DOI: 10.17117/na.2016.01.01.112

Поступила (Received): 24.01.2016

<http://ucom.ru/doc/na.2016.01.01.112.pdf>

Ермилова А.А.
Анализ рынка многоквартирной жилой
застройки города Белгорода

Ermilova A.A.
Analysis of the multi-family residential
development market in Belgorod

В статье рассматриваются особенности формирования рынка многоквартирной жилой застройки в г. Белгороде. Поясняется необходимость рыночной оценки объектов недвижимости. Приведены стоимости такой недвижимости в зависимости от ценообразующих факторов, которые учитывают в г. Белгороде

Ключевые слова: недвижимость, рынок, ценообразующие факторы, многоквартирная жилая застройка

In article we can see the features of formation of the Multi-family residential development Market in Belgorod based on price-factors

Key words: property, market, price-factors, Multi-family residential development

Ермилова Александра Андреевна

Студент

Белгородский государственный университет
г. Белгород, ул. Победы, 85

Ermilova Aleksandra Andreevna

Student

Belgorod state national research university
Belgorod, Pobedy st., 85

Недвижимость является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, экологической и других сферах. Адекватная оценка рыночной стоимости недвижимости представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки недвижимости испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления недвижимым имуществом, так и физические и юридические лица для более эффективного использования собственности.

В основном, на цену жилой недвижимости оказывают такие факторы как: местоположение объекта, его характеристики: площадь, материал стен, год постройки, количество надземных этажей и т.д. Дальнейший анализ подтверждает это.

Официально Белгород имеет деление на два городских округа Восточный и Западный. Существует также деление города на микрорайоны:

Центральный, Харьковская гора, Северный, Крейда, Репное, Болхолец, Старый город.

В результате произведенного анализа влияния фактора местоположение на стоимость объекта недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от района расположения. Как показывает диаграмма ниже, наиболее выделяется Центральный район. Уровень цен на недвижимость здесь существенно выше. В отличие от него такие районы как Болхолец и Старый город имеют более низкий уровень цен.

Рис. 1. Средняя цена предложения на рынке готового жилья Белгорода (руб./м²)

Таблица 1. Диапазоны средних цен в г. Белгород

Район города Белгорода	Минимальная цена за 1 кв.м./руб.	Максимальная цена за 1 кв.м./руб.	Средняя цена за 1 кв.м./руб.
Центральный	41 814	66 913	54 116
Харьковская гора	29 310	66 891	52 385
Северный, Крейда, Репное	34 941	66 000	49 882
Болхолец, Старый город	35 034	46 410	41 219

По результатам анализа видно, что наименьшую стоимость 1 кв.м. имеют квартиры большой площади а наибольшую стоимость 1 кв.м. имеют квартиры площадью до 45 кв.м.

Итак, анализируя отчетные материалы было выявлено, что на стоимость объектов жилой недвижимости оказывает влияние год постройки. В новых домах новые коммуникации и инженерные системы, с которыми в старых домах могут быть проблемы. Следующий фактор, влияющий на стоимость, на который следует обратить внимание, это материал стен. Квартиры, расположенные в кирпичных домах, обычно выше по цене. Как было отмечено выше, на стоимость объектов жилой недвижимости в частности квартир оказывает влияние размер. Так же большое влияние имеет этажность здания. С точки зрения требований,

предъявляемых к строительству капитальных объектов, особенностей и условий строительства выделяют: малоэтажные, среднеэтажные, многоэтажные, повышенной этажности. В Белгороде, как правило, более дорогими являются квартиры в более современных домах (с этажностью свыше 11 этажей), либо в домах 7–10 этажей. Далее следует рассмотреть такой фактор как расстояние до административного центра. Понятно, что чем оно меньше, тем дороже будет объект.

Таким образом, результатами анализа мы подтвердили, что на стоимость объектов жилой недвижимости оказывает влияние такие факторы как: район в городе, расстояние до административного центра, год постройки, материал стен, количество надземных этажей, площадь.

© 2016, Ермилова А.А.

*Анализ рынка многоквартирной жилой застройки
города Белгорода*

© 2016, Ermilova A.A.

*Analysis of the multi-family residential development
market in Belgorod*