

Анализ рынка жилой недвижимости для целей оценки

Н. С. Паршина^{1}, Е. А. Шатаева¹, М. С. Прокофьева¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: parshina61nadya@mail.ru

Аннотация. В статье уделено внимание теоретическим основам анализа рынка жилой недвижимости. Теоретические аспекты, содержащиеся в статье, раскрывают основы оценки и анализа жилой недвижимости. Изученный и сложный материал, является базой для анализа рынка недвижимости. В работе раскрыто понятие «Рынок недвижимости», обобщены и решены цели и задачи. А также представлено распределение предложения на первичном рынке по классам жилья в г. Новосибирске.

Ключевые слова: оценка, первичный и вторичный рынок, недвижимость

Analysis of the residential real estate market for valuation purposes

N. S. Parshina^{1}, E. A. Shataeva¹, M. S. Prokofieva¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: parshina61nadya@mail.ru

Abstract. The article focuses on the theoretical foundations of the analysis of the residential real estate market. The theoretical aspects contained in the article reveal the basics of the assessment and analysis of residential real estate. The studied and complex material is the basis for the analysis of the real estate market. The paper explores the concept of "Real estate market", summarizes and solves goals and objectives. The distribution of supply in the primary market by housing classes in Novosibirsk is also presented.

Keywords: valuation, primary and secondary market, real estate

Рынок недвижимости сформировался в результате перехода к рыночной экономике и является очень широкой концепцией, включает в себя различные здания и сооружения, землю, части зданий и сооружений и другое.

На рынке недвижимости происходят такие операции как, приобретение и продажа недвижимости. Кроме того, аренда любого имущества, квартир, домов, земельных участков, дачь, офисов, торговых и складских помещений, а так же многое другое. Недвижимость – очень широкая концепция, которая охватывает различные товары, которые являются недвижимым.

Актуальность данной статьи заключается в том, что анализ рынка является важнейшим предметом для экономической и социально-культурной жизни общества страны.

Основной целью данной статьи является проанализировать рынок жилой недвижимости.

Для достижения данной цели были поставлены и решены следующие задачи:

1. Изучить теоретические основы рынка недвижимости;
2. Рассмотреть рынок жилой недвижимости для целей оценки.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Анализ рынка жилой недвижимости состоит из признания и интерпретации рынка в зависимости от его особенностей, полезности присутствия на рынке и предпочтений сторон в отношении сделок и покупательной способности. Результаты данного анализа могут быть использованы при оценке рыночной стоимости оцениваемого имущества, определении оптимального использования имущества, динамике спроса, дизайна, возможного спроса и оценке предпологаемой рынка, которую будет занимать имущество.

Чтобы собрать необходимую и точную информацию для анализа рынка, обязательно используйте достоверную статистику, полученную в результате длительных исследований. Также нужно использовать актуальную информацию о ситуации на рынке в данный момент.

Для изучения рынка недвижимости следует использовать:

- базы агентств недвижимости, содержащие максимально полную информацию о недвижимости;
- данные имеющиеся в Госстате, статистика сделок на рынке и т. д.;
- базы данных, имеющиеся в компаниях;
- информацию находящаяся в интернете, СМИ и в других достоверных источниках.

Существует несколько основных методик, которые используют на различных этапах анализа рынка недвижимости. Среди самых точных распространенных можно делить:

1. Статистическое изучение информации, позволяющий выделить закономерности в огромном количестве числовых данных, полученных в ходе сбора информации.

2. Сравнение данных в разных группах полученной информации. Основанием для сравнения могут быть как количественные, так и качественные признаки.

3. Кластерный анализ сегментов рынка по географическому принципу. Он помогает выявить структуру всех существующих на рынке объектов недвижимости, провести их классификацию и определить, какие закономерности действуют в том или ином географическом кластере.

4. SWOT-анализ, или ситуационное исследование. Он представляет собой рассмотрение внутренних и внешних факторов с точки зрения их отрицательного и положительного воздействия.

Исходя из статистики, в 2021 году, как и в предыдущем, 40% приобретали двухкомнатные квартиры, 37% – приобретали однокомнатные, 18% спроса отдавались трехкомнатным квартирам. Именно это отличает вторичный рынок жилья от первичного. На первичном рынке большинство предпочтений приходится на однокомнатные квартиры и квартиры-студии.

В соответствии с единой рыночной методикой классифицирования жилья на первичном рынке выделяют четыре класса жилья: эконом-класс, класс «комфорт», бизнес-класс и элитное жилье.

Распределение предложения на первичном рынке по классам жилья в г. Новосибирске представлены на рисунке.



Распределение предложения на первичном рынке по классам жилья в г. Новосибирске

Эконом-класс является базовой категорией домов. Это сегмент доступного жилья, которое имеет:

- простую архитектуру;
- маленькую/среднюю площадь;
- использованы недорогие материалы;
- минимальную внутреннюю отделку квартиры;
- удаленность от центра;
- слабо развитую инфраструктуру;
- отсутствие охраны.

Кроме того, девелоперы ограничиваются, например, посадкой деревьев, посадкой газона и, в принципе, минимизацией затрат на благоустройство территории, созданием дешевых детских площадок. В строительстве жилья эконом-класса используются стандартные серийные проекты.

Отделка дома изнутри: штукатурные стены, полы из дешевой гранитной плитки, стандартные почтовые ящики, бетонные лестницы. Дизайн общественных пространств отсутствует.

Комфорт-класс – значимая альтернатива эконом-классу. При покупке квартиры комфорт-класса владельцам был предоставлен полноценный набор инфраструктуры от социальной до бытовой.

Это жилье имеет следующие атрибуты:

- улучшенная архитектура;
- наличие чистовой отделки;
- благоустроенный огороженный двор;
- подземный/наземный паркинг;
- спальный район;
- развитая инфраструктура.

В комфорт-классе, обязательно наличие кодового замка и домофона, видеокамеры. Иногда дворы в ЖК комфорт-класса огорожены, это зависит от местоположения и концепции ЖК.

Бизнес-класс – это жилье более высокого уровня, зависящее от статуса жителей и местоположения дома.

Оно отличается следующими особенностями:

- качественные строительные материалы;
- звукоизоляция;
- высокие потолки;
- теплый подземный паркинг;
- индивидуальная архитектура;
- развитая инфраструктура и наличие фитнес-центра, школы, детского сада в пределах ЖК;
- благоустроенная придомовая территория;
- ландшафтный дизайн;

Такие ЖК обеспечены охранной сигнализацией, системой видеонаблюдения, охраной паркинга и т. д.

Нередко покупателям предоставляется набор дополнительных опций, таких как система «умный дом», мобильные приложения для оплаты счетов и др.

Премиум-класс и элитный.

Жилье элит-класса – это наиболее это качественные и дорогие квартиры, которые характеризуются следующими критериями:

- располагаются в престижных районах города;
- к проекту привлекаются эксклюзивные архитекторы;
- предлагается дизайн-проект отделки и обустройства квартиры;
- подземный теплый паркинг с лифтом к квартире;
- авторский ландшафтный дизайн, арт-объекты, фонтаны и т.д.;
- система климат-контроля в каждой квартире
- очистка воздуха и воды;
- система умный дом;
- тренажерный зал, магазины, рестораны, кафе, SPA-салоны.

При входе вместо классического подъезда – холл, а вместо консьержа – ресепшн. Есть своя служба охраны, которая не только смотрит в камеры и стоит на входе, но и патрулирует территорию. Так же дом подключен к системе раннего оповещения о сбоях и авариях.

Изменение рыночной стоимости любой жилой недвижимости зависит от целого ряда факторов. Эти факторы могут быть отнесены к трём различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретными объектами недвижимости не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном на масштабе города городского района, поселения. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемыми объектами и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир.

Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами.

В заключение следует сказать, что анализ рынка жилой недвижимости для целей оценки постоянно обновляется и развивается. Анализ рынка для цели оценки состоит в соотношении всего состояния рынка недвижимости, конкретного сегмента с каждым изученным объектом.

В итоге мы получаем отчет о взаимодействии спроса и предложения, который может повлиять на цену недвижимости. Рыночную цену недвижимости диктует конкурентный потенциал рынка. Благодаря изучению характеристики оцениваемой недвижимости оценщик может определить объекты, которые составляют конкуренцию и определить все плюсы и минусы, имеющиеся у оцениваемого объекта недвижимости.

Понимание влияния экономического условия на состояние рынка позволяет оценщикам получать очень важную информацию, которая необходима для того, чтобы определить стоимость с помощью трех подходов для оценки недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: Учебник для вузов /Асаул А. Н., Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М./ под ред. Асаула А.Н.– 18-е изд., испр. И доп. – М.: Издательство Юрайт,2018 — 353с.
2. Иванова, Е.Н Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач. Учебное пособие / Е.Н Иванова. - Москва: Наука, 2016. - 225 с.
3. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник для студентов учреждений высшего экономического образования / С.Н. Максимов. — М.: ИЦ Академия, 2018. — 320 с.
4. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: Экономика, 2019. - 608 с.

© Н. С. Паршина, Е. А. Шатаева, М. С. Прокофьева, 2022