

Рубрика: Проблемы динамического развития экономики и финансов в современном мире

УДК 332.74

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ (НА ПРИМЕРЕ ВЛАДИВОСТОКА И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

С.Э. Бродер

бакалавр

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса
Россия. Владивосток*

Проблема различия стоимости первичного жилья в российских городах является актуальной в наше время. Цены на недвижимость на первичном рынке жилья подвержены влиянию определенных факторов. Санкт-Петербург и Владивосток – города, находящиеся в разных частях страны, на примере которых мы можем ярко наблюдать данное явление и проанализировать его.

Ключевые слова и словосочетания: *первичный рынок недвижимости, Владивосток, Санкт-Петербург, ценовая специфика, уровень комфорта жизни, спрос на первичное жильё.*

COMPARATIVE ANALYSIS OF PRICES IN THE PRIMARY HOUSING MARKET IN RUSSIAN CITIES (BY THE EXAMPLE OF VLADIVOSTOK AND ST. PETERSBURG)

The problem of the difference in the cost of primary housing in Russian cities is actual nowadays. The property prices in the primary housing market are influenced by many factors. Saint Petersburg and Vladivostok are the cities, which are located in different parts of our country, on the example of which we can clearly observe this phenomenon and analyze it.

Keywords: *Primary real estate market, Vladivostok, St. Petersburg, price specificity, the level of comfort of life, the demand for primary housing.*

В различных частях России различные условия жизни. Это отражается во многих её аспектах, включающих в себя сектор предоставляемых услуг, развитость инфраструктуры, зависимость зарплат, цен и многое другое. В любом городе нашей страны существует и развивается первичный рынок недвижимости, то есть рынок, на котором продается жильё, которое ещё не находилось в чьей-либо собственности и выставляется в качестве товара впервые. Люди, приобретая жильё в различных городах России, затрачивают различные суммы денег, казалось бы, на одну и ту же операцию. Почему так происходит? Проблема различия цен на жильё на первичном рынке в различных городах России заставляет нас задуматься о причинах её происхождения и является актуальной. Так как рано или поздно, в процессе жизни, перед каждым из нас возникает необходимость в приобретении собственного жилья. Ранее, в советские годы, жильё, в большом количестве, строилось государством и предоставлялось нуждающимся согласно очередности. В связи с чем, у населения не было необходимости изучать рынок жилья, следить за текущими ценами и обладать другой информацией о ситуации на рынке недвижимости. Да и рынка недвижимости, как такового не существовало, ни первичного, ни вторичного. Сегодня же ситуация в корне изменилась, и для того, чтобы выгодно купить долгожданные «квадратные метры» мы, волей – неволей должны разбираться во многих понятиях, терминах рынка недвижимости, в качестве и текущих ценах предлагаемого нам жилья.

В рамках данной статьи наша цель – разобраться в причинах различия стоимости жилья, с помощью анализа цен на первичном рынке недвижимости, а именно в городах Владивосток и Санкт-Петербург, находящихся в противоположных частях страны. Оба города портовые, имеют свою особую привлекательность для населения, но всё-таки обладают различными чертами, которые могут быть причинами варьирования цен.

Говоря о первичном рынке недвижимости в различных городах, нужно иметь хорошее представление о том, что заставляет людей покупать именно такие квартиры и какие угрозы существуют.

Итак, нам необходимо приобрести заветную квартиру. Сопоставив все плюсы и минусы, многие люди выбирают квартиры в новостройках. Чем же они в первую очередь руководствуются? Существует множество факторов. Один из них это, так называемый «Эффект первого хозяина». Это значит, что человек делает ремонт по своему усмотрению, обустроив «голые стены» в собственном идеальном дизайне. Новые дома, как правило, построены по новым технологиям, например, имеют просторные подъезды, прихожие, новые лифты. Конечно, новостройки могут доставлять некоторые неудобства отсутствием объектов инфраструктуры, таких как магазинов, спортивных сооружений, школ, детских садов и других. Но, несмотря на это, новостройки имеют большой спрос. Ведь объекты инфраструктуры, как правило, быстро возводятся за счет сдаваемых в эксплуатацию новостройками. Зачастую бывает, что магазины разных профилей, салоны красоты, кафе, спортзалы, автопарковки для жильцов располагаются в подвальных и цокольных помещениях, на первых не жилых этажах домов, либо в пристройках, что является очень удобным. Если новозведенный микрорайон слишком большой, то в нем так же строят школы, детские сады, больницы, торговые центры, обустроенные по новым стандартам.

Немаловажным фактором является юридическая чистота квартиры. Квартира абсолютно новая, в неё никто раньше не жил, а значит, ее покупатель является первым владельцем и впервые оформляет документы. Здесь не может возникнуть трудностей с «тёмными» историями прошлых владельцев и внезапно появившимися наследниками или совладельцами квартир. Так же, человек покупает квартиру у застройщика непосредственно, не имея дел с посредниками, недобросовестности которых стоит опасаться. Если же и привлекаются услуги риэлторов, то это проверенное, надежное агентство недвижимости, которое, как правило, не берет дополнительных денег с покупателя.

Но среди всех факторов, которыми руководствуются люди при покупке квартиры на первичном рынке, на первом плане стоит цена, которая значительно ниже, чем цена аналогичной квартиры на вторичном рынке. Стоимость квартиры на первичном рынке будет ниже, так как фактически на момент покупки квартиры не существует. Но здесь действует закономерность, согласно которой стоимость за квадратный метр жилья зависит от стадии строительства объекта. В том случае, когда дом построен, но ещё не сдан, цена будет близиться к ценам на вторичном рынке. Но расчетливые хозяева могут выиграть прибыль в размере до 30 % годовых при инвестировании средств на стадии котлована.

Но так же существует и ряд рисков, вероятность возникновения которых по мере постройки дома снижается, соответственно стоимость жилья повышается. Самым распространенным риском является риск «недостроя» или «долгостроя», который подразумевает, что застройщик не сможет осилить финансовые затраты в результате изменения курса рубля или снижения текущих продаж.

Так же существует технологический риск, то есть опасность допущения строителями технических ошибок и недоделок. Мы покупаем квартиру, которой ещё нет, она только в проекте. А то, какой она действительно должна быть каждый может представить по-разному. Здесь возникает риск несоответствия ожиданиям. Каким бы замечательным не был проект, его воплощение в реальность не всегда может соответствовать нашим представлениям. К примеру, может быть плохая звукоизоляция, напор воды из под крана окажется недостаточным, из окон будет периодически поддувать. Так же существует риск «двойных продаж», то есть вероятность того, что одна и та же квартира будет продана несколько раз. Такое, как правило, случается по недоразумению и несогласованности действий соинвесторов, каждый из которых продает права требования на квартиру, полагая, что сам имеет эти права.

Ценовая специфика жилья на первичном рынке зависит от множества факторов, которые можно классифицировать по различным критериям. Выделим следующие логические группы: социальные, экономические, физические, политические факторы.

К социальным факторам относятся численность и плотность населения, стиль и уровень жизни общества, предпочтения, которыми руководствуются при выборе жилья массы людей. Экономическим фактором является экономическая ситуация в регионе, на местном уровне, уровень занятости и дохода, платежеспособность населения. В эту же категорию входят издержки при формировании продаж и затраты на строительные монтажные работы, зависящие от ценообразования на рынке подрядных услуг. Физические факторы – это климатические условия, рельеф, почва, экологические и сейсмические факторы. К политическим в свою очередь отнесем лицензирование

оценочной и риэлтерской деятельности, налоговую и финансовую политику, предоставление различного рода льгот [1].

Как эти факторы влияют на цены в данной ситуации. Рассмотрим данные о средних ценах на различные типы квартир в Санкт-Петербурге и Владивостоке за апрель 2018 года, которые представлены в табл.1 [2; 3].

Таблица 1

Цена квартир в новостройках Санкт-Петербурга и Владивостока, апрель 2018 г.

Город	Санкт-Петербург		Владивосток	
	Стоимость, руб	Площадь, м ²	Стоимость, руб	Площадь, м ²
Однокомнатная	4 377 887	40.1	3 802 804	42.6
Двухкомнатная	7 352 609	63.0	5 343 938	59.2
Трёхкомнатная	11 742 791	91.8	6 779 751	84.9
Многокомнатная	24 541 430	135.8	14 108 000	140.6

В данной таблице приведены цены на квартиры различных типов в новостройках городов Санкт-Петербург и Владивосток. Как мы можем констатировать, стоимость двухкомнатной квартиры в Санкт-Петербурге превышает стоимость аналогичной квартиры во Владивостоке примерно на 2 миллиона рублей, трехкомнатной – практически на 5 миллионов рублей. В данном случае разницу можно объяснить различной площадью квартир. Но подобных рассуждений относительно однокомнатной и многокомнатной квартир мы привести не можем. Однокомнатная квартира в Санкт-Петербурге, меньшая по площади, чем однокомнатная квартира во Владивостоке стоит более чем на 500 000 тысяч рублей дороже. Подобная ситуация происходит и с многокомнатной квартирой. Мы видим, что во Владивостоке средняя площадь составляет 140,6 м², в то время как в Санкт-Петербурге – 135,8 м², при этом стоимость многокомнатной квартиры в Санкт-Петербурге более чем на 10 000 000 рублей превышает стоимость аналогичной во Владивостоке. Для более наглядного сравнения обратимся к таблице 2 «Средняя цена квартир в новостройках Санкт-Петербурга и Владивостока за 1 кв. метр, апрель 2018 г» [2; 3]

Таблица 2

Средняя цена квартир в новостройках Санкт-Петербурга и Владивостока за 1 кв. метр, апрель 2018 г.

	Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трёхкомнатные квартиры	Многокомнатные квартиры
Санкт-Петербург	106 313 руб/м ²	111 840 руб/м ²	121 001 руб/м ²	165 538 руб/м ²
Владивосток	89 535 руб/м ²	90 292 руб/м ²	77 429 руб/м ²	96 999 руб/м ²

Исходя из приведенных данных, мы видим, что цены за квадратный метр по каждому типу квартиры в Санкт-Петербурге превышают цены за квадратный метр квартир во Владивостоке. Здесь к анализу подключаются факторы из классификации.

Количество населения в Санкт-Петербурге составляет порядка 5,2 человек, в то время как во Владивостоке 606,5 человек. Большое количество людей переезжает в Санкт-Петербург, исходя из соображений, жить ближе к центру страны, где сосредоточено её основное течение жизни. Всем этим людям необходимо жильё, спрос на него неэластичен, то есть у застройщиков есть возможность поднять цену и получить большую прибыль. Чего не скажешь о городе Владивосток, где иммиграционный поток гораздо ниже, а множество людей наоборот переезжает в центральные регионы страны.

Средние цены на продукты питания, товары повседневного спроса, транспорт и коммунальные услуги во Владивостоке на 16% превышают цены на те же товары в Санкт-Петербурге. Кафе и рестораны в городе Санкт-Петербург на 21 % дешевле, чем в городе Владивосток. Казалось бы, чем это может повлиять на цены жилья на первичном рынке. Влияет это тем, что уровень комфорта жизни в Санкт-Петербурге в плане повседневных затрат является более

высоким, а для того, чтобы жить в том месте, где условия лучше, необходимо вложить определенные средства.

Физическим фактором различия цен может являться рельеф. Рельеф в этих двух городах различен. Город Владивосток расположен на гористой местности, где многие дома располагаются возвышенностях и склонах. Здесь стоимость жилья могут снизить такие факторы, как затененность, неудобная близость окон некоторых помещений относительно склона. В то время как в Санкт-Петербурге подобной проблемы не существует. Остальные физические факторы не несут особого влияния на ценообразование в данном случае, так как климат, экология, степень сейсмической опасности не отличаются в такой мере, чтобы они вызвали какое-то влияние на стоимость жилья.

Санкт-Петербург – это северная столица России, один из крупнейших городов Европы, один из мировых культурно-исторических центров, со множеством объектов культуры, мировой и отечественной истории. Стабильно развивающаяся экономика города создаёт огромное поле для предпринимательской деятельности. Кроме того Санкт-Петербург тесно связан с Европейскими странами экономически и по сути является «окном в Европу». Город живёт активной культурной, социально-экономической жизнью, динамично развивается, что, безусловно, оказывает влияние на ценообразование на первичном рынке жилья. И пока есть спрос на жильё, спада цен на первичное жильё не предвидится. Более того, возможен плавный их подъём.

Владивосток – это восточные ворота в Азию, город-порт, форпост России на Дальнем Востоке. Город исторически имеет тесные контакты и связи со многими странами Азии. В результате подготовки к Саммиту 2012 года, Владивосток получил мощный экономический импульс в своём развитии. С введением в эксплуатацию мостов через бухту «Золотой рог» и на остров Русский, нового современного терминала международного аэропорта, новых дорог и развязок, улучшилась коммуникационная ситуация в городе. Со строительством новых корпусов Дальневосточного Федерального университета, оперного театра, с вводом в эксплуатацию спортивного комплекса «Фетисов-Арена», в корне изменилась культурно-научно-спортивная обстановка города. Владивосток, будучи морским портом, имея железнодорожные пути, автодороги, современный аэропорт, безусловно имеет огромный потенциал для дальнейшего всестороннего развития. С каждым годом он становится привлекательней для жителей Дальнего востока и Сибири. Таким образом, спрос на жильё во Владивостоке не падает, что, безусловно, приведет к дальнейшему росту цен рынке недвижимости города.

1. Гаврилов, Н.А. Анализ факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости / Н.А. Гаврилов // Вологдинские чтения. 2009.

2. Анализ рынка недвижимости в городе Владивосток, Приморский край [Электронный ресурс] Дата обновления: 05.04.2018. URL: <http://www.rlt24.com/primary/vladivostok>.

Анализ рынка недвижимости в городе Санкт-Петербург [Электронный ресурс] Дата обновления: 05.04.2018. URL: http://www.rlt24.com/primary/saint_petersburg/main.