

УДК 339.13.017

***АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РФ И Г. СЕВАСТОПОЛЯ НА  
ОСНОВЕ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ***

***Колбасин А.В.,***

*студент,*

*ФГАОУ ВО Севастопольский государственный университет,*

*Россия, г. Севастополь*

***Николаева А.М.,***

*студент,*

*ФГАОУ ВО Севастопольский государственный университет,*

*Россия, г. Севастополь*

**Аннотация.** В экономике любой страны рынок недвижимости играет большую роль, связывая взаимодействие любого рынка. Для осуществления деятельности любая организация должна покупать или арендовать недвижимость, которая также является национальным богатством. Из-за сильного социального расслоения и социальной мобильности, а также экономического развития отдельных регионов развитие рынка недвижимости затруднено. Анализ данного рынка необходим прежде всего для контроля цены за 1 м<sup>2</sup> и соответствия техническим нормам, так как большая доля рынка недвижимости в Российской Федерации подлежит капитальному ремонту. Город Севастополь имеет сложный ландшафт, что часто затрудняет застройку, а также находится в курортной зоне, которая повышает стоимость недвижимости. В данной работе представлен анализ рынка недвижимости Российской Федерации и г. Севастополя.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, недвижимость, цена, первичный рынок, вторичный рынок.

***ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET OF THE RUSSIAN  
FEDERATION AND SEVASTOPOL BASED ON STATISTICAL DATA***

***Kolbasin A.V.,***

*student,*

*Sevastopol State University,*

*Russia, Sevastopol*

***Nikolaeva A.M.,***

*student,*

*Sevastopol State University,*

*Russia, Sevastopol*

### **Abstract**

In the economy of any country, the real estate market plays an important role, linking together the interaction of any market. To carry out activities, any organization must buy or rent real estate, which is also a national treasure. Due to the strong social stratification and social mobility, as well as the economic development of individual regions, the development of the real estate market is difficult. The analysis of this market is necessary primarily to control the price per 1 m<sup>2</sup> and compliance with technical standards, since a large share of the real estate market in the Russian Federation is subject to major repairs. The city of Sevastopol has a complex landscape, which often makes it difficult to build, and is also located in a resort area, which increases the cost of real estate. This article presents an analysis of the real estate market of the Russian Federation and the city of Sevastopol.

**Keywords:** real estate market, real estate, price, primary market, secondary market.

Состояние рынка недвижимости и жилищной сферы является одним из важнейших факторов, характеризующих степень влияния на уровень и динамику основных демографических показателей. Возможность приобретения жилья различными слоями населения, а именно объем достаточного жилищного фонда, который отвечает за современные требования общества, обусловлена такими

показателями как: социальная стабильность общества, уровень безработицы, мобильность рабочей силы и другими факторами.

В любой экономике объекты недвижимости играют особую роль, характеризуется это прямой или косвенной связью хозяйственной деятельности людей и их социальных интересов. Также недвижимость является составляющей национального богатства страны, на котором люди осуществляют свою жизнедеятельность, что дает право таким объектам выступать в качестве пространственного базиса. При преобразовании рынка в этой сфере формируются новые для страны экономические отношения.

Рынок недвижимости по средствам механизма цен, выполняет функцию сведения продавцов прав собственности и покупателей. Также данный рынок в России проходит стадию становления и развития, где важным условие этих факторов является привлечение инвестиций.

Активное формирование и развития рынка привлекает все большее количество как людей, так и предприятий участвовать в операциях на рынке, но не стоит забывать, что развитие рынка непосредственно связано не только с политическими и правовыми основами, но и с экономической ситуацией в стране.

Целью данной работы является анализ текущего состояния и выявить перспективы его развития.

Поставленная цель определяет основные задачи исследования:

1. раскрыть понятие рынка недвижимости;
2. проанализировать факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости;
3. рассмотреть показатели, характеризующие рынок недвижимости;
4. проанализировать текущее состояние рынка недвижимости в РФ и городе Севастополе;
5. определить перспективы развития рынка недвижимости России и города Севастополя.

Объектом исследования является рынок недвижимости.

Предметом исследования – анализ рынка недвижимости в РФ и городе Севастополе.

Рынок недвижимости — это «экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие спроса и предложения всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней». [9, с. 81].

Хоть период развития рынка недвижимости в нашей стране небольшой, на данный момент времени на рынке сформировались такие составляющие как, рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок земельных участков.

Из-за существующей высокой дифференциации уровня доходности населения в Российской Федерации, исходя из трудов профессора Стерника Г.М. рынок недвижимости выполняет следующие функции: распределительная, социальная, ценообразующая и перераспределительная. [7].

Спрос на жилье выражается в зависимости от желаемых объемов его приобретения, которые измеряются в единицах жилой площади и от цены на единицу данной площади. В современных условиях спрос меняется в зависимости от предпочтений потребителя и его социальной и демографической активностью, причиной которой может стать экономическая развитость региона. [5].

Для выявления состояния рынка проведем сравнительный анализ цен и предложений на недвижимость за год в целом по России, а также территориально в городе Севастополе, используя различные инструменты.

Для более понятной картины возьмем за изучаемую единицу рынка объект недвижимости, именуемый квартирой. Цены представлены за 1 м<sup>2</sup> при покупке недвижимости. Данные представлены в годовом периоде времени.

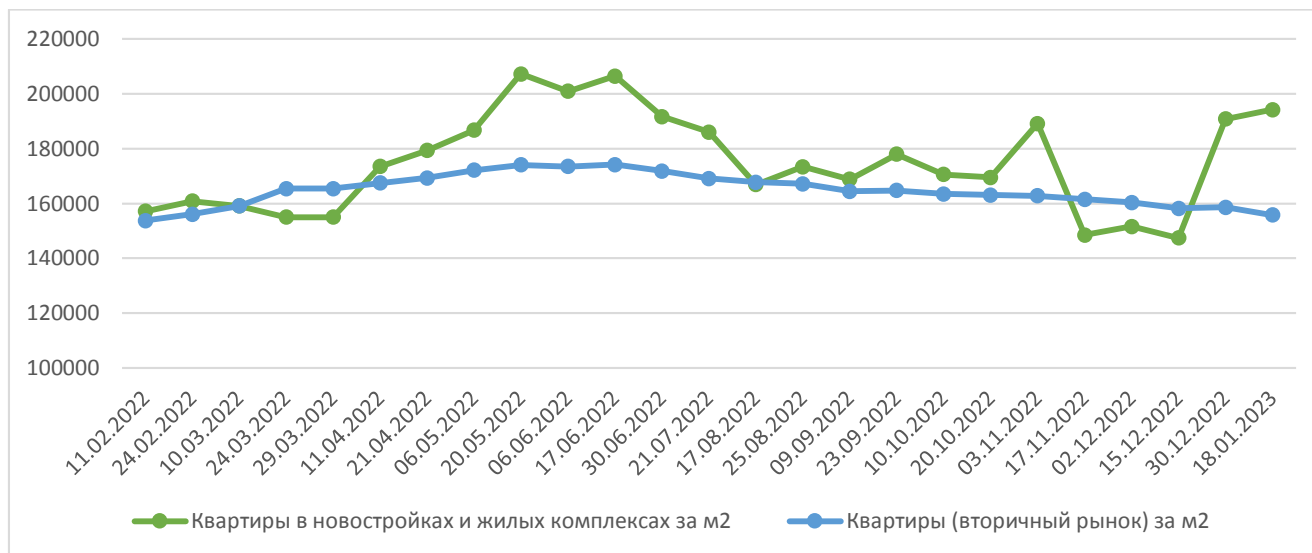


Рисунок 1 – динамика цен на квартиры в городе Севастополе за февраль 2022-январь 2023гг

По данным СберИндекс медианная цена за 1 м<sup>2</sup> на первичном и вторичном рынке недвижимости составила 129 074 и 100 000 рублей соответственно, рассчитанная на основании объявлений о продаже. [6].

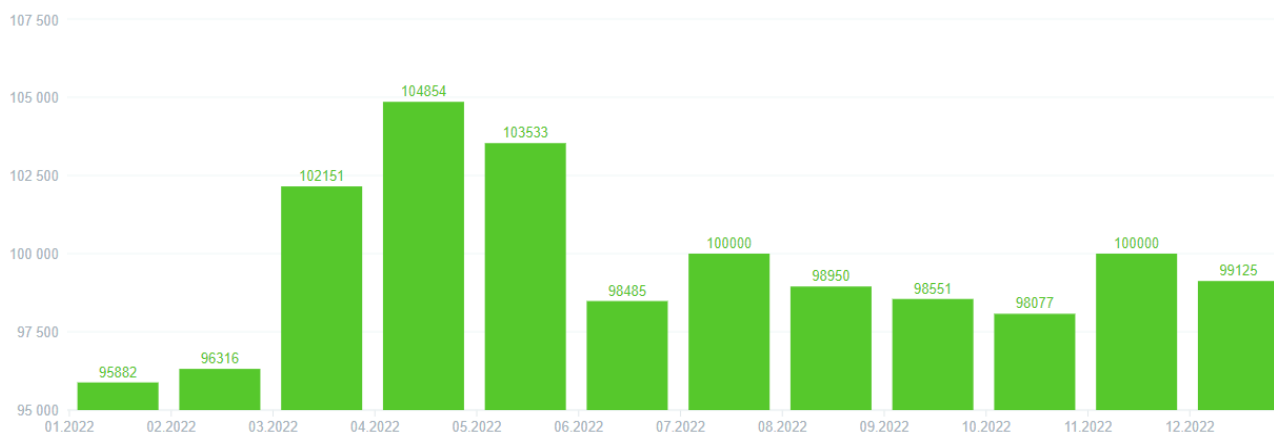


Рисунок 2 – динамика цен на квартиры в Российской Федерации за 2022 год (вторичный рынок)

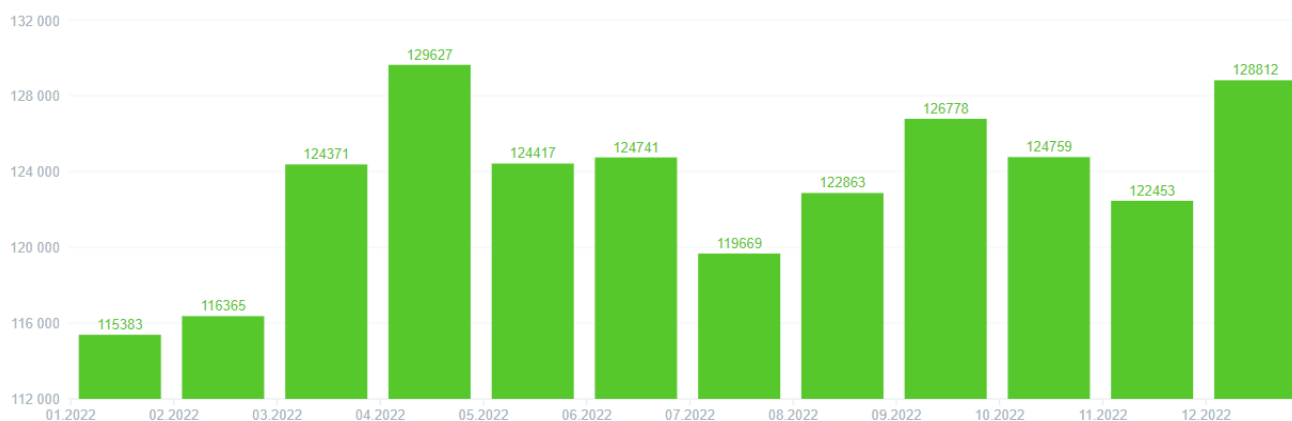


Рисунок 3 – динамика цен на квартиры в Российской Федерации за 2022 год (первичный рынок)

По полученным данным, можно сделать вывод о состоянии рынка недвижимости, что на данный момент рынок показывает динамику роста цен на недвижимость в городе Севастополе и в целом по России на первичном рынке. По данным размещённым на Домклик объявлений по продаже недвижимости в России на 31.01.2023 года насчитывается 2 844 935, что показывает спад на 97 860 от декабря 2022 года. [4].

По данным цифровой платформы Restate количество объявлений в городе Севастополе составляет 17 459, цена в динамике за год выросла на 37 101 и 1 973 рублей и составила 194 258 и 155 781 рубля за 1 м<sup>2</sup> на первичном и вторичном рынке соответственно. [1].

За январь-декабрь 2022 года в Российской Федерации введено в действие общей площади жилых домов 57 202,9 тыс. м<sup>2</sup>. Динамика ввода по федеральным округам представлена на рисунке 4. [8].

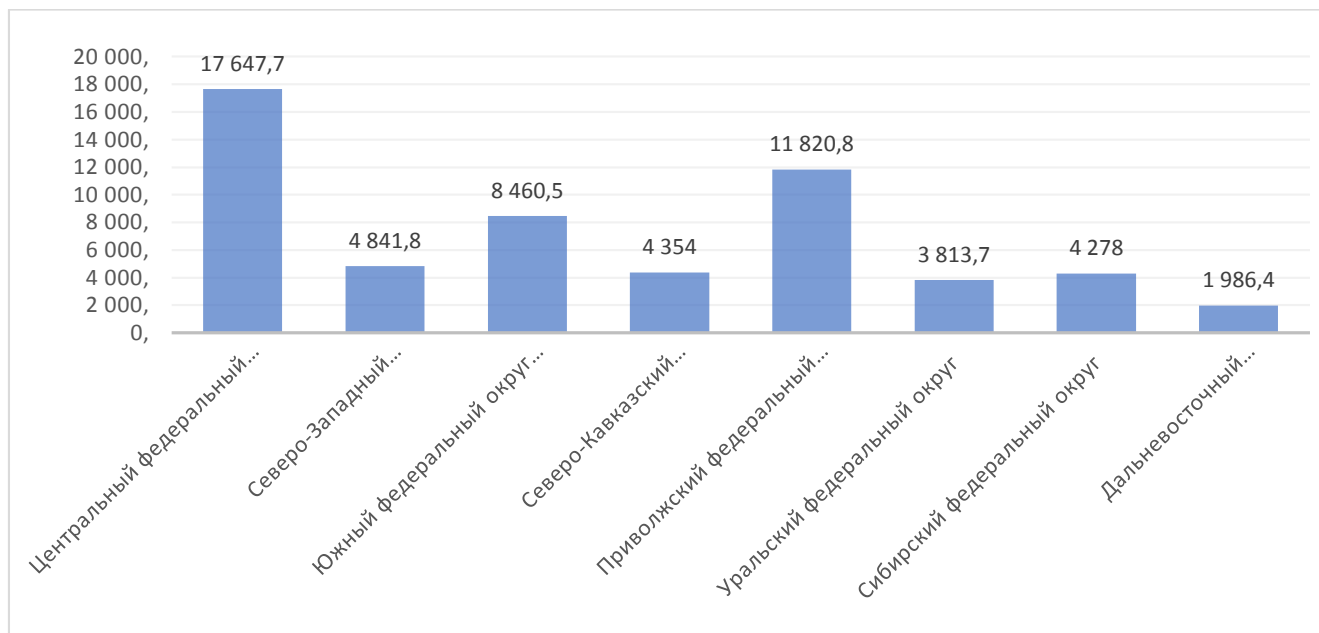


Рисунок 4 – Динамика ввода в действие общей площади жилых домов, построенных населением за 2022 г., тыс. м<sup>2</sup>

По данным статистики динамика ввода в действие жилых домов в г. Севастополе за период 2022 года составила 556,9 тыс. м<sup>2</sup> общей площади (107,5%). [3].

Из аналитического обзора Единого ресурса застройщиков на 1 января 2023 года стоимость 1 м<sup>2</sup> составила 160 514 рублей, рост к январю 2022 года составил 28,6%. [2]. Рост на вторичное жилье составил 10% (по оценке Циана).

Для наглядности динамики цен и количестве объявлений на рынке жилья сведем данные о цене по регионам в таблицу.

Таблица 1 – Количество объявлений и средняя цена на недвижимость в регионах страны за январь 2023 года.

Регион	Активных объявлений о продаже	Активных объявлений, вторичка	Активных объявлений, новостройки	Средняя стоимость м <sup>2</sup> , вторичка	Средняя стоимость м <sup>2</sup> , новостройки
Краснодарский Край	221 622	74 932	49 277	123 340 Р	139 650 Р
Московская Область	178 753	66 933	33 083	161 905 Р	179 800 Р
Москва	149 802	70 968	57 615	270 423 Р	311 317 Р
Санкт-Петербург	92 536	44 529	39 647	189 921 Р	256 405 Р
Тюменская Область	87 718	32 085	13 976	105 742 Р	114 524 Р

Ростовская Область	87 174	40 534	17 814	89 005 Р	102 725 Р
Новосибирская Область	71 283	37 792	15 677	107 258 Р	126 121 Р
Свердловская Область	59 654	22 017	18 321	107 068 Р	115 752 Р
Ленинградская Область	55 728	14 017	19 751	136 364 Р	143 544 Р
Республика Башкортостан	52 936	19 206	10 529	71 750 Р	118 448 Р

Основной проблемой рынка недвижимости в городе Севастополе является исходя из графиков и представленных данных – это стоимость жилья, она характеризуется как одна из самых высоких в РФ. Также проблемами выступают ограничения принятые для противодействия пандемии, следовательно, уменьшился интерес к покупке жилья, люди просто не могут приехать и купить его.

Рост цен на недвижимость также является проблемой для рынка, мировые эксперты предрекают падения цен, говоря о том, что подешевеют новостройки. Отсюда исходит ещё одна проблема, проблема инфляции и применяемая денежно – кредитная политика государства в этой области. Из проблем рынка недвижимости, которые можно выделить по специфике расположения региона – это недостаточное количество строительных площадок, высокий спрос на жилье, жилье с видом на море не дешевеет.

Данные проблемы характерны и для рынка недвижимости в целом по стране. Но рассматривая рынок в масштабе РФ, можно выделить главные проблемы:

1. Высокая степень износа объектов недвижимости в России. На сегодняшний день физический износ виден невооруженным взглядом, увидеть его можно просто посмотрев на окружающие промышленные, жилые и другие сооружения. Более серьезная проблема, характеризуется наличием внешнего и функционального износа. Функциональный износ, характеризуется в степени затрат на реконструкцию зданий и сооружения, а новые технические требования



законодательства, приводят к тому, что устранение такого износа является нецелесообразным. В данном случае объект недвижимости выводят из эксплуатации.

2. После распада СССР, проблемой для рынка недвижимости стало несоответствие внедрения принципов рыночной экономики в страну, которая на протяжении достаточно долгого периода времени строилась и жила на социалистических принципах. Во многих городах создать единую архитектуру довольно сложно из-за наличия так называемых «брежневок» и «хрущевок» в центре города или расположенной в самом городе промзоны.

3. Социалистический эксперимент длительного характера, также является проблемой для рынка жилого имущества. Российская Федерация за 20 лет прошла путь из аграрного производства в индустриальное, с таким темпом возникновение недостатков при строительстве жилья для граждан было закономерностью.

Перспективами развития рынка недвижимости в городе Севастополе можно выделить следующее:

Стабилизация цен на жилые объекты, так продавцы не будут бояться продешевить и сравнивать себя с другими организациями.

Для увеличения строительных площадок, путем амнистирования построек, если объект хороший, то верным будет изменить назначение земли.

Строительство микрорайонов, которые способны удовлетворить все потребности населения.

Чтобы удешевить стоимость новых квартир, можно привлекать крупных застройщиков, которые способны работать с правительством, на основе договоренностей части расходов инфраструктуры берет на себя государство, а застройщик снижает стоимость 1 м<sup>2</sup>.

Перспективами российского рынка недвижимости являются следующие факторы:

Снижение инфляционных факторов и укрепление национальной валюты на мировом рынке, которые напрямую влияют на стоимость конечного продукта, а именно квартир.

Комплексный подход к развитию рынка жилой недвижимости, а именно банки выражают свою готовность принять участие в таких проектах, характеризуется это финансированием как на начальных этапах, к примеру покупки земли, так и в дальнейшем.

Повышение доходов людей, которые также влияют на покупательскую способность на рынке.

Слияние Фонда содействия реформирования ЖКХ и Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в Единый фонд содействия реформирования ЖКХ, которая предполагает более эффективную работу под одной структурой.

Утверждение на уровне правительства жилого статуса для возведенных апарт-апартаментов и запрете их строительства в дальнейшем. Минстрою нужно разработать закон таким образом, чтобы апарт-апартаменты максимально приравнять к жилью, по средствам нового перечня условий и требований, предъявляемым к ним.

После проведенного анализа, можно сказать следующее, что рынок недвижимости является важной составляющей любой экономики. В целом это большая и очень сложная система, для изучения которой нужно как понимание отрасли, так и ее структуризация, и классификация. Самым развитым сегментом рынка недвижимости, является рынок жилья.

В ходе анализа были изучены статистические данные на разных сайтах, составлена динамика количества объявлений и цен на квартиры, в сравнении города Севастополя и в целом по Российской Федерации.

Без рынка недвижимости не будет существовать ни один другой рынок, так как для своей деятельности они должны иметь или арендовать помещения, они взаимосвязаны друг с другом.

Недвижимость является большой составляющей национального богатства, на долю которого приходится более 50% мирового богатства.

Рынок недвижимости в России, характеризуется как молодой рынок, который нужно развивать, изучать, внедрять отечественный и зарубежный опыт.

### Библиографический список

1. Агрегатор и база недвижимости: [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.restate.ru/> (дата обращения: 22.12.2022)
2. Аналитический обзор: Строительство жилья профессиональными застройщиками: Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/images/repfle/22880646001REPFILE.pdf> (дата обращения: 05.01.2023)
3. Динамика объема строительных работ и ввода в действие жилых домов: Федеральная служба государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю: [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://crimea.gks.ru/> (дата обращения: 09.01.2023)
4. Домклик: [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: [https://opendata.domclick.ru/?\\_ga=2.123857482.110504617.1636022836331379246.1636022836](https://opendata.domclick.ru/?_ga=2.123857482.110504617.1636022836331379246.1636022836) (дата обращения: 15.01.2023)
5. Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России // Экономический анализ: теория и практика. – 2013. – №16 (319). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-formirovaniya-sprosa-predlozheniya-i-ravnovesiya-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti-rossii-1> (дата обращения: 16.01.2023)
6. СберИндекс: [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.sberindex.ru/ru/dashboards?partition=7> (дата обращения: 17.01.2023)

7. Стерник Г. М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости // Проблемы недвижимости. 2000. № 1.

8. Федеральная служба государственной статистики: [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 19.01.2023)

9. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/492939> (дата обращения: 20.01.2023)

*Оригинальность 87%*