынке практически нет – квартиры в немногочисленных

новостройках раскупают без всякой рекламы», – прокомментировал для Restate Владимир Каплинский, генеральный директор АН «Владимир» (г. Находка).

Высокий спрос на жилье в первую очередь простимулировала дешевая ипотека. На Дальнем Востоке вместе с другими продуктами господдержки действует программа дальневосточной ипотеки, по которой можно взять кредит на покупку квартиры в новостройках под 0,1–2% годовых. В 2022 г. условия дальневосточной ипотеки расширились и на распространились не только на молодые семьи, но и на медицинских и педагогических работников, вне зависимости от возраста. На кредиты по такой же ставке могут рассчитывать и участники программы «дальневосточный гектар». Результат предсказуем: из-за увеличившегося спроса и дефицита предложения цены сначала взлетели в немногочисленных новостройках Дальнего Востока, затем резко подорожало жилье и на вторичном рынке недвижимости.

«В Дальневосточном федеральном округе до 70% объемов жилищного строительства приходится на несколько городов, таких как Владивосток, Хабаровск, Улан-Удэ. В ряде одних регионов, присутствующих в базе Restate.ru, число новостроек настолько мало, что построить на их основе графики изменения цен не представляется возможным, а в ряде других вообще ничего не строится. Например, жителям Магаданской области и Чукотки по этой причине разрешили тратить дальневосточную ипотеку на вторичном рынке жилья.

Все это привело к резкому росту цен, который замедлился лишь этой осенью. Во Владивостоке, Якутске, Хабаровске, Улан-Удэ цены на вторичном рынке жилья за три последних месяца подросли на 2–3%. В то же время именно в этих городах сейчас начали увеличиваться объемы нового строительства. Не исключено, что это может обернуться дальнейшим подорожанием новостроек, а затем и вторичного жилья», – говорит Андрей Добрый, руководитель федеральной базы недвижимости Restate.ru.

Как минимум в десяти регионах и городах Дальневосточного федерального округа средний ценник на вторичном рынке жилья сейчас за отметкой 100 тыс. руб./м². Рост цен «обогастил» собственников жилья во Владивостоке, Южно-Сахалинске, Хабаровске, Якутске, Петропавловске-Камчатском и в ряде других городов, так как они могут позволить себе продать свою недвижимость и купить просторное жилье практически в любом крупном городе страны, ранее недоступном.

Дорогими для дальневосточного жителя по-прежнему остаются рынки недвижимости двух столиц и курорты Краснодарского края. Например, не новую однокомнатную квартиру площадью 36 м² в Санкт-Петербурге можно приобрести за 4,65 млн руб. – во Владивостоке столько стоит двухкомнатная квартира. В Сочи хорошую однокомнатную квартиру дешевле чем за 6 млн руб. не найти – жителю Владивостока для ее покупки придется продать хорошую двухкомнатную или трехкомнатную квартиру. А вот чтобы приобрести небольшую студию в Москве, придется потратить от 7,2 млн руб. – жителю столицы Приморского края придется расстаться с просторной трехкомнатной квартирой.

Зато в Новосибирске, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Самаре или других городах можно приобрести равноценную или более качественную по своим па-

раметрам квартиру – во многих «миллионниках», несмотря на серьезный рост цен, средние цены сейчас существенно уступают дальневосточным. Житель Владивостока на деньги, полученные от продажи своей недвижимости, может купить сразу две квартиры в Воронеже или три в Челябинске.

В Приморском крае остро стоит вопрос нехватки жилых помещений, а доходы большинства граждан не позволяют легко и свободно купить жилье, имеющееся в продаже. Негативно сказывается на этом постоянный рост цен на жилье (табл. 4.10).

Таблица 4.10

Средние цены на вторичном рынке жилья в городах-миллионниках, городах Дальнего Востока и городах-курортах

Город	Средние цены, тыс. руб./м ²	Минимальные цены на квартиру, млн руб.
Москва	327	7,2
Сочи	245	3,5
Ялта	209	4,7
Санкт-Петербург	194	4,7
Владивосток	154	3,2
Севастополь	147	4,1
Анапа	128	2
Казань	123	2,1
Петропавловск-Камчатский	115	2,8
Хабаровск	111	2,7
Якутск	106	1,5
Нижний Новгород	105	2,3
Новосибирск	95	2
Екатеринбург	93	2
Уфа	88	2
Улан-Удэ	88	1,8
Красноярск	86	1
Чита	86	1,5
Самара	79	1,4
Пермь	76	1,7
Ростов-на-Дону	76	1,5
Воронеж	75	1,6
Волгоград	65	1,4
Челябинск	53	1,2

Вообще для каждого региона России возможность обеспечить местное население комфортным, а также доступным жильем имеет свои особенности. Так, например, для Приморского края это одна из самых актуальных проблем развития региона, что связано с недостаточным объемом жилищного строительства, а также наличием большого количества ветхого или аварийного жилищного фонда.

Малозэтажное жилищное строительство в Приморском крае – одна из наиболее перспективных отраслей российской экономики. Движущей силой к этому рынку стало снятие ограничений на строительство индивидуального жилья, упрощение процедур оформления прав на земельные участки, увеличение благосостояния населения, появление в продаже новых материалов, реализация крупных национальных проектов.

Сейчас данный рынок развивается в двух основных направлениях:

- строительство коттеджных поселков и элитное пригородное жилье;
- строительство жилья по федеральным программам «Собственный дом» и «Доступное и удобное жилье гражданам РФ», строительство недорогих, быстро-возводимых домов.

До кризиса рынок недвижимости Приморского края в общем и малозэтажного строительства в частности имел более инвестиционный характер и был сильно «перегрет». Сейчас же это рынок личного потребления.

На массовое снижение спроса повлияла плотная застройка новых микрорайонов социального жилья по молодежным программам.

Анализ рынка недвижимости г. Владивостока

Сто пятидесятилетний город Владивосток, по сравнению с городами центральной России, не столь старый, поэтому жилищный фонд его фактически начал формироваться с начала двадцатого столетия. Численность населения города не велика, опять же по меркам центральной части страны; в нем проживает чуть более 600 000 человек, что сказывается и на количестве жилого фонда. Старый фонд ограничен центральным районом города, где большая часть зданий была построена в начале XX века. Сейчас эти здания на 75–80% используются под коммерческие цели: офисы, фирмы, административные службы, то есть как нежилые помещения. Дореволюционный жилой фонд составляет в районе 1% от всех жилых помещений города. Так, в 1879 г. в нем проживало всего 8837 жителей, было порядка 590 построек, из которых всего 18 каменных зданий, 17 зданий-предприятий, 155 лавок и магазинов.

Невелика роль жилых сооружений «сталинского периода». Большая их часть располагается в центральных районах города. От всего жилого фонда на них приходится около 5%.

Активная фаза строительства города началась с 1960 г. За двадцатипятилетний период было построено более 8 млн м² жилого фонда или введено в эксплуатацию около 90 тыс. новых квартир, что сейчас сказывается на структуре жилого фонда: от 30 до 40% в нем занимают «хрущевки», которые уже выработали свой ресурс и в целом морально устарели.

Во Владивостоке многоэтажное строительство началось в конце 70-х гг. Квартиры, которые построены за последние 40 лет, немного больше старых. Но

они также строились по социальной программе быстрого обеспечения жилья граждан, а следовательно, обладают минимальными комфортными требованиями. Самое большое количество таких сооружений находится в 64-м и 71-м микрорайонах [43, 54, 61, 77, 78].

Во Владивостоке почти отсутствует элитное, комфортабельное жилье, в сравнении с европейскими стандартами. Лишь в последние 15–20 лет городские строительные фирмы начали строительство многоквартирных домов, в которых квартиры имеют улучшенную планировку и отделку, и домов-коттеджей, ориентируясь на население с более высокими доходами.

Исследование спроса на коммерческую недвижимость г. Владивостока было проведено по анализу объявлений, в которых потенциальный арендатор описывал свои требования к желаемому помещению, которое хотелось бы ему взять в аренду. Данные результаты поиска представлены в табл. 4.11.

Таблица 4.11

Анализ спроса на коммерческую недвижимость г. Владивостока в 2020 г.

Тип помещения	Желаемая сумма за аренду в месяц	Текст объявления	Желаемый район города
В приоритете до 100 квадратных метров под кофейню или маленькое кафе	К сожалению, цену не указали	Рассмотрю любые варианты. В приоритете до 100 квадратных метров под кофейню или маленькое кафе. Желательно центр города	Желательно центр города
Возьму земельный участок	Не указана	Возьму в аренду земельный участок под пит-стоп, рассмотрю любые варианты. Интересуют проходимые места, звонить на первый номер	Не указали
Возьму в аренду участок земли	Не указана	Возьму в аренду участок земли под автостоянку или авторазборку в районе 71-го, 64-го микрорайона	В районе 71-го, 64-го микрорайона
Возьму в аренду участок под небольшое кафе	Цена не указана	Возьму в аренду участок под небольшое кафе. Условия: свет, вода, канализация. Рассмотрю все варианты	Не указали
Сниму складское, производственное, нежилое помещение под склад	15 000 □	Требования к помещению: – 50–80 м ² ; – районы: Чуркин, Тихая, Луговая, Трудовая, Борисенко, Фадеева, Спортивная; – круглосуточный доступ; – первый этаж, широкий проход (более 1 м); – сухое, желательно отапливаемое (либо с возможностью подключения электрических батарей)	Районы: Чуркин, Тихая, Луговая, Трудовая, Борисенко, Фадеева, Спортивная

Продолжение табл. 4.11

Тип помещения	Желаемая сумма за аренду в месяц	Текст объявления	Желаемый район города
Возьму в аренду пит-стоп или земельный участок	30 000 □	Возьму в аренду пит-стоп или земельный участок. На долгосрочную аренду. Вода, канализация, свет. Участок нужен в проводимых местах	3-я Рабочая и т.д.
Сниму в аренду помещение, бокс под автомойку или действующую автомойку	Цена не указана	Сниму в аренду помещение, бокс под автомойку или действующую автомойку. Не менее одного поста. Рассмотрю все варианты	Не указали
Возьму в аренду земельный участок	10 000 руб.	Возьму в аренду земельный участок под установку павильона	Не указали
Сниму помещение	10 000 руб.	Сниму помещение под офис, шоу-рум женской одежды, можно с кем-нибудь наполовину, буду не против, достаточно будет 10–13 квадратов, район любой, пишите на WhatsApp, вдруг кто-то ищет так же, как и я	Район любой
Возьму в аренду участок	Цена не указана	Возьму в аренду участок под автомойку. Рассмотрю любые варианты. Возможен вариант автомойка + пит-стоп	Не указали
Аренд небольшого земельного участка	Цена не указана	Компания возьмёт на длительную аренду земельные участки по городу под торговые киоски. Рассмотрим предложения на рынках, на автобусных остановках, на территории, прилегающей к магазинам, и т.д. Оплата договорная и своевременная	Не указали
Помещение	Цена не указана	Срочно сниму помещение (квартиру тоже рассматриваем на 1-м этаже) под детский центр	Район Снеговой Пади
Нежилое помещение	280 000 □	Сниму нежилое помещение под ночной клуб. Требования к помещению: – площадь – не менее 200 м ² ; – высота потолков – не менее 3 м; – удобный подъезд на автомобиле; – на долгосрочную аренду	Не указали

Окончание табл. 4.11

Тип помещения	Желаемая сумма за аренду в месяц	Текст объявления	Желаемый район города
Сниму до 20 м ²	Цена не указана	Сниму небольшую площадь под массаж в БЦ «City Hall» в р. Черёмушки на Запорожской, 77. Аренда планируется на конец февраля, начало марта	В новом БЦ «City Hall» в р. Черёмушки на Запорожская, 77
Ищем место для кофеточки	25 000 □	Развивающаяся российская сеть кофеен ищет торговое пространство с высоким трафиком	Ищем место для кофеточки
Сниму помещение под кабинет	30 000 □	Сниму помещение с ремонтом под кабинет аппаратной коррекции фигуры, с окном, от 20 до 35 м. Парковочное место обязательно (рассмотрю также и за отдельную плату, но на территории здания), доступ до 23.00, включая субботу и воскресенье	Не указали

Как свидетельствуют данные таблицы, желания взять помещение в аренду очень разнообразны: по цене, интересующему району, площади и др.

Каково же предложение на коммерческую недвижимость на рынке? Новые игроки, появившиеся последние лет пять назад на рынке коммерческой недвижимости, создают точки роста. Так, «Леруа Мерлен», международная компания, специализирующаяся на продаже товаров для строительства, отделки и обустройства дома, дачи и сада, открыла гипермаркет площадью 15 тыс. м² в пригороде Владивостока. Этот крупнейший европейский DIY-ритейлер в лучших традициях глобализации рынка подтягивает к себе ряд крупнейших компаний. Второй по торговым площадям ритейлер (48 тыс. м²) – ТРЦ «Калина Молл».

Владивосток – город, где проживает 600 000 человек, но значительную долю продаж в компаниях допандемийного города обеспечивали азиатские туристы. Турпоток приносил городу еще 700 000 человек в год.

Сегодня арендаторы из числа малого и микробизнеса заявляют о падении покупательской способности, об отсутствии спроса, о тяжелом положении и жесточайшей конкуренции, а некоторые выражают намерение уйти с рынка. И они действительно уходят; их места занимают сети. С рынка исчезли «Три ко-та», «Домотехника», «Парус» и другие.

Уменьшилось количество вновь открываемых сетевых магазинов, а также упало развитие уже действующих. Наблюдается спрос на аренду маленьких недорогих офисных помещений и на офисы премиум-класса. При этом помещения среднего сегмента площадью 100–200 м² простаивают. В целом нельзя сказать, что рынок коммерческой недвижимости перенасыщен офисными зданиями. Если несколько лет назад многие объекты были полупустыми, то в настоящее время они почти полностью заполнены арендаторами.

Перспектива окупаемости вновь создаваемых объектов коммерческой недвижимости сильно зависит от их местоположения и внутреннего содержания.

Ряд проектов на рынке коммерческой недвижимости Владивостока реализуется в рамках диверсификации портфелей девелоперов, широко известных за пределами строительного сектора. Так, Вадим Михайлюк, создатель ООО «Магазин игрушки «Бубль Гум», вложил деньги в строительство «Енисейская Plaza» (International Bayview Towers) на Енисейской. Это бизнес-комплекс класса А из трех башен (пока только одна из них сдана в эксплуатацию), с уникальной парковкой на 1200 машино-мест. Рынком коммерческой недвижимости заинтересовалась и компания «ДНС», диверсифицирующая свой бизнес с исполинским размахом.

На рынке продаж коммерческой недвижимости стоимость объектов за последние 2–3 года особенно не изменилась. Как ранее, так и сейчас самыми востребованными являются торговые помещения на первой линии. Спрос на них превышает предложение. Это не касается объектов, на которые собственник установил стоимость, в разы превышающую рыночную.

Низкий спрос наблюдается на нежилые помещения, расположенные на первых этажах в новых жилых многоквартирных домах в спальных районах, вследствие того, что пользоваться услугами и товарами в данных объектах будут предположительно только жители этого микрорайона.

Рынок меняется, развивается инфраструктура Владивостока, соответственно, изменилась география спроса. Старый фонд теряет арендаторов, и там, где еще вчера были офисы, сегодня возникают хостелы. По словам экспертов, это нередкая ситуация, учитывая, что номерной фонд всего Приморского края составляет порядка 30 тыс. единиц, тогда как допандемийный турпоток составлял 700 тыс. человек в год, и это далеко не предел, а в последние два года достаточно высокий поток граждан России в летний сезон значительно его превышает.

Появляются новые коммерческие площади в стилобатах построенных зданий, предназначенные под офисы, торговые места и сферу услуг. Иногда под такие нежилые помещения собственник отводит сразу три этажа; бывает, что его расчет оказывается неверным. В качестве примера эксперты приводят явный переизбыток коммерческих площадей ЖК «Алые паруса». Эгершельд, где можно снять шикарный офис за небольшие деньги, остается невостребованным районом на рынке коммерческой недвижимости в силу своей неудобной локации, как среди арендаторов, так и потенциальных инвесторов.

Обычно собственник сам занимается реализацией площадей либо продает их с условием ограничения сферы деятельности, например только под общепит или только под торговые места. Практика привлечения брокерских компаний к наполнению объектов во Владивостоке и Приморском крае еще не получила московского размаха. Многие владельцы ТЦ и БЦ обходятся собственными силами в этом вопросе. В таблице 4.12 представлен объем предложений на рынке коммерческой недвижимости города за 2018 г.

**Предложение на рынке аренды коммерческой недвижимости
г. Владивостока**

Тип объекта	Общий процент предложения, %	Объем предложения во II кв. 2018 г.	Объем предложения в I кв. 2018 г.	Изменение объема предложения, %
Офисные помещения	32,86	1 011	899	12,46
Торговые помещения	17,03	524	430	21,86
Складские помещения	11,86	365	323	13,00
Производственные помещения	4,97	153	124	23,39
Помещения свободного назначения	33,28	1 024	320	220,00
Итого	100,00	3077	2096	46,80

Анализ объема рынка аренды по количеству предложений по всем типам объектов коммерческой недвижимости вырос на 46,80 %. Стоит подчеркнуть, что предложения помещений свободного назначения выросли в 22 раза. Свободные арендные площади в офисных помещениях имеются. «Динас» и «Fresh Plaza» предлагают площади от 20 до 200 м с арендной ставкой до 1,5 тыс. руб./м². Помещение свободного назначения по адресу: Алеутская, 12а обойдется арендатору 425 руб./м²; за 16 тыс. руб. можно снять офис площадью 36 м² в районе Фадеева. Ряд аналитиков прогнозирует повышение ставок и, как ни странно, заполняемости.

В городе работает огромное количество бизнесов, о которых мы даже не подозреваем. Только в офисном здании на Запорожской, 77 более 1600 м² занимают арендаторы, которые предоставляют услуги парикмахерскими и салонами красоты. Например, фитнес-клуб «Impulse Hall» занимает площадь 1300 м², больница «Falck» – до 3500 м². Раньше предположить не могли, что все это будет интересно в бизнес-центре. Помещения арендуют стоматологическая клиника, кофейня. Наличие различных арендаторов оказывает синергический эффект, поэтому мы считаем, что будущее за многофункциональными центрами.

В настоящее время готова концепция развития острова Елена – «маленький Гонконг» порядка 400 тыс. м² площадей гостиничных, офисных, жилых, административных зданий. Такие проекты интересны, мы считаем, и для инвесторов, и для покупателей. Это совсем другая история, совсем другая жизнь, и, если появится транспортная логистика, этот комплекс непременно построится.

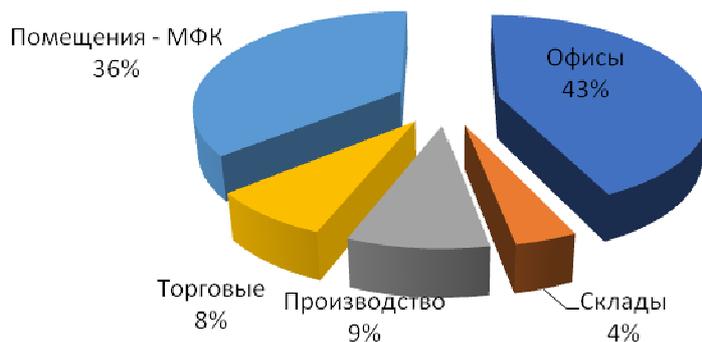


Рис. 4.14. Распределение объема рынка продаж по цене предложения (г. Владивосток, 2018 г.)

На рис. 4.14 видно, что офисные помещения занимают большую процентную часть от объема рынка продаж по цене предложения. Меньшую процентную часть от объема рынка продаж по цене предложения занимают складские помещения.

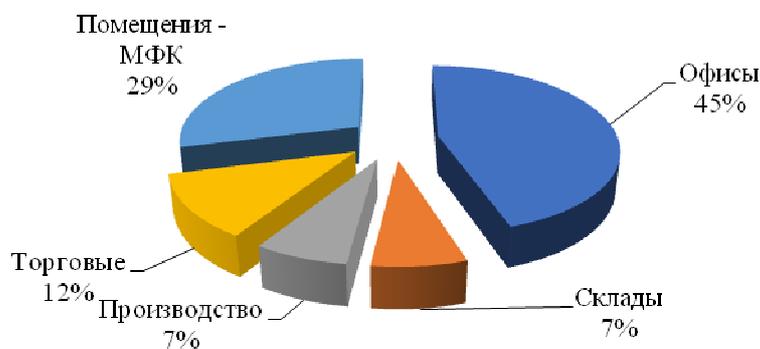


Рис. 4.15. Распределение объема рынка продаж по количеству объектов (г. Владивосток, 2018 г.)

Диаграмма, представленная на рис. 4.15, иллюстрирует, что офисные помещения занимают большую долю от объема рынка продаж по количеству объектов. Меньше всего от объема рынка продаж по количеству объектов составляют складские помещения и производство.

Вместе с тем продажи офисных помещений значительно сократились начиная с 2014 г. Коммерческие площади востребованы, когда предприниматель может строить прогнозы на 5–7 лет, когда у него есть понимание, что в ближайшие 7–8 лет бизнес будет расти на 10–15 % в год, но сегодня – не время для экономического оптимизма. Так, в табл. 4.13 рассмотрены продажи коммерческой недвижимости в 2017 и 2018 гг.

Таблица 4.13

Продажи коммерческой недвижимости в г. Владивостоке

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2018 г., м ²	Объем предложения в IV кв. 2017 г., м ²	Изменение объема предложения, %	Цена, руб./м ²	
				Min	Max
Офисы	56 055	83 383	-32,77	32 158	181 579
Склады	14 994	49 507	-69,71	12 395	59 220
Производство	2456	49 426	-95,03	7222	60 000
Торговые помещения	47 788	77 640	-38,45	11 161	300 000
Помещения свободного назначения	31 357	93 935	-66,62	10 518	330 184
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	112 304	124 061	-9,48	4040	280 534
Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)	64 002	84 482	-24,24	6608	143 478
Итого	328 956	562 434	-41,51		

Таким образом, объем предложений за 2018 г. упал чуть больше чем на 40 % по сравнению с 2017 г. (табл. 4.14). Если рассматривать по структуре типы объектов, то можно утверждать, что все предложения снизились, причем объем предложений производственных объектов – на 95,03 %, а отдельно стоящих зданий – на 9%. Следовательно, рынок продаж коммерческой недвижимости во Владивостоке замедлился (рис. 4.16).

Тактическая задача выживания превалирует над стратегической – развитием, и борьба продолжается «на коротких дистанциях».

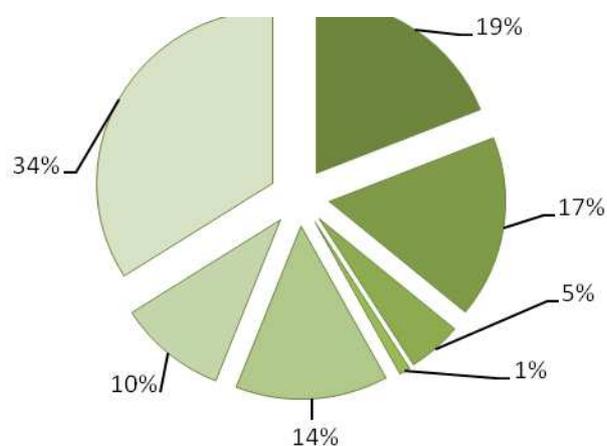
Таблица 4.14

Продажи коммерческой недвижимости в г. Владивостоке по цене предложения

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2018 г., руб.	Изменение объема предложения, %
Офисы	7 510 053 455	-29,54
Склады	2 155 561 599	-69,97
Производство	1 540 524 000	-93,91
Торговые	6 917 440 204	-33,80

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2018 г., руб.	Изменение объема предложения, %
Помещения неопределенного назначения	6 322 180 217	-66,15
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	10 280 031 252	-20,67
Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)	2 727 493 499	-19,84
Итого	37 453 284 226	-38,34

Объем рынка продаж коммерческой недвижимости во Владивостоке по цене предложения снизился на 38,34% (рис. 4.17). Можно заметить также, что объем по цене предложений производственного объекта упал на 93,91%.



Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)
 Офисы
 Склады
 Производство
 Торговые
 Помещения неопределенного назначения
 Отдельно стоящие здания (ОСЗ)

Рис. 4.16. Объем рынка продаж коммерческой недвижимости по типу объектов и площади (Владивосток, 2018 г.)



Рис. 4.17. Распределение рынка продаж коммерческой недвижимости по цене предложения (Владивосток, 2018 г.)

Объем предложения сдаваемых в аренду площадей в офисных зданиях во Владивостоке повысился на 15,48 % и составил 44 276 м².

Средняя ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) во II квартале 2018 г. составила 844 руб./м²/мес., что на 1,77 % выше, чем аналогичный показатель в I квартале 2018 г. (830 руб./м²/мес.).

Средняя ставка аренды на офисные помещения по всему Владивостоку во II квартале 2018 г. снизилась на 7,95 % и составила 714 руб./м²/мес. против 776 руб./м²/мес. в I квартале 2018 г. (табл. 4.15).

Таблица 4.15

Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивостока в 2018 г.

Районы Владивостока	II кв. 2018 г.		I кв. 2018 г.
	Минимум, руб./м ² /мес.	Максимум, руб./м ² /мес.	Средняя, руб./м ² /мес.
64-й, 71-й микрорайоны	430	1000	629
Баляева	184	1200	684
БАМ	175	2000	560
Борисенко	400	1000	670
Вторая Речка	158	1500	708

Районы Владивостока	II кв. 2018 г.		I кв. 2018 г.
	Минимум, руб./м ² /мес.	Максимум, руб./м ² /мес.	Средняя, руб./м ² /мес.
Гайдамак	650	2500	710
Заря	600	600	–
Луговая	136	1538	690
Некрасовская	139	1500	843
Патрокл	Нет данных по данному району		
Первая Речка	300	1350	829
Снеговая	250	750	562
Снеговая Падь	600	600	–
Столетие	350	2500	774
Тихая	139	1000	399
Толстого (Буссе)	364	1116	706
Третья Рабочая	500	1333	760
Трудовая	300	750	525
Фадеева	417	1000	567
Центр	167	3000	903
Чуркин	120	1500	684
Эгершельд	317	1500	710
Ставка аренды в офисных помещениях г. Владивостока	317	1500	776
Ставка аренды в офисных зданиях	300	1550	830

Продажа офисных помещений во Владивостоке. Средняя цена предложения на офисные помещения во Владивостоке в I квартале 2018 г. составила 88 787 руб./м², что на 1,43 % больше, чем в IV квартале 2017 г. (87 533 руб./м²) (табл. 4.16).

Таблица 4.16

Цена предложения на офисные помещения по районам г. Владивостока в 2017–2018 гг.

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
64-й, 71-й микрорайоны	71 045	135 000	62 947	–
Баляева	4444	98 000	78 996	–10,59

Окончание табл. 4.16

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
БАМ	8133	106 667	100 006	–
Борисенко	4747	51 432	89 714	–
Вторая Речка	44 444	95 556	67 243	–1,25
Гайдамак	58 889	75 472	76 854	–11,92
Заря	–	–	69 284	
Луговая	77 844	105 263	89 017	6,44
Некрасовская	66 606	125 000	89 793	6,06
Океанская	–	–	84 906	–
Патрокл	–	–	71 924	–
Первая Речка	49 470	181 579	110 055	9,50
Седанка	–	–	54 286	–
Снеговая	60 000	93 220	75 208	–9,75
Снеговая Падь	142 593	142 593	79 167	–
Столетие	37 838	109 677	88 577	–4,75
Толстого (Буссе)	103 614	103 614	109 478	–5,36
Третья Рабочая	64 000	81 731	86 725	–15,98
Трудовая	–	–	69 318	–
Фадеева	60 169	69 444	65 633	–0,63
Центр	40 167	172 340	96 350	0,14
Чуркин	32 158	121 277	61 282	13,80
Эгершельд	39 370	164 634	86 486	5,07
Общий итог	32 158	181 579	87 533	1,43

Продажа нежилых помещений (ПСН) во Владивостоке. В I квартале 2017 г. показатель средней цены на ПСН во Владивостоке снизился на 3,53%: средняя цена предложения на ПСН в I квартале 2018 г. составила 76 711 руб./м² против 79 518 руб./м² в IV квартале 2017 г. (табл. 4.17).

Таблица 4.17

**Цена предложения на нежилые помещения по районам г. Владивостока
в 2017–2018 гг.**

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
64-й, 71-й микрорайоны	26 250	121 053	50 307	–
Баляева	45 000	102 000	63 731	11,04
БАМ	10 518	84 270	32 874	–
Борисенко	30 026	97 987	62 172	–
Вторая Речка	32 034	142 857	65 697	10,06
Гайдамак	–	–	64 865	–
Заря	44 231	47 115	58 512	–
Луговая	26 609	165 837	84 734	–
Некрасовская	150 303	167 308	161 907	–
о. Попова	–	–	34 629	–
о. Русский	19 058	19 058	17 068	11,66
Океанская	42 576	66 509	58 920	–
Патрокл	20 000	100 000	70 150	1,97
Первая Речка	37 500	330 184	128 375	–22,49
Пригород	–	–	52 062	–
Садгород	33 333	33 333	22 222	–
Седанка	30 454	53 763	44 294	–
Снеговая	–	–	34 371	–
Снеговая Падь	81 111	83 333	105 015	–21,70
Столетие	25 000	30 000	65 103	–
Тихая	–	–	71 084	–
Толстого (Буссе)	155 263	155 263	108 308	–
Третья Рабочая	81 319	81 319	113 969	–
Трудовое	25 429	25 429	28 000	–
Фадеева	–	–	35 694	–

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
Центр	30 209	225 989	106 789	-0,20
Чуркин	19 076	128 125	62 441	-13,63
Эгершельд	43 269	95 172	94 208	-27,86
Общий итог	10 518	330 184	79 518	-3,53

Продажа торговых помещений во Владивостоке. Средняя цена предложения на торговые помещения во Владивостоке и Приморском крае в I квартале 2018 г. составила 107 767 руб./м², что на 6,72% больше показателя IV квартала 2017 года – 100 983 руб./м² (табл. 4.18).

Таблица 4.18

Цена предложения на торговые помещения по районам г. Владивостока в 2017–2018 гг.

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
64-й, 71-й микрорайоны	36 667	86 111	78 244	-23,88
Баляева	120 690	163 043	101 077	–
БАМ	34 091	127 660	72 394	–
Борисенко	66 066	125 000	87 500	–
Весенняя	11 161	12 500	21 875	–
Вторая Речка	42 222	240 000	82 969	0,01
Гайдамак	–	–	76 000	–
Луговая	80 292	300 000	189 591	–
Некрасовская	85 640	157 000	87 619	–
о. Русский	–	–	29 538	–
Океанская	80 952	80 952	82 075	–
Первая Речка	23 077	269 231	173 287	-20,68
Садгород	86 022	86 022	72 698	–
Снеговая	–	–	78 194	–

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
Снеговая Падь	80 000	85 000	–	–
Столетие	126 300	144 928	103 918	–
Тихая	42 500	42 500	69 167	–
Толстого (Буссе)	93 750	98 750	93 478	2,97
Третья Рабочая	72 222	100 000	100 000	–9,59
Трудовая	73 842	127 273	113 160	–
Трудовое	–	–	18 182	–
Фадеева	–	–	104 074	–
Центр	54 201	285 714	136 027	13,80
Чуркин	49 324	158 909	68 829	–
Эгершельд	76 563	140 000	100 463	–
Общий итог	11 161	300 000	100 983	6,72

Продажа складских помещений во Владивостоке. Средняя цена предложения на складские помещения во Владивостоке в I квартале 2018 г. составила 33 814 руб./м². В IV квартале 2017 г. данный показатель был равен 39 169 руб./м², что означает снижение на 13,67 % (табл. 4.19).

Таблица 4.19

Цена предложения на складские помещения по районам г. Владивостока в 2017–2018 гг.

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²
Баляева	–	–	54 762
БАМ	40 764	40 764	–
Борисенко	–	–	28 000
Весенняя	–	–	92 819
Вторая Речка	40 500	40 500	54 894

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²
Некрасовская	26 471	26 471	42 002
Океанская	–	–	16 667
Первая Речка	–	–	20 030
Пригород	–	–	17 172
Снеговая	39 853	59 220	50 735
Столетие	12 395	12 395	16 096
Тихая	–	–	39 370
Третья Рабочая	–	–	95 000
Трудовое	–	–	20 000
Центр	–	–	29 541
Эгершельд	21 930	40 000	34 969
Общий итог	12 395	59 220	39 169

Продажа производственных помещений во Владивостоке. Средняя цена предложения на производственные помещения в I квартале 2018 г. составила 38 658 руб./м², что на 22,20% ниже, чем в IV квартале 2017 г. (49 690 руб./м²) (табл. 4.20).

Таблица 4.20

**Цена предложения на производственные помещения по районам
г. Владивостока в 2017–2018 гг.**

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема пред- ложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
БАМ	–	–	51 714	–
Борисенко	–	–	24 755	–
Весенняя	7222	7222	–	–
Вторая Речка	48 333	60 000	60 370	–10,28
Некрасовская	–	–	83 333	–
Океанская	28 125	50 885	45 536	–13,25
Первая Речка	–	–	25 302	–

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения, %
	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²	Средняя, руб./м ²	
Пригород	40 000	40 000	40 000	0,00
Садгород	–	–	26 154	–
Снеговая	–	–	54 571	–
Столетие	–	–	67 829	–
Тихая	37 500	41 818	42 169	–5,68
Трудовое	32 698	32 698	26 702	22,45
Фадеева	–	–	48 232	–
Чуркин	–	–	17 483	–
Эгершельд	–	–	70 000	–
Общий итог	7 222	60 000	49 690	–22,20

С чем связан рост предложения в сегменте производственных помещений, сказать сложно. Возможно, это связано со снижением деловой активности в сегменте крупных производственных объектов, поскольку в количественном выражении рост составил всего пять предложений, и желанием собственников перевести свои сбережения в более ликвидные «денежные» активы.

В таблице 4.21 показана средняя цена предложения на комплексы (производственные, складские, свободного назначения) по назначению в г. Владивостоке в 2017–2018 гг.

Таблица 4.21

Средняя цена предложения на комплексы (производственные, складские, свободного назначения) по назначению в г. Владивостоке в 2017–2018 гг.

Тип комплекса	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²
Производственная	15 030	143 478
Складская	6608	124 167
Свободного типа	21 176	21 176
Рекреация	34 030	75 342
Офисная	51 667	51 667
Торговая	17 778	86 527

Продажа отдельно стоящих зданий (производственных, складских и свободного назначения) во Владивостоке. В таблице 4.22 показана средняя цена предложения на отдельно стоящие здания (ОСЗ) по назначению в г. Владивостоке в 2017–2018 гг.

Таблица 4.22

**Средняя цена предложения на отдельно стоящие здания по назначению
в г. Владивостоке в 2017–2018 гг.**

Тип ОСЗ	Минимум, руб./м ²	Максимум, руб./м ²
Свободного типа	23 710	142 717
Офисное	50 461	280 534
Производственное	17 691	166 667
Складское	4040	92 819
Торговое		

Продажа земельных участков во Владивостоке. Средняя цена предложения на участки под коммерческое строительство в I квартале 2018 г. уменьшилась на 7,25% и составила 764 557 руб./сотка (в IV квартале 2017 г. – 819 975 руб./сотка); средняя цена предложения на земельные участки под ИЖС во Владивостоке в I квартале 2018 г. выросла на 5,08% и составила 1 007 360 руб./сотка; в IV квартале 2017 г. цена предложения составляла 956 215 руб./сотка.

В целом стоит отметить, что на большей части сегментов рынка земельных участков наблюдается снижение показателей в среднем на 5–13%, за исключением рынка земельных участков под ИЖС в районах г. Владивостока.

На портале FarPost сегодня размещено 365 активных объявлений о продаже коммерческих помещений. Больше всего продается офисов – 142 помещения; далее по количеству торговые точки – 77; объявлений о продаже производственных помещений – 24. Складов продается меньше всего – 17 объявлений. Так, объем предлагаемых торговых помещений в III квартале сократился в квадратных метрах на 46,6%, офисных – на 38,4%.

Несмотря на ускоренный темп строительства нового жилья цены на него постоянно растут. На рисунке 4.18 представлена динамика цен на вторичном рынке за последние 5 лет. За этот период средние цены на вторичном рынке выросли почти на 85% [77].

В крае за счет всех источников финансирования в I квартале 2022 г. сдано в эксплуатацию 2523 квартиры общей площадью 244,1 тыс. м² (включая жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), что на 5,5% больше, чем в I квартале 2021 г. В краевом центре построено 90,5 тыс. м² жилых домов – на 33% меньше соответствующего периода прошлого года [43].

В общем вводе жилья – 69,4% (169,4 тыс. м²) – составляют жилые дома, введенные индивидуальными застройщиками. Ввод жилья населением по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился в 2,9 раза. Из общей площади введенных домов на Владивосток приходится 37,1% жилья.

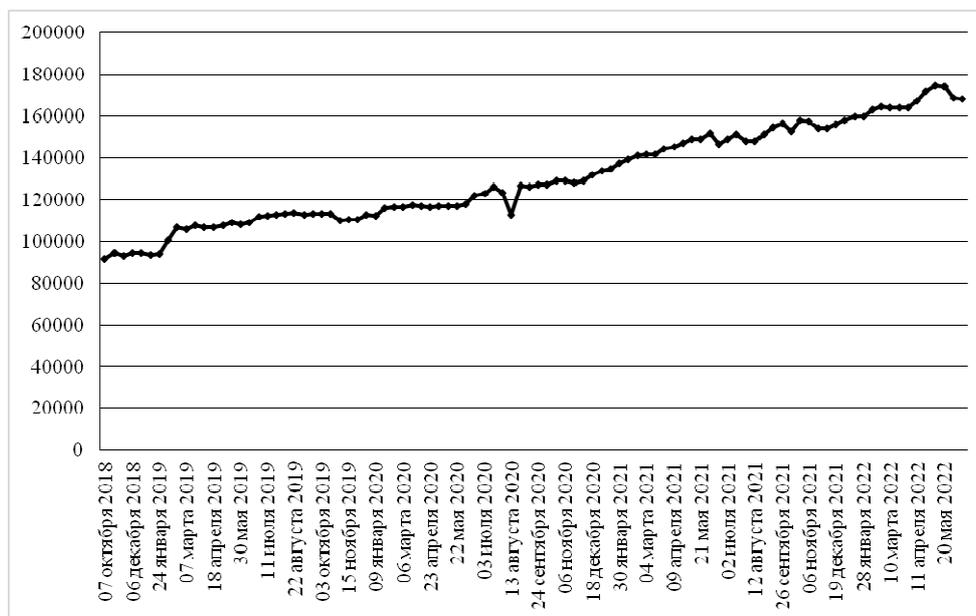


Рис. 4.18. Средняя цена за квадратный метр, руб., на рынке купли-продажи квартир на вторичном рынке жилья г. Владивостока в 2018–2022 гг.

Цены на жилье продолжают расти, несмотря на ускоренный темп строительства нового жилья в последние 5 лет. В 2020 г. сдали почти 650 тыс. м², в 2021 г. – 800 тыс. м², а в 2022 г. планируется уже миллион квадратных метров [78]. Средние цены предложения за 1 м² в апреле 2022 г. представлены в табл. 4.23 и на рис. 4.19 [54].

Таблица 4.23

Средняя цена и ее изменение предложения за 1 м² по типам квартир на вторичном рынке г. Владивостока в апреле 2022 г.

Показатель	Тип квартиры								
	Комн.	Гост.	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.	Среднее
Апрель 2022 г.									
Средняя, руб./м ²	151 724	179 538	175 612	165 423	157 868	161 949	160 764	140 395	163 288
Изменение за месяц, %	-2,40	1,10	0,40	2,10	-0,90	2,00	0,10	-9,60	0,70
Изменение с начала года, %	2,9	6,20	5,10	4,80	4,40	7,80	-5,6	-24,40	4,00
Изменение за год, %	-0,9	10,20	12,50	14,50	11,40	12,30	12,80	-13,90	11,70

Средние цены на рынке первичного и вторичного жилья в г. Владивостоке за период с 2010 по 2022 г. с разбивкой по типам квартир приведены в Приложениях К и М.

За последние годы строительной индустрией края освоены: дешевый силикатный кирпич, кирпич-монолит, а также панельное домостроение. Во Владивостоке почти отсутствует элитное, комфортабельное жилье, в сравнении с европейскими стандартами. Лишь в последние 15–20 лет городские строительные фирмы начали строительство многоквартирных домов, в которых квартиры имеют улучшенную планировку и отделку, и домов-коттеджей, ориентируясь на население с более высокими доходами. Цены на жилье продолжают расти, несмотря на ускоренный темп строительства нового жилья.

На вторичном рынке жилья Владивостока треть продавцов отложили свои намерения до лучших времен, покупатели тоже «затаились». Разброс цен сегодня достиг исторических коридоров – от 85 до 350 тыс. руб. за 1 м². Продажи практически остановились.

С конца февраля и до середины марта 2022 г. многие собственники снимали квартиры с продажи, и количество предложений уменьшилось почти наполовину. При этом многие покупатели поторопились завершить свои покупки до конца марта, пока действовали «старые» ипотечные ставки.

По оценкам риелторов, сегодня покупательский спрос упал на две трети. «Рынок сжался». Те, кто имел деньги, инвестировали в жилье как в защитный актив еще два месяца назад (табл. 4.24, рис. 4.19, 4.20).

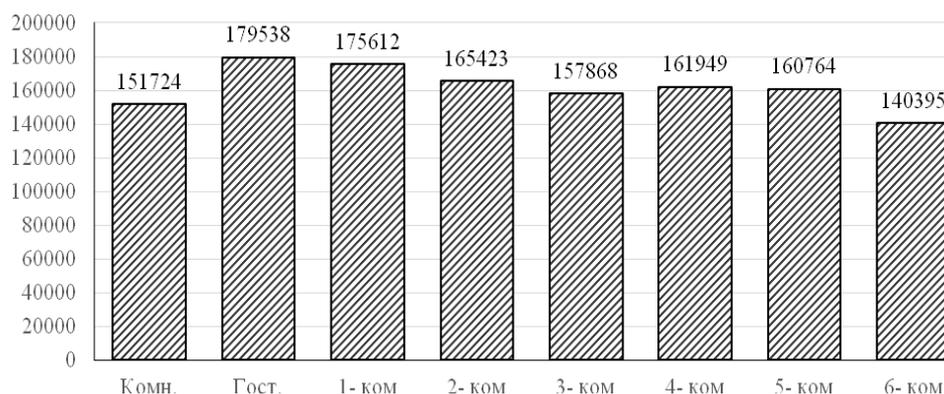


Рис. 4.19. Средняя цена предложения за 1 м² по типам квартир на вторичном рынке г. Владивостока в апреле 2022 г., руб./м²

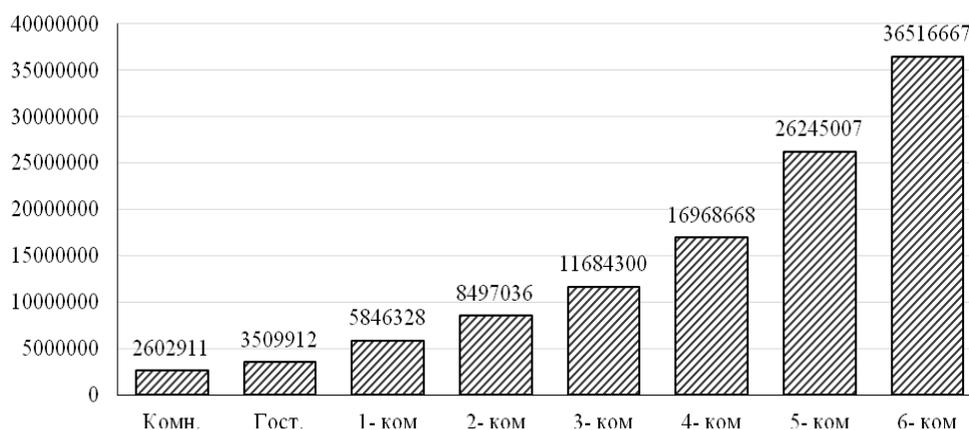


Рис. 4.20. Средняя цена предложения за объект по типам квартир на вторичном рынке г. Владивостока в апреле 2022 г., руб./м²

Таблица 4.24

Средняя цена за объект и ее изменение предложения за объект по типам квартир на вторичном рынке г. Владивостока в апреле 2022 г.

Показатель	Тип квартиры								
	Комн.	Гост.	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.	Среднее
Апрель 2022 г.									
Средняя, руб./м ²	2 602 911	3 509 912	5 846 328	8 497 036	11 684 300	16 968 668	26 245 007	36 516 667	9 205 959
Изменение за месяц, %	-3,50	-0,80	-0,90	2,70	-1,20	0,60	4,30	-9,00	-2,70
Изменение с начала года, %	5,00	9,00	2,80	6,50	6,30	8,20	-1,80	-37,10	6,30
Изменение за год, %	-1,60	10,20	8,90	16,70	12,30	10,60	7,10	21,20	15,80

Несмотря на такой драматический расклад, обвала цен на вторичном рынке жилья г. Владивостока не случилось. Многие продавцы квартир начинают играть с ценами в надежде на появление богатого покупателя. На этой волне появляются те, кто выставляет по 7–8 млн руб. даже 1-комнатные «хрущевки». Средняя площадь и изменение средней площади недвижимости в активной

продаже на вторичном рынке г. Владивостока в 2022 г. представлены на рис. 4.21 и в табл. 4.25.

Таблица 4.25

Средняя площадь и изменение средней площади недвижимости в активной продаже на вторичном рынке г. Владивостока в 2022 г.

Показатель	Тип квартиры								
	Комн.	Гост.	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.	Среднее
Средняя площадь, м ²	17	20	33	51	74	105	163	260	56
Изменение за месяц, %	-1,10	-1,80	-1,30	0,60	-0,30	-1,40	4,20	-0,60	-3,40
Изменение с начала года, %	2,00	2,60	-2,30	1,30	1,80	-0,10	4,10	-16,8	2,10
Изменение за год, %	-0,70	0,00%	-3,20	1,90	0,80	1,40	-5,00	40,70	3,70

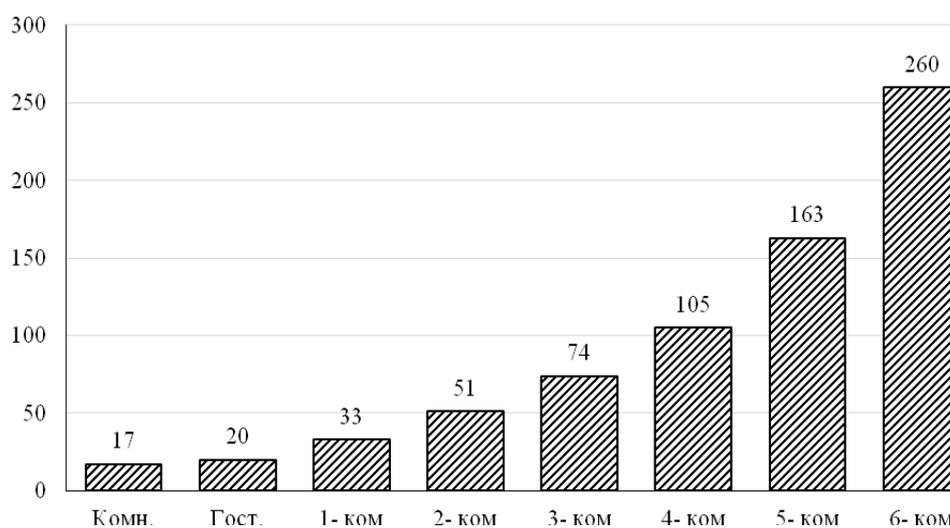


Рис. 4.21. Средняя площадь недвижимости в активной продаже на вторичном рынке г. Владивостока в 2022 г. в зависимости от типа жилья, м²

Разлет цен на вторичном рынке – от 3,5 до 15 млн руб. В новостройках картина похожая. В зависимости от района, готовности дома и площади – цены от 5 до 12 млн в домах высокого класса. Поэтому нет ничего удивительного в том, что стоимость однокомнатной квартиры устанавливается от 8 до

11 млн руб. Это может быть и дом уникальный, и престижная новостройка с хорошим ремонтом (табл. 4.26, рис. 4.22).

Таблица 4.26

Количество активных предложений по типам квартир и его изменение на вторичном рынке г. Владивостока в 2022 г.

Показатель	Тип квартиры								
	Комн.	Гост.	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.	Суммарное
Количество объектов	45	183	555	898	758	168	29	6	2642
Изменение за месяц, %	-15,10	53,80	14,70	6,80	3,00	1,80	-3,30	-45,50	8,30
Изменении с начала года, %	-54,50	-32,70	-25,40	-20,70	-23,50	-14,30	-19,40	-60,00	-24,20
Изменение за год, %	-47,70	-43,30	-42,60	-23,20	-23,90	-29,70	-25,60	-68,40	-31,20

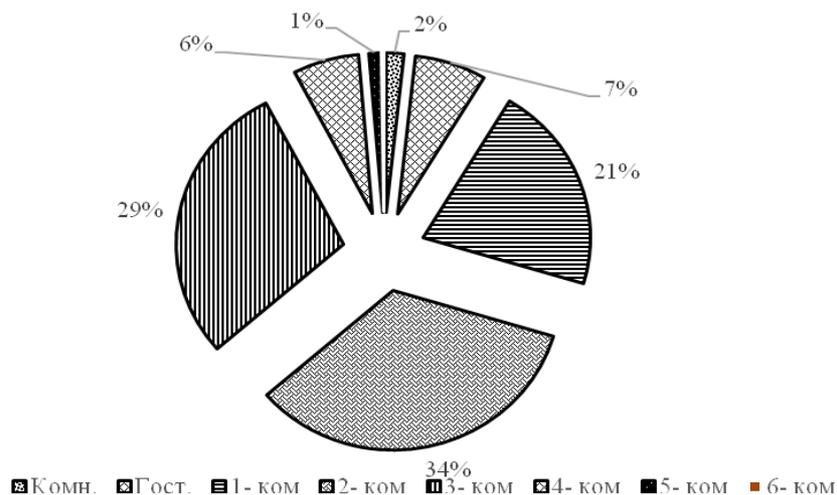


Рис. 4.22. Структура общей площади активных предложений по типам квартир на вторичном рынке г. Владивостока, %

Как считают эксперты, в 2021 г. цены реальных сделок от цен предложения отличались примерно на 2–3 %. Сейчас, как и всегда в период неопределенности и снижения спроса, торг по конкретным квартирам может доходить до 5–7 %, тем более что в текущих условиях многие продавцы подняли цены просто потому, что не понимали, что будет дальше.

Продавцы просматривают объявления, ищут предложения от застройщиков, сами оценивают ремонт своей квартиры, закладывают сумму торга, проценты по ипотеке, оплаченные за несколько лет, и прочие переменные. Но это не более чем ожидания продавца. На деле идет торг и продается тот объект, где собственник идет на уступки (рис. 4.23, табл. 4.27).

Таблица 4.27

Стоимость 1 м² по типам квартир на рынке новостроек г. Владивостока в апреле 2022 г.

Тип квартиры	Стоимость 1 м ² , руб.	Изменение за месяц, %	Изменение с начала года, %	Изменение за год, %
Студия	155 808	0,7	8,0	19,2
До 45 м ²	158 798	2,4	12,2	22,5
До 60 м ²	162 808	8,2	12,7	23,3
До 80 м ²	163 213	8,1	12,0	-26,0
До 100 м ²	165 389	11,6	2,2	-7,1
До 120 м ²	177 466	4,5	2,2	-17,5
Более 120 м ²	267 422	7,6	7,0	32,2
Среднее	163 784	2,8	9,9	17,5

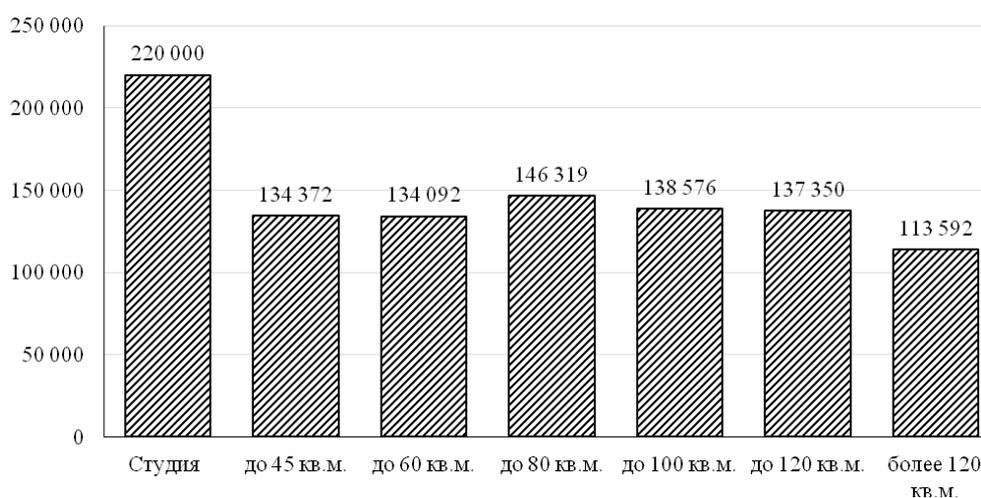


Рис. 4.23. Стоимость 1 м² по типам квартир на рынке новостроек г. Владивостока, руб./м²

Общая площадь активных предложений по типам квартир и доли общей площади активных предложений на рынке новостроек г. Владивостока представлены в табл. 4.28 и на рис. 4.24.

**Общая площадь активных предложений по типам квартир
на рынке новостроек г. Владивостока**

Тип квартиры	Стоимость 1 м ² , руб.	Изменение за месяц, %	Изменение с начала года, %	Изменение за год, %
Студия	21 967	-14,7%	-37,2	-87,3
До 45 м ²	61 900	-6,4%	-12,2	1003,6
До 60 м ²	63 712	-2,4%	-7,9	580,1
До 80 м ²	64 995	10,7%	-12,8	2651,5
До 100 м ²	15 007	-14,9%	-23,0	280,5
До 120 м ²	17 428	-1,7%	-13,3	523,0
Более 120 м ²	3092	8,7%	-27,2	-33,4
Суммарно	248 102	-3,0%	-16,1	18,2

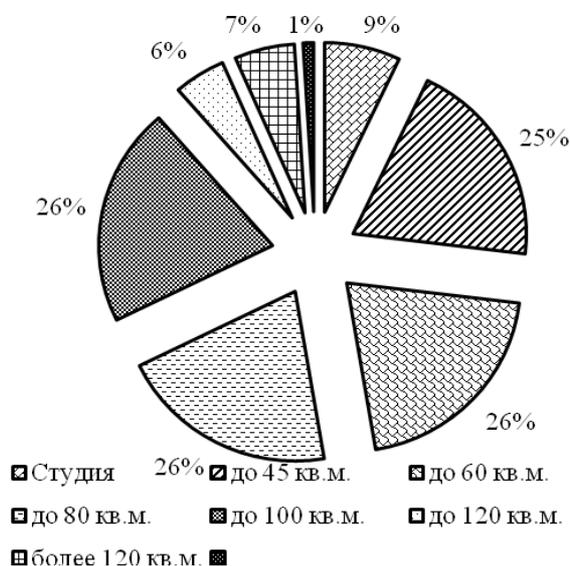


Рис. 4.24. Структура общей площади активных предложений по типам квартир на рынке новостроек г. Владивостока, %

На первичном рынке происходит другая ситуация: конечную стоимость формирует сам покупатель, который, образно говоря, «голосует рублем». Застройщик стартует в продажах с определенной гипотетической цены, например 140 тыс. за 1 м². При этом задача реализовать все квартиры в ближайшие 12 недель у девелопера, как правило, не стоит. Есть определенный план с конкретным количеством сделок в месяц; если факт продаж существенно

превышает план, это может свидетельствовать о том, что цена установлена неверно. В таких случаях стоимость постепенно пересматривается в сторону увеличения. Это нормальные правила бизнеса. Девелопер хорошо понимает, когда, где и какие именно квартиры в каком ценовом диапазоне реализовывать.

Сейчас за основу формирования цены взята себестоимость строительства с прибавлением оптимальной маржи. Такой подход к ценообразованию работает, потому что девелоперы используют деньги проектного финансирования, в котором есть жесткая финансовая модель, которой надо следовать. Это способствует стабилизации, а в некоторых случаях даже снижению цен на рынке первичной недвижимости (табл. 4.29, 4.30, рис. 4.25, 4.26).

Таблица 4.29

Стоимость 1 м² по типам квартир на первичном рынке г. Владивостока в 2022 г.

Тип квартиры	Стоимость 1 м ² , руб.	Изменение за месяц, %	Изменение с начала года, %	Изменение за год, %
Студия	220 000	42,3	-44,3	66,7
До 45 м ²	134 372	-13,4	-2,2	5,5
До 60 м ²	134 092	-10,9	10,5	3,2
До 80 м ²	146 319	-3,1	14,9	0,2
До 100 м ²	138 576	-6,5	20,8	-2,4
До 120 м ²	137 350	-19,1	25,9	-36,2
Более 120 м ²	113 592	-54,3	18,1	-39,3
Среднее	140 531	0,0	13,5	173

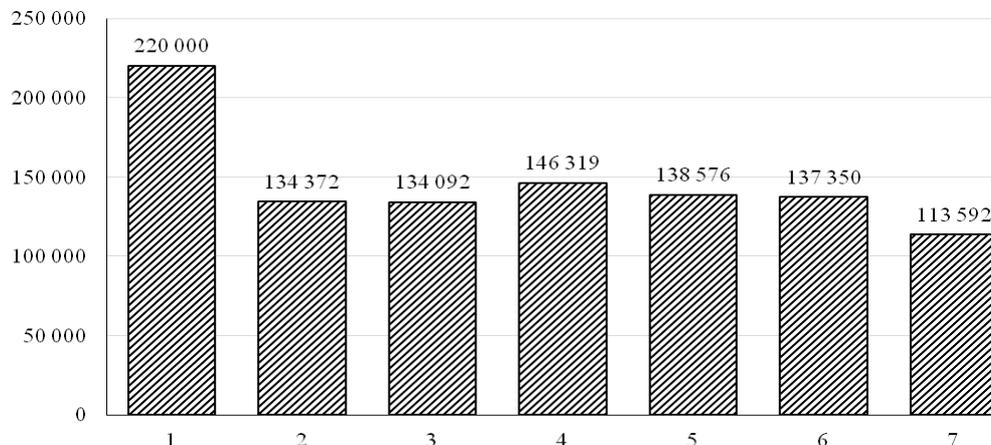


Рис. 4.25. Стоимость 1 м² по типам квартир на первичном рынке г. Владивостока в 2022 г., руб./м²

Стоимость 1 м² по типам квартир на первичном рынке г. Владивостока в 2022 г.

Тип квартиры	Стоимость 1 м ² , руб.	Изменение за месяц, %	Изменение с начала года, %	Изменение за год, %
Студия	86	0,0	0,0	–
До 45 м ²	8958	0,6	–10,6	566,3
До 60 м ²	23 415	0,2	–3,2	434,7
До 80 м ²	50 347	–2,0	88,4	532,2
До 100 м ²	21 897	0,4	77,8	366,4
До 120 м ²	2786	0,2	40,5	472,1
Более 120 м ²	1511	177,5	11,7	130,3
Суммарно	109 000	0,2	40,5	472,5

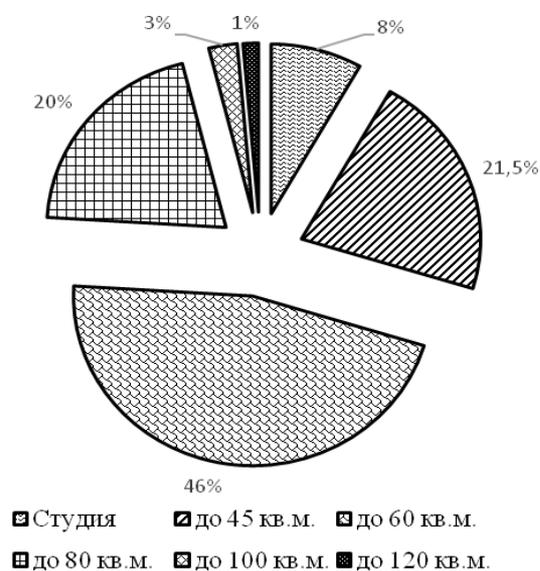


Рис. 4.26. Доли общей площади активных предложений по типам квартир на первичном рынке г. Владивостока, %

Риелторы уверены, что спрос на рынке недвижимости вернется не ранее конца 2022 г. Сделки по ипотекам происходят в вялотекущем режиме; «горящих» предложений в части сделок купли-продажи мало. Высокие цены на вторичном рынке отражают не рыночную цену, а беспокойство продавцов. В настоящий момент во Владивостоке ситуация на рынке вторичного жилья такова: предложение есть, а спроса нет. Покупателей вторичного жилья, на которое продавцы делают скидки и

снижают стоимость, на сегодняшний день нет по двум причинам. Во-первых, из-за неподъемной ипотеки на вторичное жилье, а во-вторых, те люди, которые хранят деньги на депозитах под высоким процентом, пока не имеют возможность совершать покупки; они ждут их раскрытия в начале лета, для того чтобы не потерять прибыль со вклада. Считается, что когда на рынок выйдут такие покупатели, тогда то, что есть на вторичном рынке в настоящий момент, раскупится.

Данная ситуация на рынке означает, что сформировался «рынок покупателя». Соответственно, продать квартиру дорого не получится, так как ажиотажного спроса нет и не будет еще достаточно долгий период. Для покупателей это значит, что приобрести квартиры в настоящий момент можно по выгодной цене. И хотя в г. Владивостоке стоимость вторичного жилья еще не снизилась, но тенденция уже началась. Покупатель на рынок возвращается; в связи с этим начали корректироваться цены. Однако рост цен наметился по дорогому сегменту, в центральной части города в новых домах, а в менее ликвидных квартирах в некоторых районах цены немного начинают снижаться.

Согласно данным порталов Farpost, Cian, Restate¹ на конец ноября 2022 г. в Приморском крае представлено 4187 объявлений о продаже жилой недвижимости (4700, 3658 и 4205 соответственно).

По данным Росреестра за неполный 2022 г. в Приморском крае было совершено 33 050 сделок купли-продажи жилой недвижимости (рис. 4.27).

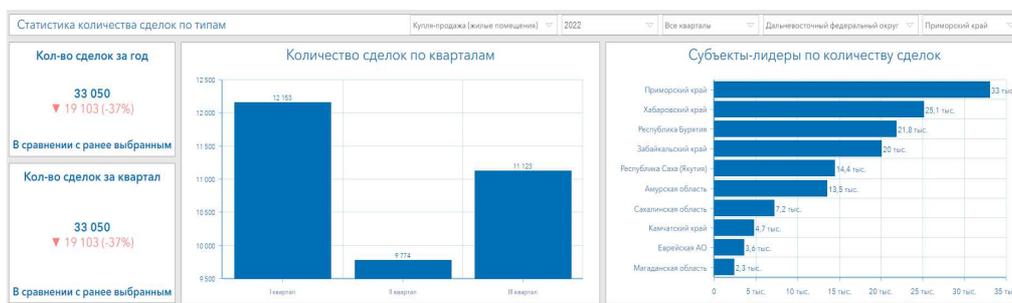


Рис. 4.27. Статистика сделок с жилой недвижимостью в Приморском крае за три квартала 2022 г.

Во Владивостоке по данным на конец ноября 2022 г. количество объявлений о продаже жилой недвижимости составило 4524 объявления (рассчитано на основе Farpost, Cian, Restate). С учетом анализа уровня цен на вторичном (около 146,7 тыс. руб.) и первичном рынках (около 128,8 тыс. руб.) была рассчитана средняя цена на рынке жилой недвижимости, которая составила 137,75 тыс. руб. Аналогичным образом на основе вторичной информации был рассчитан средний размер квартиры, который составил 35,2 м². Соответственно, объем предложения на рынке жилой недвижимости г. Владивостока в конце 2022 г. – 21,9 млрд руб.

Для оценки спроса на рынке жилой недвижимости г. Владивостока в ноябре 2022 г. проведено полевое исследование в форме опроса по технологии CAWI.

¹ : https://vladivostok.cian.ru/kupit/_nedvig/; <https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/>; <https://realty.ya.ru/vladivostok/kupit/novostrojka/?page=11>

Детерминированная преднамеренная выборка составила 102 респондента. Анкета включала 19 вопросов. На рисунках 4.28, 4.29 представлены предпочтения респондентов по ценовому диапазону и размеру жилой недвижимости, планируемой к приобретению, в ноябре 2022 г.

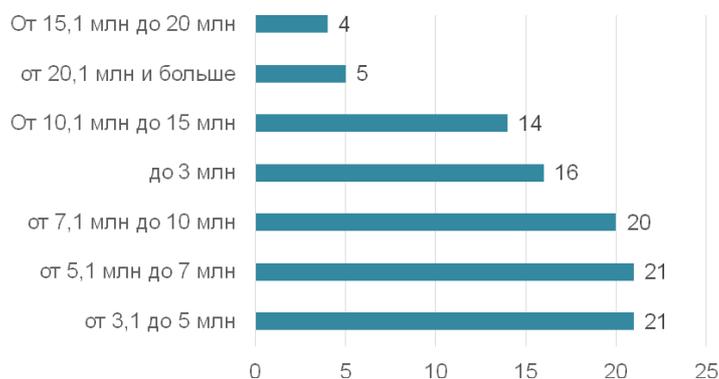


Рис. 4.28. Распределение предпочтений респондентов по ценовому диапазону жилой недвижимости, планируемой к приобретению, количество респондентов



Рис. 4.29. Распределение предпочтений респондентов по размеру жилой недвижимости, планируемой к приобретению, количество респондентов

На рисунке 4.30 представлена структура ответов респондентов по квадратуре жилой недвижимости, планируемой к приобретению.

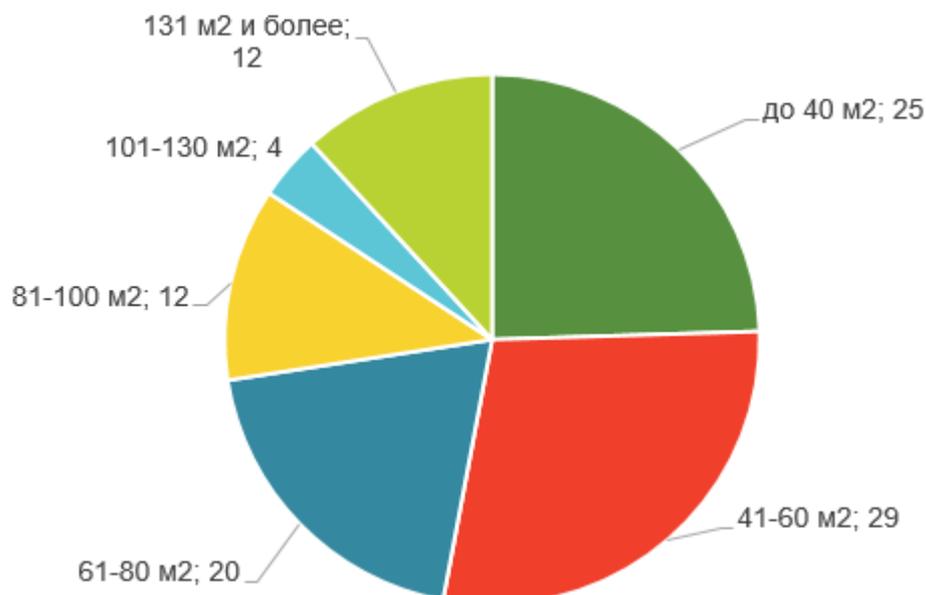


Рис. 4.30. Распределение предпочтений респондентов по квадратуре жилой недвижимости, планируемой к приобретению, количество респондентов

Для расчета спроса на жилую недвижимость на рынке г. Владивостока были использованы данные по количеству квадратных метров, рассчитанные по выборке (см. рис. 4.30):

$$131 \cdot 12 + 115 \cdot 4 + 90 \cdot 12 + 70 \cdot 20 + 40 \cdot 25 + 50 \cdot 29 = 6962 \text{ м}^2. \quad (4.1)$$

Далее с использованием данных Примстата об общем количестве населения г. Владивостока, доле трудоспособного населения¹ и с учетом средней цены за квадратный метр жилой недвижимости на рынке г. Владивостока был рассчитан спрос потребителей:

$$629001 \cdot 0,663 = 205514 \text{ чел.}; \quad (4.2)$$

$$205514 \cdot 0,6 \cdot 137750 = 17,2 \text{ млрд руб.} \quad (4.3)$$

В результате опроса потенциальных потребителей жилой недвижимости на рынке г. Владивостоке также были выявлены факторы влияния на покупательское решение о покупке жилой недвижимости. В анкете респондентам было предложено оценить по пятибалльной шкале 22 фактора влияния на покупательское решение о приобретении жилой недвижимости. Для укрупнения 22 факторов до нескольких комплексных групп был проведен факторный анализ в статпакете анализа данных SPSS в три этапа. Результаты факторного анализа представлены в табл. 4.31 (г. Владивосток, ноябрь 2022 г.).

¹ Текст: электронный. – URL: <https://primstat.gks.ru/folder/27118>

Результаты трехэтапного факторного анализа влияния на покупательское решение о покупке жилой недвижимости

Повернутая матрица компонентов			
Показатели	Компонент		
	1	2	3
12) цена	0,512	0,301	0,472
12) район	0,643	0,325	0,230
12) площадь квартиры	0,793	0,329	0,137
12) количество комнат	0,796	0,253	0,085
12) планировка квартиры	0,817	0,268	0,242
12) тип дома	0,746	0,283	0,311
12) качество отделки	0,689	0,361	0,300
12) наличие развитой инфраструктуры	0,646	0,164	0,604
12) транспортная доступность	0,498	0,214	0,688
12) наличие балкона/лоджии	0,567	0,577	0,137
12) экология района	0,322	0,827	0,124
12) этаж	0,356	0,492	0,305
12) готовность дома к заселению	0,272	0,527	0,577
12) контингент будущих соседей	0,144	0,765	0,371
12) хорошие условия по ипотеке	0,015	0,419	0,721
12) близость общественного транспорта	0,215	0,208	0,880
12) благоустроенность придомовых территорий	0,358	0,691	0,290
12) уровень окружающей застройки	0,447	0,677	0,272
12) репутация строительной компании	0,401	0,611	0,316
12) цена за квадратный метр	0,461	0,615	0,391
12) материал, из которого построен дом	0,597	0,536	0,255
12) близость объектов инфраструктуры	0,527	0,332	0,539

Таким образом, наиболее значимыми факторами, влияющими на принятие решения о покупке, являются транспортная доступность объекта недвижимости, готовность дома к заселению, хорошие условия по ипотеке, близость общественного транспорта и других объектов инфраструктуры. Результаты проведен-

ного исследования соотношения спроса и предложения на жилую недвижимость Владивостока показали, что спрос на 2022 г. составляет 17,2 млрд руб., а предложение – 21,9 млрд руб. Следовательно, предложение на 2022 г. превышает спрос в 1,273 раза, или на 27,3%.

Главный восходящий тренд на рынке г. Владивостока – с весны 2022 г. количество предложений на продажу квартир растёт. Это связано, конечно, и с некоторым падением рынка в феврале 2022 г., но прежде всего с увеличением срока продажи квадратных метров квартир из-за низкого спроса.

5. РАЗРАБОТКА ИНСТРУМЕНТАРИЯ АНАЛИЗА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ОЦЕНКЕ ВЕРОЯТНОЙ СТОИМОСТИ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Методические подходы к моделированию рынка жилой недвижимости региона и факторов влияния на его развитие

Рынок недвижимого имущества как сфера строительства, обращения и использования объектов недвижимости одновременно отражает уровень развития экономики региона и активно влияет на повышение уровня социально-экономического состояния общества в целом. Принятие обоснованных решений по объективному формированию связей между уровнем экономического развития и возможностями решения социальных потребностей населения является одной из главных предпосылок эффективной деятельности на рынке жилой недвижимости.

Разработка методики оценки влияния рынка недвижимости на производительные силы предполагает качественное обеспечение и построение системы статистических показателей, которые характеризуют процессы на рынке недвижимости и позволяют определить влияние рынка недвижимости на развитие производительных сил региона. Но существующая информационная база не обеспечивает расчет целого ряда показателей состояния рынка, показателей развития производительных сил, а также не позволяет в полной мере охарактеризовать структуру, динамику, оценить влияние развития рынка на социально-экономическое состояние экономики регионов.

Методика оценки представляет собой систему упорядоченных информационных потоков о состоянии, структуре и интенсивности развития рынка, основных элементов производительных сил; она должна быть многоуровневой и включать следующие уровни:

1) первый уровень – микроданные, характеризующие объекты, субъекты рынка и операции с объектами недвижимости на уровне отдельных субъектов рынка, которые формируются из первичных данных (микроуровня);

2) второй уровень – метаданные, содержащие обобщенные сведения об участниках рынка и операциях с объектами недвижимости, которые формируются на основе микроуровневых информационных потоков и содержат сводную информацию;

3) третий уровень – мезоданные, позволяющие оценить масштабы развития рынка на разных уровнях и осуществить сравнительный анализ интенсивности и эффективности его развития.

Методика оценки основана на принципах системного подхода, требующего наличия данных об участниках, ресурсах и процессах. Информация, предоставляемая профессиональными участниками рынка (риэлтерами и оценщиками), на сегодняшний день не содержит обобщающих данных об объектах и процессах первичного и вторичного рынка недвижимого имущества и находится в стадии создания и разработки.

Воздействие факторов определяется через систему параметров, характеризующих рынок недвижимости и производительные силы. Можно выделить следующие группы параметров, включающие критерии и показатели участников, ресурсов и процессов (табл. 5.1).

Таблица 5.1

Группы параметров, включающие критерии и показатели участников, ресурсов и процессов рынка недвижимости

Параметры первичного рынка		Параметры вторичного рынка		Мезоуровень	
Критерии	Показатели	Критерии	Показатели	Критерии	Показатели
1.1. Участники рынка (заказчики, покупатели и продавцы)	Инвестиционная активность участников рынка: население, предприятия, учреждения, организации; показатели деловой активности на рынке	2.1. Участники рынка (покупатели, продавцы, профессиональные участники)	Деловая активность и конкуренция на рынке; объемы продаж (удовлетворение спроса); склонности к инвестированию	3.1. Валовой региональный продукт	Объемы ВВП
1.2. Ресурсы (объекты) рынка	Интенсивность обновления рынка и темпы строительства; цены объектов недвижимости по разным типам; оборудование объектов недвижимости; потребности населения в жилье и других видах недвижимости и степень их удовлетворения; обеспеченность жильем населения и другими видами недвижимости; структура объектов недвижимости по форме собственности; пропорциональность распределения объектов недвижимости по типам, комфортности, размеру и местоположению	2.2. Ресурсы (объекты) рынка	Объемы рынка; цены объектов недвижимости по разным типам; количество и стоимость капитальных ремонтов	3.2. Инвестиционная привлекательность регионов	Объемы строительства; объемы промышленного производства; индексы объема продукции промышленности по видам деятельности; индексы цен производителей промышленной продукции по видам деятельности

Параметры первичного рынка		Параметры вторичного рынка		Мезоуровень	
Критерии	Показатели	Критерии	Показатели	Критерии	Показатели
1.3. Процессы, происходящие на рынке (сделки с наличием рыночных отношений в установлении прав собственности на объекты недвижимого имущества)	Объемы и формы финансирования; количество зарегистрированных сделок с объектами недвижимости; индексы рисков деятельности; доходность и рентабельность объектов на рынке	2.3. Процессы, происходящие на рынке (сделки с наличием и отсутствием рыночных отношений в установлении прав собственности на объекты недвижимого имущества; операции по изменению прав пользования и владения недвижимым имуществом)	Объемы и формы инвестирования; количество зарегистрированных сделок с объектами недвижимости; индексы рисков деятельности; ликвидность объектов недвижимости; доходность и рентабельность на рынке; объемы приватизации недвижимого имущества	3.3 Демографическая ситуация	Состав и структура населения; уровень безработицы; номинальная заработная плата; объем денежных доходов и удельный вес расходов в денежных доходах населения; объемы средних доходов населения; уровень платежеспособности населения

Одним из важнейших факторов, определяющих возможности населения в приобретении недвижимости, является уровень развития элементов производительных сил региона. Такие показатели, как отраслевая структура экономики, доходность бизнеса в разных сферах хозяйственной деятельности, уровень доходов населения и т.п., являются стимулами для развития рынка недвижимости, целью которого служит расширение воспроизводственного процесса во всех отраслях региональной экономики через удовлетворение потребностей в недвижимом имуществе. Вместе с тем развитие рынка недвижимости повышает показатели деловой активности, стимулирует перераспределение отраслевой структуры региональной экономики, обуславливает благоприятный инвестиционный климат, способствует развитию рынка недвижимости и росту ВВП и ВНП.

Таким образом, эффективное функционирование производительных сил невозможно без активного развития рынка жилой недвижимости. Это обусловлено тем, что:

- имеется значительное количество субъектов хозяйствования и объектов, имеющих как основу деятельности недвижимость;
- недвижимость в любом виде связана с землей, а земля – это основной ресурс и национальное богатство, основным показателем чего является доход в форме ренты;
- недвижимость влияет на стабильность функционирования предприятий и предпринимателей, начиная с наличия земли или сооружений как места для выполнения деятельности и до самостоятельного объекта купли-продажи;

– в недвижимости сконцентрирована большая часть общественного и индивидуального богатства, что существенно влияет на воспроизводственные процессы в экономике (ценовые пропорции, показатели совокупного спроса и предложения, деловые циклы, инвестирование, финансовые активы и сбережения);

– недвижимость является объектом налогообложения, позволяющим получать дополнительные доходы в местные или государственные бюджеты. Ни одно имущество, кроме недвижимости, не имеет таких черт, как наглядность (наличие блага, уровня прибыли, благосостояния), постоянство местоположения, продолжительность существования, государственная регистрация.

Воздействие недвижимости на социальную сферу, т.е. на человека как основную составляющую производительных сил, определяется воспроизводством жизнедеятельности человека, формирующего модель социального благополучия. Цены на рынке жилья формируют два независимых направления стимулирования развития производительных сил: активизация производительности труда населения и рост объемов строительства жилья. От качества строительных материалов и технологий во многом зависит здоровье людей. Поэтому к объектам строительной индустрии, которые со временем превращаются в недвижимость, предъявляются особые градостроительные и архитектурные требования, определяемые специальными архитектурными и строительными нормативами, правилами застройки, решениями органов местного самоуправления. Деятельность и прибыльность строительной индустрии являются показателями эффективного развития региона и индикаторами его роста.

Поскольку рынок жилой недвижимости является институциональной организованной структурой, на нем представлены различные институты посредников и их организации (банки, страховые компании, агентства и т.п.), которые платят налоги и формируют значительную систему новых рабочих мест. Институты посредников на первом этапе развития самостоятельно упорядочивают свою деятельность, формируют соответствующую рыночную среду. Однако между ними всегда существует борьба за виды деятельности, обеспечивающие получение дополнительной прибыли.

Определяя общие направления развития рынка жилой недвижимости, макроэкономические факторы конкретизируются на региональном уровне в зависимости от политического положения региона, особенностей отраслевой структуры экономики в регионе, демографических факторов и т.д. В результате такой трансформации формируется система факторов регионального уровня, с одной стороны, определяющих состояние и динамику рынка недвижимости, а с другой – влияющих на развитие отдельной территории через структуру спроса и предложения на этом рынке.

Макроэкономические факторы включают в себя:

1) экономические факторы:

- уровень и динамика доходов населения;
- дифференциацию населения по уровню доходов и ее динамику;
- уровень развития бизнеса и его динамику (рост или падение деловой активности, изменение структуры бизнеса, его доходности);
- доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности;

- состояние альтернативных и смежных рынков;
- риски инвестиций в недвижимость;
- стоимость строительства;
- цены и тарифы на коммунальные услуги, энергоресурсы;
- 2) социальные факторы, по уровню и тенденциям изменений:
 - численность населения и его возрастную структуру;
 - образовательный уровень населения;
 - социальную структуру населения;
 - преступность;
- 3) административные факторы:
 - налоговый режим (уровень реальных налоговых ставок для населения и юридических лиц);
 - зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля);
 - правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию (принятые процедуры, права наследования, уровень платы за подключение к инженерным сетям, уровень отчислений на развитие инфраструктуры и т.п.);
 - правовые и экономические условия совершения сделок (плата за регистрацию, гарантии со стороны государства, сроки процедур);
- 4) условия окружающей среды:
 - уровень развития инфраструктуры;
 - обеспеченность транспортными сетями;
 - экологическую обстановку.

В числе отмеченных выше факторов находятся как факторы, характеризующие состояние реального сектора экономики, так и факторы, относящиеся к сфере финансового, информационного рынков, рынка труда и т.д. Такое сочетание является реальным отражением неоднозначного положения рынка недвижимости в системе функционирования производительных сил: как составная часть рынка ресурсов рынок недвижимости подчиняется его закономерностям; как инвестиционный актив недвижимость включена в орбиту финансового рынка; как пространство реализации занятости населения рынок недвижимости тесно связан с рынком труда; как сфера осуществления жилищных услуг и услуг, связанных с управлением недвижимым имуществом, рынок недвижимости является частью рынка услуг; рынок недвижимости существует во взаимосвязи с информационным рынком, так как в силу недвижимой природы объекты недвижимого имущества не могут передвигаться во времени и пространстве (товаром на рынке может служить информация об этих объектах, условиях и особенностях их использования).

Рынок жилой недвижимости реагирует на стоимость денег. Увеличение их стоимости (рост ставки процента) и уменьшение денежной массы заставляют потребителей в первую очередь отказываться от капитальных затрат, что приводит к снижению спроса на рынке недвижимости. Однако значительная часть средств оказывается действительно «замороженной» в сфере недвижимости в связи с продолжительностью инвестиционно-строительного цикла, что не позволяет использовать эти деньги и ресурсы в других секторах экономики. Из-за

продолжительности создания объектов предложение на рынке недвижимости не способно к быстрому уменьшению. Возникает избыток предложения над спросом, что в дальнейшем оказывает влияние и на ситуацию в смежных отраслях: производстве строительных материалов, оборудования и т.д. Волна превышения предложения над спросом протекает по ряду отраслей экономики. В нижней точке цикла происходит перестройка рынка недвижимости: изменение технологий, мест развития объектов недвижимости и т.д. Затем с ростом доходов, массы денег в обращении и соответствующих ожиданий спрос на рынке недвижимости растет, что отражается на состоянии экономики в целом. Именно в данный момент рынок недвижимости начинает выполнять роль «локомотива» экономического роста, вызывая увеличение спроса на смежных рынках – подрядных работ, строительных материалов, коммунальных услуг и т.п.

Рынок жилой недвижимости зависит от состояния экономики в целом и в то же время является индикатором этого состояния. Если ситуация на рынке недвижимости ухудшается, следует ожидать и ухудшение положения экономики; если ситуация на рынке недвижимости улучшается, это ведет к подъему в реальной экономике. К числу показателей изменений состояния рынка недвижимости относится изменение в количестве сделок на рынке и в сроках экспозиции объектов. Увеличение сроков экспозиции, сокращение числа операций являются первыми симптомами спада. В свою очередь, приближающееся падение объемов сделок наглядно отражает, например, снижение числа заявок на покупку или продажу недвижимости (снижение числа совершенных сделок).

Таким образом, функционирование рынка жилой недвижимости как совокупность равноправных отношений купли-продажи объектов недвижимого имущества и сопровождение этих процессов происходят под влиянием рыночного механизма саморегулирования этих отношений между субъектами рынка с одной стороны и их государственным регулированием с другой. Регулирование процессов развития рынка недвижимости и их положительное влияние на производительные силы возможны только при применении диагностики состояния элементов производительных сил и рынка недвижимости.

В результате проведенного анализа и теоретико-методологических обобщений определено, что рынок жилой недвижимости сегодня занимает не менее значительное место, чем рынок труда или капиталов, поскольку формирует рыночную инфраструктуру, обеспечивает всех участников рыночных отношений необходимыми условиями для развития хозяйственной деятельности. Без использования недвижимого имущества не может работать ни одно предприятие, отрасль или организация. Рынок недвижимости и уровень его развития характеризуют состояние национальной экономики, и в этой связи растет актуальность диагностики и моделирования уровня развития базовых характеристик и перспектив рынка недвижимости.

Недвижимому имуществу принадлежит центральное место в любом обществе, так как оно выполняет одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмет личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством разных сфер жизни и материального производства.

Большинство характерных особенностей рынка жилой недвижимости требует определенного уровня анализа и специфических методов диагностики и моделирования (табл. 5.2).

Таблица 5.2

Особенности рынка жилой недвижимости, обуславливающие соответствующие уровни анализа и методы оценки и моделирования

Признак	Характеристика	Уровень анализа и метод оценки
Локализация	Абсолютная недвижимость; большая зависимость цены от местоположения	Уровни: мировой, государственный, региональный, локальный. Метод: технико-экономический анализ
Вид конкуренции	Несовершенная, олигополия; небольшое число покупателей и продавцов; уникальность каждого объекта; контроль за ценами ограничен; вступление в рынок требует значительного капитала	Уровни: мировой, государственный, региональный, локальный. Методы: статистические, экспертные
Эластичность предложений	Низкая, при росте спроса и цен предложение практически не увеличивается; спрос может быть очень изменчивым	Уровни: микро- и мезоанализ. Метод: экономико-математического моделирования
Степень открытости	Соглашения носят частный характер; публичная информация, часто неполная и неточная	Уровни: мировой, государственный, региональный, локальный. Методы: информационно-аналитические
Конкурентоспособность товаров и услуг	Во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства; специфичность индивидуальных предпочтений покупателей	Уровни: мировой, государственный, региональный, локальный. Методы: визуального наблюдения, фото- и видеонаблюдения
Условия зонирования	Регулируется гражданским и земельным законодательством на основе водного, лесного, природоохранного и иного специального права; большая взаимозависимость частной и иной формы собственности	Уровни: мировой, государственный, региональный, локальный. Методы: географических наблюдений, кластерного анализа
Оформление сделок	Изменение форм собственности и собственников; юридические сложности, ограничения и условия	Уровень: региональный. Методы: экономико-правового анализа, синтеза
Стоимость	Включает стоимость объекта и связанных с ним прав	Уровни: мировой, государственный, региональный, локальный. Метод: стоимостного анализа

Исходя из современных информационных потребностей экономики и формирующейся рыночной среды можно определить задачу диагностики и моделирования рынка жилой недвижимости.

Первая задача – определение факта (системы фактов) нарушения экономических законов функционирования рынка, фиксация отклонений социально-экономических показателей от значений, соответствующих нормальному функционированию и развитию, что влияет на общее состояние экономики и может прямо или косвенно действовать на функционирование других общегосударственных рынков.

Вторая задача – выявление причин «ненормального» социально-экономического состояния рынка, способствующих переходу рынка в определенное (оцениваемое) состояние. Для решения этой задачи необходимо проведение соответствующего анализа, целью которого является определение главных причин и факторов, которые привели рынок недвижимости к сложному положению.

Третья задача – выявление направлений влияния (отрицательных и положительных) на экономику, а также перспектив роста. Для этого необходимы определение и диагностика по первым двум задачам и формирование оценочных критериев в рамках макроэкономических показателей и индикаторов роста национальной экономики.

Важное значение имеет характеристика основных целей диагностики и моделирования рынка жилой недвижимости – выявление нарушений и диспропорций в функционировании, оценка влияния на экономику, а также обоснование и общая характеристика данных состояний, определение направлений развития. Случаи возникновения и развития предкризисных и кризисных состояний на рынке недвижимости могли быть значительно снижены или даже исключены. Для этого необходимо разработать и внедрить в практику экономического управления определенные критерии состояний развития рынков, которые вовремя определялись бы и сигнализировали о признаках определенных отклонений от нормального экономического развития и оптимального функционирования. В рамках общегосударственного управления необходимо развитие специального направления – социально-экономической диагностики и моделирования рынка недвижимости. Это потребует разработки теоретико-методологических основ данной процедуры и методологии, методик исследования среды в этом секторе рыночных отношений.

Основу социально-экономической диагностики рынка жилой недвижимости должны составлять методы, принципы и технологии выявления, изучения и предотвращения несоответствия развития его структурных элементов (сегментов). Под этим следует понимать выявление несоответствия в динамике базовых критериев или фактов конфликта в данный период времени и определение основных причин, приведших к этому состоянию. Диагностика рынка недвижимости допускает исследование территориальных особенностей его развития во взаимосвязи социально-экономических характеристик определенной территории (государства, региона), уровня и направленности общего развития экономики. Можно считать, что диагностика рынка недвижимости – это определение количественных и качественных параметров и особенностей развития объектов недвижимости согласно поставленной цели методами диагностики и этики оценщика (эксперта).

Диагностика рынка жилой недвижимости может быть заказом на четко локальный объект (индивидуальная) с определенными сравнительными характеристиками всего рынка и обобщенная (групповая) – территории или группы объектов.

Индивидуальная диагностика рынка жилой недвижимости – это исследование конкретного индивидуализированного объекта. Она проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процедура диагностики»; на ее заключительном этапе осуществляется согласование результатов, полученных с использованием разных подходов и оценки недвижимости.

Обобщенная диагностика рынка жилой недвижимости – это исследование большого количества объектов (с учетом существующих классификаций, новых подходов в группировке, отраслевых срезов и т.п.) на конкретную дату с использованием стандартных или авторских методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура диагностики числа объектов. При массовой оценке на заключительном этапе проверяется использованная для расчета модель и контролируется качество получаемых результатов. При этом результаты, полученные с помощью модели массовой диагностики, сравниваются с реальными показателями и оценивается отклонение уровня диагностики в каждой группе аналогичных объектов.

Процедура диагностики рынка жилой недвижимости представляет собой научно обоснованный план исследования. В рамках данной работы обобщены и рекомендованы этапы (табл. 5.3), выполняемые последовательно для определения основных качественных и количественных оценочных критериев и обоснования мероприятий, для формирования системных выводов.

Таблица 5.3

Обобщенные этапы процедуры диагностики и моделирования рынка жилой недвижимости

Этап	Сущность этапа
1	Подготовительный этап. Предварительное определение проблемы и формирование группы оценочных критериев
1.1	Идентификация объекта (группы объектов) – определение наименования, местоположения, физических, технических и технологических характеристик
1.2	Выявление предмета и объекта диагностики – установление имущественных прав, связанных с объектом
1.3	Определение даты проведения диагностики – календарной, по состоянию на которую определяются основные характеристики объекта диагностики
1.4	Определение цели диагностики объекта, от нее зависит методика диагностики и, соответственно, полученный результат
1.5	Определение вида научного исследования в соответствии с поставленными целями
1.6	Формирование оценочных критериев и направлений исследования
1.7	Формирование ограничивающих условий – заявлений в отчете, описывающих препятствия или обстоятельства, влияющие на процедуру диагностики и ее масштабность
2	Предварительное ознакомление с предметом и объектом исследования, заключение договора на процедуру диагностики

Этап	Сущность этапа
2.1	Предварительный сбор информации и обзор объектов
2.2	Определение информации и ее источников; комплекс документов, которые должен предоставить заказчик
2.3	Отбор персонала, специализирующегося на процедуре диагностики
2.4	Формирование задачи, основных этапов исследования информации: данные заказчика; группа экспертов; предмет диагностики; дата диагностики; цель и функция диагностики; применяемый стандарт оценочных критериев и научное обоснование; календарный план; особые условия
2.5	Составление календарного плана процедуры диагностики
2.6	Подготовка и подписание договора
3	Сбор и анализ
3.1	Сбор и обработка информации и документации: правоустанавливающие документы, сведения об обременении объекта диагностики, прав других лиц; данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту диагностики; информация о технических, технологических и эксплуатационных характеристиках объекта диагностики; информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик объекта диагностики для определения его параметров, а также другая информация, связанная с объектом
3.2	Рынок, к которому относится объект диагностики, конъюнктура и тенденции, а также выбор аналогов объекта диагностики и его обоснование

Рекомендуемая последовательность процедур не является обязательной; могут быть самостоятельно реализованы отдельные этапы.

До недавнего времени рынок жилой недвижимости не считался самостоятельным предметом социально-экономического анализа; не выделялись и не определялись направления его влияния на макроэкономические процессы. В результате сегодня отсутствуют теоретико-методологическая и методическая база оценки, диагностики и моделирования состояний развития рынка недвижимости, его сегментов. Следует констатировать факт неразработанности системы показателей и индикаторов, служащих для диагностики состояний и диагностики этого сегмента региональных рыночных отношений.

Для активного функционирования рынка недвижимости целесообразно исследовать модель его воспроизводства. Экономическая теория воспроизводства насчитывает два критерия классификации: по характеру использования полученных доходов и по качественной характеристике факторов производства и их функционирования.

Согласно первому критерию можно выделить следующие типы воспроизводства:

- суженное повторение процесса производства (в случае рынка недвижимости – строительства) в сокращенных масштабах из-за отсутствия доходов или нецелесообразности развития этого сегмента рыночных отношений;

– простое повторение процессов производства (строительства) в том же объеме, поскольку весь полученный доход идет в личное (конечное) потребление;

– расширенное повторение процессов производства (строительства) в увеличенном размере, поскольку часть полученных доходов используется для приобретения дополнительных ресурсов, за счет использования которых производство (строительство) происходит в увеличенных масштабах.

По качественной характеристике факторов производства и их функционированию различают следующие виды воспроизводства:

Экстенсивное воспроизводство предполагает расширение производственных мощностей (в случае рынка недвижимости – мощностей строительной отрасли), происходящее на прежней технической основе. К преимуществам такого типа можно отнести простоту обеспечения экономического роста, быстроту воспроизводства и создание условий для относительно высокой занятости. Однако подобный тип воспроизводства порождает технический застой, возможность проявления стагнации, усиливает расходный характер развития производства (строительства).

Интенсивное воспроизводство предполагает, что увеличение производственного потенциала строительной отрасли осуществляется за счет усовершенствования техники и технологии проведения строительных работ. К особенностям можно отнести интенсивное использование научно-технической информации, повышение наукоёмкости строительных работ. Именно при интенсивном воспроизводстве преодолеваются препятствия экономического роста, порожденные ограниченностью ресурсов.

Смешанное (реальное) воспроизводство определяет, что развитие производства (строительства объектов недвижимости) происходит за счет увеличения количества использованных факторов производства (строительства) и совершенствования техники и технологии. Особенностью смешанного воспроизводства является отражение развития экономики в реальной действительности, при этом расширение производственных мощностей всегда сопровождается улучшением качественных характеристик воспроизводственного процесса. Экстенсивный тип воспроизводства, как правило, характерен для зарождающихся на рынке сегментов, а интенсивный – для уже активно действующих. Для диагностики рынка недвижимости в данном исследовании используются классификации, базирующиеся на положении несовместимости прогресса в развитии рынка на базе экстенсивного и суженного типов роста и воспроизводства.

Состояние современного рынка недвижимости зависит от множества факторов, влияющих на структуру спроса и предложения, их соотношение, а также на динамику и тенденции развития. Диагностика состояния рынка недвижимости является основой планирования и прогнозирования его будущего состояния, перспектив развития, направлений влияния на общеэкономические и социальные процессы в государстве. Поэтому целесообразно выделять и систематизировать показатели конъюнктуры рынка, которые можно полностью или частично использовать в аналитических разработках. Можно выделить и систематизировать основные показатели, наиболее существенные с позиций эффективности и

оптимальности функционирования экономики и характеризующие уровень развития и состояние рынка недвижимости:

- количество компаний и учреждений, работающих на данном рынке;
- развитие малого и среднего бизнеса – количество юридических лиц (малых и средних фирм), оказывающих услуги в сфере недвижимости;
- развитие мелкого бизнеса – количество зарегистрированных физических лиц – индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги на данном рынке;
- доля в общем объеме инвестиций в основные фонды предприятий, инвестиции в строительство;
- рентабельность деятельности в сфере предоставления услуг на рынке недвижимости;
- размер спроса – количество организаций, предприятий, учреждений, физических лиц, формирующих спрос на рынке недвижимости в отдельных его сегментах;
- размер предложения – количество строительных организаций, объем работ, ими осуществленных, количество фирм, оказывающих посреднические услуги на этом рынке или производящих определенные информационные продукты;
- показатели динамики и уровня цен – индексы цен на недвижимость, строительные работы, услуги на рынке недвижимости и т.п.;
- индексы строительства недвижимости – диагностика динамики по определенным группам и видам объектов недвижимого имущества;
- уровень посредничества – количество организаций, занимающихся сбалансированностью спроса и предложения на рынке недвижимости. Следует определить, что это далеко не полный список показателей, характеризующих развитие и особенности функционирования рынка недвижимого имущества. Он может изменяться, дополняться в зависимости от направлений, целей и задач исследования, особенностей маркетинговых потребностей. Показатели могут быть сгруппированы и систематизированы, они могут формировать основу разработок экспертных оценок, аналитических записок, научных докладов, программных продуктов.

Следовательно, диагностика является новым, но достаточно востребованным направлением изучения рынка жилой недвижимости как на общегосударственном, так и на региональном уровнях. Это подтверждает ее актуальность как системного научного метода исследования разных направлений территориального развития. Следует выделить и сгруппировать проблемы, сдерживающие развитие диагностики рынка недвижимости в России:

- неполнота или отсутствие необходимой первичной информации, баз данных возможных направлений диагностики;
- неоснащенность необходимым научным инструментарием (методологией, методами, моделями);
- отсутствие специалистов, осуществляющих оценку;
- несформированность оценочных классификаций определения состояний рынка;
- отсутствие критериев сравнения;

- отсутствие комплексности большинства проводимых исследований;
- проведение анализа состояний большинства рынков без учета экзогенных факторов;
- ориентация показателей в проводимых исследованиях на стоимостные диагностики, построенные на существующей системе финансового анализа, бухгалтерского учета и отчетности, которые в значительной степени не отвечают динамическим условиям рыночной экономики;
- отсутствие упора на учет экономической эффективности каждого вида услуг на данном рынке;
- оторванность во времени результатов проводимых аналитических исследований, поскольку мониторинг осуществляется непериодически, в результате чего сделанные выводы опаздывают настолько, что причины несоответствия нормальному функционированию уже недопустимо разбалансируют социально-экономическое состояние рынка и могут привести к кризисному состоянию и т.д.

Диагностика состояния рынка жилой недвижимости крайне необходима предприятиям и организациям, работающим не только в пределах данного рынка. Это все предприятия, учреждения и организации, планирующие выход на данный рынок или обслуживающие его, потребители определенных услуг, государственные и региональные органы власти, международные институты и другие организации.

5.2. Концептуальная модель развития регионального рынка жилья «регион-рынок»: структура, функции и принципы построения

В контексте региональной экономики сегодня формируется потребность в управлении наиболее значительными рынками (труда, недвижимости, информации, финансов), эффективность которой будет определяться состоянием научно-обеспечения диагностики и моделирования развития рынка недвижимости. Эффективное функционирование рыночной системы невозможно без рынка недвижимости, поскольку он оказывает значительное влияние на развитие отношений собственности и становление среднего класса – основы общества, способствует удовлетворению потребностей предпринимателей в постоянных активах, в значительной степени определяет уровень потребления, накопления и инвестирования.

Важность эффективного функционирования регионального рынка жилья приводит к целесообразности построения концептуальной модели его развития. В составе модели рынка жилой недвижимости целесообразно выделять отдельные сектора по следующим классификационным критериям:

- функциональное назначение недвижимости, согласно которому выделяется рынок коммерческой недвижимости, прямо или косвенно участвующий в создании рыночных товаров, и рынок некоммерческой недвижимости, на котором обращаются объекты, обеспечивающие жизнедеятельность людей и не участвующие в производстве рыночных продуктов;

- воспроизводственная функция недвижимости; этому классификационному признаку соответствуют рынки невозпроизводимых объектов (земельных участков, недр) и искусственных благоустройств (зданий, насаждений и т.п.);
- форма собственности на недвижимость – соответственно рынки государственной и коммунальной собственности (на которых в основном происходит переход прав собственности во время приватизации), коллективной собственности (реализуются корпоративные трансакции), частной собственности;
- степень готовности недвижимости к использованию – рынки введенных в эксплуатацию объектов, незавершенных строительством объектов, а также объектов, выводимых из хозяйственного оборота;
- территориальные границы рынка – локальный, региональный и национальный рынки недвижимости;
- место сделок с недвижимостью – организованный (в отдельных случаях биржевой) и неорганизованный рынки;
- способ продажи недвижимости – первичный рынок, на котором преобладают сделки с только что выведенными на рынок объектами недвижимости, и вторичный рынок объектов, бывших в употреблении;
- отраслевая принадлежность недвижимости; в соответствии с этим признаком рынок делится на секторы промышленной, сельскохозяйственной, коммунально-жилищной и других видов недвижимости; основные субъекты, формирующие так называемые «рынки профессиональной деятельности» – залогового имущества, девелопмента (управление инвестиционными проектами в сфере недвижимости), строительной, посреднической деятельности, ипотечного кредитования.

Соответственно, можно выделить такие существенные особенности регионального рынка недвижимости, как:

- специфический порядок обращения объектов, проявляющийся в обращении правомочий, связанных с ними;
- высокая роль финансовых инструментов;
- высокий уровень трансакционных затрат;
- локализованность, сегментированность и персонализация рынков недвижимости;
- ограниченность действия рыночного механизма, необходимость государственного регулирования;
- циклический характер развития рынка;
- низкая ликвидность объектов недвижимости наряду с их продолжительным присутствием на рынке.

Важным при исследовании рынка недвижимости является вопрос соотношения спроса и предложения, ценообразования и определения стоимости недвижимых объектов. Недвижимость как и любой товар имеет стоимость, т.е. общественно признанный эквивалент в денежной форме. В рыночной экономике формирование цены происходит в составе двух рыночных частей – спроса и предложения. Их взаимодействие формирует стоимость, которая, в свою очередь, отражается в рыночных ценах. Иными словами, только та вещь имеет стоимость, которая пользуется спросом, т.е. способна приносить выгоду (при-

быль) ее владельцу. Импульсом к функционированию рынка недвижимости является спрос на капитальные услуги, который является производным от тех видов рынков, где формируется спрос на соответствующую продукцию.

Среди факторов, определяющих формирование спроса и предложения на рынке недвижимости, выделим следующие:

– спрос на недвижимость как производственный фактор является производным, поскольку удовлетворение потребностей потребителей происходит косвенно через производство товаров и услуг;

– спрос на недвижимость как потребительское благо формируется по законам товарного рынка и определяется законом нисходящей предельной полезности.

На формирование спроса и предложения на объекты недвижимости оказывают непосредственное влияние такие факторы, как: полезность, ожидание, замещение, остаточная производительность, вклад, сбалансированность, оптимальность размера, отдача, имущественные права.

Модель развития регионального рынка жилья должна быть основана на взаимодействии принципов формирования спроса и предложения на объекты недвижимости:

Принцип полезности основывается на учете того, что недвижимость имеет стоимость только при полезности ее для потенциального владельца или пользователя. Под полезностью следует понимать способность имущества удовлетворять потребности собственника или пользователя в течение определенного времени. *Принцип замещения* предполагает учет поведения покупателей на рынке; заключается в том, что за приобретение недвижимости покупатель не заплатит сумму больше минимальной цены недвижимости такой же полезности, которая продается на рынке. *Принцип ожидания* предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется размером экономических выгод, ожидаемых от владения, использования, распоряжения им. *Принцип взноса* (предельной производительности) предусматривает учет влияния на стоимость объекта недвижимости таких факторов, как труд, управление, капитал и земля, что пропорционально их вкладу в общий доход. *Принцип наиболее эффективного использования* заключается в учете зависимости рыночной стоимости объекта недвижимости от его наиболее эффективного использования, т.е. использования, которое является наиболее прибыльным в юридически разрешенных пределах.

Таким образом, региональный рынок жилой недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на недвижимую собственность и связанные с ней интересы, формируются цены и распределяется пространство между разными конкурирующими вариантами землепользования. Внедрение основных концептуальных основ развития рынка жилой недвижимости в регионе на основе предлагаемой модели «регион-рынок» позволит синергетически сочетать разнообразные методы интерактивного взаимодействия – управленческий, экспертный, консультационное соучастие и прочее.

Исходя из проведенного исследования представим концептуальную схему развития регионального рынка жилья на основе модели «регион-рынок» (рис. 5.1).

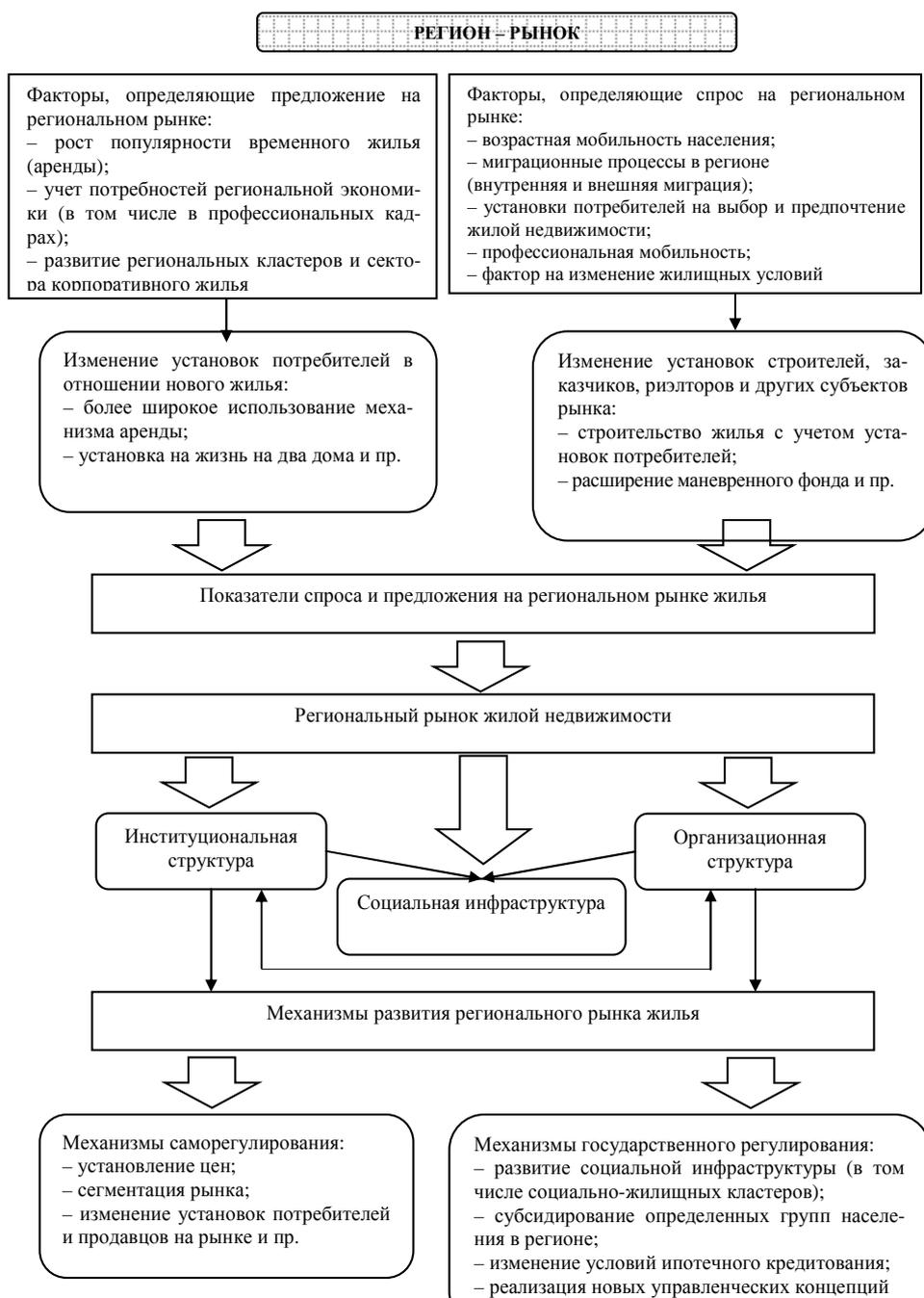


Рис. 5.1. Концептуальная схема развития регионального рынка жилья на основе модели «регион-рынок»

Реализация концепции регулируемого рынка жилой недвижимости на основе модели «регион-рынок» определяется через:

- сущность: развитие региональной экономики с учетом особенностей региональных товарных рынков;
- ресурсы: ресурсные и продуктовые рынки, конкурентные преимущества территории, экономическая конъюнктура;
- управление: разнообразие форм сочетания власти и бизнеса;
- рыночные механизмы развития, дополняемые принципами развития нерыночной сферы, производство общественных продуктов и благ, регулирование естественных монополий, защита предпринимательства и т.д.

Рынок жилья оказывает влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций [10], таких как: коммерческая, информационная, ценообразующая, посредническая, регулирующая, инвестиционная, перераспределительная, социальная, стимулирующая, saniрующая.

Приведем характеристику каждой из функций:

1) коммерческая функция состоит в реализации стоимости и потребительской стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

2) информационная функция выступает как уникальный рыночный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющей продавцам и покупателям принимать оптимальные решения, максимально отвечающие их интересам;

3) ценообразующая функция характеризуется тем, что при установлении уравновешенной цены платежеспособный спрос соответствует размеру предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения уравновешенной цены – избыточное предложение. В цене концентрируется большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, расходах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области жилищного строительства и т.д.;

4) посредническая функция выражается в том, что рынок выступает как совокупный посредник и место встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов; устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. На рынке недвижимости действуют и профессиональные посредники: риэлтеры, оценщики, страховщики, ипотечные кредиторы и другие лица, оказывающие услуги заинтересованным участникам;

5) регулирующая функция состоит в том, что рынок перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов;

6) инвестиционная функция состоит в том, что рынок жилья выступает привлекательным способом сохранения и увеличения стоимости капитала. Он способствует переходу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в настоящий производительный капитал, приносящий доход собственнику недвижимого имущества. При этом недвижимое имущество служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков;

7) перераспределительная функция заключается в перераспределении недвижимости среди собственников и пользователей, что способствует наиболее эффективному ее использованию;

8) социальная функция проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов. Именно из собственников недвижимости в общем формируется средний социальный слой общества;

9) стимулирующая функция проявляется в форме экономического поощрения прибылью, производительного использования достижений научно-технического прогресса, в разработке и использовании недвижимого имущества. Конкуренция экономически стимулирует и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления недвижимой собственностью;

10) санирующая функция характеризует очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротства неэффективных хозяйствующих субъектов. Рыночный механизм указывает людям направления поиска, но не дает им никаких гарантий по поводу конечных финансовых результатов. Он признает только общественно необходимые инвестиции в недвижимость, потому что только их и оплачивает покупатель. Поэтому освобождение рынка от неэффективных собственников объектов недвижимости ведет к повышению устойчивости и экономическому росту.

Практическое внедрение предлагаемой модели позволит достичь стратегических целей, что обеспечит:

- повышение социальной активности и ответственности за будущее своего региона жителей региона, улучшение условий проживания и гармоничного развития человека;

- повышение уровня занятости и преодоления безработицы;

- рост доходов населения региона и, как следствие, повышение покупательной способности, объемов потребления, что будет способствовать приближению к высоким стандартам проживания;

- увеличение поступлений в местные бюджеты. Мощный потенциал Приморского края способен обеспечить результативность осуществляемых в регионе трансформационных преобразований в органическом сочетании экономических, социальных и гуманитарных сферах. Таким образом, достижение указанных целей приведет к следующим последствиям: в экономической сфере – к достаточному финансированию местных программ, увеличению их количества и качества (развитие малого и среднего бизнеса); в социальной сфере – к реальному осуществлению программы социального и молодежного строительства, реформированию системы ЖКХ, повышению качества услуг для населения (здравоохранение, адресная социальная помощь инвалидам, пенсионерам); в политической сфере – к реформированию системы местного самоуправления, созданию эффективной и независимой системы местного самоуправления – отход от чрезмерной централизации [44].

Таким образом, концепция регулируемого рынка недвижимости призвана теоретически обосновать пути обеспечения инвестиционной привлекательности регионального рынка недвижимости. Необходимость изучения и систематизации специфики развития и функционирования производительных сил, региональных рынков недвижимости и их взаимозависимость и взаимосвязь обусловлены: растущими объемами фактических операций купли-продажи жилых и нежилых помещений, земли; количеством малых и средних фирм, работающих на данном рынке; объемом инвестиций и многими другими проявлениями роста значимости рынка недвижимости для общества и регионов.

Исходя из проведенного исследования можно сделать вывод о том, что региональный рынок жилой недвижимости – это система отношений (прямых или опосредованных) между продавцами и покупателями (пользователями), функционирующая на основе ценового механизма с учетом социального значения, особенностей правового режима присвоения, природных свойств и родовых признаков недвижимости, подчиняющаяся закономерностям функционирования как товарного, так и финансового рынков.

5.3. Система данных и шкалы измерения оценочных показателей квартир на примере регионального рынка жилой недвижимости

Оценка вероятной стоимости продажи квартир в г. Владивостоке в настоящей работе производилась по данным, оплаченным в обществе с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности» (<https://2gis.ru/vladivostok/realty/sale>).

Таблица, представленная в «Центре оценки и экспертизы собственности», содержит информацию по 2017 квартирам, выставленным на продажу в г. Владивостоке на вторичном рынке. В таблице данных представлено 40 характеристика квартир (количество столбцов таблицы данных). Данные представлены в виде таблицы в EXCEL. Такие данные могут быть обработаны как в самом EXCEL, так и экспортированы в другие программные продукты, предназначенные для анализа данных (например, в пакет STSTATISTICA).

Разработка шкалы измерения оценочных показателей квартир рынка жилой недвижимости была произведена на основе теоретических положений, представленных в работах [5, 18, 27].

Разобьем все характеристики на пять разделов и разработаем шкалы измерения характеристик в числовом выражении. Для характеристик, представленных в текстовом виде, введем порядковые номера в списке возможных значений; для числовых характеристик введем ранги последовательных интервалов значений.

Первый раздел включает пять характеристик:

- район города;
- количество квадратных метров;
- количество комнат;
- рыночную стоимость объекта сравнительным подходом;
- ликвидационную стоимость объекта.

Характеристика района города характеристика представлена в текстовом представлении. Введем для районов следующую шкалу:

- Ленинский район – 1;
- Первомайский район – 2;
- Первореченский район – 3;
- Советский район – 4;
- Фрунзенский район – 5.

Характеристику количества квадратных метров преобразуем к ранговой шкале по пяти интервалам значений. Диапазон значений представлен в интервале от 13,5 до 266. Результаты расчета ранговых значений представлены в табл. 5.4.

Таблица 5.4

Ранговые значения характеристики количества квадратных метров

Характеристика	Интервал-1	Интервал-2	Интервал-3	Интервал-4	Интервал-5
Количество кв. м	13,5–30	30–50	50–70	70–100	100–266
Ранг	1	2	3	4	5

Результаты преобразования к ранговой шкале характеристик рыночной стоимости объекта (PCO) и ликвидационной стоимости объекта (ЛСО) представлены в табл. 5.5, 5.6.

Таблица 5.5

Ранговые значения характеристики рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Характеристика	Интервал-1	Интервал-2	Интервал-3	Интервал-4	Интервал-5
Рыночная стоимость, млн руб.	1,7–3,0	3,0–5,0	5,0–10,0	10,0–15,0	15,0–33,0
Ранг	1	2	3	4	5

Таблица 5.6

Ранговые значения характеристики ликвидационной стоимости объекта

Характеристика	Интервал-1	Интервал-2	Интервал-3	Интервал-4	Интервал-5
Ликвидационная стоимость, млн руб.	1,7–3,0	3,0–5,0	5,0–10,0	10,0–15,0	15,0–33,0
Ранг	1	2	3	4	5

На основании данных в рейтинговом представлении были рассчитаны абсолютные и относительные частотные ряды (табл. 5.7, 5.8).

Таблица 5.7

Абсолютные частотные ряды трех характеристик

Характеристика	Ранг-1	Ранг-2	Ранг-3	Ранг-4	Ранг-5	Сумма
Количество кв. м	25	92	68	18	14	217
Рыночная стоимость	5	47	134	21	10	217
Ликвидационная стоимость, %	14	90	93	15	5	217

Таблица 5.8

Относительные частотные ряды трех характеристик

Характеристика	Ранг-1	Ранг-2	Ранг-3	Ранг-4	Ранг-5	Сумма
Количество кв. м, %	12	42	31	8	6	100
Рыночная стоимость, %	2	22	62	10	5	100
Ликвидационная стоимость, %	6	41	43	7	2	100

Границы интервалов в табл. 10–12, представленных в «Центре оценки и экспертизы собственности», выбраны на основе экспертной оценки и при необходимости могут быть автоматически пересчитаны. Автоматический пересчет производится на основе формулы, которая известна под названием «вложенный IF». Аналогичные формулы используются при расчете рангов по большинству характеристик квартир по всем разделам.

Пример формулы преобразования в EXCEL к ранговой шкале: =ЕСЛИ(И(\$A\$19<=P10;P10<=\$A\$19);1;ЕСЛИ(И(\$A\$19<P10;P10<=\$A\$19);2;ЕСЛИ(И(\$A\$19<P10;P10<=\$A\$19);3;ЕСЛИ(И(\$A\$19<P10;P10<=\$A\$19);4;ЕСЛИ(И(\$A\$19<P10;P10<=\$A\$19);5;не принадлежит ни одному промежутку))))))

Характеристика количества комнат является одной из определяющих характеристик цены квартиры. В новой, преобразованной таблице данных шкала измерения в рангах совпадает с исходной таблицей. Ранг соответствует количеству комнат. Частотный ряд характеристики количества комнат представлен в табл. 5.9.

Таблица 5.9

Частотные ряды характеристики количества комнат

Количество комнат	1	2	3	4
Ранг	1	2	3	4
Абсолютная частота, %	77	82	55	3
Относительная частота, %	35	38	25	1

Второй раздел включает 11 характеристик:
– транспортную доступность;

- наличие парков;
- наличие скверов;
- наличие водоемов;
- близость к объекту школ;
- близость к объекту детских садов;
- близость к объекту отделений банков;
- близость к объекту предприятий служб быта;
- близость к объекту торговых предприятий;
- близость к объекту аптек;
- близость к объекту поликлиник.

Для характеристики транспортной доступности принята следующая шкала измерения (табл. 5.10):

- средняя – 1;
- хорошая – 2;
- отличная – 3.

Таблица 5.10

Частотные ряды характеристики транспортной доступности

Транспортная доступность	Средняя	Хорошая	Отличная
Ранг	1	2	3
Абсолютная частота, %	116	77	24
Относительная частота, %	53	35	11

Все остальные характеристики раздела измеряются в бинарной шкале (1 – есть; 0 – нет). Под близостью к объектам понимается расположение объекта в пределах 1 км.

Третий раздел включает пять характеристик:

- год постройки дома;
- престижность района;
- экологическую обстановку;
- наличие и тип автомобильной парковки;
- эстетичность окружающей застройки.

Шкалы измерения характеристик третьего раздела представлены в табл. 5.11. Кроме введенных шкал в таблице представлены расчеты частоты встречаемости значений каждой характеристики (столбец «Частота»).

Таблица 5.11

Измерительные шкалы характеристик третьего раздела

Характеристика	Исходное значение	Шкала измерения	Частота, %
Год постройки дома	1948–1960	1	6
	1961–1971	2	15

Характеристика	Исходное значение	Шкала измерения	Частота, %
Год постройки дома	1972–1990	3	24
	1991–2010	4	12
	2011–2021	5	43
Престижность района	Низкая	1	16
	Средняя	2	59
	Высокая	3	25
Экологическая обстановка	Неблагоприятная	1	20
	относительно благоприятная	2	61
	Благоприятная	3	19
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	1	59
	Придомовая территория	2	32
	Подземная	3	9
Эстетичность окружающей застройки	Плохая	1	59
	Удовлетворительная	2	7
	Хорошая	3	56
	Отличная	4	26

Четвертый раздел включает 10 характеристик:

- группу капитальности;
- этажность дома;
- материал стен;
- состояние подъезда;
- этаж расположения;
- наличие балкона/лоджии;
- вид на сторону света;
- потолок;
- полы;
- стены.

Измерительные шкалы характеристик четвертого раздела представлены в табл. 5.12.

Важно отметить, что градации характеристик этажности дома и этажа расположения квартиры не совпадают. В характеристике этажа расположения есть дополнительная градация: первый или последний этаж. Этой градации соответствует наименьший ранг – 1.

Таблица 5.12

Измерительные шкалы характеристик четвертого раздела

Характеристика	Исходное значение	Шкала измерения	Частота, %
Группа капитальности	3	1	61
	2	2	37
	1	3	1
Этажность дома	1–5-й этаж	1	28
	6–9-й этаж	2	24
	10–20-й этаж	3	27
	Более 20-го этажа	4	22
Материал стен	Кирпич	1	24
	Панель	2	37
	Монолит	3	37
	Шлакоблочные	4	1
Состояние подъезда	Плохое	1	16
	Среднее	2	28
	Хорошее	3	29
	Отличное	4	28
Этаж расположения	Первый или последний этаж	1	27
	2–5-й этаж	2	38
	6–9-й этаж	3	18
	10–20-й этаж	4	14
	Более 20-го этажа	5	3
Наличие балкона/лоджии	Отсутствуют	1	26
	Балкон	2	45
	Лоджия	3	29
Вид на сторону света	На север	1	6
	На юг	2	8
	На восток	3	10
	На запад	4	5
	На северо-восток	5	19
	На северо-запад	6	15
	На юго-восток	7	22
	На юг-запад	8	17

Характеристика	Исходное значение	Шкала измерения	Частота, %
Потолок	Без отделки	1	12
	Побелка/покраска	2	30
	Плитка ПВХ	3	15
	Натяжной	4	43
Полы	Бетонные	1	15
	Оргалит	2	1
	Линолеум	3	42
	Ламинат	4	40
	Паркет	5	2
Стены	Без отделки	1	20
	Обои	2	21
	Обои. Кафель	3	59

Пятый раздел включает семь характеристик. Первые три касаются благоустройства дома, следующие четыре – слаботочное обеспечение:

- лифт;
- мусоропровод;
- охрана;
- телефон;
- Интернет;
- радио и ТВ-антенна.

Измерительные шкалы характеристик пятого раздела представлены в табл. 5.13.

Таблица 5.13

Измерительные шкалы характеристик пятого раздела

Характеристика	Исходное значение	Шкала измерения	Частота, %
Лифт	Есть	1	71
	Нет	0	29
Мусоропровод	Есть	1	24
	Нет	0	76
Охрана	Отсутствует	1	17
	Домофон	2	64

	Консьерж	3	19
Телефон	Есть	1	11
	Нет	0	89
Интернет	Есть	1	53
	Нет	0	47
Радио	Есть	1	8
	Нет	0	92
ТВ-антенна	Есть	1	45
	Нет	0	55

В результате всех преобразований над характеристиками объектов жилой недвижимости, представленными в исходной таблице данных, была получена новая таблица, отражающая характеристики только в цифровом виде. Такая таблица пригодна для анализа с применением многомерных статистических методов.

Важно отметить, что при разработке числовых шкал был выполнен предварительный анализ преобразованных значений характеристик объектов жилой недвижимости. Для этого были рассчитаны частотные ряды по всем характеристикам объектов жилой недвижимости в новых шкалах. Частотные ряды представлены в последних столбцах таблиц.

5.4 Многомерный статистический анализ характеристик жилой недвижимости г. Владивостока

Прежде чем приступить к разработке эконометрических моделей ценообразования на рынке жилья г. Владивостока, необходимо исследовать выборку на наличие выбросов.

Исследованию подвергались основные факторы, влияющие на ценообразование объектов жилой недвижимости:

- количество квадратных метров квартиры;
- рыночная стоимость квартир.

Для выявления выбросов был использован критерий Смирнова – Граббса [12, 35].

Выборочное значение критерия $U_{\text{выб}}$ определяют по формуле

$$U_{\text{выб}} = |x_{\text{п}} - x_{\text{ср}}| / S, \quad (5.1)$$

где $x_{\text{п}}$ – значение, подлежащее проверке на выброс (сомнительное значение);

– среднее значение выборки;

s – выборочное среднее квадратическое отклонение.

Выборочное среднее квадратическое отклонение определяется по формуле

(5.2)

где x_i – элементы выборки;
 n – объем выборки.

Если, проверяемое значение считают грубой ошибкой и оно исключается из выборки. Для двух значений фактора «количество квадратных метров квартиры» (233,5 и 266) выборочные значения критерия (5,9 и 6,97) оказались выше критического при уровне значимости $\alpha = 0,05$, $t_{0,95} = 3,34$. Табличные значения одностороннего критерия Граббса можно найти в [63].

Выбросы можно наблюдать на диаграмме рассеивания (рис. 5.2). На рисунке выбросы выделены в виде отдельной области. После удаления выбросов выборка становится однородной (рис. 5.3).

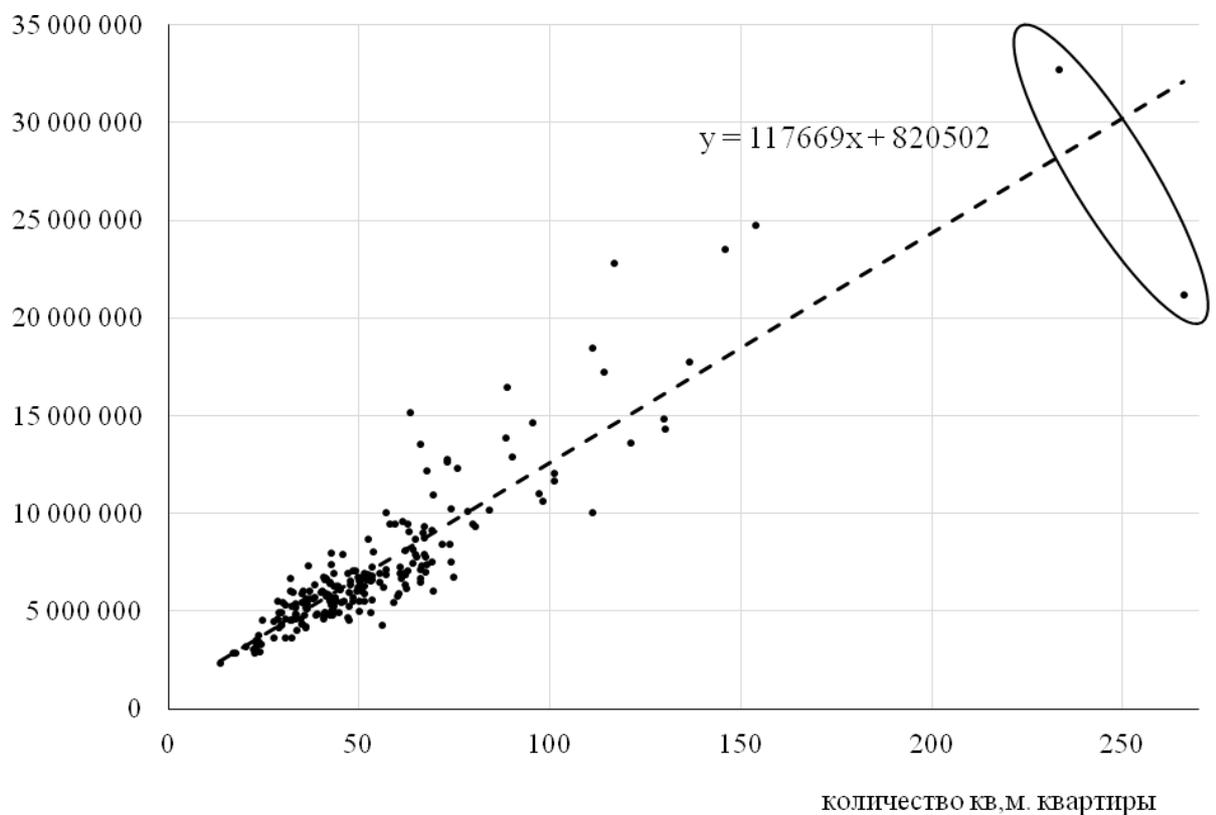


Рис. 5.2. Диаграмма рассеивания факторов «количество квадратных метров квартиры» – «рыночная стоимость квартир» с выбросами

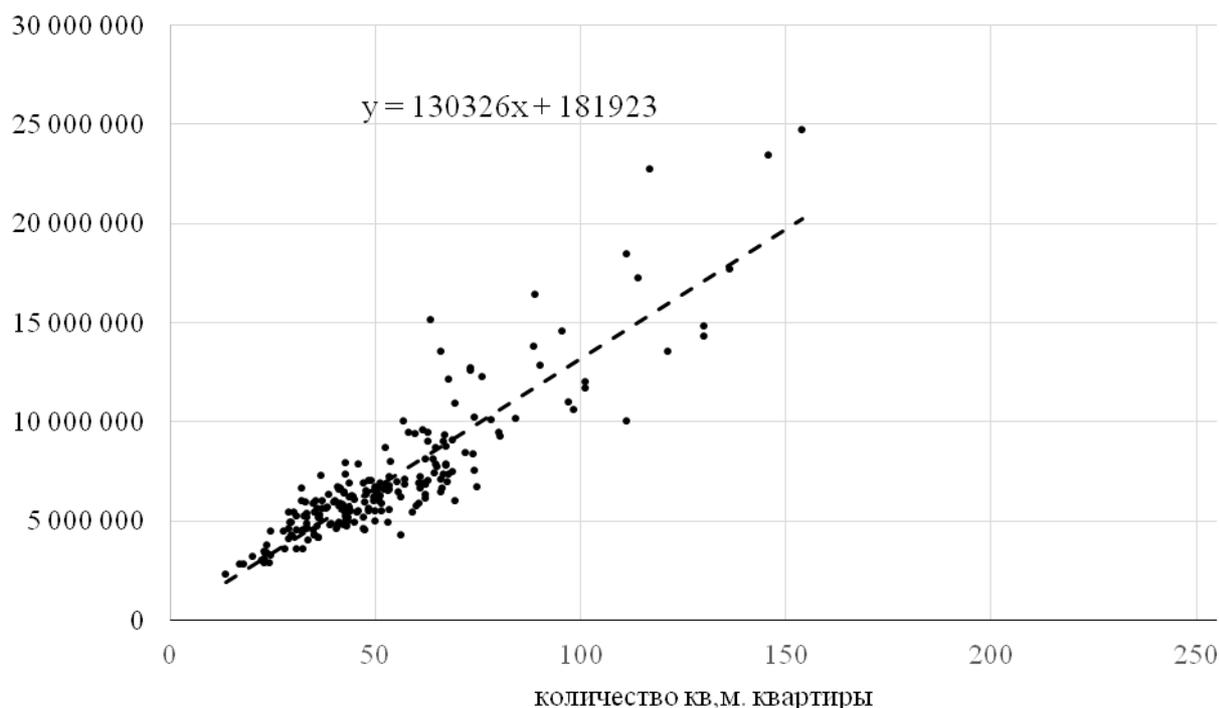


Рис. 5.3. Диаграмма рассеивания факторов «количество квадратных метров квартиры» – «рыночная стоимость квартир» без выбросов

Далее определим, насколько рыночная стоимость квадратного метра квартиры зависит от района расположения квартиры. Для этого воспользуемся методом дисперсионного анализа.

Дисперсионный анализ (ANOVA – analysis of variance) – статистический метод изучения взаимосвязи; применяется для исследования влияния одной или нескольких качественных переменных на одну зависимую количественную переменную [41].

Общая форма представления данных с классификацией по одному признаку представлена в табл. 5.14.

Каждый набор значений по столбцам соответствует набору значений одного и того же признака, соответствующего определенному правилу классификации, т.е. такая таблица может быть получена по таблице данных, содержащей два столбца.

В первом столбце исходной таблицы располагаются значения исследуемого признака, во втором – номера классов заданной классификации. На практике количество наблюдений по столбцам совпадает далеко не всегда. Поэтому при рассмотрении расчетных формул будем рассматривать более общий случай, считая, что количество значений в столбцах различно и равно $n_j, j = \overline{1, k}$, где k – количество классов в классификации.

Средние по столбцам рассчитаем по формуле

$$\bar{Y}_j = \frac{\sum_{i=1}^{n_j} y_{ij}}{n_j}. \quad (5.3)$$

Таблица 5.14

Форма представления данных с классификацией по одному признаку

Номер наблюдения	Классификация по одному признаку				
	Y_1	Y_2	Y_3		Y_k
1	y_{11}	y_{12}	y_{13}		y_{1k}
2	y_{21}	y_{22}	y_{23}		y_{2k}
3	y_{31}	y_{32}	y_{33}		y_{3k}
n	y_{n1}	y_{n2}	y_{n3}		y_{nk}
Среднее по столбцу	\bar{Y}_1	\bar{Y}_2	\bar{Y}_3		\bar{Y}_k
Общее среднее					

Тогда, учитывая, что общее число наблюдений во всех столбцах равно $n_0 = n_1 + n_2 + \dots + n_3 + \dots + n_j + \dots + n_k$, общее среднее рассчитаем по формуле

$$(5.4)$$

Для любого наблюдения имеет место следующее равенство:

$$(y_{ij} - \bar{Y}_{\text{общ.}}) = (\bar{Y}_j - \bar{Y}_{\text{общ.}}) + (y_{ij} - \bar{Y}_j). \quad (5.5)$$

Соотношение (5.5) показывает, что отклонение наблюдения от общего среднего может быть разделено на две части. Первая часть – это отклонение среднего по столбцу от общего среднего (отклонение по столбцу) или факторное отклонение. Вторая часть – это отклонение наблюдения от среднего по столбцу (остаточное отклонение). Возведем отклонения в формуле (5.5) в квадрат и просуммируем значения по всем наблюдениям.

В результате получим меры вариации:

$$\sum_{j=1}^k \sum_{i=1}^{n_j} (y_{ij} - \bar{Y}_{\text{общ.}})^2 = \sum_{j=1}^k n_j (\bar{Y}_j - \bar{Y}_{\text{общ.}})^2 + \sum_{j=1}^k \sum_{i=1}^{n_j} (y_{ij} - \bar{Y}_j)^2. \quad (5.6)$$

В словесной формулировке эту формулу можно выразить как

общая вариация = вариация столбцов + остаточная вариация.

Это соотношение называется основным тождеством вариации: оно разделяет общую вариацию наблюдений на вариацию, обусловленную классификацией столбца, и вариацию, обусловленную случайной ошибкой.

Обозначим общую вариацию S_0 :

$$S_0 = \sum_{j=1}^k \sum_{i=1}^{n_j} (y_{ij} - \bar{Y}_{\text{общ}})^2. \quad (5.7)$$

Вариацию столбцов обозначим S_C :

$$S_C = \sum_{j=1}^k n_j (\bar{Y}_j - \bar{Y}_{\text{общ}})^2. \quad (5.8)$$

Остаточная вариация может быть рассчитана, как по общей формуле, так и как разность общей вариации и вариации столбцов:

$$S_1 = \sum_{j=1}^k \sum_{i=1}^{n_j} (y_{ij} - \bar{Y}_j)^2. \quad (5.9)$$

Статистическая гипотеза состоит в том, что все средние по столбцам равны некоторому общему среднему. Если гипотеза справедлива, то вариация столбцов S_C будет достаточно мала по сравнению с остаточной вариацией S_1 . Гипотеза проверяется с помощью критерия Фишера:

$$(5.10)$$

В формуле (5.10) вариация делится на количество степеней свободы (использованных связей). Так как S_0 и S_1 имеют соответственно $n_0 - 1$ и $n_0 - k$ степеней свободы, то $S_C = S_0 - S_1$ имеет $(n_0 - 1) - (n_0 - k) = k - 1$ степеней свободы.

По таблице распределения Фишера при уровне значимости α и степенях свободы $(k - 1)$ и $(n_0 - k)$ определим критическое значения критерия Фишера.

В нашем случае классифицирующим признаком является район города Владивостока, где располагается квартира (качественная переменная). Зависимой количественной переменной является рыночная стоимость квартиры.

Для расчета статистических показателей дисперсионного анализа для нашего случая использовался статистический пакет STATISTICA. Обращение к программе дисперсионного анализа в пакете STATISTICA представлено на рис. 5.4.

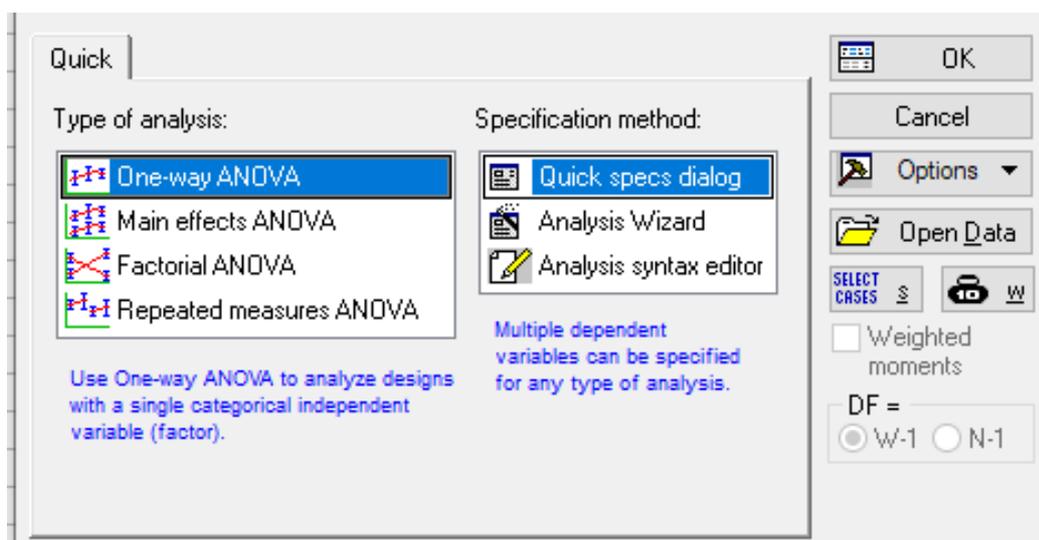


Рис. 5.4. Обращение к программе дисперсионного анализа в пакете STATISTICA

Средняя рыночная стоимость по районам приведена в табл. 5.15.

Таблица 5.15

Средняя рыночная стоимость по районам

Группы	Количество квартир в выборке	Сумма	Среднее	Дисперсия
Ленинский	63	4,7E+08	7 465 839,5	1,874E+13
Первомайский	52	3,4E+08	6 512 518,3	7,055E+12
Первореченский	41	2,6E+08	6324 159,3	5,226E+12
Советский	41	3E+08	7 300 139,4	1,313E+13
Фрунзенский	18	1,5E+08	8 460 780,4	1,394E+13

Результаты дисперсионного анализа представлены на рис. 5.5.

Univariate Tests of Significance for Рыночная стоимость (Spreadsheet1.sta)						
Sigma-restricted parameterization						
Effective hypothesis decomposition						
Effect	SS	Degr. of Freedom	MS	F	p	
Intercept	9,327116E+15	1	9,327116E+15	785,6077	0,000000	
Район	8,582795E+13	4	2,145699E+13	1,8073	0,128613	
Error	2,493222E+15	210	1,187248E+13			

Рис. 5.5. Результаты дисперсионного анализа

Из таблицы, представленной на рис. 5.5, следует, что выборочное значение F-критерия при уровне значимости $\alpha = 0,05$ будет равно $F_{\text{выб.}} = 1,8073$. Критическое значение. Следовательно, можно сделать вывод о том, что район расположения квартиры не оказывает значимого влияния на рыночную стоимость квартиры.

Дисперсионный анализ показывает, что на стоимость квартиры, кроме района ее расположения, могут влиять и другие характеристики квартиры.

Исследуем зависимость количественных характеристик, описывающих квартиры. Количественными характеристиками являются:

- количество квадратных метров;
- количество комнат;
- рыночная стоимость объекта сравнительным подходом;
- ликвидационная стоимость объекта.

Зависимости средней рыночной стоимости от района расположения квартиры представлены на рис 5.6.

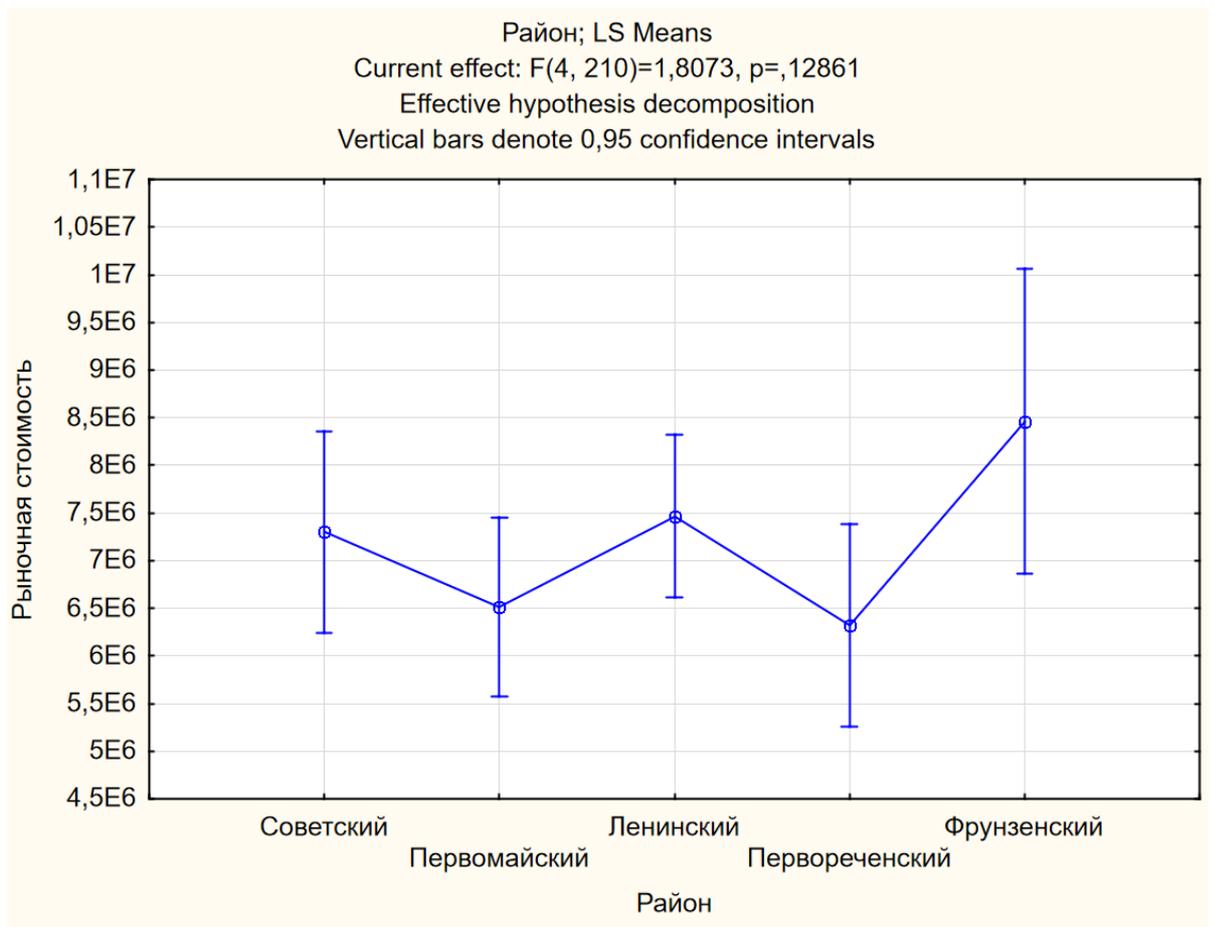


Рис. 5.6. Зависимости средней рыночной стоимости от района расположения квартиры

Оценку зависимости произведем с помощью коэффициента корреляции Пирсона. Для расчета коэффициента корреляции Пирсона зависимости двух признаков X и Y используется формула

$$r_{xy} = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})(y_i - \bar{Y})}{\sqrt{(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2)(\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{Y})^2)}} \quad (5.11)$$

где x_i – значения переменной X;

y_i – значения переменной Y;

\bar{X} – среднее для переменной X;

\bar{Y} – среднее для переменной Y.

Расчеты корреляционной матрицы характеристик представлены в табл. 5.16. Расчеты выполнены с помощью программы в EXCEL.

Большинство характеристик квартир в выборке представлено ранговыми значениями, которые получены после преобразования качественных значений. Для анализа зависимости таких характеристик квартир будем использовать коэффициент ранговой корреляции Спирмена.

Ранговая корреляция – это метод корреляционного анализа, отражающий отношения переменных, упорядоченных по возрастанию их значения.

Таблица 5.16

Корреляционная матрица количественных характеристик квартир

Характеристика	Количество кв. м	Количество комнат	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость
Количество кв. м	1			
Количество комнат	0,73125	1		
Рыночная стоимость	0,892648	0,555875	1	
Ликвидационная стоимость	0,879768	0,543284	0,991825	1

Коэффициент ранговой корреляции Спирмена относится к непараметрическим показателям связи между переменными, измеренными в ранговой шкале. При расчете этого коэффициента не требуется никаких предположений о характере распределений признаков в генеральной совокупности. Этот коэффициент определяет степень тесноты связи порядковых признаков, которые в этом случае представляют собой ранги сравниваемых величин.

Для решения задач ранговой корреляции исходные данные представляются в виде таблицы «объект-свойство», состоящей из элементов $x_i^{(k)}$, $i = \overline{1, n}, k = \overline{1, p}$, определяющих ранг i -го объекта по k -му свойству (характеристике).

Величины $X^{(k)}(x_1^k, x_2^k, \dots, x_n^k)^T$, $k = \overline{1, p}$, образующие столбцы матрицы «объект-свойство», называются ранжировками. Под ранговой корреляцией понимается изучение статистической связи между ранжировками $X^{(k)}$, $k = \overline{1, p}$.

Коэффициент корреляции Спирмена измерения тесноты статистической связи между двумя ранжировками $X^{(k)}$ и $X^{(j)}$ определяются по формуле

$$\hat{r}_{kj}^S = 1 - \frac{6}{n^3 - n} \sum_{i=1}^n [(x_i^{(k)}) - x_i^{(j)}]^2. \quad (5.12)$$

$$|\hat{r}_{kj}^S| \leq 1, \text{ причем}$$

$$|\hat{r}_{kj}^S| = 1, \text{ если } x_i^{(k)} = x_i^{(j)}, \forall i = \overline{1, n}, \text{ т.е. ранги совпадают;}$$

$$|\hat{r}_{kj}^S| = -1, \text{ если } x_i^{(k)} = n - x_i^{(j)} + 1, \forall i = \overline{1, n}, \text{ т.е. ранги противоположны.}$$

ны.

Если хотя бы в одной из ранжировок имеются повторяющиеся ранги, вычисляют поправку:

$$T^k = \frac{1}{12} \sum_{l=1}^{m^{(k)}} \left[(n_l^{(k)})^3 - n_l^{(k)} \right], \quad (5.13)$$

где $m^{(k)}$ – число групп повторяющихся рангов;

$n_l^{(k)}$ – число совпадающих рангов в l -й группе.

С учетом поправок коэффициент корреляции Спирмена вычисляется по формуле:

$$\hat{r}_{kj}^S = \frac{\frac{1}{6}(n^3 - n) - \sum_{l=1}^n [(x_l^{(k)} - x_l^{(j)})^2] - T^{(k)} - T^{(j)}}{\sqrt{\left[\frac{1}{6}(n^3 - n) - 2T^{(k)} \right] \left[\frac{1}{6}(n^3 - n) - 2T^{(j)} \right]}}. \quad (5.14)$$

Для вычисления коэффициента Спирмена в EXCEL удобно ввести обозначение некоторых элементов общей формулы:

$$A = \sum_{l=1}^n [(x_l^{(k)} - x_l^{(j)})^2]; \quad (5.15)$$

С учетом обозначений формула коэффициента Спирмена будет иметь вид

$$\hat{r}_{kj}^S = \frac{B - A - T^{(k)} - T^{(j)}}{\sqrt{[B - 2T^{(k)}][B - 2T^{(j)}]}}. \quad (5.17)$$

Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена были рассчитаны с помощью пакета STATISTICA (рис. 5.7).

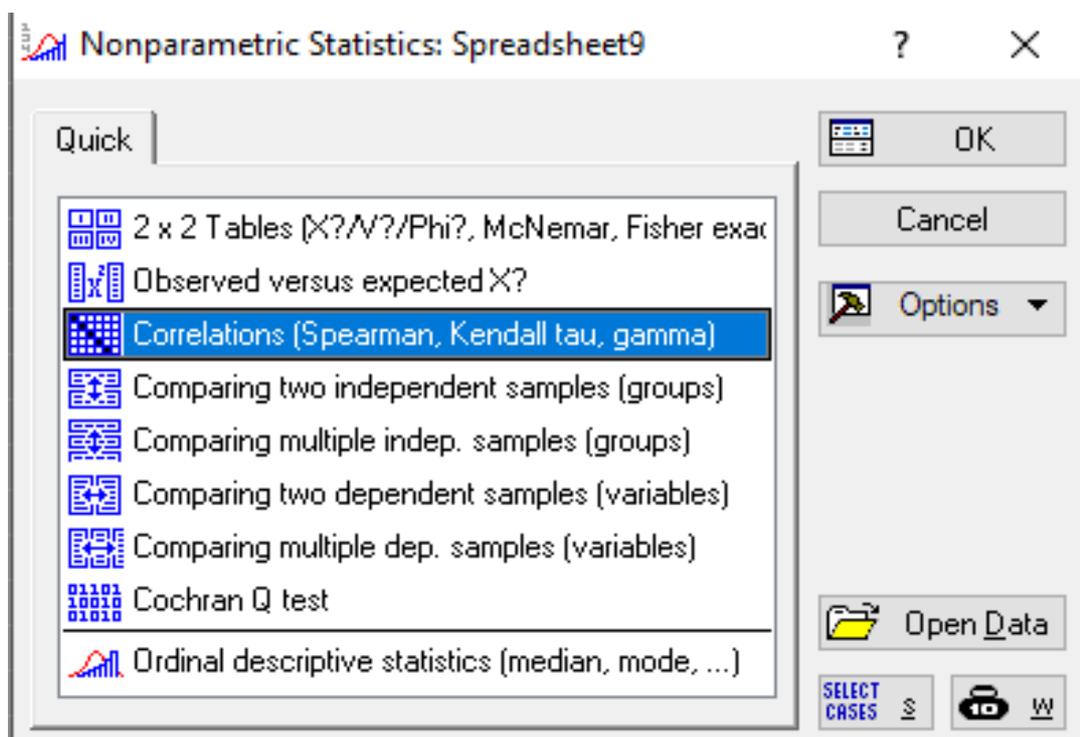


Рис. 5.7. Обращение к программе расчета ранговой корреляции в пакете STATISTICA

В таблице 5.17 представлены коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости (в ранговом выражении) и характеристики второго раздела данных.

Значимыми можно считать коэффициенты связи с двумя характеристиками: наличие скверов и наличие водоемов.

Таблица 5.17

Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики второго раздела данных

№ п/п	Характеристика	Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена
1	Транспортная доступность	0,060003
2	Наличие парки	0,114678
3	Наличие скверов	0,215224
4	Наличие водоемов	0,235559
5	Близость к объекту школ	-0,092527

6	Близость к объекту детских садов	-0,051407
7	Близость к объекту отделений банков	-0,092527
8	Близость к объекту предприятий служб быта	-0,051407
9	близость к объекту торговых предприятий	-0,013140
10	Близость к объекту аптек	-0,051407
11	Близость к объекту поликлиник	-0,092527

В таблице 5.18 представлены коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики третьего раздела данных.

Таблица 5.18

Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики третьего раздела данных

№ п/п	Характеристика	Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена
1	Экологическая обстановка	0,038819
2	Престижность района	0,072647
3	Эстетичность окружающей застройки	0,127845
4	Наличие и тип автомобильной парковки	0,028910
5	Год постройки дома	0,186096

Значимым можно считать один коэффициент связи – год постройки дома.

В таблице 5.19 представлены коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики четвертого раздела данных.

Значимыми можно считать коэффициенты связи с тремя характеристиками: группа капитальности, состояние подъезда и наличие балкона/лоджии.

Таблица 5.19

Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики четвертого раздела данных

№ п/п	Характеристика	Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена
1	Группа капитальности	0,144936

2	Этажность дома	0,073997
3	Материал стен	0,012718
4	Состояние подъезда	0,163464
5	Этаж расположения	0,106964
6	Наличие балкона/лоджии	0,238218
7	Вид на сторону света	-0,047992
8	Потолок	0,031674
9	Полы	0,042658
10	Стены	-0,054807

В таблице 5.20 представлены коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики пятого раздела данных.

Таблица 5.20

Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена, оценивающие связь характеристики рыночной стоимости и характеристики пятого раздела данных

№ п/п	Характеристика	Коэффициенты ранговой корреляции Спирмена
1	Лифт	0,071013
2	Мусоропровод	-0,005129
3	Охрана	0,301207
4	Телефон	0,024367
5	Интернет	0,038826
6	Радио	-0,200209
7	ТВ-антенна	-0,084815

Значимыми можно считать коэффициенты связи с характеристикой охраны. Характеристику радио считать значимой нецелесообразно. Скорее всего, эта характеристика связана отрицательной связью со значимой характеристикой годом постройки дома. Трудно представить, что отсутствие радиоточки дает какое-то преимущество квартире. В будущих исследованиях эту характеристику вообще использовать нецелесообразно.

После оценки значимости зависимости рыночной стоимости квартир от их характеристик можно приступить к разработке математических моделей.

5.5 Регрессионная модель оценки зависимости стоимости жилья от характеристик квартир

Методические подходы к построению регрессионных моделей ценообразования на рынке жилья рассматриваются в работах [1, 2, 26, 30, 47, 62, 75].

Цель регрессионного анализа состоит в определении аналитической формы зависимости результирующего признака от нескольких факторных признаков.

Общий вид регрессионной модели можно записать в виде функции

$$y = F(x_1, x_2, \dots, x_n). \quad (5.18)$$

Линейную регрессионную модель в общем виде можно записать в виде

$$y = \sum_{j=1}^k \beta_j \varphi_j(x_1, \dots, x_n) + \varepsilon, \quad (5.19)$$

где φ_j – некоторая функция от заданных параметров;

ε – случайная величина с нулевым математическим ожиданием и дисперсией σ^2 .

В множественной линейной регрессии зависимая (выходная) переменная является линейной функцией независимых (входных) переменных:

$$y = a + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_n x_n. \quad (5.20)$$

В качестве зависимой переменной Y выбрана рыночная стоимость квартиры, млн руб. Зависимыми переменными являются значимые характеристики квартир, определенные при расчете коэффициентов Спирмена.

Руководствуясь расчетами, произведенными в предыдущем подразделе, для разработки регрессионной модели были отобраны $k = 9$ значимых характеристики квартир. Список значимых характеристик и их обозначение в модели:

- количество квадратных метров – X_1 ;
- количество комнат – X_2 ;
- наличие скверов – X_3 ;
- наличие водоемов – X_4 ;
- год постройки дома – X_5 ;
- группа капитальности – X_6 ;
- состояние подъезда – X_7 ;
- наличие балкона/лоджии – X_8 ;
- охрана – X_9 .

Обычно при разработке регрессионных моделей рассматривают серию различных моделей, с тем чтобы определить наиболее адекватную модель.

Вначале рассчитаем линейную регрессионную модель. Эту модель определим как модель 1.

Вызов программы регрессии в EXCEL представлен на рис. 5.8. Результаты регрессионного анализа, полученные с помощью программы EXCEL, для модели 1 представлены в табл. 5.21–5.23.

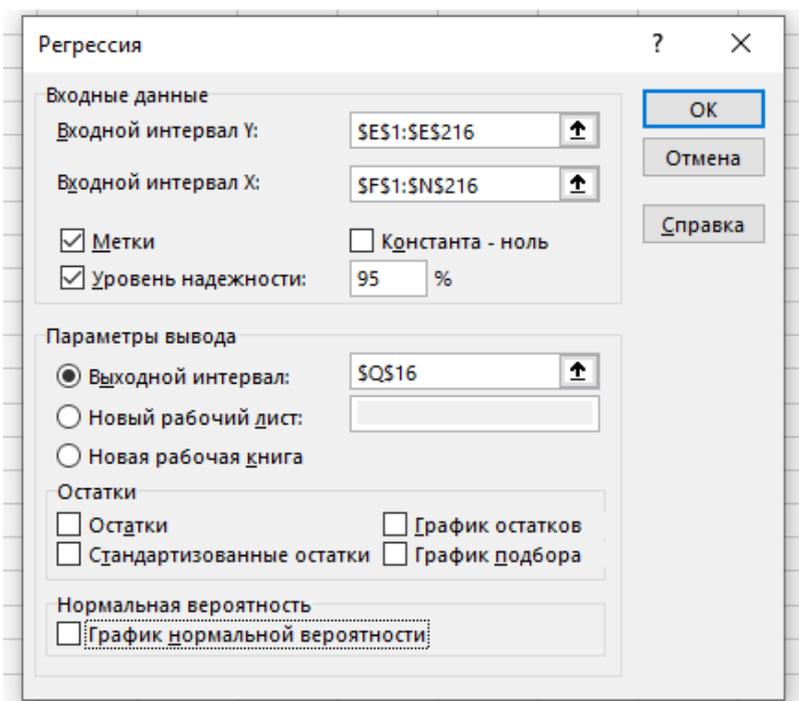


Рис. 5.8. Вызов программы регрессии в EXCEL

Таблица 5.21

Коэффициенты регрессионной модели 1

Характеристики квартир	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение
Y-пересечение	0,3701	0,6171	0,5998	0,5493
Количество кв. м	0,1421	0,0072	19,8006	1,77212E-49
Количество комнат	-0,6816	0,2094	-3,2550	0,0013
Наличие скверов	0,6378	0,2449	2,6046	0,0099
Наличие водоемов	0,1351	0,4167	0,3243	0,7460
Год постройки дома	-0,1246	0,1023	-1,2176	0,2248
Группа капитальности	-0,3763	0,2136	-1,7614	0,0797
Состояние подъезда	0,2490	0,1296	1,9213	0,0561
Наличие балкона/лоджии	-0,0311	0,1229	-0,2534	0,8002

Охрана	0,3605	0,2110	1,7085	0,0891
--------	--------	--------	--------	--------

Таблица 5.22

Регрессионная статистика модели 1

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,9156
R-квадрат	0,8383
Нормированный R-квадрат	0,8312
Стандартная ошибка	1,4264
Наблюдения	215

Таблица 5.23

Дисперсионный анализ модели 1

Показатель	df	SS	MS	F
Регрессия	9,00	2161,95	240,22	118,07
Остаток	205,00	417,10	2,03	
Итого	214,00	2579,05		

Важно отметить, что характеристики $X_{\text{в}} - X_{\text{в}}$ являются корректирующими поправками.

Для учета мультипликативного эффекта часто используют степенную модель. Поэтому рассмотрим еще одну модель – степенную модель. Уравнение степенной модели имеет вид:

$$Y = \beta_0 X_1^{\beta_1} X_2^{\beta_2} X_3^{\beta_3} \dots X_k^{\beta_k} \varepsilon \quad (5.21)$$

Нелинейную зависимость можно свести к линейной путем логарифмического преобразования:

$$\ln(Y) = \ln(\beta_0) + \beta_1 \ln(X_1) + \beta_2 \ln(X_2) + \dots + \beta_k \ln(X_k) + \ln(\varepsilon). \quad (5.22)$$

Однако система данных включает переменные, которые принято называть фиктивными. К фиктивным можно отнести все переменные $X_{\text{в}} - X_{\text{в}}$. Для таких переменных логарифмические преобразования неприемлемы, поэтому рассмотрим некоторую комбинированную модель, включающую нелинейный и линейный компонент. Линейные функции сохраним для фиктивных переменных. Данную модель определим как модель 2.

Результаты регрессионного анализа, полученные с помощью программы EXCEL, для модели 2 представлены в таблицах 5.24–5.26.

Поскольку значение F-статистики для второй модели больше, чем для первой, более предпочтительной является вторая модель.

Анализ обеих моделей показывает, что рыночная стоимость в большей степени зависит от количества квадратных метров и количества комнат. Остальные корректирующие характеристики квартир вносят незначительный вклад.

Таблица 5.24

Коэффициенты регрессионной модели 2

Характеристики квартир	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение
У-пересечение	-0,7485	0,0749	-9,9938	2,06932E-19
Лог. кв. м	0,9140	0,0516	17,7135	3,33751E-43
Лог. кол. комнат	-0,1176	0,0471	-2,4959	0,0134
Наличие скверов	0,0398	0,0116	3,4160	0,0008
Наличие водоемов	0,0375	0,0197	1,9028	0,0585
Год постройки дома	-0,0032	0,0050	-0,6398	0,5230
Группа капитальности	-0,0227	0,0101	-2,2368	0,0264
Состояние подъезда	0,0101	0,0062	1,6350	0,1036
Наличие балкона/лоджии	0,0053	0,0059	0,9027	0,3677
Охрана	0,0206	0,0101	2,0366	0,0430

Таблица 5.25

Регрессионная статистика модели 2

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,9241
R-квадрат	0,8540
Нормированный R-квадрат	0,8476
Стандартная ошибка	0,0680
Наблюдения	215

Таблица 5.26

Дисперсионный анализ модели 2

Показатель	df	SS	MS	F
Регрессия	9	5,5498	0,6166	133,2578

Остаток	205	0,9486	0,0046	
Итого	214	6,4984		

Для поиска адекватной модели возможно рассмотреть и другие модели, включающие различные комбинации характеристик квартир.

Заключение

Рынок недвижимости представляет интерес для широкой массы пользователей информации. Он является одним из самых динамичных рынков, а его состояние оказывает существенное воздействие на социально-экономическую обстановку в регионе и влияет на все стороны жизни и деятельности населения. В монографии исследованы основные подходы к понятию рынка недвижимости, рассмотрена его классификация, показаны процессы ценообразования. Спрос и предложение на рынке жилой недвижимости – понятия динамические, которые определяются множеством взаимосвязанных факторов, начиная от места расположения объекта, предпочтений потребителя, цен на другие товары, ожиданий потребителя и заканчивая политической и экономической ситуацией в стране. Проведенный эмпирический анализ подтверждают теоретические исследования, которые свидетельствуют о достаточно низкоэластичной цене конъюнктуры рынка продаж недвижимости. Жилье является дорогостоящим товаром, у которого нет заменителя и который удовлетворяет базовые потребности потребителя. Ценовая ситуация на рынке недвижимости на уровне региона и государства в целом учитывается при прогнозировании рыночной цены недвижимости, которая важна при планировании социально-экономической политики регионов. Она влияет на планирование средств бюджета, на строительство жилых помещений, играет роль при покупке недвижимости для определенных категорий граждан, выборе различных стратегий при развитии жилищной сферы. Факторы, влияющие на ценообразование на разных сегментах рынка – первичном и вторичном, различны. Первичное жилье связано с приобретением в собственность вновь созданных объектов. Это обычно квартиры в новостройках, которые продаются непосредственно от застройщика после сдачи дома в эксплуатацию; по данным статистики, это примерно 40 % всех сделок с недвижимостью. Вторичный рынок связан с объектами, которые были уже в эксплуатации и в чьей-то собственности, а переход права собственности связан с какой-либо причиной (приобретение, дарение, наследование и др.); ему принадлежит 60 % рынка. Выбор жилья покупателем на первичном или вторичном рынке обусловлен целым рядом причин: стоимостью 1 м², привлекательностью домов, инфраструктурой и т.д. На ценообразование и стоимость жилья значительное влияние оказывает ипотечное кредитование. Термин ипотеки появился не так давно в российском законодательстве (1995), и она сразу стала неотъемлемой частью постсоветской рыночной экономики. В настоящее время покупка недвижимости с помощью ипотечного кредитования – довольно распространенная практика, поскольку это один из способов приобретения жилья с помощью заемных средств за небольшие проценты.

В целом современные тенденции на рынке недвижимости в России следующие: происходит рост спроса на жилье, как с помощью заемных средств, так и за счет собственных накопленных доходов; наблюдается рост цен на недвижимость, несмотря на увеличение предложения за последние несколько лет; происходит снижение стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости, что приводит к снижению стоимости жилья в крупных городах, включая столицу; увеличивается благосостояние населения, что приводит к росту количества жителей страны, которые могут позволить себе купить жилье; новые строительные технологии позволяют повышать качество новостроек; увеличивается количество государственных программ, направленных на обеспечение населения доступным комфортным жильем на территории России.

Кроме того, влияние на рынок недвижимости в стране оказывают макроэкономические и геополитические факторы. Вообще для каждого региона России возможность обеспечить местное население комфортным, а также доступным жильем имеет свои особенности. Так, например, для Приморского края – это актуальная проблема. Это связано с недостаточным объемом жилищного строительства, а также наличием большого количества ветхого или аварийного жилищного фонда.

Анализ показал, что рынок недвижимости очень обширен. Этот рынок в РФ, на Дальнем Востоке, в Приморском крае и г. Владивостоке активно развивается, поэтому есть ряд как негативных факторов, например удорожание цен на жилье, так и положительных – рост количества предложений на жилье.

В работе проведен анализ данных по рынку недвижимости России, Дальнего Востока, Приморского края и г. Владивостока за период с 2018 по 2022 г. на основе статистических данных из открытых источников информации; выявлены основные тенденции развития рынка жилой недвижимости; определены как положительные, так и негативные тенденции влияния разных показателей на его функционирование.

Проведенный анализ рынка недвижимости Приморского края показал, что период пандемии 2020–2021 гг. повлиял на предпочтения потребителей жилья; спрос на малоэтажное жилье в пригороде значительно возрос, поэтому выделен один из наиболее перспективных сегментов современной российской экономики – малоэтажное жилищное строительство.

Малоэтажное жилищное строительство в Приморском крае – одна из наиболее перспективных строительных отраслей, позволяющая решить как проблемы, связанные с обеспечением населения комфортным жильем, так и задачи региональной экономики трудоустройства занятых в отрасли, развития новых технологий в строительстве, развития смежных отраслей и др. Развитие отрасли малоэтажного строительства имеет два основных направления: строительство малоэтажных индивидуальных домов, как правило, недорогих и быстровозводимых по ряду федеральных программ, например «Дальневосточная ипотека», «Собственный дом» и «Доступное и удобное жилье гражданам РФ», и строительство коттеджных элитных пригородных поселков. До кризиса рынок недвижимости Приморского края в целом и малоэтажного строительства в частности имел более привлекательный инвестиционный характер и был сильно «перегрет». Сей-

час же это рынок личного потребления. На массовое снижение спроса на рынке недвижимости в Приморском крае повлияла плотная застройка новых микрорайонов социального жилья по молодежным программам.

Таким образом, в монографии определены, исследованы и проанализированы ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов жилой недвижимости в г. Владивостоке. Произведено преобразование исходной таблицы данных к числовому виду, что позволило использовать эконометрические методы обработки данных. Произведен предварительный анализ характеристик квартир на уровне частотных рядов. С помощью критерия Смирнова – Граббса определены выбросы, которые были удалены из дальнейших расчетов. На основе корреляционного анализа из 40 характеристик квартир были выявлены 9 наиболее значимых характеристик. На основе дисперсионного анализа не подтвердилась гипотеза о зависимости средней цены квартиры от района города, т.е. географической локации квартиры. Были построены линейная и нелинейная модели множественной регрессии для оценки средней стоимости квартир в г. Владивостоке, проведена оценка значимости параметров моделей и качества моделей в целом. В работе на конкретных примерах показано, как можно использовать и реализовать корреляционные и регрессионные модели при исследовании рынка жилья. Однако точность полученных результатов может быть подвергнута сомнению из-за невысокой уверенности в репрезентативности выборки данных, имеющихся в распоряжении. Для получения более точных результатов необходимо произвести более системный сбор данных с учетом выявленных погрешностей.

Поскольку рынок недвижимости очень динамичен и чувствителен ко многим факторам, это создает достаточно широкое исследовательское поле и возможности развития в перспективе данной темы исследования.

Библиографический список

1. Абдиева, Л.К. Модели прогнозирования жилья методом регрессионного анализа / Л.К. Абдиева, А. Белек // *Современные проблемы механики* – 2020. – № 39. – С. 50–55.
2. Аксенова, И.А. Теоретические основы применения эконометрических моделей в исследовании рынка жилья / И.А. Аксенова // *Друкерровский вестник*. – 2017. – № 2. – С. 211–219.
3. Аксенова, И.А. Рынок жилья и эконометрические методы моделирования оценки его состояния / И.А. Аксенова // *Актуальные вопросы развития национальной экономики*. – 2018. – С. 261–266.
4. Аксенова, И.А. Рынок жилья: методы моделирования и оценки состояния / И.А. Аксенова, Е.А. Западнюк // *Современные технологии управления*. – 2016. – № 10 (70). – С. 7–24.
5. Акулова, И.И. Методические подходы к оценке факторов при прогнозировании развития экономических систем (на примере рынка жилья) / И.И. Акулова, К.И. Гончаров, К.В. Хабаров // *Жилищное строительство*. – 2021. – № 12. – С. 45–48.

6. Бакуменко, Л.П. Оценка и перспективы развития регионального рынка жилья / Л.П. Бакуменко // Актуальные проблемы экономики современной России. – 2017. – № 4. – С. 17–23.
7. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74 (ред. от 01.05.2022).
8. Волков, Д.Л. Экономика и финансы недвижимости / Д.Л. Волков. – Санкт-Петербург: Изд-во СПбГУ, 1999. – 32 с.
9. Волочков, Н.Г. Справочник по недвижимости / Н.Г. Волочков. – Москва: Инфра-М, 1996. – 16 с.
10. Vorozhbit, O.Y. Integration Processes and a Common Agricultural Market under the Conditions of the Eurasian Economic Union / O.Y. Vorozhbit, N.V. Shashlo // International Business Management. – 2016. – Vol. 10, no 19. – P. 4635–4643.
11. Вторушин, М.Г. Основные принципы кадастровой оценки недвижимости / М.Г. Вторушин // Международный научно-практический электронный журнал «Моя профессиональная карьера». Выпуск № 30, т. 1. – С. 71.
12. Галкина, Е.Г. Многомерный регрессионный анализ в экономике / Е.Г. Галкина. – Могилев: Белорусско-Российский университет, 2021. – 25 с.
13. Гильтман, М.А. Города, привлекательные для мигрантов: рост зарплат или цен на жилье? / М.А. Гильтман, Е.А. Сумик // Экономика труда. – 2019. – Т. 6, № 3. – С. 1257–1270.
14. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 (ред. от 01.05.2022).
15. **Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ).**
16. Применение принципа наиболее эффективного использования при оценке недвижимости / Д.Т. Гуро, С.А. Короткова, И.К. Сигитов [и др.] // Финансовая экономика. – 2021. – № 10. – С. 142–146.
17. Динамика индексов потребительских цен на рынке жилья по РФ в 1998–2021 гг. – URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/din_ind_4_1998.xlsx (дата обращения: 24.06.2022).
18. Езерский, В.А. Инструментальный подход к оценке потребительских качеств квартир на рынке недвижимости / В.А. Езерский, П.В. Монастырев, Н.П. Меркушева // Фундаментальные, поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации. – 2017. – Т. 2. – С. 169.
19. Жилая недвижимость. – URL: <https://economy-ru.com/ekonomika-strahovanie/jilaya-nedvijimost-38026.html> (дата обращения: 24.06.2022).
20. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 1 (ред. от 01.05.2022).
21. Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1 (последняя редакция).
22. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 (ред. от 01.05.2022).
23. Иванова, О.Д. Подходы к оценке локальных рынков жилья / О.Д. Иванова, Т.А. Мясникова // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2018. – № 1. – С. 32–35.

24. Ивойлов, И.А. Чем привлекателен рынок недвижимости РФ для российских инвесторов / И.А. Ивойлов // *Инновации. Наука. Образование.* – 2022. – № 50. – С. 1007–1013.
25. Индексы цен и средние цены на первичном и вторичном рынках жилья. – URL://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/66JPD7LY/icpvr.pdf (дата обращения: 24.06.2022).
26. Казимиров, И.А. Разработка и исследование многомерных регрессионных моделей вторичного рынка жилой недвижимости / И.А. Казимиров, Л.А. Ощерин, С.В. Сахилтарова // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость.* – 2017. – Т. 7, № 4 (23). – С. 87–107.
27. Калашников, С.Ю. Особенности количественной оценки потребительских свойств недвижимости на вторичном рынке жилья / С.Ю. Калашников // *Инженерно-строительный вестник Прикаспия.* – 2020. – № 3 (33). – С. 92–98.
28. Калашников, С.Ю. Обоснование методики рейтинговой оценки качественного уровня квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилья / С.Ю. Калашников, Ю.С. Калашникова, Е.В. Шилова // *Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура.* – 2019. – № 1. – С. 160–167.
29. Калашников, С.Ю. Стоимостная экспертиза квартир на вторичном рынке жилья с помощью многокритериальной рейтинговой оценки объекта / С.Ю. Калашников, Ю.С. Калашникова, Е.В. Шилова // *Известия Байкальского государственного университета.* – 2019. – Т. 29, № 4. – С. 631–637.
30. Капитонова, Е.А. Прогнозирование цен на жилье на основе модели линейной регрессии / Е.А. Капитонова // *Colloquium-journal.* – 2020. – № 6-3. – С. 14–16.
31. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
32. Коростелева, Т.С. Региональные рынки жилья в Российской Федерации: вопросы моделирования рейтинговых оценок, прогноз, управление / Т.С. Коростелева, В.Е. Целин // *Жилищные стратегии.* – 2021. – Т. 8, № 3. – С. 257–282.
33. Лактикова, Т.Ю. Особенности проблем в подходах к оценке недвижимости / Т.Ю. Лактикова // *Russian Economic Bulletin.* – 2020. – Т. 3, № 1. – С. 43–47.
34. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200 (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022).
35. Ливинская, В.А. Многомерный регрессионный анализ в экономике / В.А. Ливинская. – Могилев: Белорусско-Российский университет, 2018. – 33 с.
36. Льготы и меры поддержки для ИТ-компаний в России. – URL: //www.tadviser.ru/index.php (дата обращения: 24.06.2022).
37. Макеенко, М.В. Принципы оценки стоимости объектов недвижимости / М.В. Макеенко, М.В. Тихонова // *Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета.* – 2022. – № 3 (135). – С. 36–43.
38. Методология расчета индексов рынка недвижимости РФ. – URL: https://www.irn.ru/methods/ (дата обращения: 24.06.2022).
39. **Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ).**

40. Недвижимость (рынок России). – URL: <https://www.tadviser.ru/index.php> (дата обращения: 24.06.2022).
41. Ниворожкина, Л.И. Эконометрика: теория и практика: учебное пособие / Л.И. Ниворожкина, С.В. Арженовский, Е.П. Кокина. – Москва: РИОР; ИНФРА-М, 2018. – 207 с.
42. Новые меры поддержки простимулируют строительство жилья и спрос на него. – URL: <https://rg.ru/2022/05/29/na-tom-i-stroim.html> (дата обращения: 24.06.2022).
43. О жилищном строительстве в Приморском крае. – URL: <https://primstat.gks.ru/folder/148354/document/162564> (дата обращения: 24.06.2022).
44. Osipov, V.A. Evaluation of economic sustainability of entrepreneurship on the basis of the valuebased efficiency theory / V.A. Osipov, N.V. Shashlo, A.A. Kuzubov // *Espacios*. – 2017. – Vol. 38, no 62. – P. 30.
45. Основные показатели жилищных условий населения РФ. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jkh39.doc> (дата обращения: 24.06.2022).
46. Параметры, корректирующие цену квартиры. – URL: https://studref.com/703929/stroitelstvo/parametry_korrektiruyuschie_tsenu_kvartiry (дата обращения: 24.06.2022).
47. Пирогова, О.Е. Использование множественной линейной регрессии в прогнозировании цен на жилую недвижимость Санкт-Петербурга / О.Е. Пирогова, А. Емельянов // *Глобальный научный потенциал*. – 2019. – № 11. – С. 104.
48. Подсорин, В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие для бакалавров по профилю «Экономика предприятий и организаций» направления 080100 «Экономика» и по профилю «Коммерция» направления 100700 «Торговое дело» / В.А. Подсорин, О.Г. Евдокимов. – Москва: МГУПС (МИИТ), 2014. – 128 с.
49. Понятие и сущность структуры рынка недвижимости – 2015. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatiya-i-suschnost-struktury-rynka-nedvizhimosti/viewer> (дата обращения: 24.06.2022).
50. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/ (дата обращения: 24.06.2022).
51. Принципы оценки жилой недвижимости. – URL: https://studbooks.net/774178/ekonomika/printsipy_otsenki_zhiloy_nedvizhimosti
52. Принципы оценки жилой недвижимости. – URL: https://studref.com/640122/ekonomika/printsipy_otsenki_nedvizhimosti
53. Рынок недвижимого имущества и его особенности. – URL: https://cde.osu.ru/demoversion/course126/1_1 (дата обращения: 24.06.2022).
54. Рынок недвижимости Владивостока: спрос упал, цены стоят. – URL: <https://konkurent.ru/article/49709/> (дата обращения: 24.06.2022).
55. Рынок недвижимости. Ценообразование. Общий обзор. – URL: http://realscool.com/ekonomicheskie_osnovy/31-rynok-nedvizhimosti-cenoobrazovanie-obshhij-obzor.html (дата обращения: 24.06.2022).

56. Рынок жилой недвижимости. – URL: https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1331247_viewer (дата обращения: 24.06.2022).
57. СберИндекс – 2022. – URL: <https://sberindex.ru/ru> (дата обращения: 26.05.2022).
58. Спрос на «вторичку» просел в два раза, сроки экспозиции увеличиваются. – URL: <https://vladivostok.cian.ru/stati-spros-na-vtorichku-prosel-v-dva-razasroki-ekspozitsii-velichivajutsja-325404/> (дата обращения: 24.06.2022).
59. Стерник, С.Г. Структурные изменения на рынке жилой недвижимости в 2020 году: экспансия государственной поддержки и системный рост индивидуального жилищного строительства / С.Г. Стерник, И.Ф. Гареев // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8, № 2. – С. 85–130.
60. Стерник, С.Г. Методология дискретного пространственно-параметрического моделирования рынков недвижимости / С.Г. Стерник // Прикладная математика и вопросы управления. – 2020. – № 4. – С. 155–185.
61. Стоимость квартиры во Владивостоке в динамике за последний год. – URL: <https://vladivostok.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> (дата обращения: 24.06.2022).
62. Суворов, С.В. Методология применения больших данных для исследования рынка недвижимости / С.В. Суворов, Н.И. Царькова, О.С. Конова // Финансовая экономика. – 2019. – № 11. – С. 503–506.
63. Табличные значения одностороннего критерия Граббса. – URL: <http://arhiuch.ru/lab4a.html> (дата обращения: 24.06.2022).
64. Тарасевич, Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость МКС / Е.И. Тарасевич. – Санкт-Петербург: МКС, 2000. – 160 с.
65. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю – 2022. – URL: <https://primstat.gks.ru/> (дата обращения: 26.05.2022).
66. Токарев, Ю.А. Экспертно-статистическое прогнозирование рынка жилья в Российской Федерации / Ю.А. Токарев // Гуманитарный научный журнал. – 2020. – № 1. – С. 119–126.
67. Третьяченко, Т.В. Эластичность спроса на современном этапе развития российского рынка жилой недвижимости / Т.В. Третьяченко, Г.Б. Пивоварова // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2020 – № 3 (71). – С. 175–181.
68. Факторы, влияющие на цену недвижимости. – URL: <https://ostrovrusa.ru/prognoz-cen-na-nedvizhimost> (дата обращения: 24.06.2022).
69. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218 (последняя редакция).
70. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135 (последняя редакция).
71. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102 (последняя редакция).
72. Федеральная служба государственной статистики – 2022. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 26.05.2022).

73. Фридман, Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – Москва, 1995.

74. Функции рынка недвижимости. – URL: <https://poznayka.org/s76021t2.html> (дата обращения: 24.06.2022).

75. Харламов, А.В. Временной анализ эконометрических моделей ценообразования на рынке жилья / А.В. Харламов, А.В. Захаров // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 3 (210). – С. 41–50.

76. Цыганенко, В.С. Экономика рынка недвижимости / В.С. Цыганенко. – Санкт-Петербург: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

77. Цена продажи квартир во Владивостоке. – URL: <https://vladivostok.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/> (дата обращения: 24.06.2022).

78. Цепная реакция: рост цен на новостройки во Владивостоке увлѣк за собой вторичный рынок жилья. – URL: <https://www.newsvl.ru/vlad/2021/04/13/198557/> (дата обращения: 24.06.2022).

79. Что будет с ценами на квартиры в крупных городах. – URL: <https://www.gazeta.ru/business/2021/10/22/14123353.shtml?updated> (дата обращения: 24.06.2022).

80. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.Н. Жигалова. – Томск: Эль Контент, 2012. – 164 с.

Приложение А

Основные показатели жилищных условий населения РФ

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года), – всего, м ²	Годы						
	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
	18	19,2	20,8	21	21,4	21,8	22,2
Из нее:							
в городской местности	17,7	18,9	20,4	20,7	21,1	21,4	21,8
в сельской местности	18,7	19,9	21,9	22	22,5	22,9	23,4
Число квартир – всего, млн	52	55,1	57,4	58	58,6	59	59,5
Из них:							
однокомнатных	12,1	12,8	13,3	13,4	13,6	13,7	13,9
двухкомнатных	21,9	22,6	23,2	23,4	23,6	23,6	23,7
трехкомнатных	15	16,2	16,8	17	17,1	17,2	17,3
четырёхкомнатных и более	2,4	3,5	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6

Средний размер одной квартиры, м ² , общей площади жилых помещений	47,7	49,1	50,4	50,8	51,3	51,8	52,4
Однокомнатной	31,7	32	32,3	32,5	32,6	32,9	33,3
Двухкомнатной	44,7	45,4	45,7	45,9	46,2	46,5	46,9
Трехкомнатной	59,3	60,4	61	61,4	61,9	62,3	62,8
Четырехкомнатной и более	77,3	82,6	91,8	93,2	95,5	97,5	100
Число приватизированных жилых помещений за год – всего, тыс.	–	922	1822	1625	788	699	1363

Приложение Б

Индексы цен на первичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г. на конец I квартала, %, к соответствующему кварталу предыдущего года

Субъект	I квартал			
	Все типы квартир	Из них		
		Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
643 – Российская Федерация	131,1	134,2	128,9	128,2
030 – Центральный федеральный округ	127,4	129,1	126,8	127,6
14000000000 – Белгородская область	123,1	115,1	123,9	–
15000000000 – Брянская область	150,3	155,5	127,3	151,1
17000000000 – Владимирская область	139,7	142,2	139,4	–
20000000000 – Воронежская область	126,7	127,3	126,7	100,1
24000000000 – Ивановская область	130,2	–	130,2	–
29000000000 – Калужская область	119,3	116,0	120,9	94,1
34000000000 – Костромская область	115,4	–	115,4	–
38000000000 – Курская область	122,9	–	122,9	–
42000000000 – Липецкая область	140,4	118,6	143,7	108,8

46000000000 – Московская область	124,2	123,8	124,5	105,4
54000000000 – Орловская область	124,9	115,2	125,3	121,9
61000000000 – Рязанская область	129,5	127,4	129,7	–
66000000000 – Смоленская область	123,8	140,7	118,4	–
68000000000 – Тамбовская область	124,8	129,4	122,9	115,7
28000000000 – Тверская область	144,6	–	144,1	151,7
70000000000 – Тульская область	116,5	104,9	118,8	108,2
78000000000 – Ярославская область	132,0	128,5	134,4	108,3
45000000000 – город Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения	127,6	127,0	127,3	128,0
031 – Северо-Западный федеральный округ	132,7	133,3	132,7	127,0
86000000000 – Республика Карелия	129,9	126,4	131,3	–
87000000000 – Республика Коми	123,1	–	123,1	–
11000000000 – Архангельская область	117,0	120,9	116,7	107,6
11100000000 – Ненецкий автономный округ (Архангельская область)	99,7	–	99,7	–
11001000000 – Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	118,4	120,9	118,3	107,6
19000000000 – Вологодская область	123,7	121,9	129,0	129,1
27000000000 – Калининградская область	127,2	118,6	135,9	–
41000000000 – Ленинградская область	130,9	130,9	–	–
49000000000 – Новгородская область	119,0	115,1	122,1	–
58000000000 – Псковская область	128,2	127,5	134,0	100,0
40000000000 – город Санкт-Петербург, город федерального значения	133,7	134,0	135,0	127,1
040 – Южный федеральный округ	155,5	157,7	152,2	165,8
79000000000 – Республика Адыгея (Адыгея)	170,7	175,8	124,7	–

85000000000 – Республика Калмыкия	146,4	160,3	111,0	–
35000000000 – Республика Крым	126,5	129,3	118,1	102,7
03000000000 – Краснодарский край	174,2	169,7	179,9	236,9
12000000000 – Астраханская область	132,3	107,0	136,2	102,6
18000000000 – Волгоградская область	126,5	124,3	128,9	122,6
60000000000 – Ростовская область	139,7	132,6	142,0	131,2
67000000000 – город федерального значения Севастополь	129,3	131,3	128,3	–
038 – Северо-Кавказский федеральный округ	119,0	116,3	122,0	112,2
82000000000 – Республика Дагестан	129,4	118,3	152,0	109,3
26000000000 – Республика Ингушетия	109,2	109,7	108,3	107,6
83000000000 – Кабардино-Балкарская Республика	160,6	167,1	138,8	–
91000000000 – Карачаево-Черкесская Республика	111,1	116,0	110,6	102,2
90000000000 – Республика Северная Осетия – Алания	109,3	106,8	111,7	109,0
96000000000 – Чеченская Республика	105,0	105,7	103,7	103,0
07000000000 – Ставропольский край	118,7	111,3	123,5	121,4
033 – Приволжский федеральный округ	128,5	130,1	127,7	123,7
80000000000 – Республика Башкортостан	127,9	130,5	124,9	119,1
88000000000 – Республика Марий Эл	123,3	127,3	120,8	–
89000000000 – Республика Мордовия	124,0	122,9	124,1	–
92000000000 – Республика Татарстан (Татарстан)	130,8	127,0	133,0	146,6
94000000000 – Удмуртская Республика	112,1	104,2	123,7	102,8
97000000000 – Чувашская Республика – Чувашия	133,0	134,4	132,0	130,1
57000000000 – Пермский край	123,9	123,9	124,2	118,4
33000000000 – Кировская область	137,4	149,5	128,8	106,2

22000000000 – Нижегородская область	128,3	132,2	126,6	131,6
53000000000 – Оренбургская область	122,3	118,0	127,0	101,9
56000000000 – Пензенская область	129,9	126,0	130,1	–
36000000000 – Самарская область	123,2	128,0	119,8	141,5
63000000000 – Саратовская область	145,0	147,1	117,1	113,4
73000000000 – Ульяновская область	128,9	123,2	137,4	–
034 – Уральский федеральный округ				
37000000000 – Курганская область	121,4	119,7	121,4	128,4
65000000000 – Свердловская область	122,3	119,5	123,7	–
71000000000 – Тюменская область	124,3	121,7	123,8	132,9
71100000000 – Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (Тюменская область)	117,2	109,4	118,6	119,6
71140000000 – Ямало-Ненецкий автономный округ (Тюменская область)	112,6	102,6	116,7	–
71001000000 – Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа)	104,4	100,0	111,6	–
75000000000 – Челябинская область	118,3	113,4	119,0	119,6
041 – Сибирский федеральный округ				
84000000000 – Республика Алтай	130,4	132,5	129,2	115,9
93000000000 – Республика Тыва	131,2	134,1	129,4	130,4
95000000000 – Республика Хакасия	118,5	113,2	125,5	–
01000000000 – Алтайский край	145,9	145,9	–	–
04000000000 – Красноярский край	123,3	119,9	124,2	–
25000000000 – Иркутская область	133,2	135,2	132,9	116,0
32000000000 – Кемеровская область – Кузбасс	128,2	125,9	128,7	104,0
50000000000 – Новосибирская область	133,6	122,2	138,5	–
52000000000 – Омская область	159,6	166,8	150,7	–
50000000000 – Новосибирская область	127,6	129,8	124,1	130,9
52000000000 – Омская область	130,8	133,0	127,9	143,1

69000000000 – Томская область	125,5	114,0	126,3	–
042 – Дальневосточный федеральный округ	118,8	117,3	119,7	118,4
81000000000 – Республика Бурятия	128,1	127,3	129,3	–
98000000000 – Республика Саха (Якутия)	115,1	117,3	110,8	–
76000000000 – Забайкальский край	121,0	–	121,0	–
30000000000 – Камчатский край	134,1	120,0	140,9	–
05000000000 – Приморский край	117,9	111,0	119,8	121,2
08000000000 – Хабаровский край	118,8	125,1	116,5	111,2
10000000000 – Амурская область	121,3	121,8	120,4	–
44000000000 – Магаданская область	102,8	102,7	110,0	–
64000000000 – Сахалинская область	114,9	111,8	119,4	–

Приложение В
Индексы цен на вторичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г. на конец I квартала, %, к соответствующему кварталу предыдущего года

Субъект	I квартал				
	Все типы квартир	Из них			
		Низкого качества	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
643 – Российская Федерация	123,3	122,3	124,0	123,8	116,4
030 – Центральный федеральный округ	124,9	137,4	124,9	126,4	117,6
14000000000 – Белгородская область	128,2	–	127,1	129,1	–
15000000000 – Брянская область	133,5	135,4	134,1	131,0	–
17000000000 – Владимирская область	143,0	–	133,3	152,7	113,1
20000000000 – Воронежская область	125,6	121,4	125,9	126,5	121,5

24000000000 – Ивановская область	121,7	105,1	123,4	121,2	107,4
29000000000 – Ка- лужская область	131,2	96,5	134,8	121,5	–
34000000000 – Ко- стромская область	121,1	105,2	125,5	119,7	110,0
38000000000 – Курская область	121,7	–	120,5	122,1	125,4
42000000000 – Ли- пецкая область	131,8	–	122,9	138,1	131,3
46000000000 – Московская область	135,6	132,9	142,5	120,4	105,9
54000000000 – Ор- ловская область	136,7	137,9	136,3	136,9	–
61000000000 – Ряз- анская область	129,6	148,9	133,9	125,2	121,2
66000000000 – Смоленская область	112,3	–	108,3	116,9	–
68000000000 – Тамбовская область	109,1	109,7	108,4	109,5	109,1
28000000000 – Тверская область	144,4	–	137,8	143,9	152,7
70000000000 – Тульская область	109,6	–	115,6	106,5	–
78000000000 – Ярославская область	119,7	118,3	115,1	122,8	112,1
45000000000 – го- род Москва – столица Российской Федера- ции, город федераль- ного значения	121,5	–	117,0	126,7	117,1
031 – Северо- Западный федераль- ный округ	132,0	119,3	141,8	123,3	119,1
86000000000 – Республика Карелия	127,5	100,0	138,0	115,6	93,1
87000000000 – Республика Коми	119,7	113,3	114,2	124,9	109,0
11000000000 – Ар- хангельская область	114,7	108,1	119,6	109,7	107,0
11100000000 – Не- нецкий автономный округ (Архангельская область)	116,1	–	116,1	–	–
11001000000 – Ар-	114,7	108,1	120,0	109,7	107,0

хангельская область (кроме Ненецкого автономного округа) 19000000000 – Вологодская область	112,1	–	108,7	118,0	–
27000000000 – Калининградская область	139,7	119,8	133,3	149,5	155,7
41000000000 – Ленинградская область	115,5	106,3	126,5	103,7	100,0
47000000000 – Мурманская область	142,9	–	140,1	148,1	–
49000000000 – Новгородская область	124,7	122,2	122,2	128,0	–
58000000000 – Псковская область	113,0	119,0	115,6	106,1	–
40000000000 – город Санкт-Петербург, город федерального значения	136,7	121,3	154,2	122,1	116,0
040 – Южный федеральный округ	122,7	123,1	119,2	127,6	114,9
79000000000 – Республика Адыгея (Адыгея)	166,8	152,8	150,6	194,0	–
85000000000 – Республика Калмыкия	123,4	110,0	119,5	140,6	–
35000000000 – Республика Крым	110,2	100,0	108,7	123,9	106,3
03000000000 – Краснодарский край	145,3	131,5	141,6	150,6	–
12000000000 – Астраханская область	115,9	102,5	121,2	105,1	100,5
18000000000 – Волгоградская область	120,5	126,5	117,1	121,9	123,1
60000000000 – Ростовская область	117,2	109,8	117,3	118,9	106,2
67000000000 – город федерального значения Севастополь	108,2	–	108,6	107,3	–
038 – Северо-Кавказский федеральный округ	109,8	123,1	110,3	110,8	102,1
82000000000 – Республика Дагестан	119,7	100,0	121,6	118,1	–
26000000000 –	113,0	–	112,7	113,9	–

Республика Ингушетия 83000000000 – Кабардино-Балкарская Республика	129,5	202,5	135,2	123,6	100,9
91000000000 – Карачаево-Черкесская Республика	136,5	135,9	142,6	119,9	–
90000000000 – Республика Северная Осетия – Алания	108,3	107,4	109,3	106,6	100,0
96000000000 – Чеченская Республика	106,5	–	106,4	109,2	102,2
07000000000 – Ставропольский край	122,4	124,4	135,7	112,0	–
033 – Приволжский федеральный округ	123,4	124,9	121,9	127,3	106,5
80000000000 – Республика Башкортостан	118,7	114,2	118,3	120,0	110,2
88000000000 – Республика Марий Эл	133,5	–	134,8	132,7	–
89000000000 – Республика Мордовия	133,0	124,1	134,5	133,4	–
92000000000 – Республика Татарстан (Татарстан)	127,3	119,0	120,2	137,9	143,2
94000000000 – Удмуртская Республика	115,8	115,3	115,5	116,2	–
97000000000 – Чувашская Республика – Чувашия	156,7	–	159,5	153,2	–
57000000000 – Пермский край	114,5	112,5	114,8	113,2	100,3
33000000000 – Кировская область	136,0	174,0	140,6	130,4	113,7
22000000000 – Нижегородская область	125,3	128,5	130,0	120,8	111,2
53000000000 – Оренбургская область	105,3	101,3	107,9	106,3	96,8
56000000000 – Пензенская область	101,6	–	97,4	113,1	–
36000000000 – Са-	117,9	103,1	116,3	118,3	129,8

марская область 63000000000 – Са- ратовская область 73000000000 – Ульяновская область 034 – Уральский федеральный округ 37000000000 – Курганская область 65000000000 – Свердловская область 71000000000 – Тюменская область 71100000000 – Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (Тюменская об- ласть) 71140000000 – Ямало-Ненецкий авто- номный округ (Тюмен- ская область)	126,0	165,8	131,1	152,3	94,4
71001000000 – Тюменская область (кроме Ханты- Мансийского автоном- ного округа –Югры и Ямало-Ненецкого ав- тономного округа)	112,9	104,6	113,4	113,3	–
75000000000 – Че- лябинская область 041 – Сибирский федеральный округ 84000000000 – Республика Алтай 93000000000 – Республика Тыва 95000000000 – Республика Хакасия 01000000000 – Ал- тайский край 04000000000 – Красноярский край 25000000000 – Ир- кутская область	120,2	119,0	118,7	122,6	128,5
	123,7	–	124,2	114,8	–
	120,4	124,4	119,2	121,1	125,7
	112,9	105,3	113,4	112,6	–
	112,4	105,1	112,7	113,4	–
	117,7	110,2	118,2	113,6	–
	102,7	100,0	102,5	103,9	–
	155,8	–	147,9	212,3	132,4
	126,0	119,9	129,0	122,6	127,8
	153,4	–	153,4	–	–
	120,7	143,1	120,1	119,5	112,5
	122,9	–	117,1	123,6	–
	130,7	111,3	132,3	124,3	141,7
	117,8	118,7	118,8	116,6	116,9
	114,3	112,9	115,9	110,4	101,5

32000000000 – Кемеровская область – Кузбасс	153,6	149,3	153,0	157,6	121,1
50000000000 – Новосибирская область	113,9	100,0	121,0	104,3	100,1
52000000000 – Омская область	127,0	113,1	131,3	124,6	121,5
69000000000 – Томская область	123,9	113,4	126,2	123,2	127,4
042 – Дальневосточный федеральный округ					
81000000000 – Республика Бурятия	112,8	107,4	112,9	113,8	105,3
98000000000 – Республика Саха (Якутия)	117,4	102,4	117,1	118,7	–
76000000000 – Забайкальский край	104,5	119,1	104,5	103,7	–
30000000000 – Камчатский край	114,4	–	115,8	112,5	–
05000000000 – Приморский край	121,2	102,5	106,6	130,7	–
08000000000 – Хабаровский край	108,8	110,7	111,4	106,6	104,6
10000000000 – Амурская область	115,9	104,9	119,5	114,3	101,1
44000000000 – Магаданская область	115,2	100,9	115,0	116,7	–
64000000000 – Сахалинская область	135,3	–	139,1	132,7	–
99000000000 – Еврейская автономная область	109,6	118,4	109,9	107,2	110,3
	123,0	–	122,5	133,9	–

Приложение Д

Динамика индексов потребительских цен на первичном рынке жилья по РФ в 1998–2021 гг. (на конец года, %, к концу предыдущего года)

Год	Все типы квартир	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
-----	------------------	--	-------------------------------	------------------

1998	156,9	155,0	157,5	175,8
1999	146,3	143,9	141,9	147,8
2000	113,1	111,2	113,5	112,7
2001	125,1	121,5	126,5	119,0
2002	122,5	122,0	123,8	116,5
2003	118,8	118,9	115,9	127,7
2004	118,5	117,4	121,2	113,7
2005	117,5	119,2	119,0	112,3
2006	147,7	150,6	149,4	139,0
2007	123,4	116,8	121,9	127,9
2008	110,3	113,2	111,4	105,4
2009	92,4	91,7	92,8	93,1
2010	100,3	99,2	101,3	99,0
2011	106,7	105,8	107,0	106,7
2012	110,7	113,5	109,7	109,8
2013	104,8	104,1	105,0	105,6
2014	105,7	106,2	105,3	108,3
2015	99,7	100,2	99,0	103,4
2016	99,6	100,4	98,4	104,6
2017	101,0	102,7	100,0	100,2
2018	106,3	104,5	107,8	102,9
2019	108,0	108,5	107,2	110,3
2020	112,0	112,2	113,2	106,8
2021	126,0	129,5	124,3	119,3

Приложение Е

Динамика индексов потребительских цен на вторичном рынке жилья по РФ в 1998–2021 гг. (на конец года, %, к концу предыдущего года)

Год	Все типы квартир	Квартиры низкого качества	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
1998	191,3	180,1	189,3	193,1	202,8
1999	129,6	132,7	125,0	126,4	149,8
2000	116,3	117,9	117,4	115,3	107,8
2001	132,0	124,5	135,5	130,5	123,3
2002	125,3	127,7	127,1	124,5	114,5
2003	118,8	119,5	120,5	116,4	115,4
2004	124,1	119,5	126,3	122,5	114,5
2005	118,0	115,9	118,2	119,0	111,4
2006	154,4	154,3	155,6	152,7	164,7
2007	120,6	117,4	121,2	119,8	116,8
2008	115,3	114,7	115,0	115,2	113,5
2009	89,0	90,4	87,5	89,9	92,2
2010	102,7	102,3	103,3	102,8	102,2
2011	105,8	103,9	106,8	105,8	103,4
2012	112,1	111,6	112,9	112,1	107,6
2013	103,6	104,8	103,7	102,9	105,7
2014	105,1	105,8	104,9	105,1	105,7
2015	96,8	96,3	95,1	97,6	103,5
2016	97,0	94,3	96,3	97,6	101,6

2017	98,4	96,9	97,8	99,1	99,7
2018	104,1	105,4	104,3	103,9	102,2
2019	103,8	102,4	104,3	104,1	100,6
2020	109,5	107,0	109,9	110,1	106,3
2021	117,2	114,9	118,7	117,0	110,8

Приложение И
Жилищный фонд в Приморском крае (на конец года; тыс. квадратных метров общей площади жилищ)

Жилищный фонд – всего	Годы											
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	38669	38921	38965	39447	39713	39700	40012	40545	41150	41612	42080	42670
Частный	25025	26418	28293	29804	31101	31475	32482	33322	33919	34528	35797	37070
Граждан	23987	25479	27302	28850	30161	30561	31619	32496	33097	33783	35228	36560
Юридических лиц	1037,2	938,9	986	954,2	939	913,6	863,4	826	821,2	745	569,2	518
Государственный	2407,3	2071,6	1821,3	1777,4	1653,5	1616,1	1635,7	1752	1951	2067,4	1829	1529,1
Муниципальный	10845	10052	8851	7607,6	6693	6366,3	5615,2	5114,3	4900,9	4597,4	3985,8	2609,2
Другой	392,2	379,3	-	258,2	265	243	278,8	356,2	379,2	418,4	468	462
Городской жил. фонд – всего	30740	31015	29637	30052	30271	30390	30570	31021	31540	31850	32355	32780
Частный	19160	20494	21450	22757	23893	24472	25334	26089	26549	27015	28145	29200
Граждан	18681	20015	20977	22312	23446	24026	24910	25674	26139	26615	27789	28900
Юр. лиц	479,3	479	468,3	445,1	447,3	445,4	424,3	414,6	409,9	400,5	355,9	214
Государственный	1689,8	1350,2	961,2	949,7	891,5	886,4	863,9	951,6	1187,3	1323,5	1264,6	111
Муниципальный	9550,9	8837,3	7226,5	6090,5	5232,7	4804,6	4111,4	3645,5	3444	3113,1	2518	1749

Другой	39,8 ³	33,5 ³	-	54,8 ²	53,7 ²	27,3 ²	60,4 ²	34,6 ³	59,5 ³	97,6 ³	27,3 ⁴	28,
Сельский фонд – всего жил.	928,5 ⁷	905,6 ⁷	327,6 ⁹	395,1 ⁹	441,2 ⁹	310,1 ⁹	442,3 ⁹	524 ⁹	610,1 ⁹	761,9 ⁹	725 ⁹	899,5
Частный	864,6 ⁵	924 ⁵	843 ⁶	046,9 ⁷	207,6 ⁷	003 ⁷	148,3 ⁷	233,2 ⁷	369,8 ⁷	512,9 ⁷	652,1 ⁷	813,6
Граждан	306,7 ⁵	464,1 ⁵	325,3 ⁶	537,8 ⁶	715,4 ⁶	534,8 ⁶	709,2 ⁶	821,8 ⁶	958,5 ⁶	168,4 ⁷	438,8 ⁷	609,3
Юр. лиц	57,9 ⁵	59,9 ⁴	17,7 ⁵	09,1 ⁵	91,7 ⁴	68,2 ⁴	39,1 ⁴	11,4 ⁴	11,3 ⁴	44,5 ³	13,3 ²	04,
Государственный	17,5 ⁷	21,4 ⁷	60,1 ⁸	27,7 ⁸	62 ⁷	29,7 ⁷	71,8 ⁷	00,4 ⁸	63,7 ⁷	43,9 ⁷	64,4 ⁵	18
Муниципальный	294 ¹	214,4 ¹	624,5 ¹	517,1 ¹	460,3 ¹	561,7 ¹	503,8 ¹	468,8 ¹	456,9 ¹	484,3 ¹	467,8 ¹	433

Приложение К
Средние цены на рынке первичного жилья в г. Владивостоке
(на конец периода; рублей за 1 м²)

2010 г.	Все квар- тиры	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
I квартал	48551	48523	49062	56934
II квартал	49379	48522	48754	62775
III квартал	50847	48522	49104	70161
IV квартал	50665	48522	49092	69169
2011 г.				
I квартал	39168	43471	38501	68647
II квартал	39604	45546	38905	68647
III квартал	40135	46340	39431	69095
IV квартал	40330	46340	39667	67384
2012 г.				
I квартал	41300	50738	39909	68717
II квартал	41085	53870	39291	72651
III квартал	42629	57466	40654	72651
IV квартал	43228	58641	41204	72651
2013 г.				
I квартал	52485	59318	50209	71051
II квартал	52799	59503	50564	71051
III квартал	52903	59579	50639	76597
IV квартал	52544	59558	50171	76597
2014 г.				
I квартал	55062	58940	54013	74733
II квартал	55334	60256	54125	72945
III квартал	55038	61944	53417	75205
IV квартал	54597	62361	52780	76985
2015 г.				
I квартал	60996	53706	58267	81699
II квартал	61925	54872	59579	80928

III квартал	62895	54895	61607	79996
IV квартал	63158	54995	60966	83496
2016 г.				
I квартал	68463	52115	67920	85722
II квартал	70373	52241	70037	87934
III квартал	70325	52266	70183	86677
IV квартал	70864	52280	70933	86406
2017 г.				
I квартал	70133	50947	71839	88862
II квартал	71586	50344	73463	93004
III квартал	73396	50082	75544	91869
IV квартал	75307	51123	77521	95306
2018 г.				
I квартал	70239	48475	73913	100944
II квартал	70461	49742	73906	107382
III квартал	72695	50477	76551	107659
IV квартал	73135	49934	77231	–
2019 г.				
I квартал	87187	59346	87179	161013
II квартал	89186	62328	89067	161602
III квартал	90049	63870	89824	161810
IV квартал	93755	65149	92604	181877
2020 г.				
I квартал	99919	82260	108026	179412
II квартал	105483	88133	112928	194769
III квартал	107184	91076	113836	195701
IV квартал	110507	92407	118796	192453
2021 г.				
I квартал	114052	108095	115955	169248
II квартал	116928	109086	119062	197684
III квартал	116409	108321	119061	189843
IV квартал	122177	108943	128745	193638

2022 г.				
I квартал	142053	119249	147809	199128

Приложение М

Средние цены на рынке вторичном жилья в г. Владивосток
(на конец периода; рублей за 1 м²)

2010 г.	Все квартиры	Квартиры низкого качества	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
I квартал	54034	54683	49693	56689	58063
II квартал	53899	53264	50320	55716	58344
III квартал	54196	53002	50439	57108	58418
IV квартал	54613	56806	50908	56832	58776
2011 г.					
I квартал	62697	66607	61509	62808	57210
II квартал	64149	65125	62536	65661	57210
III квартал	65588	67348	64975	66156	56595
IV квартал	68086	68198	65991	70495	58043
2012 г.					
I квартал	70129	73756	67289	71848	64137
II квартал	72226	77614	71275	71615	65889
III квартал	73025	78644	72707	71781	65889
IV квартал	75105	80235	74779	74117	65889
2013 г.					
I	75459	73216	75310	76760	61115

квартал					
II квартал	76921	72945	77416	77944	61115
III квартал	75896	73889	75925	76848	61115
IV квартал	75785	72485	75432	77798	61115
2014 г.					
I квартал	75115	70364	72350	79560	62602
II квартал	75048	72124	73766	77613	62602
III квартал	76383	72058	75415	79153	63715
IV квартал	78521	74968	77604	81074	63715
2015 г.					
I квартал	85520	88220	84184	85865	–
II квартал	86325	89690	83491	87719	–
III квартал	85047	83799	81320	88471	–
IV квартал	85638	85094	83813	87296	–
2016 г.					
I квартал	84300	83660	81035	87214	–
II квартал	84104	81993	80981	87268	–
III квартал	83443	83539	78986	87177	–
IV квартал	83119	82886	79223	86463	–
2017 г.					
I квартал	82882	82802	79326	85026	–
II	82701	81133	79028	85170	–

квартал					
III квартал	82740	80081	77225	86499	–
IV квартал	82192	79406	77933	85222	–
2018 г.					
I квартал	81701	78630	80500	83659	–
II квартал	83994	80129	83408	85593	–
III квартал	84712	79247	83494	87338	–
IV квартал	87118	83630	85371	89702	–
2019 г.					
I квартал	93188	89649	89545	96526	–
II квартал	93433	91333	90817	95736	–
III квартал	97552	97905	93314	100468	–
IV квартал	97933	92980	96390	100095	–
2020 г.					
I квартал	95672	91974	93354	98687	81497
II квартал	98854	95075	96657	101797	84189
III квартал	100890	93582	97569	105626	84189
IV квартал	103814	98135	102248	106770	–
2021 г.					
I квартал	113310	111131	111241	115335	–
II квартал	115102	106536	118246	114647	–
III	118278	115185	119558	118091	–

квартал					
IV квартал	117466	128297	118578	114566	–
2022 г.					
I квартал	126429,0	117012	124700,0	128048,0	157229

Научное издание
**ЛОКАЛЬНЫЕ РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА:
 СТРУКТУРА И КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ
 РАЗВИТИЯ**
 Монография
 Подписано в печать 00.00.2022. Формат 70×100/16
 Усл.-печ. л.. Уч.-изд. л.. Тираж экз. Заказ

Издательство Владивостокского государственного университета
 690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41
 Отпечатано в ресурсном информационно-аналитическом центре ВВГУ
 690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41