

УДК 003.13

СТРУКТУРА И СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ

Львова П. Д., студент гр. СПмоз-211, I курс

Шабанов Е. А., к.т.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет

имени Т. Ф. Горбачева

г. Кемерово

Анализ рынка сбыта - это одна из очень важных задач для организации, которая требует больших временных и финансовых вложений. Опытным путем доказано, что основная причина провалившихся со временем коммерческих проектов была связана именно с недостаточным изучением рынка и переоценкой его емкости. В нашем случае задача заключается в сегментации, анализе и оценке рынка жилья города Кемерово, которая ранее была решена в следующих работах [1-5].

Рынок недвижимости – система экономических, организационных, правовых, и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу формирования, распределения, создания, потребления, обмена полезных свойств, а также обязанностей и прав, вытекающих из обладания объектов недвижимости. Рынок делится на два разных сегмента – рынок жилой недвижимости и рынок нежилой недвижимости. Рынок нежилой недвижимости служит потребностям бизнеса – структурным, предсказуемым и рациональным. Рынок жилой недвижимости служит потребностям людей. Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

На рынке недвижимости сформировались и действуют различные рыночные структуры, способствующие эффективности его оборота. Взаимоотношения и взаимосвязи между субъектами вторичного и первичного рынка имеют сложную функциональную структуру, целью которой является удовлетворение потребительского спроса на объекты недвижимости. На данный момент можно выделить несколько основных категорий жилой недвижимости: -типовое жилье; -элитное жилье (квартиры в кирпичных домах повышенной комфортности, построенные по специальным проектам с наличием подземной парковки, централизованной охраны и расположенные в престижных районах); - жилье повышенной комфортности; - жилье низких потребительских качеств. [6]

Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет сложную разветвленную структуру и разделить его можно по различным признакам:

1. Рынок недвижимости рассматривается как товар. Разделяется на 3 сектора: -оборот недвижимости (формирует рыночную цену объектов); - развитие недвижимости; -эксплуатация и управление недвижимости (отслеживает степень влияния тех или иных товарных характеристик объектов недвижимости на их доходность).

2. По видам сделок рынок недвижимости можно разделить на: - рынок купли-продажи; - рынок аренды; - рынок ипотеки; - незавершенное строительство; - новое строительство; - строительство, подлежащее реконструкции.

3. По форме собственности рынок недвижимости можно разделить на: - частные объекты недвижимости; - муниципальные и государственные объекты недвижимости.

4. По функциональному назначению рынок недвижимости можно разделить на: - жилая недвижимость; - производственные здания; - гостиницы; - торговые помещения общественного питания.

5. По способу совершения сделок рынок недвижимости можно разделить на: - первичный рынок недвижимости (совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными и приватизированными объектами); - вторичный рынок недвижимости (это сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому). Взаимное влияние спроса и предложения на первичном и вторичном рынках недвижимости выступает фактором, который осложняет анализ сферы обращения. Так, при снижении спроса вторичный рынок недвижимости может гибко реагировать на него падением цен и уменьшением предложения. На первичном рынке же при уменьшении спроса застройщик лично несет убытки, поэтому в данном случае будет сложнее уменьшить или увеличить предложение. [7]

*Принципы оценки и сегментации потребительского рынка жилья
города Кемерово.*

В городе Кемерово и Кемеровской области для исследования рынка на данный момент используют демографический принцип сегментирования, который заключается в разделении рынка на группы, которые основаны на таких демографических переменных, как возраст, размер семьи, пол, уровень доходов, этап жизненного цикла семьи, род занятий, образование и т.д. Демографические переменные - самые популярные факторы, которые служат основой для различия групп потребителей. Важнейшим критерием разделения рынка на сегменты бы принят уровень доходов потребителей. Главное задачей рыночного исследования является определение ёмкости рынка. Под ёмкостью товарного рынка подразумевается возможный объём реализации товара при данном уровне и соотношении различных цен. Ёмкость рынка характеризуется величиной товарного предложения и размерами спроса населения. [7]

Обзор первичного рынка жилья города Кемерово (сравнительный анализ за 2017-2020 г.г.)

Чтобы понять изменение ситуации на рынке первичного жилья в городе предлагаю проанализировать данные о продажах квартир в новостройках за 2017-2020 гг.

Таблица 1

Стоимость первичного жилья в г. Кемерово за 2017-2020 гг.

Кол-во комнат:	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.
<u>руб/ м²/руб (стоимость одного кв. метра)</u>				
- однокомнатные	1 555 294/41 010	1 691 629/43 604	1 668 765/46 300	2 183 972/64 902
- двухкомнатные	2 252 168/39 912	2 305 768/40 893	2 454 910/44 387	3 139 348/62 807
- трехкомнатные	3 592 645/41 196	3 363 534/45 399	3 758 410/49 419	4 628 387/62 705



Рис.1. Стоимость первичного жилья за 2017-2020 гг.

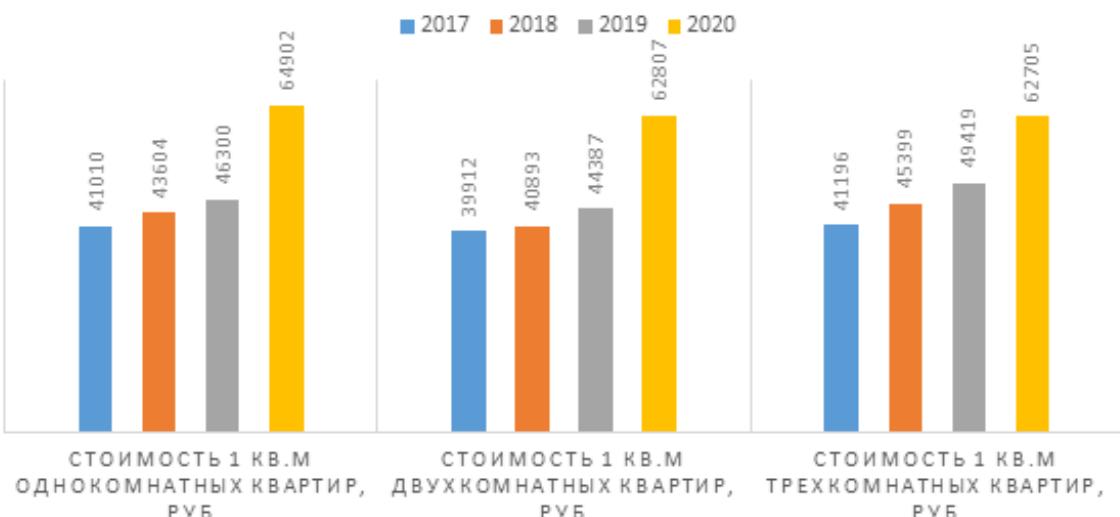


Рис.2. Стоимость квадратного метра площади первичного жилья за 2017-2020 гг.

Сравнив статистику за несколько лет, мы можем наблюдать увеличение стоимости однокомнатных квартир в 2020 году относительно 2017 года на 28,78%; стоимости двухкомнатных квартир – на 28,26%; стоимости трехкомнатных квартир на 22,38%. Стоимость одного квадратного метра площади в 2020 году относительно 2017 года для однокомнатных квартир увеличилась на 36,8%; для двухкомнатных – на 36,45%; для трехкомнатных – на 34,3%.

Самый существенный скачок цен на первичное жилье наблюдался в 2020 году. Например, стоимость однокомнатных квартир в 2020 году относительно 2019 года увеличилась на 23,5%; двухкомнатных – на 29,32%; трехкомнатных на 22,37%. [8]

Анализ вторичного рынка жилья в городе Кемерово

Вторичный рынок жилья характеризуется низкой активностью. Увеличение средних цен незначительно и в большей степени связано с ожиданием продавцов на сезонное повышение активности покупателей.

Таблица 2

Стоимость вторичного жилья в г. Кемерово за 2017-2020 гг.

	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.
Кол-во комнат:	руб/ м ² /руб (стоимость одного кв. метра)			
- однокомнатные	1 305 806/44 960	1 117 903/44 732	1 060 968/45 337	1 356 452/51 178
- двухкомнатные	2 046 613/43 433	2 188 387/46 408	2 289 323/48 127	2 491 742/53 219
- трехкомнатные	2 756 935/43 243	2 865 774/44 922	3 037 000/46 544	3 242 581/50 616



Рис.3.Стоимость вторичного жилья за 2017-2020 гг.



Рис.4. Стоимость квадратного метра площади вторичного жилья за 2017-2020 гг

Сравнив статистику за несколько лет, мы можем наблюдать увеличение стоимости однокомнатных квартир в 2020 году относительно 2017 года на 3,73%; стоимости двухкомнатных квартир – на 17,86%; стоимости трехкомнатных квартир на 14,9%. Стоимость одного квадратного метра площади в 2020 году относительно 2017 года для однокомнатных квартир увеличилась на 12,15%; для двухкомнатных – на 18,3%; для трехкомнатных – на 14.56%. [8]

Цены вторичного рынка продолжают повышаться на уровне - 2-3% в месяц при отсутствии спроса на рынке жилья. Однако темпы роста цен снизились - так, например, в апреле цены выросли на 3%, в мае всего на 1,8%, а в июне даже понизились на 0,5%. По итогам 2 квартала средняя цена предложения за 1 квадратный метр в г. Кемерово увеличилась на 4,6% - это в два раза меньше, чем в прошлом году за аналогичный период. С начала года прирост составил 9,8%. [8]

Список литературы:

1. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rosstat.gov.ru>
2. Кочеткова К. А. Основные этапы оценки стоимости имущества в современных условиях / Кочеткова К.А., Решетникова Н.Г. // Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». Кемерово, 2020. С. 42404.1-42404.5.
3. Кочеткова К. А. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Кочеткова К.А., Решетникова Н.Г. // Сборник материалов XI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». 2019. С. 60703.

4. Решетникова Н.Г. Инвестиции в недвижимость: в чем выгода? // Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью». 2018. С. 104-106.
5. Дубенский М. С. Меры повышения конкурентоспособности объектов недвижимости / М. Р. Маркова, М. С. Дубенский, К. Д. Солонин // Сборник материалов XII Всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». Кемерово. 2020. С. 42406.1-42406.4.
6. Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.pwc.ru/ru/assets/avito/report-avito-moscow-2805.pdf>
7. Интернет-телевидение Новокузнецка. [Электронный ресурс]. URL: <https://nk-tv.com/137113.html>
8. Предварительные итоги рынка недвижимости за 2021 год, перспективы 2022 от экспертов российской гильдии риэлторов. [Электронный ресурс]. URL: https://rgr.ru/Uploads/Redactor/3b97d3b0-5e08-4c89-889c-4efe3c0acb92/rgr_itogi_2020_goda_predvarit.pdf.pdf