



Одним из главных событий 2020 года стала пандемия коронавирусной инфекции, которая не обошла стороной и строительную отрасль. Ввод ограничительных мер, в том числе и закрытие границ, что повлекло нехватку кадров из-за границы, услуги специалистов на местах возросли в цене, в совокупности все это повышает себестоимость строительно-монтажных работ. Разницу придется возмещать покупателям квартир.

Целью исследования является описание факторов, влияющих на стоимость жилых помещений.

Задачами исследования являются:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, в том числе тенденций, наметившихся на рынке жилой недвижимости;
2. Классификация факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости и их описание.

Источниками информации выступают современные, литературные источники, материалы периодической печати, электронные ресурсы.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, в том числе тенденций, наметившихся на рынке жилой недвижимости.

По оценке Минэкономразвития России^[1], в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности. Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее).

В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-

11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика. Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре. Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд. Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об увеличении спроса на труд. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в

декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

В начале года на вторичном рынке недвижимости Москвы наступило затишье. По сравнению с декабрем 2020 г. темпы роста цен в январе 2021-го упали в пять раз.

По данным аналитического центра irp.ru^[2], за первый месяц 2021 г. стоимость вторичного метра увеличилась на 0,7% и вплотную приблизилась к отметке 209 000 руб. Для сравнения: в декабре 2020 г. цены на столичные квартиры выросли на 3,5%, а за весь прошлый год – на 16,2%. В долларах московский метр подорожал за январь на 1,3% до \$2 830.

Динамика цен по сегментам в январе была достаточно сумбурной – на рынке идет «утряска» после бурного роста. Например, в лидеры рейтинга по географии вышли западные округа, отстававшие в предыдущие месяцы. Однако, судя по динамике цен по типам жилья, на престижном западе Москвы дорожают не дорогие монолитно-кирпичные дома или сталинки, а демократичная панель. При этом центр Москвы, где бюджетного жилья практически нет, по итогам месяца ушел в минус. Как и индекс дорогого жилья, в который входят 20% самых дорогих квартир. Это свидетельствует о том, что высокобюджетной недвижимости уже некуда расти в цене.

Цены на квартиры по типам домов (www.irmn.ru)	РУБ	USD	EUR	Янв 21	Дек 20
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				184 387	+1,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				187 326	+1,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				196 808	+1,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				205 454	+1,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				220 746	-0,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				214 660	+0,4%
Все панельные и блочные дома				189 507	+1,4%
Все монолитные и кирпичные дома				213 620	+0,3%

Цены на жильё по комнатности (www.irmn.ru)	РУБ	USD	EUR	Янв 21	Дек 20
Однокомнатные квартиры				212 366	+1,0%
Двухкомнатные квартиры				206 421	+0,4%
Трехкомнатные квартиры				200 228	+0,8%
Многокомнатные квартиры				209 146	+1,0%

Цены на жильё по округам (www.irmn.ru)	РУБ	USD	EUR	Янв 21	Дек 20
Центральный округ				330 887	-0,5%
Северный округ				205 597	+0,6%
Северо-Восточный округ				184 753	+1,2%
Восточный округ				189 347	+0,6%
Юго-Восточный округ				177 889	+1,1%
Южный округ				189 351	+0,9%
Юго-Западный округ				236 397	+1,5%
Западный округ				229 816	+1,8%
Северо-Западный округ				213 007	+1,6%
Все районы за МКАД				160 773	+0,3%

Согласно мнению экспертов[3] Минстрой России намерен повысить нормативную среднюю рыночную стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в Москве. Согласно подготовленному проекту, в I квартале 2021 года она вырастет на 3 тыс. рублей и

достигнет 118 260 рублей.

Показатели средней рыночной цены 1 кв. м, которые рассчитываются ведомством, используются для определения сумм социальных выплат на покупку и строительство жилья за счет федерального бюджета.

В 2021 году снижение нормативных цен планируется лишь в одном регионе — Бурятии, в остальных регионах стоимость жилья будет расти. В целом по стране средняя цена одного «квадрата» увеличится на 539 рублей — до 49 173 рублей. Ощутимее всего нормативные цены за 1 кв. м вырастут в Москве, Сахалинской, Амурской областях, Приморском и Хабаровском крае.

Классификация факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости и их описание.

По функциональному назначению выделяют две важнейшие группы строений: объекты жилые и нежилые.[\[4\]](#)

Факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости, перечислены в Федеральном стандарте оценки[\[5\]](#), условно, их можно разделить на несколько категорий: физические, экономические, социальные, политические, административные и правовые.

Физические факторы:

Местоположение. Среди прочих факторов данной категории он больше всех влияет на стоимость объекта. Это может быть связано, например, с разным уровнем развития инфраструктуры.

Техническое состояние. Чем старше дом, тем его коммуникации более изношены, соответственно стоимость ниже.

Архитектурно-конструктивные решения объекта. У различных технологий строительства есть свои плюсы и минусы. Квартира в кирпичном доме будет стоить дороже, чем, например, в монолитном. Это связано с разницей в трудозатратах и стоимости самого материала.

Характеристики земельного участка. Рельеф местности, близость свалок, отсутствие транспортных сетей или парковок, может влиять на стоимость недвижимости.

Наличие коммунальных услуг. Управляющие компании и их рейтинг. На первичном рынке очень большое значение имеет репутация застройщика.

Экономические факторы:

Макроэкономические факторы. К ним относится экономическая ситуация в стране, уровень инфляции, курс валют.

Факторы спроса. Уровень безработицы и доходов населения, ставки аренды, доступность кредитных ресурсов.

Факторы предложения. Количество земли в хозяйственном обороте, состояние строительной отрасли, доступность финансовых ресурсов.

К **социальному фактору** можно отнести нежелание жить в одном доме с людьми, которые отличаются по социальному статусу, по уровню образования, по стилю и уровню жизни, так как это влияет на комфортность проживания в этом доме.

Политические, административные и правовые факторы. Тарифы ЖКХ, каким образом осуществляется рекреационная составляющая, приветствуется ли она и как организуется, как формируется инфраструктура вокруг объекта, удовлетворяет ли она по качеству требованиям потенциального собственника, условия финансирования сделки (например, ипотечное кредитование), проверка юридической чистоты сделки. Все это влияет на стоимость недвижимости.

Заключение

Пандемия коронавирусной инфекции в 2020 году оказала влияние на многие отрасли, в том числе и на строительную, вследствие чего повысилась себестоимость строительно-монтажных работ. Разницу в стоимости будет оплачивать покупатель квартиры. Стоит отметить, что темпы роста цен на вторичном рынке недвижимости Москвы в начале 2021 года снизились.

Факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости, представлены в Федеральном стандарте оценки №7, условно, их можно отнести к 4 группам: физические, экономические, социальные и политические, административные и правовые.

Список использованной литературы

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
2. Оценка стоимости имущества / Коллектив авторов — «Университет», 2017 — (Университетская серия)
3. Министерство экономического развития Российской Федерации Картина деловой активности. Февраль 2021 года
<https://economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>
4. Обзор рынка недвижимости по итогам января 2021 года
<https://www.irn.ru/index/>
5. Итоги 2020-го и прогнозы на 2021-й

<https://www.cian.ru/stati-itogi-2020-go-i-prognozy-na-2021-j-313269/>

1. <https://economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>
[↑](#)
2. <https://www.irn.ru/index/> [↑](#)
3. <https://www.cian.ru/stati-itogi-2020-go-i-prognozy-na-2021-j-313269/> [↑](#)
4. Оценка стоимости имущества / Коллектив авторов — «Университет», 2017 — (Университетская серия) [↑](#)
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 [↑](#)