



Рынок недвижимости – это сложный комплекс социальных, материальных, политический, психологических и экономических аспектов человеческих отношений, обеспечивающих наличие и развитие объектов инженерно-строительной архитектуры. Исключительная полезность участков земли, зданий, сооружений для людей и общества в целом, а также автоматически и глобальное взаимодействие указанных аспектов обуславливают жизнеспособность данного рынка, как саморазвивающегося «организма» и формируют факторы, определяющие направления и перспективы развития рынка недвижимости.

Одной из фундаментальных экономических категорий является стоимость. Рыночная стоимость, как «идеальная» цена, отражает степень полезности вещи для общества и для ее владельца, наиболее справедливый эквивалент обмена между продавцом и покупателем «идеального» рынка. Реальный же рынок включает множество спонтанных желаний и действий, несоответствующих и иногда противоположных интересов и мотивов его участников.

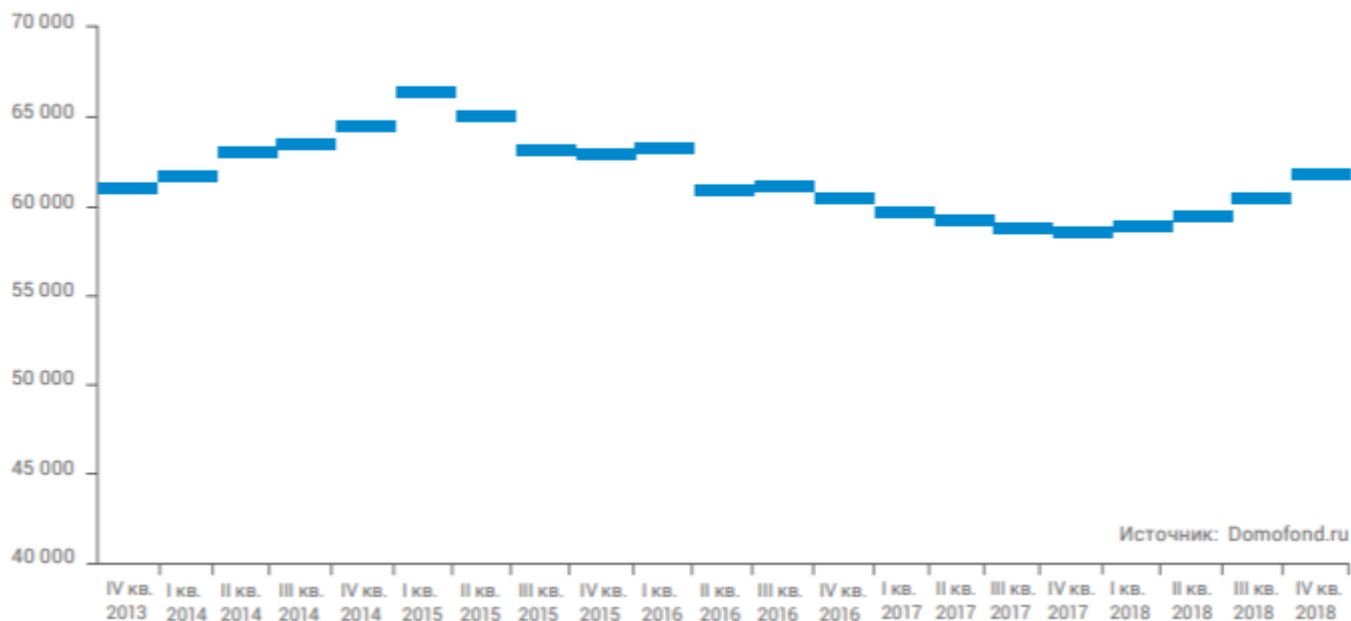
На рыночную стоимость жилой недвижимости оказывают влияние различные факторы, которые необходимо учитывать в процессе оценки. Согласно Приказу Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в разделе «Подходы к оценке» формируется перечень факторов, влияющих на ценообразование недвижимости:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость[1].

Проведем анализ на соответствие данной критериальной характеристики реальным рыночным условиям. В основе анализа будет использоваться статистическая информация, сформированная и предоставленная информационно-аналитическим порталом «Domofond.ru»

Согласно данным аналитического отчета ключевым фактором, который повлиял на состояние и динамику рынка недвижимости в 2018 году в стране, стали неоднократные изменения Банком России (ЦБ РФ) ключевой ставки и, как следствие, ипотечной ставки кредитования. В начале года ключевая ставка составляла 7,75%, в феврале она снизилась до 7,5%, в марте – до 7,25%. В связи с чем, средняя ипотечная ставка в банках достигла исторического минимума – 9,4%. После того как ЦБ РФ дважды поднимал уровень ключевой ставки, спрос на квартиры в новостройках и вторичном жилье взлетел на моменте ожидания роста ставок по ипотечному кредитованию, вместе с ним поднялись и цены предложения [2].

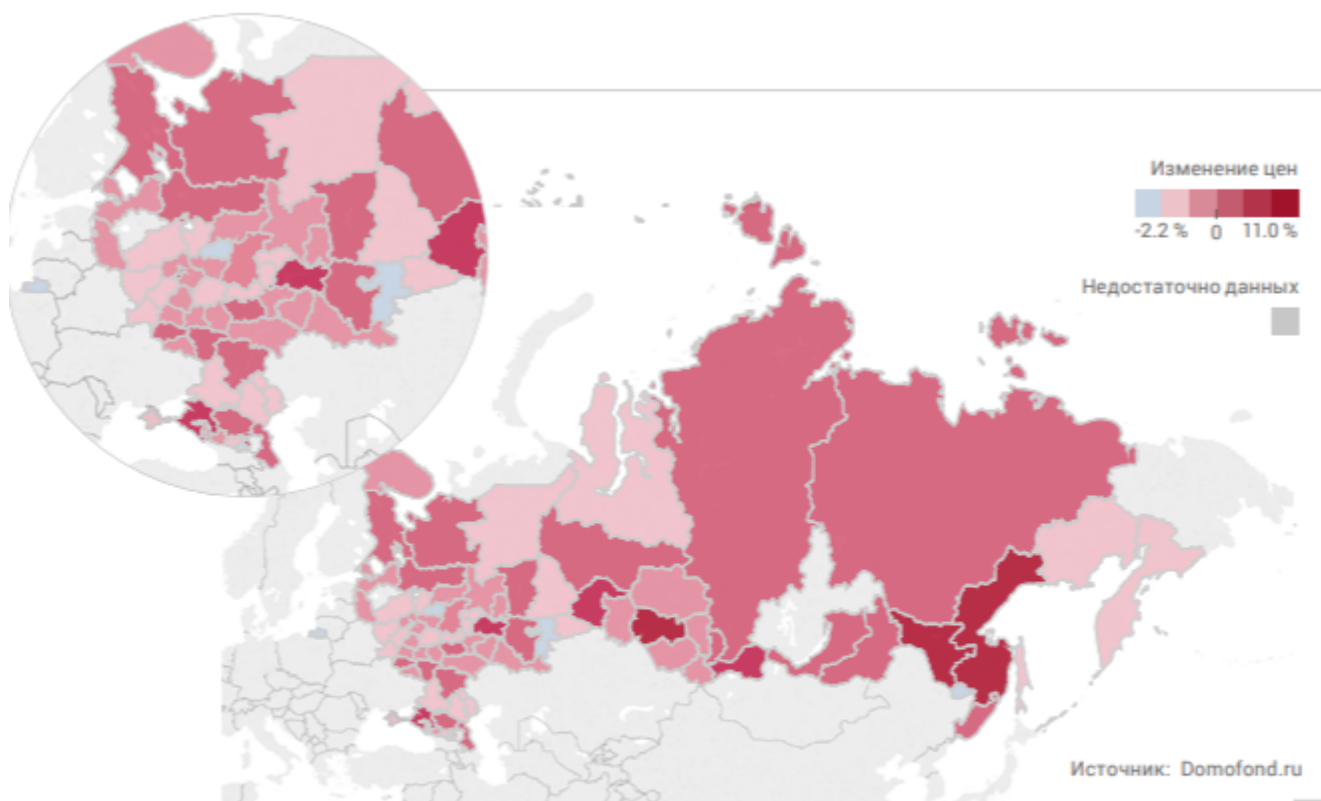


**Рисунок 1. Динамика цены предложения на вторичном рынке в расчете за квартал в 2013-2018 гг., руб./кв.м**

Источник: [составлено автором по данным информационного портала официального сайта «Domofond.ru»].

На рисунке 1 видно колебание ценового диапазона за квадратный метр жилого помещения. Наибольший рост цен жилой недвижимости произошел в 4 кв. 2014 года. Это связано с ухудшившейся макроэкономической ситуацией в стране, что повлекло за собой резкий скачок ключевой ставки процента (16.12.2014г. - максимальное значение составляло 16%). Данный факт подтверждает законодательное обоснование роста стоимости недвижимости, зависящее от экономической ситуации в стране.

Стоимость жилого помещения зависит также не только экономической ситуации в стране в целом, но и от экономического положения региона в частности.

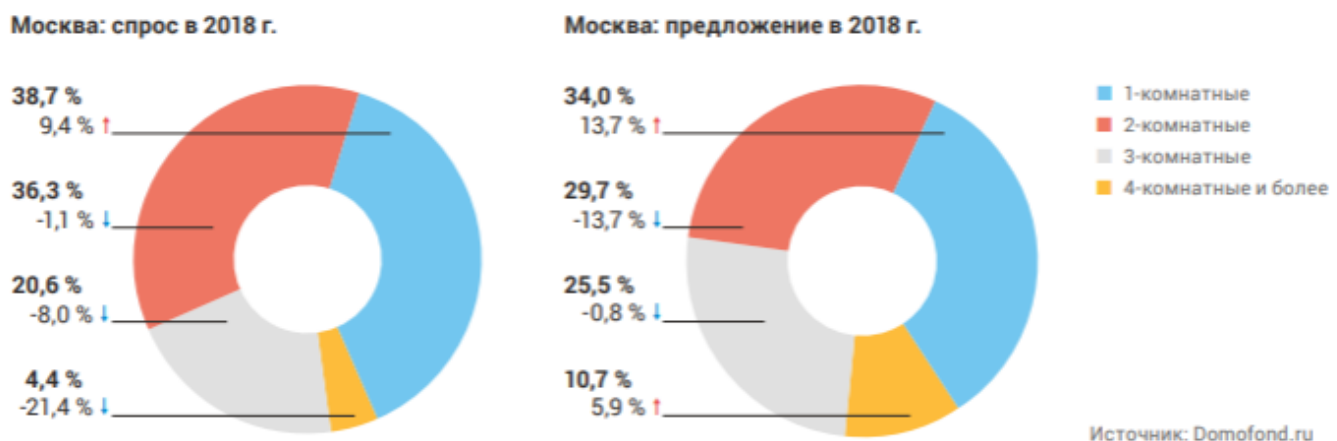


**Рисунок 2. Динамика средних цен на жилье по регионам России в 2018 г., руб./кв.м**

Источник: [составлено автором по данным информационного портала официального сайта «Domofond.ru»].

Наибольший рост средней цены предложения, на 10,2%, наблюдался в Амурской области. Если в 4 квартале 2017 года за кв. метр здесь просили в среднем 52157 руб., то в 4 квартале 2018 года — уже 57457 руб. Существенно выросли цены и в Санкт-Петербурге: на 9,1%, до 123266 руб. за кв. м. На третьем месте среди регионов Новосибирская область, где вторичное жилье в среднем подорожало на 9%, до 61250 руб. за кв. м. Все это экономически развитые регионы России с высоким качеством инфраструктуры и уровнем жизни. Что касается абсолютных показателей, то наибольшей стоимостью обладаете недвижимостью в Москве, где цена кв.метра составляет в среднем 201279 руб.

Установление цен на рынке происходит под влиянием колебаний спроса и предложения.



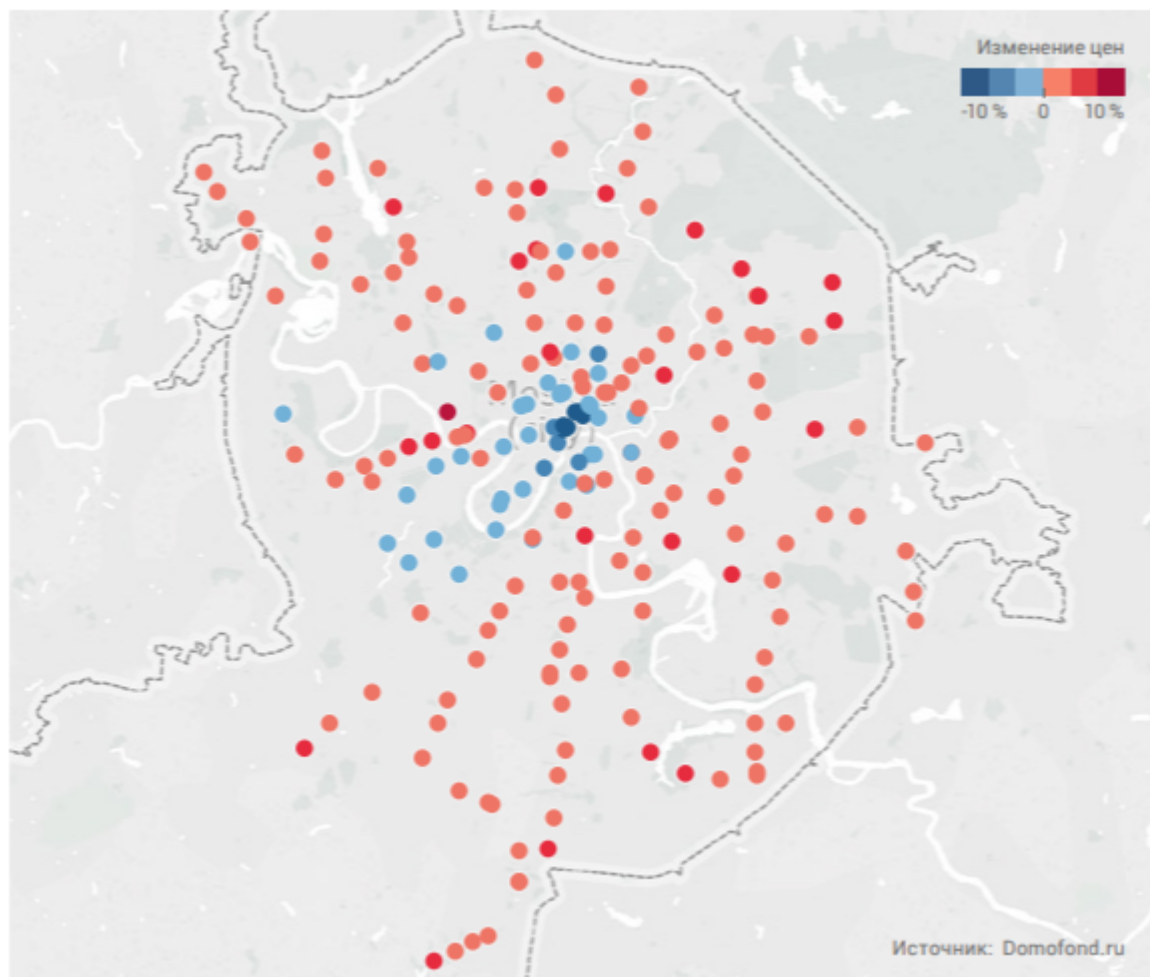
**Рисунок 3. Динамика средних цен на жилье по регионам России в 2018 г., руб./кв.м**

Источник: [составлено автором по данным информационного портала официального сайта «Domofond.ru»].

На рисунке 2 видна разноплановая динамика спроса и предложения. Если посмотреть на диаграмму, то большим спросом пользуются 1- и 2-комнатные квартиры, как бюджетный вариант. В итоге можно заметить недополученные объемы спроса предложением на рынке жилья. Если доля 1-комнатных квартир 38,7%, то предложения – 34%, что не соответствует ожиданиям потребителей на

4,7 п.п. Наибольший разрыв наблюдается на рынке 2-комнатной недвижимости, который составляет 6,6 п.п.

Также стоимость жилья зависит от инфраструктуры и местоположения.



**Рисунок 4. Изменение средней цены предложения по станциям метро**

*Источник: [составлено автором по данным информационного портала официального сайта «Domofond.ru»].*

Стоимость кв. метра выросла в подавляющем большинстве районов Москвы. Сильнее всего – в районе «Москва-Сити» (рядом со станциями метро «Шелепиха», «Деловой центр»), на северо-востоке столицы (у станций «Бульвар Рокоссовского», «Белокаменная», «Щелковская» и др.). Самое сильное снижение, на 15–20%, произошло в центре города, рядом с Кремлем, на некоторых станциях Кольцевой линии («Краснопресненская», «Киевская», «Октябрьская», «Парк культуры», «Проспект Мира»), а также в Хамовниках и Раменках чуть дальше от центра, в виду чересчур завышенной стоимости данных объектов недвижимости и низкого спроса

на нее.

## **Рисунок 5. Сравнительная характеристика стоимости по району продаж, руб./кв.м.**

*Источник: [составлено автором по данным информационного портала официального сайта «Domofond.ru»].*

Согласно расчетным данным, наиболее высокая стоимость в последние годы наблюдается в новостройках Москвы и Московской области. Данный факт связан с классом построенного жилья, местом расположения, а также технологической составляющей.

### **Выводы:**

В результате проведенного анализа можно сделать вывод о многообразии ценообразующих факторов, влияющих на рыночную стоимость жилой недвижимости. Однако нельзя исключать корректировку стоимости в виду несоответствия спроса и предложения на рынке жилья.

### **Литература:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253)
2. Приказу Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160678/f879ce90524286f71938e14fffb](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/f879ce90524286f71938e14fffb)

Информационно-аналитический портал «Domofond» – URL: <https://www.domofond.ru>

1. Официальный сайт Банка России. -URL: <http://www.cbr.ru>

1. Приказу Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - URL:[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160678/f879ce90524286f71938e1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/f879ce90524286f71938e1)

[↑](#)

2. Информационно-аналитический портал «Domofond» – URL:  
<https://www.domofond.ru> [↑](#)