

Факторы, влияющие на среднюю стоимость квадратного метра готового жилья на примере города Воронеж Спирячина Н. С.

Спирячина Наталья Сергеевна / Spiriyachina Natalya Sergeevna - магистр,
кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии,
факультет магистратуры,

Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, г. Воронеж

Аннотация: в статье рассматриваются факторы, влияющие на среднюю стоимость квадратного метра готового жилья на примере города Воронеж: динамика изменения средней стоимости кв. м в зависимости от района и количества комнат, динамика изменения предложения на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, стоимость квадратного метра, рынок готового жилья.

В настоящее время на рынке недвижимости происходят очередные изменения. Средняя стоимость квадратного метра готового жилья то стремительно растет, то медленно падает; ставки по ипотеке меняются почти так же часто.

Соотношение спроса и предложения – единственный фактор, непосредственно влияющий на среднюю стоимость квадратного метра готового жилья. Но есть и другие факторы, которые влияют непосредственно на спрос или предложение в отдельности.

Для исследования использовались данные по всем квартирам, рекламируемым через агентства недвижимости. В данном анализе отдельно рассматриваются 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные и 4-комнатные квартиры, но не учитываются деревянные дома и комнаты [1].

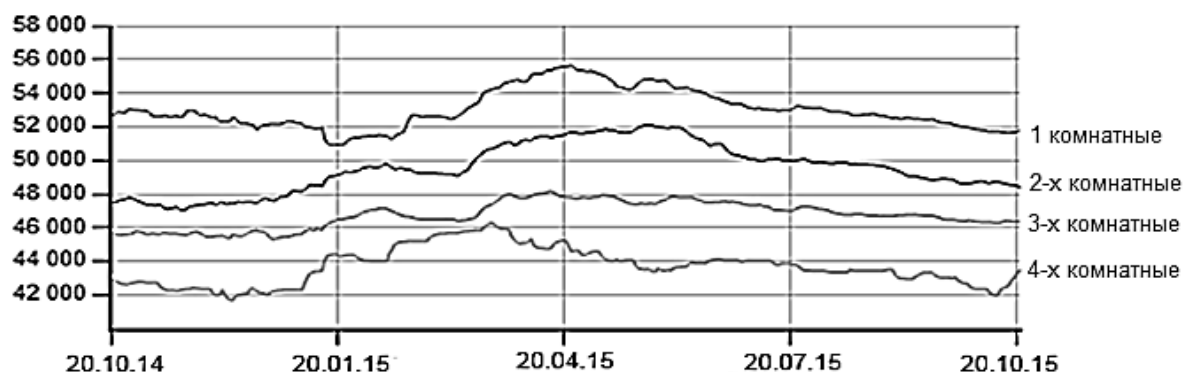


Диаграмма 1. Индекс стоимости недвижимости по количеству комнат в Воронеже

Таблица 1. Данные с 20.10.14 по 20.10.15

Количество комнат	руб./м ²	%
1 комнатная	51774	-0,87
2 комнатная	48422	-0,95
3 комнатная	46333	-0,31
4 комнатная	43421	0,94

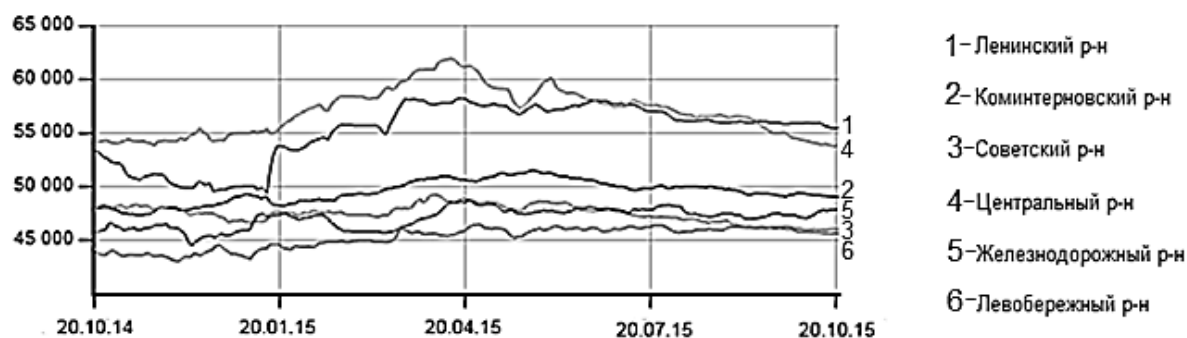


Диаграмма 2. Индекс стоимости недвижимости по районам города Воронеж

Таблица 2. Данные с 20.10.14 по 20.10.15

Название района	руб./м ²	%
Ленинский	55498	-0,72
Коминтерновский	48959	-0,34
Советский	45928	-0,17
Центральный	53874	-0,91
Железнодорожный	47804	0,81
Левобережный	45570	-1,22

Из диаграмм следует, что средняя стоимость кв. м готового жилья зависит от количества комнат и от районов, в которых находится жилье.

По итогам анализа рынка недвижимости в городе Воронеж на 20.10.2015 года наблюдается отрицательная динамика цен на жилую недвижимость.

За рассмотренный период выявлено понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 51774, в 2-х комнатной квартире 48422, в 3-х комнатной квартире 46333, в 4-х комнатной квартире 43421.

Влияние целевых социальных программ на среднюю стоимость кв. м

В настоящее время государство пытается поддерживать различные категории населения с помощью социальных программ, сертификатов, таких как военная ипотека, «молодая семья», сертификаты для ветеранов, для бюджетников, направленных на улучшение жилищных условий [2]. Данные программы повлияли на «скачок» цен после ноября 2011 года. Ипотека стала более доступной в связи с тем, что уменьшились требования по первоначальному взносу, стало удобнее использовать «материнский капитал».

Влияние информации в СМИ на среднюю стоимость кв. метра

Итоговую стоимость любого объекта недвижимости определяет ее непосредственный собственник. Информация, публикуемая в СМИ, непосредственно влияет на мнение собственника о стоимости его недвижимости. Большую часть подобной информации публикуют лица, заинтересованные в привлечении людей к своим продуктам или услугам.

Другие факторы, способные влиять на среднюю стоимость кв. м

Наряду с рассмотренными факторами также имеют влияние следующие:

1. Некорректность оценки собственниками стоимости их недвижимости. Это может происходить по трем причинам, которые рассматривались в работе: влияние СМИ; некорректность источников, на основании которых собственники оценивают стоимость жилья; завышенные ожидания.
2. Предложения на рынке строящегося жилья. Данный фактор непосредственно влияет на спрос на объекты готового жилья по той причине, что он «оттягивает» часть спроса на себя.
3. Себестоимость жилья. Предполагается, что на рынке готового жилья этот фактор почти не влияет, если не считать «свежесданные» объекты недвижимости.
4. Изменение численности населения. Непосредственно может влиять на спрос на рынке готового жилья.

Литература

1. Единая база данных недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.vrx.ru>.
2. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/469706789>.