

УДК/UDC 339.13

## Подходы к определению, анализу и оценке состояния рынка недвижимости (на примере Краснодарского края)

Арзуманян Ангелина Геннадьевна

студентка экономического факультета

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

г. Краснодар, Россия

e-mail: angel22443@mail.ru

### Аннотация

В данной статье обобщены теоретические подходы к определению понятия «рынок недвижимости». Приведены основные этапы проведения анализа тенденций развития рынка недвижимости на примере Краснодарского края. Участниками рынка недвижимости, помимо покупателей, продавцов, собственников, девелоперов, брокеров, агентов, являются риелторы, управляющие недвижимостью, а также множество государственных регулирующих органов, которые призваны осуществлять контроль за законностью осуществления сделок с недвижимостью. Учитывая современную конъюнктуру рынка недвижимости Краснодарского края, которая связана с его восстановлением после введения карантинных мер и ослаблением курса рубля, эксперты отмечают рост цен по сравнению с ценами прошлого года, как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости, что сопровождается снижением объема продаж.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, недвижимость, анализ рынка недвижимости, операции с недвижимостью.

## Approaches to determining, analyzing and assessing the state of the real estate market (on the example of the Krasnodar Territory)

Arzumanyan Angelina Gennadyevna

student of the Faculty of Economics

Financial University under the Government of the Russian Federation

Krasnodar, Russia

e-mail: angel22443@mail.ru

### Abstract

This scientific article summarizes the theoretical approaches to the definition of the "real estate market". It shows the main stages of analyzing trends in the real estate market on the example of the Krasnodar territory. Real estate market participants, in addition to buyers, sellers, owners, developers, brokers, agents, are realtors, real estate managers, as well as many state regulatory agencies that are designed to monitor the legality of real estate transactions. Given the current state of the real estate market in the Krasnodar territory, which is associated with its recovery after the introduction of quarantine measures and the weakening of the ruble, experts note an increase in prices compared to last year's prices, both in the primary and secondary real estate market, which is accompanied by a decrease in sales.

**Key words:** real estate market, real estate, real estate market analysis, real estate transactions.

В экономической теории отсутствует единое определение понятия «рынок недвижимости». Разные ученые акцентируют свое внимание на отдельных аспектах этого понятия, поэтому в научной литературе сложилось несколько подходов к его определению.

Как считает Ю. В. Пашкус, рынок недвижимости образуется экономико-правовым пространством, в котором под воздействием спроса и предложения формируется цена [1]. По мнению К. В. Екимовой и С. В. Буравова, рынок является сферой товарных и денежных отношений [2]. Эту точку зрения разделяет Н. В. Журавлев, который представ-

ляет рынок недвижимости подсистемой национального рынка экономических благ, где формируются отношения по созданию, эксплуатации и реализации недвижимого имущества или прав на него [3].

Г. М. Стерник считает рынок недвижимости сложной саморегулируемой и управляемой социально-экономической системой, а Е. И. Тарасевич представляет его в виде системы организационных мер, связанных с определением цены на недвижимость [4; 5].

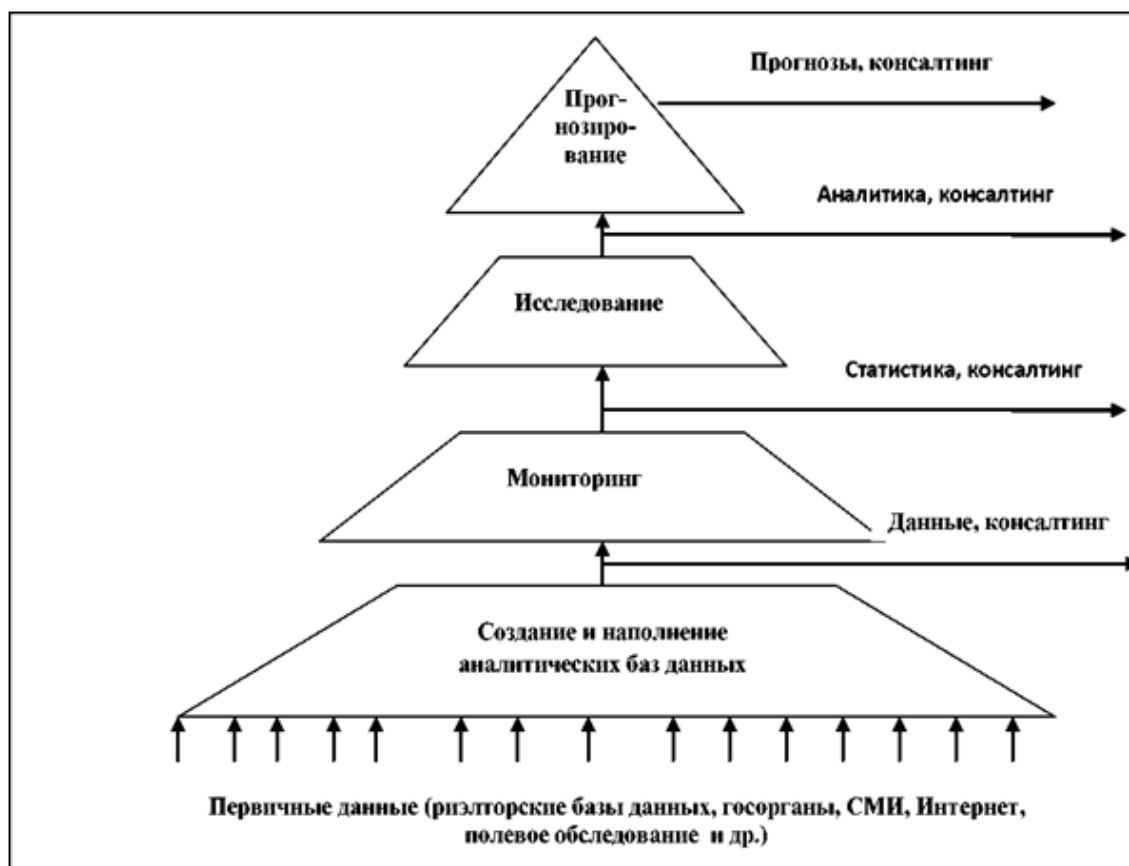
Многие ученые, такие как П. Г. Грабовой, Дж. Фридман, Н. Ордунэй, В. В. Коханенко, рассматривают рынок недвижимости как механизм или взаимосвязанную систему рыночных механизмов [6; 7; 8; 9].

Мнения данных авторов разделяют Л. А. Гочиева, И. В. Павлова, С. Н. Максимов и др. Обобщив все перечисленные выше определения, можно отметить, что рынок недвижимости образуют системы механизмов, которые способствуют созданию объекта, установлению равновесной рыночной цены, осуществляют оборот прав на эти объекты и выбор варианта их дальнейшего использования, финансирования и пр.

Анализ рынка недвижимости состоит в изучении его состояния, общих и частных тенденций, а также в прогнозировании развития для принятия оптимальных управленческих решений. После сбора исходной информации об объектах недвижимости проводится мониторинг и исследование рынка, а затем делается прогноз его развития [4].

Содержание общего (универсального) анализа представлено на рисунке 1.

*Содержание общего (универсального) анализа рынка недвижимости*



*Рисунок 1*

Ценообразование на рынке недвижимости происходит непрерывно. Конечно, существенную роль в этом процессе за последний период сыграли макроэкономические условия, связанные с распространением пандемии и введением различного рода ограничений. Учитывая тот факт, что рынок недвижимости представлен многочисленными субъектами, не влияющими на установление рыночной цены, которая формируется под воздействием рыночных факторов, спрос на объекты недвижимости имеет разную эластичность. Высокая эластичность спроса наблюдается по ожидаемому изменению цен на него. Если сравнивать разные виды недвижимости, то можно отметить, что рынок жилья, приобретаемого для потребительских целей, имеет меньшую эластичность, чем жилье, которое приобретено в инвестиционных целях.

Изучение рынка недвижимости осуществляется при помощи изучения трех групп показателей, которые характеризуют его текущее состояние и динамику развития [9].

В первую группу входят показатели, характеризующие деловую активность: объем нового строительства и предложения на вторичном рынке, объем продаж и аренды в натуральном и стоимостном выражении, объем и структура инвестиций в недвижимость.

Вторую группу образуют стоимостные показатели уровня и динамики цен на первичном и вторичном рынках недвижимости, изменения строительных издержек, арендной платы и др.

Третью группу показателей составляют сроки экспозиции на рынке, норма вакансий, «навес над рынком».

На обработку полученной информации затрачивается много времени, т. к. необходимо постоянно собирать и обрабатывать значительный объем информации. Цели аналитической деятельности представлены на рис. 2.

### Цели аналитической деятельности



Рисунок 2

С целью автоматизации данного процесса рекомендуется использовать программные продукты, например SPSS. Эта программа предназначена и может использоваться на всех этапах аналитического процесса: при сборе данных, управления ими, анализе, создании отчетов, интерпретации и распространении результатов исследования, при планировании.

Этапами мониторинга при использовании данного программного продукта являются:

- 1) отбор показателей, необходимых для решения отдельной задачи по анализу рынка (цена предложения объекта, цена сделки, коэффициент торга, арендная ставка, коэффициент капитализации, срок экспозиции на рынке и т. д.);
- 2) выбор периода для проведения обработки данных;
- 3) сбор и предварительная обработка информации;
- 4) разделение объектов недвижимости на классы по качеству (морфотипы), размеру (числу комнат), местоположению (округ, поселок и пр.) и др. признакам;
- 5) подразделение всей совокупности объектов на выборки в зависимости от классификации;
- 6) расчет в каждой группе объектов статистических показателей, которые характеризуют данную группу;
- 7) построение числовой пространственно-параметрической модели;
- 8) расчет показателей в каждом сегменте рынка;
- 9) построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- 10) расчет относительных показателей в динамике (индексы, темпы роста);
- 11) описание полученных результатов и формирование отчета.

В Российской гильдии риелторов для характеристики рынка недвижимости используются индексы IREM-RGR (Index Real Estate Market - Russian Guild of Realtors), включающие систему ценовых (стоимостных) индексов номинальных цен и/или арендных ставок, индексов рыночной

активности (RGR-T), систему сводных индексов рынка недвижимости - индексов денежного оборота на рынке: RGR-IN и RGR-IR. Обобщенную характеристику рынка недвижимости можно получить при помощи индексов доходности и стоимости жилья, а также ценового ожидания.

Изучение рынка недвижимости состоит в проведении анализа пространственно-параметрических и динамических закономерностей, характерных для внешней среды. Прежде всего изучаются макроэкономические показатели развития, проводятся исследования смежных рынков, институциональной среды, а также различных проблем, связанных с выходом на рынок и т. д.

Среди угроз, препятствующих развитию рынка недвижимости, можно назвать замедление темпов роста ВВП, внесение изменений в систему налогообложения, рост инфляция и пр.

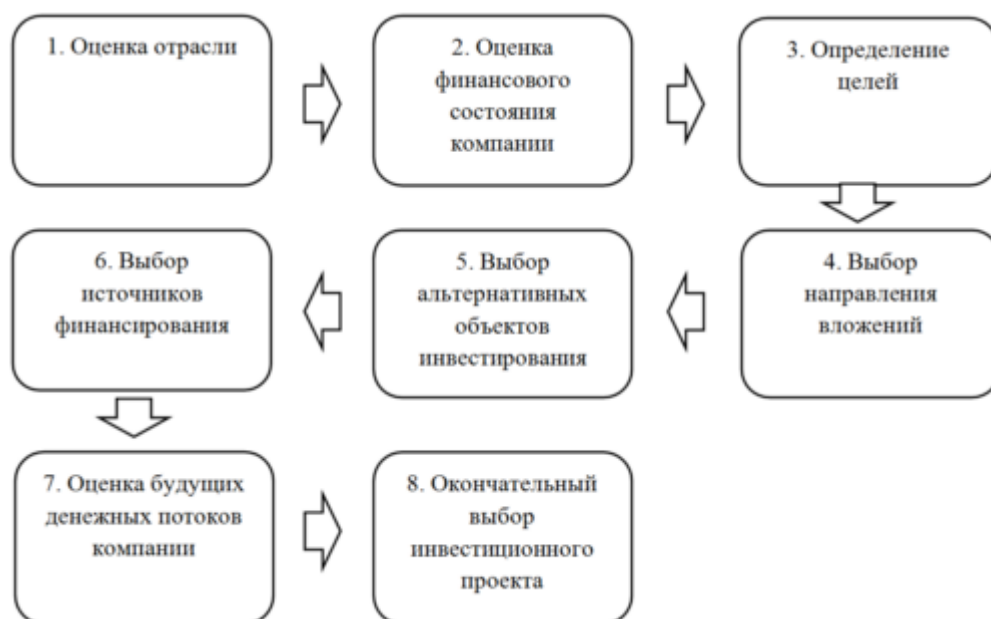
Потенциальными угрозами развития рынка недвижимости могут являться факторы внешней среды, связанные с наличием пробелов в законодательстве по вопросам реализации прав на недвижимость, политическая нестабильность, а также экономическая ситуация в стране или ее отдельном регионе.

Что касается ситуации на рынке недвижимости Краснодарского края, то следует отметить снижение объема продаж в 2020 г. Аналитики отмечают снижение спроса на недвижимость примерно на 10% в 2020 г. по сравнению с 2019 г., что связано с падением реальных доходов населения, а также с ростом цены за квадратный метр жилья.

По мнению экспертов, квадратный метр на вторичном рынке жилья в г. Краснодаре за год подорожал на 13,6% — до 63 903 руб. за кв. м (при средней стоимости квартиры 3,67 млн руб.). В новом доме стоимость 1 кв. м возросла на 20,9% — до 57,3 тыс. руб. (при средней стоимости квартиры 3,14 млн руб.) [10].

На рис. 3 отражена динамика среднемесячной цены на квартиры в г. Краснодара за девять месяцев 2020 года.

**Динамика цен на квартиры в г. Краснодара за девять месяцев 2020 г.**



*Рисунок 3*

Основными причинами роста цен на квартиры в Краснодаре стал переход на эскроу-счета, что затрудняет процесс финансирования объектов, повышение цен на строительные материалы и относительная стабильность спроса.

Что касается объемов строительства, то за январь 2020 г. в Краснодарском крае было сдано в эксплуатацию более 200 тыс. кв. м жилья (см. табл. 1).

**Динамика ввода в действие жилых домов за девять месяцев 2019 г. и 2020 г., тыс. кв. м общей площади жилых домов [11]**

Период	Краснодарский край
2019, январь	172,2
2019, февраль	403,5
2019, март	304,2
2019, I квартал	879,9
2019, апрель	312,8
2019, май	285,8
2019, июнь	314,5
2019, I полугодие	1792,9
2019, июль	281,3
2019, август	334,3



2020, январь	200,3
2020, февраль	318,3
2020, март	358,1
2020, I квартал	876,7
2020, апрель	274,2
2020, май	213,8
2020, июнь	543,7
2020, I полугодие	1908,4

*Таблица 1*

По расчетам специалистов, в Краснодарском крае каждый год необходимо вводить в эксплуатацию около 3 кв. м жилья на одного человека. В Краснодаре с численностью населения 1,3 млн человек нужно строить около 4 млн кв. м [10]. С учетом того, что ежегодный объем строительства немного меньше, рынок недвижимости в крае является перспективным и будет развиваться дальше.

#### Список литературы

1. Пашкус Ю. В. Экономика и финансы недвижимости. СПб: СПбГУ, 1999. 185 с.
2. Екимова К. В., Буравова С. В. Взаимосвязь локального рынка труда, рынка недвижимости и потребительского рынка через систему воспроизводственного процесса // Вестник ЮУрГУ 2012. № 30. С. 6–9.
3. Журавлев Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // Социально-экономические явления и процессы. 2012. № 1. С. 68–71.
4. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология прогнозирования российского рынка недвижимости. Часть 1. Основные допущения, ограничения и рабочие гипотезы // Механизация строительства. № 8. С. 53–63.
5. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб: МКС, 2000. 428 с.
6. Грабовый П. Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник. М.: Проспект, 2012. 848 с.
7. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело, 1995. 461 с.
8. Коханенко В. В. Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития. М.: Альба, 1997. 182с.

9. Максимов С. Н. Экономика недвижимости: учебник. М.: Академия, 2010. 320 с.
10. Дорого и «сердито»: как обстоит ситуация на рынке недвижимости Краснодар // Региональное информационное агентство Krasnodar Media. URL: <https://krasnodarmedia.su/news/914100/> (дата обращения: 25.09.2020).
11. Жилищное строительство в Краснодарском крае в январе-сентябре 2020 года // Управление Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея. URL: [https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/IGlhhKsg/jil\\_09\\_2020.htm](https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/IGlhhKsg/jil_09_2020.htm) (дата обращения: 26.09.2020).

### References

1. Pashkus Yu. V. Economics and finance of real estate. SPb: SPbGU, 1999. 185 p.
2. Ekimova K. V., Buravova S. V. Interrelation of the local labor market, the real estate market and the consumer market through the system of the reproduction process // Bulletin of SUSU 2012. No. 30. Pp. 6-9.
3. Zhuravlev N. V. The economic essence of real estate in a market economy // Socio-economic phenomena and processes. 2012. No. 1. Pp. 68-71.
4. Sternik G. M., Sternik S. G. Methodology for forecasting the Russian real estate market. Part 1. Basic assumptions, limitations and working hypotheses // Mechanization of construction. No. 8. Pp. 53-63.
5. Tarasevich E. I. Analysis of investments in real estate. SPb: MKS, 2000. 428 p.
6. Grabovy P. G. Economics and property management: textbook. M.: Prospect. 2012. 848 p.
7. Friedman J., Ordway N. Analysis and assessment of income-generating real estate: Per. from English M.: Delo, 1995. 461 p.
8. Kokhanenko V. V. Real estate market: state and development problems. M.: "Alba" 1997. 182 p.
9. Maksimov S. N. Economics of real estate: textbook. - M.: "Academy". 2010. 320 p.
10. Expensive and "angry": how is the situation on the real estate market of Krasnodar // Regional information agency Krasnodar Media. URL: <https://krasnodarmedia.su/news/914100/> (access date: September 25, 2020).
11. Housing construction in the Krasnodar Territory in January-September 2020 // Office of the Federal State Statistics Service for the Krasnodar Territory and the Republic of Adygea. URL: [https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/IGlhhKsg/jil\\_09\\_2020.htm](https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/IGlhhKsg/jil_09_2020.htm) (access date: September 26, 2020).