

УДК 332.85

Статистический анализ рынка жилой недвижимости в Нижегородской области

Лебедева Ольга Николаевна – студент-магистр факультета Экономики Муромского института (филиала) Владимирского государственного университета.

Пугина Лариса Ивановна – кандидат экономических наук, доцент кафедры Менеджмента Муромского института (филиала) Владимирского государственного университета.

Аннотация: В статье рассмотрен статистический анализ рынка жилой недвижимости в Нижегородской области, изучение уровня цен на жилую недвижимость, их динамики, факторов и тенденций их изменения.

Ключевые слова: Недвижимость, рынок недвижимости, анализ рынка жилой недвижимости, первичный рынок недвижимости, вторичный рынок.

Рынок недвижимости играет важнейшую роль в экономике любого государства. С его помощью государство выполняет свои социальные обязательства по предоставлению жилья гражданам и всей необходимой инфраструктуры. Динамика рынка жилой недвижимости является одним из важных показателей состояния экономики. Данный рынок важен и тем, что обеспечивает занятость населения. На сегодняшний день рынок недвижимости, как и остальные рынки, испытывает серьезные трудности в связи с ухудшением экономической ситуации в стране.

Американские экономисты Дж. Фридман и Н. Ордуэй определяют рынок недвижимости как взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости [1]. Российский экономист Г.М. Стерник уточняет, что рынок недвижимости – это «сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости,

экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка)» [2].

На рынке жилой недвижимости выделяются два сегмента: первичный и вторичный. Первичный рынок недвижимости — это рынок объектов недвижимости, которые впервые предложены в качестве товара на рынке или находятся в стадии строительства. Вторичный рынок — это рынок объектов недвижимости, которые уже построены и выводились на рынок ранее, т.е. операции на вторичном рынке связаны с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому, т.е. с изменением прав собственности на эти объекты недвижимости [3].

Рассмотрим рынок жилой недвижимости Нижегородской области. Для его анализа необходимо учитывать такие факторы, как рост или падение цен, ввод жилых домов в эксплуатацию, количество предоставленных кредитов, данные о зарегистрированных сделках купли-продажи жилых домов и жилых помещений.

Ввод в действие жилых домов в Нижегородской области в 2010-2015гг. представлен в таблице 1. В 2014 году относительно 2010 года ввод в действие жилых домов увеличился на 91,52 %, а относительно 2015 года уменьшился на 86,63% [4].

Таблица 1. Ввод в действие жилья в Нижегородской области в 2010-2015гг., тыс. кв.м.

Годы

Всего построено, тыс. кв. м

общей площади

2010

1453,4

2011

1469,7

2012

1501,1

2013

1530,4

2014

1587,9

2015

1259,1

На уровень рыночных цен на недвижимое жилое имущество в Нижегородской области оказывают влияние различные факторы: уровень заработной платы, спрос и предложение на рынке жилья, курс валюты и пр. Исследуем динамику среднегодовой стоимости квадратного метра жилой недвижимости в 2010-2015гг.

Таблица 2. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Нижегородской области в рублях за один квадратный метр общей площади.

Годы

Средние цены на первичном рынке за 1 кв.м. общ. пл.

Средние цены на вторичном рынке за 1 в.м. общ. пл.

2010

47062

43510

2011

45972

46497

2012

50535

55263

2013

53230

60919

2014

60234

65511

2015

63559

65856

Для этого разделим рынок на два основных сегмента: первичный и вторичный. Данные территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области, представлены в таблице 2 свидетельствуют о том, что до 2015 года наблюдается одновременный рост на первичном и вторичном рынках, причем цены на вторичном рынке были выше, чем цены на первичном. Только в 2010 году стоимость одного квадратного метра жилья на первичном рынке была выше, чем на вторичном. Высокая стоимость жилья на вторичном рынке обусловлена несколькими факторами. Во-первых, покупка жилья на стадии строительства всегда таит риски недостроя, во-вторых, покупатель не может рассчитывать на пользование жильем сразу после покупки, так как в большинстве своем квартиры сдаются без отделки, на которую нужно потратить денежные средства (примерно 10% стоимости), в-третьих, в доме, не введенном в эксплуатацию, точно не известна сумма ежемесячных платежей – застройщик может озвучить лишь приблизительные цифры. Так же существенным недостатком может являться нехватка инфраструктуры. Часто новые дома, особенно за чертой города, строят в неосвоенных районах, где не хватает магазинов, отделений банков, поликлиник, детсадов и школ. Важным фактором, характеризующим состояние рынка жилой недвижимости, является количество предоставленных кредитными организациями населению ипотечных жилищных кредитов и жилищных кредитов. Ипотечные жилищные кредиты – жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам под залог недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [5]. Жилищные кредиты – кредиты, предоставленные кредитной организацией физическим лицам-резидентам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство, для финансирования строительных работ и для приобретения

жилья [6].

Таблица 3. Сведение о количестве жилищных кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях и иностранной валюте в Нижегородской области (единиц).

01.01.2011

01.01.2012

01.01.2013

01.01.2014

01.01.2015

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

8 124

24

13 898

36

16 398

17

20 354

19

24 905

8

Таблица 4. Сведение о количестве ипотечных жилищных кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях и иностранной валюте в Нижегородской области (единиц).

01.01.2011

01.01.2012

01.01.2013

01.01.2014

01.01.2015

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

В рублях

В иностранно валюте

5 275

23

12 389

34

15 787

17

19 777

18

24 433

8

Анализ данных, представленных, в таблицах 3,4 показывает, что с 2011 по 2015г. в Нижегородской области наблюдается увеличение количества кредитов выданных в рублях, а в иностранной валюте количество заметно снизилось. Это связано с тем, что официальный курс иностранной валюты по отношению к рублю резко начал увеличиваться в 2014 году.

Данные представленные на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с 2010 по 2015гг. по зарегистрированным договорам купли-продажи жилых домов и жилых помещений показывают, что в 2010 году было зарегистрировано 14 052 договора купли-продажи жилой недвижимости, в 2011 году – 21 335, в 2012 году – 26 900, в 2013 году - 13 567, в 2014 году - 10 814, в 2015 году - 8 706, то есть наблюдается тенденция снижения количества зарегистрированных сделок [7].

Длительное время одним из важных вопросов социальной политики России оставалась проблема обеспечения населения доступным жильем, которое соответствовало бы не только существующим нормативам, но и современным требованиям.

В 2014 Правительство Нижегородской области утвердило государственную программу «Развитие жилищного строительства и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области». Целью программы стало развитие массового строительства жилья и исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан [8].

Обобщая все вышесказанное, можно сделать вывод, что ситуация на рынке жилой недвижимости Нижегородской области свидетельствует об уменьшении спроса и покупательной способности населения, о росте стоимости недвижимости. Это в первую очередь ассоциируется с нестабильной ситуацией в экономике страны, ростом цен, ослаблением курса национальной валюты. Для активизации рынка жилой недвижимости необходимо, что бы произошло снижение стоимости одного квадратного метра жилья с помощью увеличения объема ввода в эксплуатацию жилой недвижимости.

Список литературы

1. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. – М. : Дело, 1997. – 480 с.
2. Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости [Электронный ресурс] - URL: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html> – 2001.
3. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата

/ В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — М. : Издательство Юрайт, 2015. — 417 с. — Серия : Бакалавр. Академический курс.

4. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области. [Электронный ресурс] – URL: http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/.

5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ.

6. Сведения о рынке жилищного (ипотечно жилищного) кредитования в России: статистический сборник (интернет версия)/ Центральный банк Российской Федерации. – М.: 2016. – 64с.

7. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. [Электронный ресурс], URL: <https://portal.rosreestr.ru>.

8. Государственная программа «Развитие жилищного строительства и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области» от 30 апреля 2014г. № 302. [Электронный ресурс] – URL: <http://docs.cntd.ru/document/465511331>.

{social}