

УДК 339.13.017

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ГОРОДОВ РОССИИ

**Онегина Т.Г., Попова Е.В., Дерябина О.А., Киркина Т.А., Калининская Ю.М.,
Аксёнова С.Л., Тесакова Т.А., Мякшин В.Н.**

ФГАОУ ВО «Северный (Арктический) федеральный университет им. М.В. Ломоносова»
(163002, Россия, г. Архангельск, набережная Северной Двины, д. 17),
e-mail: ljuda-sukhanova0@rambler.ru

Аннотация: В статье представлены результаты анализа рынка жилой недвижимости пятнадцати городов России в 2018 году. Проанализированы факторы, определяющие рыночную стоимость купли-продажи и аренды различных видов жилой недвижимости: квартир с различным количеством комнат (квартира-студия, одно-, двух- и трехкомнатные) и частных домов. Методологией исследования служит обзор научных работ и статей, анализ рынка аренды недвижимости в 2018 году. В силу того, что в современном мире проблема нахождения площади для жилья и/или ведения бизнеса становится все более актуальной, было проведено сравнение между покупкой и арендой жилой недвижимости. В процессе сравнения, выдвигаются наглядные диаграммы выгоды средней стоимости покупки жилой недвижимости, на основе которых представляется возможность сравнить выгоду покупки каждого взятого типа недвижимости. Основное внимание уделяется на сравнение и анализ цен объектов недвижимости в силу того, что данный фактор является наиболее критичным при выборе аренды или покупки недвижимости. Актуальность исследования обусловлена тем, что сравнительный анализ рынка жилой недвижимости является необходимым элементом успешной бизнес-деятельности в сфере торговли недвижимостью.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, стоимость жилой недвижимости, аренда жилой недвижимости.

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN VARIOUS CITIES OF RUSSIA

**Onegina T. G., Popova E. V., Deryabina O. A., Kirkina, T. A., Kalininskya Y. M.,
Aksenova S. L., Tesakova T. A., Myakshin V. N.**

Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov (17, Northern Dvina quay,
Arkhangelsk, Russia, 163002), e-mail: ljuda-sukhanova0@rambler.ru

Abstract: The article presents the results of the analysis of the residential real estate market in fifteen cities of Russia in 2018. The factors determining the market value of the sale and rental of various types of residential real estate are analyzed: apartments with different numbers of rooms (studio apartment, one, two and three bedroom apartments) and private houses. The research methodology is a review of scientific papers and articles, analysis of the real estate rental market in 2018. Due to the fact that in the modern world the problem of finding space for housing and / or doing business is becoming increasingly important, a comparison has been made between buying and renting residential real estate. In the process of comparison, visual charts of

profitability of the average purchase price of residential real estate are put forward, on the basis of which it is possible to compare the profitability of the purchase of each type of property taken. The focus is on comparing and analyzing the prices of real estate objects due to the fact that this factor is the most critical when choosing a lease or purchase of real estate.

The relevance of the study is due to the fact that a comparative analysis of the residential real estate market is a necessary element of a successful business activity in the field of real estate trading.

Key words: housing market, the value of residential property, residential property for rent.

Изучая историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости. В процессе образования цен на рынке жилой недвижимости учитывается много различных факторов, которые оказывают непосредственное влияние на конечную стоимость жилья. Первым фактором является его географическое положение. Квартиры, расположенные в крупных мегаполисах, стоят в несколько раз дороже, чем в небольших региональных городах. Эта разница объясняется более качественным уровнем жизни, в том числе, и уровнем средней заработной платы жителей крупных городов. Второй фактор – это год постройки и тип самого строения жилья. Жилая площадь в доме дореволюционной постройки, безусловно, имеет гораздо меньшую ценность, чем квартира в доме, построенном после 1970 года, а цена за квадратный метр в новостройке будет в разы дороже, чем на вторичном рынке недвижимости. Также немаловажное значение имеет и тип строения, так, квартира в панельном доме в несколько раз уступает в стоимости аналогичной квартире, расположенной в кирпичном здании. И ещё один немаловажный фактор – это бытовые условия, которые включают в себя наличие лоджии или балкона, мусоропровода, водопровода, отопления и т.д. Все это скажется на стоимости жилья. Цена на недвижимость может меняться в зависимости от времени года. В летний период, как правило, увеличивается спрос на загородные дома и индивидуальные строения в дачных поселках, что вызывает рост цен на них летом по сравнению с зимой. Экологическая обстановка в районе тоже заметно влияет на стоимость жилья. Квартира в доме рядом с промышленной зоной или оживленной автострадой обойдется покупателю заметно дешевле[1].

Дифференциация цены квадратного метра в городах РФ показывает региональные диспропорции экономического развития. Средняя стоимость по крупнейшим городам РФ за квадратный метр в 2018 г. находится в диапазоне 30-70 тыс. руб. Самые высокие показатели стоимости на жилье среди исследуемых городов оказались как в Санкт-Петербурге, так и городах российского Дальнего Востока и Юга[2]. Минимальный порог входа на рынок жилья

в 14 городах России составляет 37415 руб. (таковая средняя цена за кв. м. в Череповце). В городах с высокой привлекательностью для внешних миграций (Казань, Екатеринбург, Владивосток) можно отметить более высокие цены в связи с локальными особенностями спроса в них. Средняя стоимость многокомнатных (4) квартир в среднем в 3,3 раза превышает стоимость 1-комнатной. Наибольшая дифференциация характерна для Санкт-Петербурга (4,4 раза). Цена метра квадратного при покупке представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Средняя стоимость покупки жилой недвижимости, руб/м²

№	Город	Квартира-студия	1-комн.кв	2-комн.кв	3-комн.кв	Частный дом
1	Северодвинск	65 731	64 638	59 640	57 692	65 756
2	Архангельск	62 500	68 000	59 257	55 576	56 278
3	Воронеж	42 308	44 500	42 000	44 500	33 000
4	Калининград	65 225	45 583	60 000	64 500	48 462
5	Анапа	55 000	50 480	47 785	44 313	54 265
6	Ярославль	54 830	51 095	50 875	47 383	35 022
7	Казань	68 792	71 193	62 060	75 600	68 860
8	Екатеринбург	80 332	74 197	66 698	64 686	26 802
9	Владивосток	88 830	84 359	83 478	76 961	83 672
10	Владимир	50 437	43 228	45 865	43 052	47 798
11	Череповец	38 416	37 415	35 666	36 004	31 952
12	Красноярск	54 728	54 905	53 686	53 633	42 917
13	Санкт-Петербург	119 803	109 580	106 700	102 597	71 567
14	Вологда	42 960	36 353	38 813	36 173	26 496
15	Москва	289 332	734 600	1 065 634	1 667 000	1 532 379

Цена за метр квадратный для квартир зависит от количества комнат. Несмотря на это, самая высокая цена для всех рассматриваемых объектов недвижимости в Москве и в Санкт-Петербурге. В число городов с наиболее высокими показателями стоимости жилья вошли также Владивосток, Казань, Екатеринбург. Самой низкой ценовой категории недвижимость представлена в Вологде и Череповце, что обусловлено падением спроса на жильё. Так, президент Череповецкой ассоциации риэлторов Ю. Румянцев считает, что в городе металлургов спрос упал больше, чем в других городах: «Если там снижение на 30%, то у нас на 40-50%», сделок проводится немного. Объяснение — упала платежеспособность населения»[3].

Наименьшая цена за м² в квартире-студии определяется в Вологодской области по городу Череповец и равняется 38 416 рублям. В Вологде как в областном центре цена возрастает до 42 960 рублей. Примерно в этом же диапазоне м² квартиры-студии в городе

Воронеж, а именно 42 308 рублей. Затем по возрастающей идут цены во Владимире, Красноярске, Ярославле и Анапе. Цены за м² в квартире-студии в этих городах приблизительно от 50 000 до 55 000 рублей. Цены в Архангельской области (города Архангельск и Северодвинск) и в Калининграде колеблются от 62 000 до 66 000 рублей за м² в квартире-студии. Казань опережает Калининград и Архангельскую область. Цена за м² в квартире-студии в Казани равна 68 792 рублям. На Урале (город Екатеринбург) цены возрастают до 80 000 рублей за м². В Приморском крае (город Владивосток) это число приближается к 90 000 рублям за м². Максимальная цена за м² в квартире-студии наблюдается в Санкт-Петербурге и равняется 119 803 рублям.

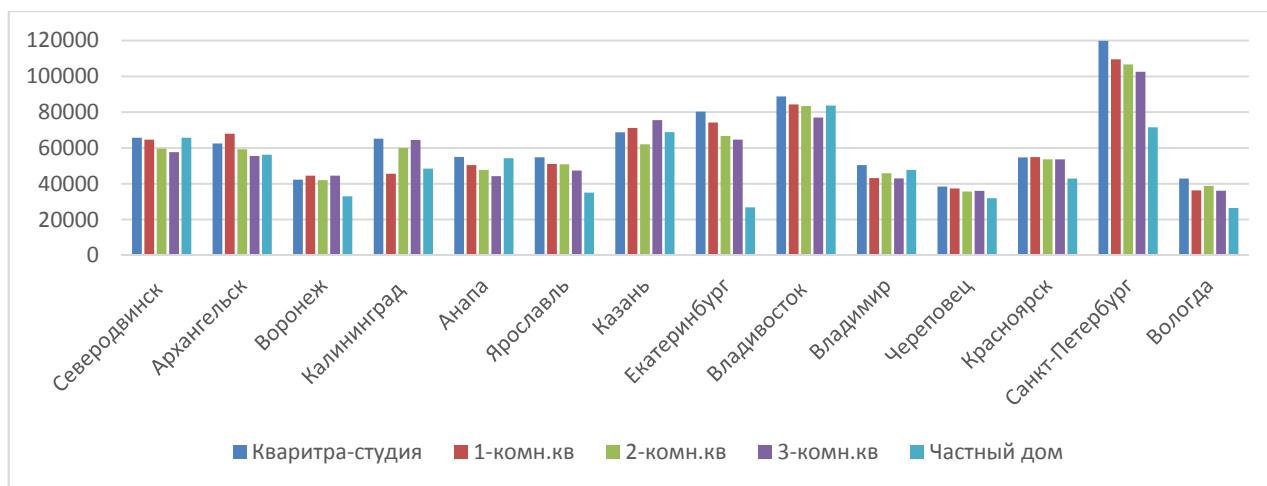


Рисунок 1. Диаграмма средней стоимости покупки жилой недвижимости, руб/м²

Ситуация с однокомнатными квартирами обстоит немного иначе. Минимальная цена за м² в Вологде - 36 353 рубля. В Череповце она больше примерно на 1 000 рублей. В порядке возрастания цен за м² в однокомнатной квартире идут города: Владимир (43 228 рублей), Воронеж (44 500 рублей) и Калининград (45 583 рубля). Цены во Владимире и Калининграде за м² в однокомнатной квартире сильно отличаются от цен за м² в квартире-студии в меньшую сторону. В Воронеже, наоборот, наблюдается увеличение цены. В Анапе, Ярославле и Красноярске цены колеблются в пределах от 50 000 до 55 000 рублей за м². Причём в Анапе и Ярославле цены за м² в квартире-студии больше на 3 000-4 000 рублей, чем цены за м² в однокомнатной квартире. В Архангельской области в городе Северодвинск цены уменьшаются, а в Архангельске увеличиваются и находятся в диапазоне 64 000-68 000 рублей за м². Екатеринбург обгоняет город-миллионник Казань по цене за м² в квартире-студии и однокомнатной квартире. Однако м² в квартире-студии стоит больше м² в однокомнатной квартире в Екатеринбурге. Во Владивостоке и Санкт-Петербурге цена за м² в однокомнатной квартире падает и равняется соответственно 84 359 и 109 580 рублям.

Самые дешёвые двухкомнатные квартиры опять же в Вологодской области: в Череповце – 35 666 рублей за м², в Вологде – 38 813 рублей за м². По Череповцу эта цифра

самая наименьшая по всем квартирам. Цена за м² в двухкомнатной квартире в Воронеже почти такая же, как цена за м² в квартире-студии в этом же городе, и немного больше чем в Вологде. Далее по возрастанию цены идут города Владимир и Анапа. В этих городах цена за м² в однокомнатной квартире меньше, чем в квартире-студии и двухкомнатной квартире. А максимальная цена за м² в этих городах наблюдается в квартире-студии. На убывание идёт цена за м² в квартире в Ярославле. В двухкомнатной квартире в Ярославле м² стоит 50 875 рублей. В Красноярск цена за м² в двухкомнатной квартире падает в отличие от квартиры-студии и однокомнатной квартиры и равняется 53 686 рублей. В Архангельской области в Архангельске и Северодвинске цена за м² в двухкомнатной квартире находится в диапазоне 59 000-60 000 рублей. Немного Архангельскую область опережает город Калининград, в котором цена за м² в двухкомнатной квартире 60 000 рублей. Однако это число сильно превышает цену за м² в однокомнатной квартире в этом же городе. В Казани же наоборот м² в однокомнатной квартире стоит дороже, чем в двухкомнатной и квартире-студии. Цена за м² в квартире уменьшается и в двухкомнатной квартире равняется 83 478 рублям. Неизменным лидером является Санкт-Петербург, в котором цена за м² в квартире также уменьшается и в двухкомнатной квартире равняется 106 700 рублям.

По цене м² в трёхкомнатной квартире Вологда и Череповец уступают другим городам из предложенного списка. Цена м² в трёхкомнатной квартире в Череповце - 36 004 рубля, в Вологде – 36 173 рубля. По цене за м² в трёхкомнатной квартире Владимир уступает, как и по цене м² в однокомнатной квартире, Воронежу. Во Владимире цена за м² в трёхкомнатной квартире - 43 052 рублей, в Воронеже – 44 500 рублей. По цене за м² в трёхкомнатной квартире Воронежу уступает и Анапа, цена в которой равна 44 313 рублей. Цена в Красноярске за м² в трёхкомнатной квартире мало отличается от цены за м² в двухкомнатной квартире и равняется 53 633 рублям. Цены в Архангельске и Северодвинске стабильно держатся рядом. В Архангельске цена за м² в трёхкомнатной квартире - 55 576 рублей, в Северодвинске – 57 692 рублей. Цены в Северодвинске всегда превышают цены в Архангельске, за исключением цены за м² в однокомнатной квартире. В Калининграде цена за м² в зависимости от количества комнат повышается и в трёхкомнатной квартире равняется 64 500 рублям. Но эта последовательность не касается квартир-студий, цена за м² в которых больше, чем во всех остальных квартирах. В Екатеринбурге прослеживается обратная последовательность. С увеличением комнат цена за м² уменьшается. Так цена за м² в трёхкомнатной квартире равняется 64 686 рублям. В Казани цена за м² в трёхкомнатной квартире превышает цены за м² в других квартирах и равняется 75 600 рублям. Во Владивостоке с увеличением комнат цена за м² уменьшается и в трёхкомнатной квартире равняется 76 961 рублю. В культурной столице нашей страны, Санкт-Петербурге, с

увеличением комнат цена за м² уменьшается и в трёхкомнатной квартире равняется 102 597 рублям.

Рассмотрим отдельно цены за м² в частном доме в данном списке городов. Наименьшая цена за м² в частном доме в Вологде 26 496,4 рублей. В Вологде и по квартирам цены небольшие, а вот в Екатеринбурге цены за м² в квартирах достаточно большие. Однако за м² в доме немного больше, чем в Вологде, а именно 26 802 рубля. Цена за м² в частном доме в Череповце находится на уровне с ценами за м² в квартирах и равняется 31 952 рублям. В Воронеже цена за м² в частном доме меньше цен за м² в квартирах и равняется 33 000 рублей. В Ярославле цена за м² в частном доме – 35 022 рубля. Это число меньше всех цен за м² в квартирах этого города. Цены за м² в квартирах в Ярославле и Красноярске похожи, но за м² в частном доме в Красноярске она равняется 42 917 рублей. А это почти на 10 000 рублей больше, чем в Ярославле. Цены за м² в частном доме во Владимире и в Калининграде похожи: во Владимире – 47 798 рублей, в Калининграде – 48 462 рубля. В Калининграде цена за м² в квартире более 60 000 рублей, кроме однокомнатной квартиры, а цена за м² в частном доме – 48 462 рубля. В Анапе цена за м² в частном доме находится на одном уровне с ценой за м² в квартире-студии и в однокомнатной квартире и равняется 54 265 рублям. Цены за м² в квартирах в Архангельске и Северодвинске находятся практически на одном уровне, а по частному дому цена в Архангельске меньше, чем в Северодвинске. Цена за м² в частном доме в Архангельске – 56 278 рублей, а в Северодвинске – 65 756 рублей.

Цена объекта недвижимости является наиболее приоритетным фактором при рассмотрении выгоды аренды или покупки в силу постоянной изменчивости стоимости недвижимости.

Список литературы:

1. Грибовский С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. / С. В. Грибовский, С. А. Сивец. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 368 с.
2. КакПросто [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.kakprosto.ru/kak-847543-ot-chego-zavisit-stoimost-zhilya> (дата обращения 27.10.2018)
3. МИР [Электронный ресурс]. - URL: <https://mir24.tv/news/16280223/gynok-arendy-v-peterburge-spros-i-predlozheniya> (дата обращения 23.09.2018)
4. РБК [Электронный ресурс]. - URL: <https://vo.rbc.ru/vo/research/17/07/2017/596cdd7e9a7947659f3a00e9> (дата обращения 23.09.2018)

5. Fisher J. D. New strategies for commercial real estate investment and risk management //The Journal of Portfolio Management. – 2005. – vol. 31. – №. 5. – pp. 154-161.
6. Fuerst F., McAllister P., Sivitanides P. Flight to quality? An investigation of changing price spreads in commercial real estate markets //Studies in Economics and Finance. – 2015. – vol. 32. – №. 1. – pp. 2-16.
7. Hoesli M., MacGregor B. D. Property investment: principles and practice of portfolio management. – Routledge, 2014.
8. Geltner D. et al. Commercial real estate analysis and investments. – Cincinnati, OH : Southwestern, 2001. – vol. 1. – pp. 642.
9. Peng L. The risk and return of commercial real estate: A property level analysis //Real Estate Economics. – 2016. – vol. 44. – №. 3. – pp. 555-583.
10. Pivo G., Fisher J. D. The walkability premium in commercial real estate investments //Real Estate Economics. – 2011. – vol. 39. – №. 2. – pp. 185-219.