

УДК 338.5

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ РОССИИ

*Водопьянова П.А.,
Студент 3 курса института экономики и управления
Научный руководитель: Овчинникова И.В. старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
Россия г. Кемерово*

Негативная динамика стоимости нефти, нестабильность курса рубля, действие антироссийских экономических санкций обусловили снижение платежеспособного спроса и падению цен на жилье. На российский рынок недвижимости также влияет уменьшение объемов строительства, вызванное удорожанием материалов и усложнением условий получения банковских кредитов для застройщиков, новой волной выступлений обманутых дольщиков и ужесточения законодательства в этой сфере. Но для некоторых категорий покупателей недвижимости 2016 г. был относительно комфортным, поскольку рынок предложение превышало платежеспособный спрос. В 2017 г. наряду со сложившейся экономической ситуацией из-за снижения спроса произойдет и существенное сокращение предложения примерно на 40 % [5].

Если проанализировать ценовое колебание на рынке недвижимости по регионам, то очевидным остается факт: цена объектов недвижимости снижалась в течение практически всего 2016 года. Лидерами по снижению цен стали такие города, как Москва, Новосибирск, Екатеринбург и Красноярск.

В таблице 1 представлена цена квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости крупных городов Сибирского Федерального округа (по данным на 4 квартал 2016 г.).

Таблица 1 – Стоимость квадратного метра жилья на рынке недвижимости СФО

Город	Стоимость за 1 м ² жилья на первичном рынке, руб	Стоимость за 1 м ² жилья на вторичном рынке, руб
Новосибирск	46 820	52 500
Омск	42 298	42 900
Красноярск	52 163	31 650
Барнаул	40 634	38 000
Иркутск	38 077	39 300
Томск	51 950	46 800

Кемерово	41 700	34 824
----------	--------	--------

Как мы видим, по стоимости 1 м² жилья на первичном рынке лидируют Красноярск и Томск, на вторичном – Новосибирск.

Себестоимость строительства объекта недвижимости складывается из нескольких факторов:

- стоимость земельного банка (т.е. цена участка земли, на котором находится стройплощадка);
- затраты на подключение домов к энергоресурсам и коммуникациям;
- стоимость строительства (расходы на проектные работы и инженерную подготовку участка, зарплата, накладные расходы для оформления всех необходимых разрешений, согласований и т.д., налоги и стоимость строительных материалов.

Кроме того, если застройщик использует заемные средства, это также повлияет на среднюю стоимость. Приобретение участка земли под будущую застройку составляет примерно 10 % от себестоимости строительства, проведение проектно-изыскательных работ – 1 %, строительно-монтажные работы – 50 %, инженерные сети – 21 %, благоустройство – 5 %, услуги техники – 5 %, содержание застройщика – 8 %. Таким образом, ключевым фактором в ценообразовании являются строительно-монтажные работы и коммуникации, составляющие около 70 % затрат.

Конечная цена 1 м² жилья зависит в большей степени не от себестоимости строительства, а от таких особенностей проекта, как: местоположение объекта, транспортная доступность, качественные характеристики здания (тип (панель / монолит / кирпич), облицовка фасада, инженерия), придомовая территория, степень готовности объекта к сдаче и др.

Одним из ключевых факторов является технология строительства. Цена квадратного метра в панельных домах в 2,3 - 2,5 раза ниже средней по рынку. Кирпичные и монолитные дома дороже в 1,5 - 2 раза, чем средняя цена 1 м² недвижимости по рынку. Дешевизна панельных домов объясняется тем, что квартиры в таких домах не отличаются хорошей тепло - и шумоизоляцией и в них нельзя производить перепланировку. Главным достоинством кирпичных домов является именно хорошая тепло - и шумоизоляция. Лидером на современном рынке недвижимости является монолитная технология строительства. На стоимость квартиры влияет наличие и вид отделки. Отделка прибавляет к стоимости квартиры от 2 до 25 % .

Общая площадь, этаж, секция дома, в которой расположена квартира, также влияют на ее стоимость. Наибольшей популярностью пользуются квартиры на средних этажах. Большинство отдает предпочтение именно им, ведь они наиболее удобны с точки зрения защиты от внешнего проникновения в квартиру, зависимости от надежности функционирования лифта. Квартиры на средних этажах примерно на 15 - 18% дороже квартир на первых и последних этажах. Это актуально для пожилых людей и людей с

ограниченными возможностями, которые предпочитают квартиры на нижних этажах.

На стоимость квартиры также влияют и инфраструктурные объекты, наличие которых увеличивает затраты застройщика. Универсальной формулы для подсчета доли расходов на инфраструктуру в себестоимости проекта не существует и для каждого конкретного комплекса этот показатель будет разным. Если говорить о транспортной инфраструктуре, то, например, информация о перспективе строительства станции метро повышает привлекательность района и скорость продаж квартир в данном районе, а цены возрастают примерно на 10%. А перед открытием станции квартиры в близлежащих домах дорожают примерно на 15%, после открытия – прибавляют в цене еще столько же. Наличие спортивных инфраструктурных объектов (фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы) увеличивает стоимость жилья в среднем на 20%.

Развитая инфраструктура жилого комплекса в современных условиях является жизненной необходимостью, а не инструментом для получения дополнительной прибыли. Поэтому в ряде случаев часть объектов инфраструктуры предусматривается застройщиком в качестве факторов, повышающих конкурентоспособность проекта. Проекты с более развитой инфраструктурой могут продаваться несколько дороже, но этому должно быть обоснование и помимо инфраструктуры: более высокое качество строительства, улучшенная планировка квартир, наличие отделки и т.д.

Стоимость квартиры зависит от класса дома, т.е. от целевой аудитории (эконом-класс, бизнес-класс, элитное жилье). Базовые принципы ценообразования во всех сегментах одинаковые, но, например, в элитном сегменте стоимость участка земли в десятки раз выше, кроме того, используются дорогие материалы в отделке, стоимость проектирования также может быть существенно выше за счет повышенной сложности индивидуального строительства (панорамный вид из окна, теплый паркинг, ландшафтный дизайн территории и др.). Квартиры эконом - класса являются наиболее бюджетным вариантом. Это массовое жилье для людей со средним достатком. Но на стоимость квартир эконом - и бизнес - класса влияет, например, наличие станции метро в непосредственной близости от дома. А для дома элитного сегмента, наоборот, этот фактор не играет существенной роли – большинство покупателей высокобюджетной недвижимости не пользуются данным видом транспорта. В стоимость квартир бизнес - класса может входить многоуровневый паркинг, видеонаблюдение, круглосуточная охрана и др.

В связи со сложившейся сложной экономической ситуацией повышение продаж во многом зависит от поддержки граждан государством, системы ипотечного кредитования, а также от региональных и корпоративных социальных программ. По прогнозам экспертов, рынок недвижимости может реабилитироваться в 2017 г. в связи с постепенной стабилизацией экономики,

и рынок первичной недвижимости не попадет в стадию «заморозки» из-за низкого предложения [6].

Таким образом, процесс ценообразования на рынке недвижимости очень сложный. Необходимо большее внимание уделять политике дискриминационных цен, позволяющей максимально индивидуализировать подход к установлению цены для разных ниш потребителей. В данном случае необходимо учитывать и важность социальной ответственности бизнеса, и необходимость повышения качества и уровня жизни населения, что является сложной задачей. учитывая климатические особенности России, существующие экономические сложности.

Список литературы

1. Арефин А.В. Факторы ценообразования на рынке аренды жилой недвижимости // Жилищные стратегии. — 2015. — Том 2. — № 4. — с. 253 - 266.
2. Из чего складывается цена за «квадрат» [Электронный ресурс] URL: <http://svpressa.ru/realty/article/89549/>
3. Из чего складывается цена на квартиру в новостройке? [Электронный ресурс] URL: <http://gik23.ru/iz-chego-skladyvaetsya-cena-na-kvartiru/>
4. Как поведут себя цены на недвижимость в Новосибирске [Электронный ресурс] URL: <http://www.ksonline.ru/234304/v-minuse/>
5. Санкции и рынок недвижимости [Электронный ресурс] URL: <http://vsenovostroyki.ru/expert/4296/>
6. Что будет с ценами на недвижимость в 2017 году — мнение экспертов и перспективы [Электронный ресурс] URL: <http://111999.ru/realty/ceny-na-vedvizhimost-v-2017/>