

Нестерова Светлана Игоревна

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье раскрываются особенности предъявляемого спроса на рынке жилой недвижимости. Представлена авторская классификация факторов, влияющих на цену объекта жилой недвижимости на первичном рынке. Основное внимание уделяется оценке корреляционных зависимостей между типовыми признаками недвижимости как товара, степени их влияния на стоимость квартиры.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2013/9/36.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2013. № 9 (76). С. 121-125. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2013/9/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

осуществления управленческих бизнес-коммуникаций, процессов и процедур принятия и реализации управленческих решений с повышением их обоснованности и своевременности на всех уровнях по вертикальным/горизонтальным связям в рамках корпоративного или государственного управления.

Транспарентность является важным критерием реализации объектно-средового подхода к оптимизации управленческих механизмов в промышленности России (Рис. 2).

Рыночный характер финансово-хозяйственных взаимосвязей предприятий и организаций определяет целесообразность перехода к новой взаимосвязанной интегрированно-межкорпоративной структуре электронных торговых площадок для взаимосвязанной координации циркулирующих в российской промышленности межкорпоративных товарных и финансовых потоков.

Исходя из этого, концепция единого интегрированного инфраструктурно-средового управления на основе интеллектуальных взаимосвязанных интегрированно-межкорпоративных электронных торговых площадок становится средством совершенствования управления для ускорения экономической стабилизации и обеспечения устойчивого роста.

Эти задачи решаются в рамках координации деятельности подразделений различных структур в государственных и корпоративных организационно-управленческих системах, относящихся к выработке и реализации управленческих решений в соответствии с временным горизонтом и ресурсными ограничениями при выполнении задач повышения уровня стратегической и оперативной конкурентоспособности промышленных предприятий.

Список литературы

1. Аганбегян А. Г. Инвестиции – основа ускоренного социально-экономического развития России // Деньги и кредит. 2012. № 5. С. 10-16.
2. Агеев А., Логинов Е. Нооэкономика: определенная экономика в неопределенном будущем // Экономические стратегии. 2011. № 11. С. 24-31.
3. Агеев А., Логинов Е. Стратегические тренды конструируемой экономической реальности // Экономические стратегии. 2012. № 10. С. 6-15.
4. Глазьев С. Какая модернизация нужна России? // Экономист. 2010. № 8. С. 3-17.
5. Зеленин Д. В., Логинов Е. Л. Новая парадигма управления экономикой: переход к «умным сетям» различного управленческого назначения // Экономические науки. 2010. № 9. С. 156-161.
6. Логинов Е. Л. Новые информационные технологии для контрольной деятельности в сфере государственного и корпоративного управления // Информационное общество. 2011. № 6. С. 32-39.
7. Логинов Е. Л., Логинова М. М. Императивы трансформации глобального финансового управления в посткризисный период // Финансы и кредит. 2012. № 16. С. 2-7.
8. Макаров В. Л., Агеев А. И., Зеленский В. А., Логинов Е. Л. Системные основы решения управленческих задач взаимодействия фундаментальной и прикладной науки с производственным сектором как основной фактор новой индустриализации России // Экономические стратегии. 2013. № 2. С. 108-117.
9. Сараев В. Н., Кобяков А. А., Вайно А. Э., Лисютин Е. В., Кобякова Н. Г., Козлов Л. Н., Подоляк В. И., Панфилов С. А., Логинов Е. Л. Глобальная система электронных почтовых коммуникаторов: патент на полезную модель RU 103410 20.12.2010.

УДК 338.51:332.72

Экономические науки

В статье раскрываются особенности предъявляемого спроса на рынке жилой недвижимости. Представлена авторская классификация факторов, влияющих на цену объекта жилой недвижимости на первичном рынке. Основное внимание уделяется оценке корреляционных зависимостей между типовыми признаками недвижимости как товара, степени их влияния на стоимость квартиры.

Ключевые слова и фразы: ценообразование; первичный рынок жилой недвижимости; корреляция; факторы ценообразования; стоимость объекта недвижимости.

Нестерова Светлана Игоревна, к.э.н.

Международный институт рынка, г. Самара
nesvig@mail.ru

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ[©]

Российская Федерация – крупнейшее государство в мире, социально-экономические системы мезоуровня которого обладают различными природно-климатическими условиями, имеют неравномерный уровень

социально-экономического и культурного развития и находятся под влиянием дифференциальных политических факторов. Все это приводит к неоднородности изменения состояния рынка недвижимости в каждом из регионов нашей огромной страны.

Можно заметить, что российский рынок жилой недвижимости существенно отстает в своем развитии от зарубежных стран. В настоящее время наблюдается огромный спрос на жилую недвижимость, особенно недорогую. Неудовлетворенность потребности вполне закономерна. Удельный показатель жилой площади на человека по состоянию на середину 2012 года в России составил 23,0 кв. м по сравнению с 40 кв. м на человека в Европе и 70 кв. м – в США [2]. Нельзя также забывать и о низком качестве большей доли жилищного фонда, построенной еще в советское время, ее высокой изношенности. Все это, а также учитывая стабильную социально-экономическую и политическую ситуацию, позволяет предположить, что большая часть населения России будет стремиться улучшать свои жилищные условия.

На сегодняшний день конъюнктура рынка жилой недвижимости изменяется, происходит переориентация спроса с вторичного рынка на первичный. Это обуславливается несколькими причинами.

Во-первых, на рынке появились хорошо зарекомендовавшие себя застройщики, имеющие репутацию надежного партнера. Кроме того, в этой сфере активно совершенствуется законодательство, защищающее права дольщиков.

Во-вторых, покупая квартиру на начальном этапе строительства, можно обойтись существенно меньшей суммой, чем приобретая готовое жилье. А ценовой фактор для большинства потребителей оказывается определяющим. Кроме того, предложение вторичного экономичного жилья более ограничено, а застройщики все же стремятся учитывать спрос, предлагают и относительно дешевые варианты. Хотя, если рассматривать Самару, сейчас имеются только два проекта, где присутствуют малогабаритные квартиры, – это «Крутые ключи» и жилой комплекс «ЖК-25» в Промышленном районе с метражом однокомнатной квартиры от 26 кв. м [3]. Нежелание застройщиков заниматься подобными проектами вполне обосновано – удельные затраты на их реализацию больше, т.к. требуются лишние расходы на подведение коммуникаций к квартирам, дополнительное возведение стен. Решением проблемы может стать строительство квартир-студий, где выделяется только санузел, а остальные помещения объединены. За счет этого затраты на сооружение зданий снижаются, и жилье становится более доступным для клиентов.

В-третьих, технологии строительства совершенствуются, на рынке появляются новые интересные проекты, в то время как вторичное жилье изнашивается и морально устаревает.

В-четвертых, меняется менталитет покупателей. Некоторым просто приятнее приобретать квартиру, в которой до них еще никто не жил. Кроме того, провести перепланировку в строящемся здании гораздо проще, и люди пользуются этой возможностью.

В-пятых, новостройки зачастую больше подходят под требования выдающих кредиты банков. Тем более, если учесть, что появляется все больше примеров партнерства застройщиков и финансовых учреждений, когда последние выдают целевой кредит только для покупки недвижимости, возводимой определенной фирмой, аккредитованной банком.

По своей структуре первичный рынок жилой недвижимости городского округа (г.о.) Самара стремится к монополистической конкуренции, где застройщики, обладая некоторой властью, могут устанавливать цены, соотнося их со своими стратегическими целями. В то же время в отдельных сегментах рынка присутствуют черты олигополистических рыночных структур. Такая ситуация характерна для многих крупных городов России, а в средних и мелких населенных пунктах рынок имеет черты монополии, что является одним из важных ценообразующих факторов.

В целом, все факторы, влияющие на цену жилой недвижимости на первичном рынке, можно условно разделить на несколько групп:

1. Факторы, связанные с продавцом:

- затраты продавца;
- степень монопольной власти продавца;
- степень рискованности сделки для продавца;
- желаемая прибыль;
- срочность сделки;
- финансовое положение продавца;
- имидж, личностные особенности продавца и его мотивы сделки;
- наличие неформальных взаимоотношений с участниками сделки.

2. Факторы, связанные с покупателем:

- степень рискованности сделки для покупателя;
- планы по дальнейшему использованию объекта;
- срочность сделки;
- степень монопольной власти покупателя;
- финансовое положение покупателя;
- личностные особенности покупателя и его мотивы сделки;
- наличие неформальных взаимоотношений с участниками сделки.

3. Факторы, связанные с объектом недвижимости как товаром:

- площадь недвижимости;
 - местоположение объекта (в черте страны, региона, города, района; близость к культурному, деловому центрам, благоприятность соседства, развитость инфраструктуры, экология, уровень преступности);
 - срок строительства и введения в эксплуатацию;
 - состояние объекта и планируемый жизненный цикл;
 - наличие соответствующих документов, обременение;
 - вид из окна;
 - этаж;
 - тип объекта, архитектурные особенности здания и квартиры;
 - возможные варианты использования объекта.
4. Макроэкономические факторы:
- степень благосостояния населения;
 - демографическая ситуация;
 - социально-политическая обстановка;
 - экономическая ситуация;
 - степень открытости страны;
 - климатические особенности;
 - уровень преступности;
 - жесткость законодательства;
 - тяжесть налогового бремени;
 - мода, обычаи и традиции.
5. Факторы, связанные с рынком недвижимости:
- спрос и предложение на рынке недвижимости;
 - концентрация фирм-застройщиков на рынке;
 - рентабельность строительного бизнеса;
 - доступность кредитных ресурсов для участников рынка недвижимости;
 - величина процентных ставок;
 - трансакционные издержки;
 - законодательное регулирование отрасли;
 - поддержка строительного бизнеса со стороны правительства;
 - помощь в приобретении жилья отдельным группам населения;
 - степень коррупционной составляющей на рынке;
 - обычный срок экспозиции.

Цена объекта недвижимости в первую очередь зависит от макроэкономических факторов. Так, если наблюдается устойчивый экономический рост при стабильной политической обстановке в стране, стоимость жилья повышается. Если экономика государства переживает не лучшие времена – снижается. При стабильном влиянии факторов макроуровня состояние рынка недвижимости определяется их другими группами, перечисленными выше.

Поскольку недвижимость является дорогим товаром, а доходы преобладающей части населения в России довольно низкие, на стоимость объектов недвижимости значительно влияют возможность получения государственной поддержки для улучшения жилищных условий слабозащищенными слоями населения, доступность ипотечного кредита. Так, средняя предлагаемая работодателями заработная плата в Самаре составляет 22,5 тыс. руб. [4], средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости – 53 тыс. руб. [6], обычная минимальная номинальная ставка по ипотечному кредиту – не ниже 10,5%. Из этих данных видна несопоставимость доходов населения, процентной ставки и стоимости жилья.

Большое влияние на цену недвижимости оказывают степень срочности операции купли-продажи, степень ее рискованности и личностные особенности участников сделки.

Далее рассмотрим основные параметры квартиры, которые указываются в типовом объявлении на продажу. Проведенное исследование показало, что это, как правило, район, адрес, количество комнат, материал стен, общая, жилая площади и площадь кухни, этаж и количество этажей в доме, срок сдачи (для новостроек), тип недвижимости (новостройка или «вторичка»). Анализ проводился только по рынку первичного жилья, поэтому далее показатель «Тип недвижимости» не рассматривается. Целью исследования было выявление из упомянутых типовых параметров квартиры факторов, которые наиболее существенно влияют на стоимость объекта недвижимости. Эмпирической базой послужили объявления о продаже новостроек в г.о. Самара, размещенные на сайте <http://realty.yandex.ru>. Очевидно, что половина из вышеперечисленных признаков (например, материал стен, местоположение, срок сдачи новостройки) имеет нечисловую природу, поэтому они были приведены к квазиколичественному типу процедурой неравномерной оцифровки. В результате была составлена матрица парных коэффициентов корреляции (см. Табл.).

Следует отметить, что расположение объекта недвижимости на первом и последнем этажах обычно уменьшает его стоимость на 5-15%. В первом случае стоимость снижает риск безопасности (в квартиру могут легко проникнуть воры), во втором – эксплуатационный риск, связанный с шумом обслуживающих

механизмов и возможным протеканием потолков. В многоэтажных домах размещение на последнем этаже окажется серьезным недостатком и в случае поломки лифта, что не является редкостью. Сказанное не относится к элитному жилью, где первый этаж обычно используется под коммерческие цели, проблем с безопасностью не возникает в связи с охраняемостью территории, а верхние этажи, напротив, ценятся, так как из окон таких квартир открывается лучший вид. Указанные взаимосвязи были выявлены на начальном этапе исследования при сопоставлении типовых объектов, которые отличались только размещением в вертикали дома. Поэтому на втором этапе исследования были исключены объекты, находящиеся на первом и последнем этажах. Элитное жилье, как наименее распространенное в экспозиции, также не рассматривалось. Как видно из Таблицы, если объект недвижимости не располагается на упомянутых этажах, то его размещение практически не влияет на стоимость квартиры.

Таблица. Матрица парных коэффициентов корреляции

	Материал стен	Район	Срок сдачи	Этаж	Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Стоимость
Материал стен	1,000							
Район	-0,115	1,000						
Срок сдачи	-0,255	0,347	1,000					
Этаж	0,254	-0,096	0,310	1,000				
Общая площадь	0,603	0,129	0,055	0,060	1,000			
Жилая площадь	0,148	0,742	0,272	-0,132	0,405	1,000		
Площадь кухни	0,694	-0,092	-0,310	-0,027	0,669	0,148	1,000	
Стоимость	0,172	0,751	0,614	0,101	0,436	0,733	0,205	1,000

Проведенный анализ показал, что сравнительно низкое влияние на стоимость недвижимости оказывает также тип стен, хотя, по мнению экспертов, разница в цене между квартирами в современном панельном и монолитном домах может составлять 10-20% [1]. Традиционно считается, что недостатками панельных домов являются более неказистый вид буквально через несколько лет после начала эксплуатации, худшие тепло- и шумоизоляционные характеристики, стандартность планировки квартир, меньший срок службы здания, слабые возможности по инженерному оснащению. Хотя, безусловно, возведение таких зданий требует меньших затрат ресурсов, как временных, так и денежных. В целом, следует заметить, что в правдивости приведенных выше цифр можно усомниться, так как найти в одном и том же районе одинаковые по своим характеристикам квартиры, отличающиеся только типом стен, практически невозможно. Это затрудняет накопление соответствующей статистической информации, что не позволяет признать оценку экспертов достоверной.

Как видно из Таблицы, наиболее значимым фактором является местоположение объекта недвижимости. Данный факт вполне объясним. Зачастую покупатели готовы ехать в центр города, даже если при этом им придется пожертвовать площадью жилья. Традиционно в Самаре самые дорогие квартиры в Самарском и Ленинском районах, которые являются культурным, деловым и административным центром города. Факторами, увеличивающими здесь цену недвижимости, являются, безусловно, и близость к набережной, панорамные красоты противоположного берега Волги. Нельзя не отметить, что эти районы являются одними из самых безопасных в городе. К существенным недостаткам проживания здесь можно, пожалуй, отнести только самую высокую плотность движения транспорта, огромные пробки, что вызвано малым количеством парковочных мест, узостью и извилистостью улиц, которые не приспособлены к современному ритму города. Нередки здесь и пожары в частном секторе, которые часто связываются с деятельностью недобросовестных застройщиков, желающих получить место под строительство.

Вторым по значимости фактором, влияющим на цену недвижимости, является жилая площадь. Очевидно, что, чем больше метраж, тем дороже стоит квартира. Однако цена квадратного метра в однокомнатной квартире, как правило, самая высокая. В пересчете на удельные стоимостные показатели дешевле купить 4-5-комнатную квартиру, чем однокомнатную.

Третьим по значимости фактором является время сдачи объекта в эксплуатацию. На начальном этапе строительства стоимость недвижимости ниже, чем в уже заселяющемся здании, однако и риски покупателя в этом случае выше. Так, вкладывая деньги в строящийся объект, потребитель должен учесть, что строительство может пойти более медленными темпами или и вовсе быть заморожено. Кроме того, обстановка накаляется и постоянными сообщениями в СМИ об историях с обманутыми дольщиками. О. Ю. Ульяновой даже были выявлены 8 этапов строительства, по окончании каждого из которых цена, как правило, пересматривается. По ее мнению, прибавки в цене составляют: 1 этап – 5,7%, 2 этап – 2,5%, 3 этап – 3,5%, 4 этап – 2,3%, 5 этап – 2,2%, 6 этап – 4%, 7 этап – 2,8%, 8 этап – 6,3%. В целом, за счет фактора «Этап строительства»

цена реализации одного квадратного метра жилого дома в среднем вырастает примерно на 30% [5, с. 13]. Безусловно, исключения из описываемого правила есть. Так, в кризис цены на объекты недвижимости снижаются даже в тех случаях, когда объект почти готов или даже сдан в эксплуатацию, что наглядно продемонстрировал 2009 год.

Проведенное исследование выявило достаточно высокую тесноту связи между материалом стен и площадью квартиры. На первый взгляд кажущаяся абсурдность данного утверждения имеет объяснение. Панельные дома похожи на конструктор – их собирают из уже готовых деталей, выполненных на домостроительных комбинатах, поэтому повлиять на площадь квартиры невозможно. Более того, изменить конфигурацию такого жилья также затруднительно, поскольку все стены являются несущими. Традиционно в панельных домах площадь квартир несколько меньше, чем в монолитных, хотя в последнее время появились новые серии домов типа «ЕвроПа», «РД-90», «КП-Парус» и др., которые предусматривают увеличение метража кухни, высоты потолков, возможность выбора конфигурации здания и т.д. [1].

Выполненный анализ позволил выявить также связь между местоположением объекта и его жилой площадью. Такой результат легко объясним: в престижных районах объекты эконом-класса не строятся, а, значит, здесь не будут представлены квартиры с небольшой общей и жилой площадями. Такие районы выбирают люди, готовые платить за элитность жилья, удачное соседство, развитую инфраструктуру, красивый вид из окна и, конечно, удобство, выражающееся в т.ч. и в дополнительном метраже.

Совершенно очевидно, что общая площадь коррелирует с площадью кухни и жилой площадью, поскольку она определяется суммированием площадей жилых и вспомогательных помещений.

В заключение следует отметить, что на стоимость квартиры, помимо рассмотренных выше, влияет множество факторов. При проведении анализа рынка или оценки отдельного объекта недвижимости необходимо понять, какие обстоятельства в текущих условиях являются формирующими цену, и какие из них – определяющие. Для получения правдивой информации и правильных выводов требуются большой объем достоверной статистической информации и положительный опыт проведения подобных исследований.

Список литературы

1. **Какой дом лучше – панельный или монолитный?** [Электронный ресурс]. RL: <http://real.nn.ru/articles/?news=4961> (дата обращения: 12.08.2013).
2. **Перспективы инвестирования в рынок недвижимости России** [Электронный ресурс]. RL: http://arsagera.ru/my_ne_rabotaem_s_klientom_esli_on/he_znaet_osnov_investirovaniya/kuda_i_kak_investirovat1/perspektivy_investirovaniya_v_rynok_nedvizhimosti_rossii (дата обращения: 12.08.2013).
3. **Сколько просят в Самаре за малометражное жилье** [Электронный ресурс]. RL: <http://www.vnl.ru/167526.html> (дата обращения: 12.08.2013).
4. **Средняя зарплата в Самаре достигла 22,5 тыс. рублей** [Электронный ресурс]. RL: <http://www.vnl.ru/167526.html> (дата обращения: 12.08.2013).
5. **Ульянова О. Ю.** Ценообразование на первичном рынке жилой недвижимости: автореф. дисс. ... к.э.н. СПб., 2007. 18 с.
6. **Яндекс недвижимость** [Электронный ресурс]. RL: <http://lty.yandex.ru> (дата обращения: 11.08.2013).

УДК 81-112.1'28

Филологические науки

В статье проанализированы этнографические и лингвистические работы, в которых затронуты проблемы становления, развития и функционирования бытовой лексики. Основное внимание акцентируется на анализе научных исследований названий одежды, обуви, посуды, пищи и лексике сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова и фразы: лексика; бытовая лексика; этнография; языкознание; говор; диалект.

Новицкая Оксана Ивановна

*Тернопольский государственный университет им. И. Я. Горбачевского, Украина
novicka2@ukr.net*

БЫТОВАЯ ЛЕКСИКА КАК ПРЕДМЕТ ЭТНОГРАФИЧЕСКОГО И ЛИНГВИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ[©]

Лексика народных говоров сохраняет богатый фактический материал не только для лингвистики, но и для истории, археологии, этнографии, что и привлекает к себе внимание исследователей. В современных условиях, когда происходит возрождение языка украинского народа, пришло время глубокого разноаспектного изучения