

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра экономической и
социальной географии

**Формирование стоимости вторичной жилой недвижимости г. Саратова
(географический аспект)**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 4 курса 422 группы

направления (специальности) 05.03.02 География

географический факультет

Рыльковой Ольги Григорьевны

Научный руководитель

доцент, к.г.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

С.С. Самонина

инициалы, фамилия

Зав.кафедрой

доцент, к.г.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

А.В. Молочко

инициалы, фамилия

Саратов 2018 год

Содержание

Введение

1 Понятие недвижимости и методы ее оценки

1.1 Понятие недвижимости

1.2 Первичное и вторичное жилье

1.3 Оценка недвижимости

1.4 Подходы и методы оценки недвижимости

1.5 Факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

2 Региональный аспект формирования цен на жилую недвижимость в г. Саратове

2.1 Рынок вторичной жилой недвижимости г. Саратова

2.2 Динамика стоимости жилой недвижимости в г. Саратове

3 Факторы ценообразования вторичной недвижимости в г. Саратове

3.1 Балльная оценка стоимости вторичной недвижимости г. Саратова

3.2 Ближайшая перспектива изменения цен на жилую недвижимость г. Саратова

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Приложение А - Анализируемые объекты оценки

Приложение Б - Транспортная доступность объектов исследования

Приложение В - Средние цены за кв. м жилой недвижимости г. Саратова (по районам)

Приложение Г - Средние цены за квадратный метр вторичной жилой недвижимости по районам Саратова

Приложение Д - Объекты исследования, набравшие одинаковое количество баллов

Введение. В современном мире особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Само понятие «недвижимость» в России было введено в активный практический оборот всего лишь несколько лет назад, но его значение выходит далеко за пределы терминологических уточнений. Центральное звено всей системы рыночных отношений формирует именно недвижимость. Объекты недвижимости – это не только важный товар, который удовлетворяет различные личные потребности людей, но и также капитал, приносящий доход. Вклады в объекты недвижимости обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли.

Предметом бакалаврской работы являются факторы, формирующие стоимость недвижимости.

Объектом данной работы является вторичная жилая недвижимость города Саратова.

Цель данного исследования – выявить факторы, которые формируют цены на недвижимость на вторичном рынке жилья г. Саратова.

В данной работе решались следующие задачи:

1. Изучение основных аспектов понятия «недвижимость».
2. Исследование динамики цен на первичную и вторичную недвижимость.
3. Выявление региональных различий цен на квартиры Саратова.
4. Попытка выявить перспективы изменения цен на жилую недвижимость г. Саратова.

В данной бакалаврской работе использовались такие методы исследования, как литературный, статистический методы, описание и сравнительный анализ.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

Основное содержание работы.

Недвижимость (недвижимое имущество) — это земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Рынок жилья делится на два вида:

- 1) первичный;
- 2) вторичный.

Оценка недвижимости – это определение ее рыночной цены.

При оценке недвижимости можно выявить не только полную стоимость объекта, но еще и цену аренды, пользования и так далее. В настоящее время стоимость недвижимости делится на несколько видов:

- 1) ликвидационная;
- 2) рыночная;
- 3) кадастровая;
- 4) инвентаризационная.

Подход к оценке стоимости недвижимости - определенный методологический взгляд на природу стоимости объекта недвижимости, который отображает определенную экономико-теоретическую концепцию стоимости.

Существует три основных подхода к определению стоимости недвижимости:

- 1) затратный (базируется на концепции издержек);
- 2) доходный (основан на теории полезности и ожиданий);
- 3) сравнительный (теоретической базой является теория спроса и предложения).

Под методом оценки стоимости недвижимости понимают конкретный способ расчета величины стоимости объекта недвижимости.

Существуют факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости. Каждый фактор по-разному влияет на стоимость недвижимости: одни могут незначительно ее увеличить, другие, напротив, оказать существенное влияние.

Первым фактором, определяющим стоимость жилья, является его географическое положение. Квартиры, расположенные в крупных мегаполисах, стоят в несколько раз дороже, чем в небольших региональных городах.

На стоимость недвижимости во многом влияет и ее местоположение непосредственно в самом городе. Так, жилье в центре будет стоить намного дороже, нежели квартира, расположенная на окраине. В данном случае цена на жилую недвижимость зависит от развитости инфраструктуры района, где она расположена. Все значимые объекты для населения (торговые центры, магазины, офисы, административные здания, парки и т.д.) в большом количестве сосредоточены в центре города, отсюда и более высокая стоимость на недвижимость.

В крупных городах особое значение в определении конечной цены имеет расположение остановок общественного транспорта, например, наличие станции метро рядом с домом, где расположена квартира, увеличивает цену на нее.

Также немаловажное значение имеет и тип строения, к примеру, квартира в панельном доме в несколько раз уступает в стоимости аналогичной квартире, расположенной в кирпичном здании.

Этажность и наличие в доме лифта также имеет немаловажное значение для многих потенциальных покупателей. Поэтому абсолютно идентичные квартиры, расположенные на разных этажах, могут существенно различаться по стоимости.

Еще один немаловажный фактор – это бытовые условия, которые включают в себя наличие лоджии или балкона, мусоропровода, водопровода, отопления, закрытой территории, камер, консьержа, детской площадки, ландшафтного дизайна.

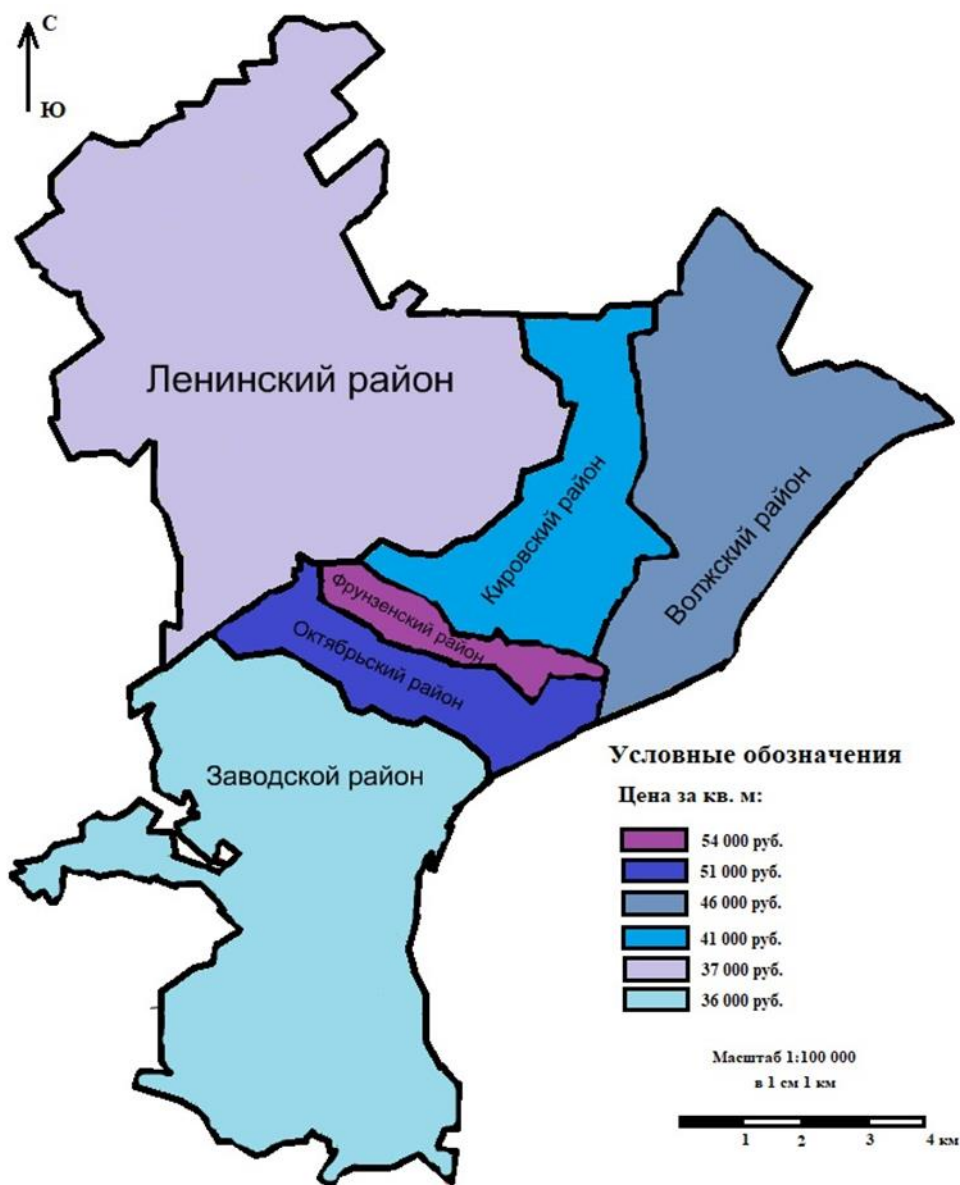
Также на стоимость жилья влияет экологическая обстановка в районе, где оно расположено. Так, квартира в доме рядом с фабрикой, заводом или оживленной автострадой обойдется покупателю значительно дешевле.

Рынок вторичной жилой недвижимости г. Саратова. Саратов делится на 6 административных районов. Историческая часть города располагается в Волжском районе. Здесь много архитектурных памятников - старые купеческие особняки, каменные дома мукомолов и заводчиков, музеи, храмы, монастыри и многое другое. Ленинский и Заводской районы самые крупные, на их территориях есть несколько промышленных предприятий. Кировский и Октябрьский районы считаются наиболее социально направленными — здесь находится большинство известных вузов и городских лечебных учреждений. Фрунзенский район — центральный и самый маленький в Саратове, зато с высоким уровнем научно-технического потенциала.

Наиболее предпочтительными для покупки недвижимости считаются Фрунзенский и Октябрьский районы. Также всегда востребованы квартиры недалеко от набережной Космонавтов в Волжском районе и в микрорайонах у железнодорожного вокзала и Сенного рынка в Кировском районе. Эти четыре района наиболее привлекательны и для тех, кто хочет снять квартиру. Что не удивительно - ведь в основном в центре города сосредоточена деловая и культурная жизнь. Зато в Ленинском и Заводском районах можно приобрести комфортабельное жилье по более низкой цене.

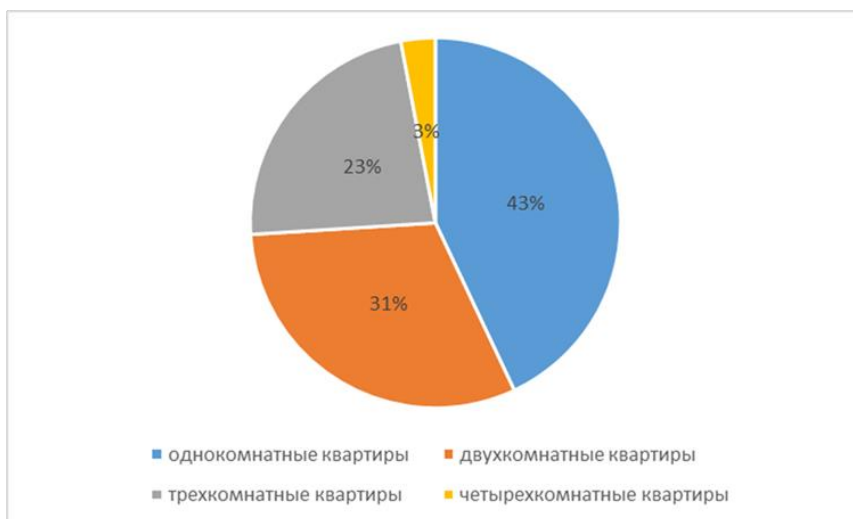
Сейчас Саратов переживает период активного строительства — на месте старых частных домов появляются новые благоустроенные микрорайоны. В настоящее время в Саратове имеется несколько крупномасштабных строительных площадок, среди которых микрорайоны Солнечный-2, Юбилейный и другие. В центре города преобладает точечная застройка.

Динамика стоимости жилой недвижимости в г. Саратове. На март 2018 года средняя цена за квадратный метр уже составляет 41 412 руб.



Средние цены за кв. м жилой недвижимости г. Саратова (по районам)
(составлено автором по материалам [23])

По цене продажи вторичных квартир на февраль 2018 года лидирует Фрунзенский район: там средняя цена предложения составляет 53 914 руб. за кв. метр. Наиболее доступное жилье находится в Заводском районе, где кв. метр оценивается в среднем в 35 752 руб.



Предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Саратова в 2017 г. (составлено автором по материалам [10])

На первичном рынке наиболее высокие цены на квартиры установлены в Октябрьском и Волжском районах. Самые низкие цены на первичном рынке жилья в Заводском районе.

В 2018 году самые высокие арендные ставки на жилье в Октябрьском районе, где съем квартиры обходится в среднем в 16 016 руб. за месяц. Дешевле всего наем жилья стоит в Ленинском районе, где средняя месячная ставка равна 10 477 руб.



Предложения на рынке аренды недвижимости в г. Саратове (составлено автором по материалам [10])

Сильнее всего меняется цена квадратного метра в Саратове по районам. Чем ближе квартира к центру Саратова, тем она дороже, так как здесь сконцентрирована деловая и культурная жизнь. Одинаковые квартиры, одна из которых находится в Заводском районе, а другая во Фрунзенском, различаются по цене чуть ли не в полтора раза. Средние цены на недвижимость зафиксированы в спальнях районах города.

Самое дорогое жилье в Саратове располагается во Фрунзенском районе, в окрестностях Городского парка, Крытого рынка (Октябрьский район), набережной Космонавтов, в микрорайонах у железнодорожного вокзала (Кировский район).

Также, в настоящее время значительным фактором при выборе жилья является экологическая обстановка. Жилые дома, расположенные вблизи промышленных предприятий, стоят намного дешевле, чем дома, которые находятся, например, вблизи водных объектов или парков. Поэтому в Саратове в Заводском районе цены на жилую недвижимость дешевле всего, как раз где большое скопление вредных производств, в отличие от Волжского или Фрунзенского районов, где недвижимость стоит гораздо дороже.

Очень большую роль в ценообразовании жилья играют проблемы с транспортом. Особенно это относится к районам, расположенным на окраинах города – п. Солнечный, п. Юбилейный, Соколовогорский, Октябрьское ущелье, Комсомольский поселок и т. д.

В целях выявления факторов ценообразования вторичной жилой недвижимости в г. Саратове была проведена балльная оценка объектов жилой недвижимости. В качестве объектов исследования были выбраны типовые однокомнатные квартиры, площадью 38 кв. м, которые есть в каждом районе города. При проведении оценки была использована балльная система, разработанная автором на базе рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости.

Оценивание квартир проводилось по следующим параметрам:

- 1) Транспортная доступность;

- 2) Тип дома (материал);
- 3) Этаж, на котором расположена квартира;
- 4) Ремонт в квартире;
- 5) Окна;
- 6) Наличие лоджии/балкона;
- 7) Тип санузла;
- 8) Наличие технического помещения;
- 9) Ограждение двора;
- 10) Наличие погреба;
- 11) Наличие парковочного места;
- 12) Наличие детской площадки;
- 13) Озеленение придомовой территории;
- 14) Наличие магазинов;
- 15) Наличие детских садов;
- 16) Наличие школы в шаговой доступности;
- 17) Парки/скверы/бульвары и т. д.

Проанализировав и изучив объекты вторичной жилой недвижимости г. Саратова, были сделаны следующие выводы:

Цены на аналогичные квартиры очень различны - от 1 до 2,5 млн. руб. (за однокомнатные квартиры). Это зависит от района города или от степени благоустройства.

Стоимость жилья не так сильно зависит от близости к остановкам общественного транспорта, как ожидалось. Остановка, расположенная рядом с домом, повышает стоимость жилья на 5-10%. Но в то же время в местах с хорошей транспортной доступностью обычно очень шумно и высокий уровень загрязнения воздуха выхлопными газами, что является отрицательным фактором.

Большую роль играет экологический фактор. Если квартира располагается вблизи Волги или рядом с парком, сквером и т. д., это сразу повышает ее стоимость на 15-20%, а если она располагается вблизи

оживленной автострады или неподалеку от промышленной зоны, цена квартиры будет на 10-15% ниже, так как рядом расположенный промышленный объект выбрасывает в атмосферу различные вредные вещества, так же, как и автомобили, загрязняющие воздух выхлопными газами.

Также большую роль играет инфраструктура. Детские сады, школы, магазины поблизости увеличивают стоимость жилья на 8-10%. Наличие во дворе детской площадки увеличивает стоимость на 3-4%.

Наличие неподалеку пустырей, заброшенных домов снижают стоимость жилья на 10-15%. Наличие пустырей и заброшенных домов очень портят вид из окон и делают территорию небезопасной.

Если квартира находится на средних этажах, это увеличивает ее стоимость на 10%. Первый и последний этажи в среднем настолько же понижают цену. На первые этажи не во всех случаях цена ниже, так как иногда недвижимость покупают под объект инфраструктуры.

Наличие евроремонта в квартире повышает цену квартиры на 10-15%. В тоже время квартира, требующая ремонта, примерно на столько же процентов дешевле.

Ограждение и другие способы охраны в среднем повышают стоимость квартиры в этом доме на 5%, это делает жилье более безопасным.

А вот озеленение придомовой территории роли в ценообразовании почти не играет, так как обычно зеленая зона встречается возле старых домов, а возле новостроек зеленой зоны часто нет, но люди предпочитают жить в новых домах без озеленения.

Наличие детской площадки, закрытый двор, наличие рядом парков, скверов более влияют на цену недвижимости в районах, отдаленных от центра.

Заключение. Недвижимость включает в себя объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, аренды, залога и т.п.). Развитию рынка

недвижимости способствует свободный переход прав собственности на недвижимость.

Целью данного исследования было выявление факторов, формирующих цены на недвижимость на вторичном рынке г. Саратова.

В среднем по городу цены за кв. м в настоящее время снижаются.

Анализ цен на квартиры в Саратове показал, что наиболее дорогие квартиры находятся в Фрунзенском, Октябрьском и Волжском районах, а наиболее дешевые квартиры расположены в Заводском и Ленинском районах, то же самое касается и аренды квартир.

Наибольший процент в продаже и в аренде занимают однокомнатные квартиры.

На вторичном рынке недвижимости преобладают типовые квартиры, меньше квартир улучшенной планировки и совсем мало элитного жилья.

Сейчас Саратов переживает период активного строительства — на месте старых частных домов появляются новые благоустроенные микрорайоны.

Также, проанализировав и изучив объекты вторичной жилой недвижимости г. Саратова, были сделаны следующие выводы:

- 1) цены на квартиры сильно различаются - от 1 до 2,5 млн. руб. (за однокомнатные квартиры);
- 2) стоимость жилья не сильно зависит от близости к остановкам общественного транспорта;
- 3) большую роль играет экологический фактор и инфраструктура;
- 4) наличие неподалеку промышленных зон, пустырей, заброшенных домов снижают стоимость жилья на 10-15%;
- 5) если квартира находится на средних этажах, это увеличивает ее стоимость на 10%, а первый и последний этажи в среднем настолько же понижают цену;
- 6) наличие евроремонта в квартире повышает цену квартиры на 10-15%;
- 7) ограждение двора жилого дома в среднем повышает стоимость квартиры на 5%, это делает жилье более безопасным;

8) озеленение придомовой территории роли в ценообразовании почти не играет;

9) наличие детской площадки, закрытый двор, наличие рядом парков, скверов более влияют на ценообразование недвижимости в районах, отдаленных от центра. В центре города эти факторы не влияют на стоимость жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Недвижимые и движимые вещи», ст. 130.
2. Недвижимость [Электронный ресурс] URL: <http://www.grandars.ru/college/biznes/nedvizhimost.html> (дата обращения: 10.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
3. Что понимается под первичным жильем [Электронный ресурс] URL: <http://www.kakprosto.ru/kak-841426-cto-ponimaetsya-pod-pervichnym-zhilem> (дата обращения: 10.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
4. Методы [Электронный ресурс] URL: <http://zhivemvrossii.com/otsenka-nedvizhimosti/metody> (дата обращения: 17.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
5. Особенности рынка жилья [Электронный ресурс] URL: http://mikhailivanov.org/analytical_school/features-of-housing-markets.php (дата обращения: 18.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
6. От чего зависит стоимость жилья [Электронный ресурс] URL: <http://www.kakprosto.ru/kak-847543-ot-chego-zavisit-stoimost-zhilya> (дата обращения: 23.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
7. Продажа недвижимости, Саратов [Электронный ресурс] URL: <https://www.e64.ru/saratov/prodazha/kvartira%20%5b7> (дата обращения: 25.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
8. Цены на квартиры в Саратове [Электронный ресурс] URL: <http://realty.dmir.ru/saratov/prices/ceny-na-kvartiry-v-saratove/> (дата обращения: 28.03.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
9. Анализ цен на жилье на рынке недвижимости Саратова в сентябре 2016 года [Электронный ресурс] URL: <http://mestoprozhivaniya.ru/analiz-tsenza-m2-i-rynka-nedvijimosti-saratova/> (дата обращения: 01.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.

10. Статистика цен на аренду квартир в Саратове [Электронный ресурс] URL: <http://saratov.naydidom.com/tseny/adtype-arenda> (дата обращения: 03.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
11. Avito [Электронный ресурс] URL: <https://www.avito.ru/> (дата обращения: 18.03.18). Загл. с экрана. Яз.рус.
12. Цены на недвижимость в Саратове [Электронный ресурс] URL: <https://rosrealt.ru/saratov/cena> (дата обращения: 07.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
13. Зарубежная недвижимость. Купля-продажа, аренда, передача по наследству и другие аспекты владения. - М.: «Альпина Паблишер», 2011. — 822 с.
14. Классификация квартир. Отличия жилья эконом-класса от "бизнеса" и "элитного" [Электронный ресурс] URL: <http://www.moszemly.ru/statiy-2.html> (дата обращения: 08.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
15. Классификация квартир по типам на вторичном рынке недвижимости [Электронный ресурс] URL: https://myresurs.ru/view_article.php?staty_id=27 (дата обращения: 10.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
16. Такие хоромы нужны самому [Электронный ресурс] URL: <http://www.profile.ru/economics/item/111786-takie-khoromy-nuzhny-samomu> (дата обращения: 14.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
17. Как оценить свою квартиру [Электронный ресурс] URL: <http://digest-online.narod.ru/flat/costflat.htm> (дата обращения 26.04.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
18. Подходы к оценке стоимости недвижимости и методы оценки [Электронный ресурс] URL: https://studme.org/44597/ekonomika/podhody_otsenke_stoimosti_nedvizhimosti_metody_otsenki (дата обращения 10.12.17). Загл. с экрана. Яз.рус.
19. Подходы и методы оценки объекта недвижимости [Электронный ресурс] URL: <http://key-dom.com/pages/podhody-i-metody-otsenki-obekta-nedvizhimosti-key.html> (дата обращения 20.12.17). Загл. с экрана. Яз.рус.

20. Саратов [Электронный ресурс] URL: <https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2&oldid=91758462> (дата обращения 30.03.18). Загл. с экрана. Яз.рус.

21. Цены на недвижимость в Саратове [Электронный ресурс] URL: <https://rosrealt.ru/saratov/cena> (дата обращения 30.03.18). Загл. с экрана. Яз.рус.

22. Аналитика рынка недвижимости [Электронный ресурс] URL: <https://saratov.etagi.com/analytics/> (дата обращения 04.04.18). Загл. с экрана. Яз.рус.

23. Цены на продажу и аренду квартир – Саратов [Электронный ресурс] URL: https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/saratovskaya_oblast/saratov-c3311 (дата обращения 04.04.18). Загл. с экрана. Яз.рус.

24. Динамика цен на продажу квартир по городам [Электронный ресурс] URL: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha> (дата обращения 09.04.18). Загл. с экрана. Яз.рус.

25. Газета недели в Саратове [Электронный ресурс] URL: <https://fn-volga.ru/newspaperArticle/view/id/4546> (дата обращения 16.04.18). Загл. с экрана. Яз.рус.

26. Снять квартиру можно у государства [Электронный ресурс] URL: https://www.bkn.ru/Pravo/Iuridichieskaia_konsultatsiia/4798Arienda_ghosudarstvi_ennoi_kvartiry__altiernativa_mnogholietniei_ochieriedi.html (дата обращения 10.06.18). Загл. с экрана. Яз.рус.