

ОЦЕНКА ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ БЕЛГОРОДЕ

Королькова Д.И., Белашевская Е.А., Василенко А.С.
Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Аннотация: статистическое изучение вторичного рынка недвижимости в городе Белгороде, анализ уровня его цен, их динамики, факторов, а также тенденций изменения.

Ключевые слова: рынок недвижимости, первичный рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости, жилье.

ESTIMATE OF THE SECONDARY REAL ESTATE MARKET IN BELGOROD

Korolkova D.I., Belashevskaya E.A., Vasilenko A.S.
Belgorod, Russia

Belgorod State National Research University

Abstract: statistical study of the secondary real estate market in Belgorod, analysis of the level of its prices, its dynamics, factors and trends.

Keywords: real estate market, primary real estate market, secondary real estate market, housing.

Жилье всегда играло колоссальную роль в системе жизнеобеспечения человека наряду с потребностями в питании и одежде. В связи с этим статистическая оценка стоимости жилья становится весьма актуальной [1].

В наши дни можно говорить о достаточно развитом рынке недвижимости в России, особенно – квартир в многоквартирных домах. Рынок недвижимости развивается, становится все более конкурентным. Рынок жилья включает в себя две составляющие: первичный и вторичный рынки жилья [3]. К первичному рынку относится новая недвижимость, которая впервые появляется на рынке в качестве товара. Недвижимость, функционирующая в течение некоторого времени и имеющая определенную степень износа, принадлежит к вторичному рынку жилья [2].

Белгородская область по-прежнему признается одним из самых экономически развитых регионов России, что оказывает существенное влияние на рынок жилья. Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстрорастущих в России. В Белгороде объем продаж вторичного рынка приблизительно в полтора раза превышает объем продаж вторичного.

В основу исследования положена информация о вторичной стоимости жилья в Белгороде за период с 2011 по 2015 год. Как видно из приведенной таблицы, за анализируемый период цены на жилье на вторичном рынке Белгорода имеют устойчивую тенденцию к росту.

Таблица 1

Средняя цена 1м² общей площади квартир на вторичном рынке жилья в городе Белгороде в 2011-2015 гг.

Год	Средняя цена за 1 м ² , тыс. руб.	Абсолютный прирост, тыс. руб.	Темп прироста, %
2011	37400	-	-
2012	47300	9900	26,5
2013	58600	11300	23,9
2014	64800	6200	10,6
2015	69600	4800	7,4

На вторичном рынке жилой недвижимости города Белгорода за период с 2011 по 2015 год средняя рыночная стоимость 1м² общей площади квартир существенно увеличилась. Абсолютный прирост за этот период составил 32200руб. за 1м² общей площади квартир, темп прироста – 86%.

Увеличение средней стоимости 1м² общей площади жилой недвижимости происходит ежегодно, однако темп абсолютного прироста повышается до 2013, а затем идет на убыль. Разница между темпами прироста в 2015 и 2013 годах составляет 16,5%, между 2015 и 2013 – 19,1%.

За рассматриваемый период времени рост цен за 1м² на вторичном рынке жилья наблюдается во всех типах квартир Белгорода.

Стоимость 1м² в квартире улучшенного качества поднялась с 2011 года на 33600руб., а стоимость 1м² в квартире среднего качества – на 28530руб. Это позволяет судить о более высоком росте цен на квартиры улучшенного качества за последние 5 лет, чем на квартиры среднего качества.

Наиболее высокий рост цен на оба типа квартир приходится на 2011-2013 года и снижается к 2015 году, но при этом стоимость 1м² еще продолжает возрастать.

**Средняя цена 1м² общей площади квартир на вторичном рынке жилья в городе Белгороде в 2011-2015 гг.
(квартиры среднего и улучшенного качества)**

Год	Квартиры среднего качества			Квартиры улучшенного качества		
	Средняя цена за 1 м ² , тыс. руб.	Абсолютный прирост, тыс. руб.	Темп прироста, %	Средняя цена за 1 м ² , тыс. руб.	Абсолютный прирост, тыс. руб.	Темп прироста, %
2011	37000	-	-	38500	-	-
2012	46350	9350	25,3	48100	9600	24,9
2013	56880	10530	22,7	63200	15100	31,4
2014	62590	5710	10	68600	5400	8,5
2015	65530	2940	4,7	72100	3500	5,1

Также следует отметить, что до 2013 года разница между ценой на квартиру среднего класса и улучшенного резко возрастает, достигая 6320руб., затем падает в 2014 году до 6010руб. и снова увеличивается в 2015 году до 6570руб.

Таким образом, сравнивая ценовые показатели 2011 года и 2015 года на вторичном рынке жилой недвижимости в городе Белгороде, можно отметить их значительный рост, в частности средней рыночной стоимости 1м² общей площади квартир различного типа.

В силу разнобразных причин: обострения ситуации в Украине, изменения курса валют, девальвации рубля – рынок недвижимости в регионе претерпевает изменения. Количество предложений не снижается и растёт теми же темпами, а поток желающих приобрести квартиру снизился. Однако вторичный рынок в данной ситуации быстрее отреагировал на эти факторы.

Можно предположить, что медленные темпы роста и объёмы строительства нового жилья и недостаточно высокий уровень доходов населения в совокупности с прочими экономическими факторами и в дальнейшем будут формировать тенденцию к росту цен на вторичном рынке недвижимости.

Литература

1. Калугин В.А. Перспективы развития рынка доступного жилья белгородской области /В.А. Калугин, Д.И. Королькова. //Актуальные проблемы экономики в условиях реформирования современного общества : материалы III междунар. науч.-практ. конф., (г. Белгород, 25 ноября 2014 г.): под науч. ред. доц. Е.В. Никулиной : в 2 ч. – Белгород : ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2015. Ч. 1. С. – 104 -110.
2. Королькова Д.И. Доступность жилья, как индикатор уровня жизни населения в регионе него / Д.И. Королькова, Г.И.Ткаченко, Н.А.Герасимова // «Фундаментальные исследования».–2014.–№9 (часть 3) .- стр. 635-638.
3. Магнус Я.Р. Эконометрика: начальный курс: Учебник для ВУЗов / Я.Р. Магнус, П.К. Катыхшев, А.А. Пересецкий. – М.: Дело, 2004. – 576 с.

УДК 332.055

**РАЗРАБОТКА РЕГРЕССИОННОЙ МОДЕЛИ ИНДИКАТОРА РАЗВИТИЯ
ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА**

*к.э.н. Костыря А.В.
г. Белгород, Россия
НИУ «БелГУ»*

Аннотация: в данной статье представлены основные результаты разработки регрессионной модели ИРЧП за 2003-2014 гг.

Ключевые слова: ИРЧП, регрессионная модель, Стратегия развития города Белгорода до 2025 г., индикаторы качества жизни.

DEVELOPMENT REGRESSION MODELS FOR INDICATOR DEVELOPMENT
HUMAN POTENTIAL

*C.e.s, A.P. Kostyrva A.V.
Belgorod, Russia
Belgorod State National Research University*

Abstract: this article presents the main results of the development of regression model for HDI 2003-2014 years.

Keywords: HDI, regression model, strategy of development of city of Belgorod until 2025, indicators of quality of life.

Разработка регрессионной модели индикатора развития человеческого потенциала (ИРЧП) проводилась в 3 этапа. На первом был произведен сбор статистических данных индикаторов качества жизни, утвержденных в