

Пиль Эдуард Анатольевич, Пиль Михаил Эдуардович

ТЕНДЕНЦИЯ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/41.html

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

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2010. № 3 (34): в 2-х ч. Ч. II. С. 120-122. ISSN 1993-5552.

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

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/

© 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

УДК 347.451

*Эдуард Анатольевич Пиль, Михаил Эдуардович Пиль
 Петербургский государственный университет путей сообщений
 Ростовский колледж связи и информатики*

ТЕНДЕНЦИЯ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ[©]

С переходом нашей страны на рыночные рейсы стал развиваться рынок недвижимости и ипотека. В настоящее время существует три следующие классификации недвижимости, которые используются в г. Санкт-Петербург:

1 класс:

- классификация по качеству;
- разделение объектов на группы по размеру;
- зонирование территории города [2];

2 класс:

- классификация загородной недвижимости;
- классификация офисных помещений;
- классификация складских помещений;
- классификация элитной городской недвижимости;
- классификация торговых центров;
- классификация гостиниц [3];

3 класс:

- классификация жилой недвижимости по классам А, В, С;
- классификация загородной недвижимости по классам А, В, С и D [5].

В настоящее время Оценщикам Петербурга предложили единую классификацию объектов коммерческой недвижимости, что будет способствовать внедрению единых стандартов качества, применяемых при определении класса здания. За основу новой петербургской классификации взяты международные образцы, на базе которых была, в свою очередь, разработана московская классификация "real estate". По словам эксперта, задачи проекта шире разработки классификации. В частности, они включают выработку общего подхода к присвоению классов существующих и перспективных проектов, совместное уточнение текущего и прогнозируемого объема спроса и предложения, обмен информацией об актуальных тенденциях рынка. "Результатом такого сотрудничества станет выработка единого языка недвижимости, который будет понятен всем", – считает г-н Барков [1].

В Табл. 1 представлен усредненный рост цен на квадратный метр жилья по годам в г. Санкт-Петербурге [4].

Таблица 1.

Усредненный рост цен квадратного метра жилья

№	Год	Цена 1 м ² ., долларов (усредненная цена)
1.	2000	320
2.	2001	450
3.	2002	575
4.	2003	675
5.	2004	1300
6.	2005	1750
7.	2005	2600
8.	2006	2800
9.	2007	3000
10.	2008	3000
11.	2009	2800

Из Табл. 1 видно, что вначале происходит постепенный рост цены до 2003 включительно, а потом произошел скачок цен в 2 раза, когда на Санкт-Петербургский рынок пришли московские инвесторы. Если проанализировать полученную Табл. 1 с помощью линии тренда, то мы получим следующую полиномиальную зависимость с коэффициентом корреляции $R^2 = 0,9679$,

$$Y = 0,0969x^6 - 1164,1x^5 + 6E+06x^4 - 2E+10x^3 + 2E+13x^2 - 2E+16x + 6E+18$$

где: Y – цена квадратного метра жилья, x – годы.

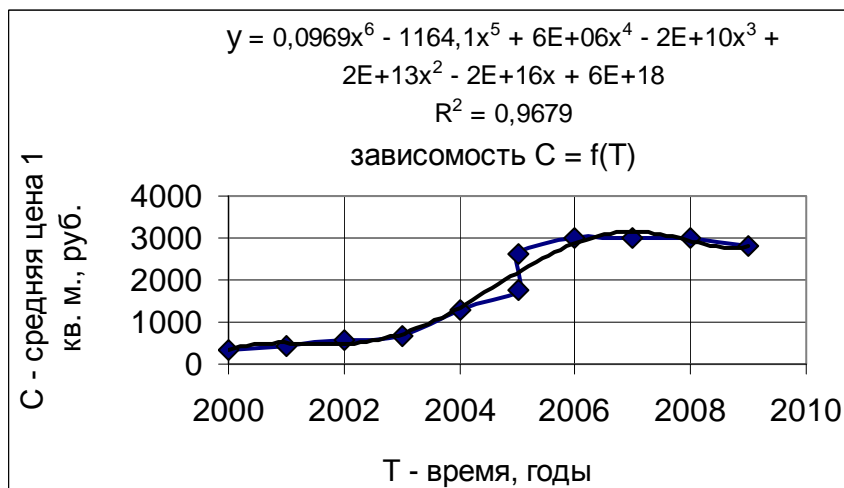


Рис. 1. Зависимость изменения средней цены 1 кв. м. по годам

На основе Табл. 1 был построен график, представленный на Рис. 1 и помощью линии тренда получена полиномиальная зависимость шестой степени, которая позволяет спрогнозировать на ближайшие годы среднюю цену одного квадратного метра.

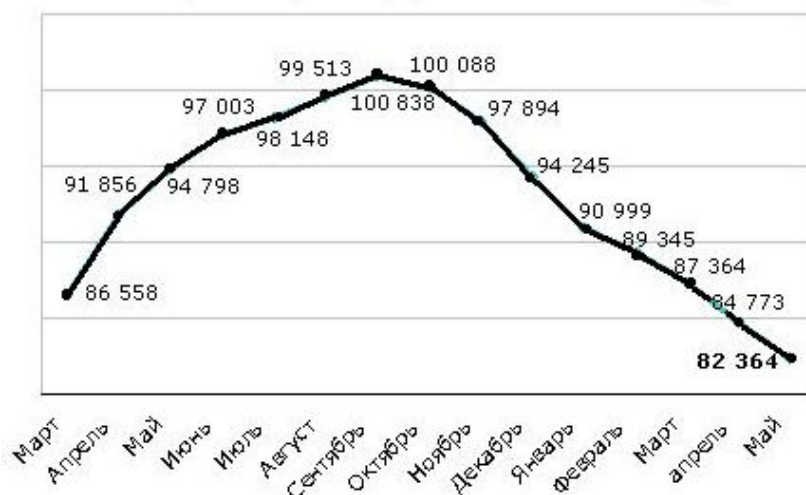


Рис. 2. Динамика средней цены предложения 1 кв. м на вторичном рынке (апрель 2008 - май 2009 гг.)

Разразившийся мировой кризис отразился и на стоимости цен на 1 кв. м, что наглядно видно из Рис. 2, где сентябрь 2008 г. показал максимальную цену, а к маю 2009 г. цена упала на 18,32%.

На следующем Рис. 3 представлена круговая диаграмма, показывающая структуру предложений жилья на вторичном рынке Санкт-Петербурга по типам, из которого видно, что на элитное жилье и жилье повышенной комфортности приходится 13% рынка, а спрос на типовое жилье превышает его в 6,5 раза.

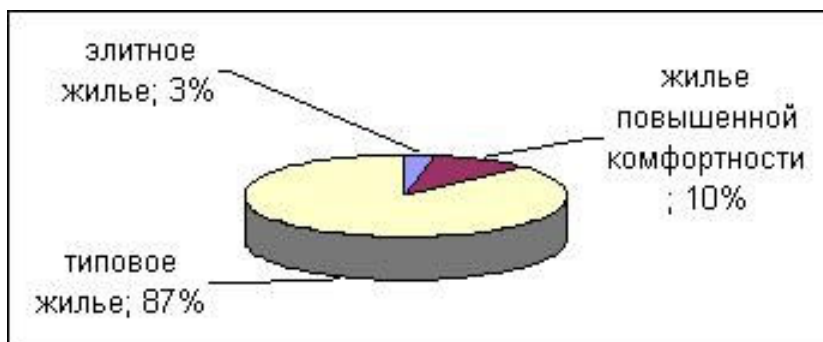


Рис. 3. Структура предложений жилья на вторичном рынке Санкт-Петербурга по типам

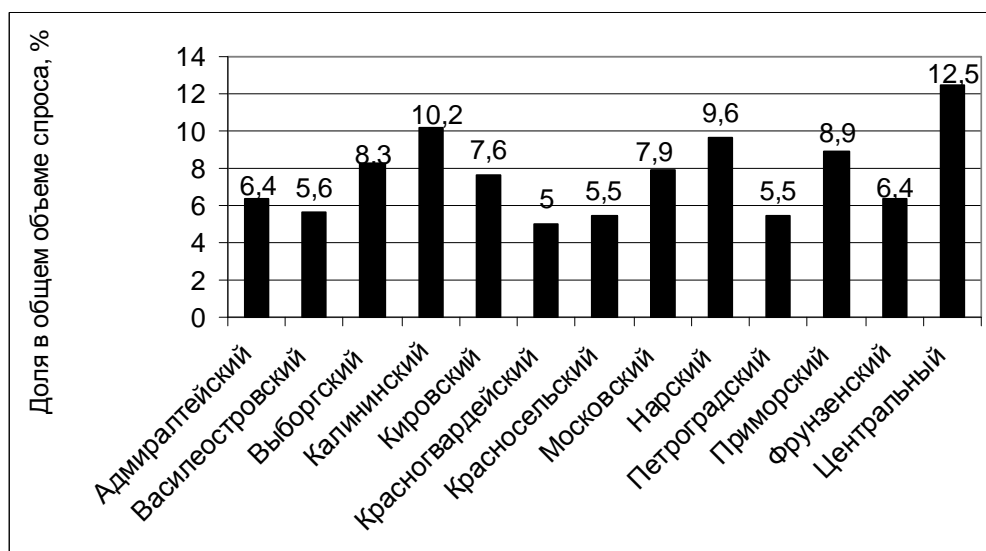


Рис. 4. Гистограмма распределения спроса жилплощади по району

Если теперь построить диаграмму спроса жилья в зависимости от районов, то она примет следующий вид, представленный на Рис. 4, из которой видно, что первые 5 мест занимают: Центральный, Калининский, Невский, Выборгский и Московский районы соответственно.

И наконец, в Табл. 2 представлены цены за квадратный метр по городам, из которой видно, что Санкт-Петербург находится на 2 месте после Москвы [6]. Далее идет г. Сочи, где стоимость одного квадратного метра больше, чем в городах с миллионным населением ввиду того, что в нем будет происходить Олимпиада и он является курортным городом.

Таблица 2.

Средние цены на квартиры по городам

Город	Средняя цена квартиры (руб. за кв.м.)	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год
Москва	128354	-5,6%	-5,6%
Санкт-Петербург	86615	-1,16%	-1,16%
Сочи	79321	-0,03%	-0,03%
Подольск	70120	-0,23%	-0,23%
Геленджик	61763	-0,81%	-0,81%

Список литературы

1. Жилые комплексы [Электронный ресурс]. URL: <http://www.realpiter.ru/class.php>
2. Классификация объектов недвижимости [Электронный ресурс]. URL: http://kupimdom.ru/modules/Articles/topics.php?topic_id=15
3. Классификация недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultestate.ru/info>
4. Обзор рынка недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://www.reline.ru/cgi-bin/index3.pl?=-./spb/analitika/obz0203>
5. Оценщикам Петербурга предложили единую классификацию объектов коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. URL: http://www.eflat.ru/art_news_prn.2_12279.html
6. Цены на недвижимость в феврале 2010 г. в России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rosreal.ru/ analytics.php>