

АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Когтева Анна Николаевна, к.э.н., доцент

(e-mail: kogteva@bsu.edu.ru)

НИУ «БелГУ», г.Белгород, Россия

Герасимова Наталья Анатольевна, к.э.н., доцент

НИУ «БелГУ», г.Белгород, Россия

(e-mail: ngerasimova@bsu.edu.ru)

В данной статье раскрываются особенности первичного рынка жилой недвижимости Белгородской области. В работе представлена динамика рыночных цен в данном сегменте рынка, а также рассмотрено влияние внешней экономической и политической ситуации на среднюю стоимость жилых недвижимости в регионе

Ключевые слова: недвижимость, индекс цен, первичный рынок, жилье, застройщик.

Надежный и доходный способ вложения капитала, который приносит стабильный доход – это инвестиции в недвижимость. Рынок недвижимости является надежным способом вложения денег, однако и в нем есть свой риск. Больше всего ценится недвижимость больших городов, так как здесь наблюдается быстрое и эффективное развитие бизнеса. Города, стремительно развивающиеся, так же подходят для инвестиций в недвижимость, что объясняется завышенным спросом и динамично растущими ценами. К таким городам относится и город Белгород.

В Белгороде для инвестирования имеются сравнительно молодые районы, где ведется строительство новостроек по достаточно доступным ценам, перспективные поселки, в которых широко распространено строительство коттеджей и частных жилых домов. Недвижимость Белгорода, являющаяся относительно доступной на сегодняшний день, может помочь «делать деньги», так как данный город считается одним из наиболее развивающихся и растущих городов России. Вследствие многих исследований пришли к выводу, что наиболее выгодное вложение капитала в недвижимость это приобретение жилья на первичном рынке и желательно на этапе строительства, так как стоимость таких квартир будет намного ниже [3].

Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстро растущих в России. По вводу жилья в Центральном федеральном округе регион уступает лишь Москве и Подмосковию.

Официально в Белгороде сегодня проживает 1552,9 тыс. человек [6]. Данные цифры указывают на своеобразие местного рынка недвижимости, стремительное развитие которого идет не столько в городской черте, сколько за ее пределами. Именно в пригороде выделяются льготные участки для индивидуального строительства. Белгород обрастает мощным кольцом агломерации, где живет более 600 тыс. человек. Эта цифра растет, в

том числе за счет переселенцев из Москвы, Санкт-Петербурга и северных регионов. Именно приезжие поддерживают активный спрос на рынке недвижимости Белгорода.

Популярность региона для переселенцев обусловлена рядом факторов: теплый климат, низкий уровень преступности и безработицы, ориентация местной власти на развитие ИЖС, активное развитие инфраструктуры (газификация области близка к 100%) и др.

В течение прошлого года спрос на квартиры в Белгороде и Белгородской области медленно падал. В условиях значительного превышения предложения над спросом продавцы были вынуждены снижать цены (табл. 1).

Таблица 1 - Индексы цен на первичном рынке жилья по Белгородской области в 2012-2017 гг. на конец периода, в процентах к концу предыдущего периода [5]

	2012	2013	2014	2015	2016	I квартал 2017	II квартал 2017
Все квартиры	112,6	100,5	102,6	95,7	103,8	100,7	99,3
в том числе:							
- квартиры среднего качества (типовые)	111,9	100,0	103,9	97,1	103,0	99,5	100,7
- квартиры улучшенного качества	114,2	100,7	101,6	95,6	104,1	100,9	99,0
- элитные квартиры	105,2	99,9	107,8	91,3	91,5	100,2	103,2

В II квартале 2017 года средняя цена жилой недвижимости по Белгородской области составила 52 868 руб. за кв. м. Это на 2,3 % больше 2016 года (табл. 2).

Таблица 2 - Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья по Белгородской области в 2012-2017 гг. на конец периода, рублей [1,2]

	2012	2013	2014	2015	2016	I квартал 2017	II квартал 2017
все типы квартир	48877	52931	54621	50275	51663	53264	52868
квартиры среднего качества (типовые)	30728	36118	44316	40019	45726	45830	46145
квартиры улучшенного качества	48173	52622	53254	51665	52651	54183	53616
элитные квартиры	61782	62401	72110	68666	62650	60084	62025

Если сравнить ситуацию изменения в секторе квартир – в августе 2017 года – к августу 2016 года стоимость понизилась на 4,7 % (рис. 1).

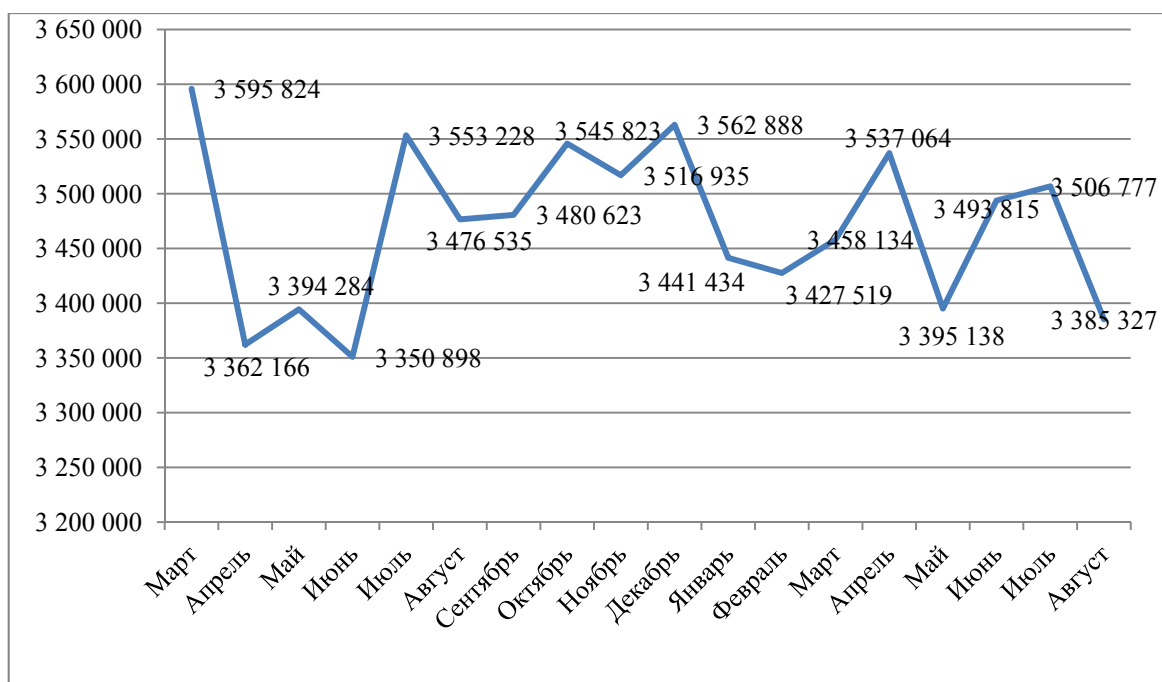


Рисунок 1 - Динамика средней стоимости квартир в г. Белгороде 2016-2017 г., руб [4].

Во втором полугодии 2016 года спрос на рынке значительно восстановился и повысился. В перспективе цены будут расти, потому что увеличивается спрос. Безусловно, ранее спрос был больше на дорогое элитное жилье. Сейчас по статистике из 10 проданных квартир 6-7 однокомнатных (рис. 2).

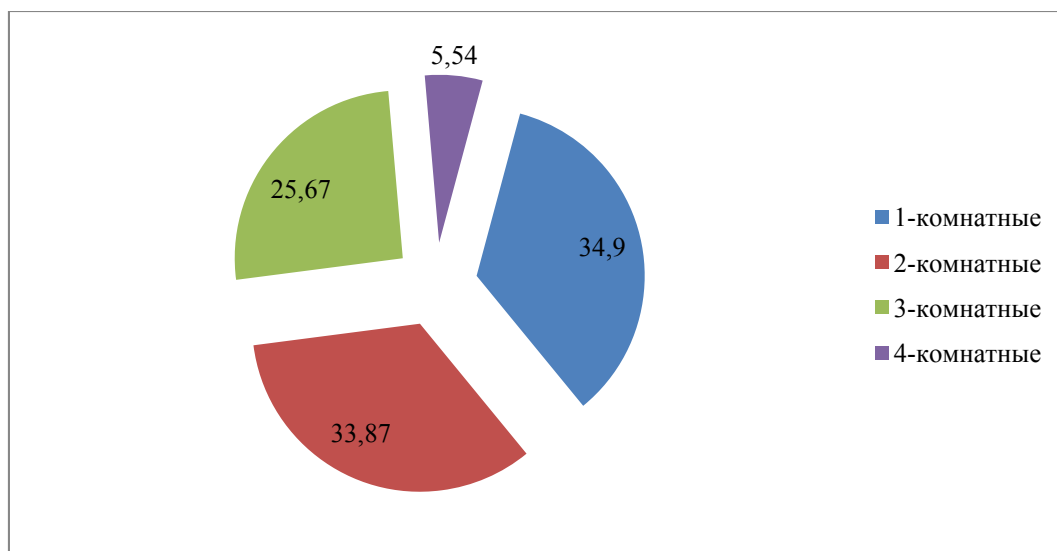


Рисунок 2 - Структура объявлений в базе сайтов, % [4]

На первичном рынке г. Белгорода средняя стоимость продажи по количеству комнат:

1. Однокомнатная – 2 458 243 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;

2. Двухкомнатная – 3 431 417 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;
3. Трехкомнатная – 4 849 036 руб., где показатель стоимости изменился на 3 %;
4. Четырех- и многокомнатная – 5 928 866 руб., средняя цена изменилась на 32 % [4].

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

1. Однокомнатная – 2 608 379 руб., Западный;
2. Двухкомнатная – 6 761 670 руб., Репное;
3. Трехкомнатная – 38 433 767 руб., Дубовое;
4. Четырех- и многокомнатная – 8 633 912 руб., Водстрой.

Низкие цены установились в районах:

1. Однокомнатная – 1 140 671 руб., Репное;
2. Двухкомнатная – 2 277 850 руб., Восточный;
3. Трехкомнатная – 4 472 709 руб., Водстрой;
4. Четырех- и многокомнатная – 3 902 254 руб., Западный [4].

Свои условия на рынке сейчас диктует покупатель. Если раньше цены на однокомнатные квартиры только начинались от 2 млн рублей, то сейчас за такие деньги можно купить и двухкомнатную квартиру в старом доме.

В невыгодном положении остаются продавцы: экспозиция квартир на рынке длится прилично – от одного года и более, причем долго продаваться могут даже однокомнатные квартиры, а скидки могут доходить и до 500 тыс. рублей.

Неплохим спросом пользуются пригородные жилые дома площадью от 70 до 100 кв. м. Причем не только потому, что люди стремятся переехать за черту города, а потому что такой дом приобрести намного выгоднее. Многие застройщики хорошо скидывают цены, и стоимость квадратного метра домов намного ниже, чем в квартире. И многие, продав квартиру, хотят переехать в дом. Продав двухкомнатную квартиру в 50 кв. м. они могут купить 100 кв. м в пригороде [3].

Самым ликвидным жильем специалисты рынка считают сейчас малогабаритные новостройки в пригороде – пос. Новосадовом, Северном, микрорайоне Улитка. Такие квартиры можно будет легко продать, и именно на них сейчас делают ставки застройщики.

Таким образом, сейчас на первичном рынке жилой недвижимости Белгородской области сложилась непростая ситуация: недвижимость проседает в стоимости, но вместе с этим повышаются расходы на ее содержание. Данный момент останавливает многих людей от вложения своих сбережений в квадратные метры. Те, кто испытывает острую необходимость в улучшении жилищных условий, не имеют достаточно средств и не могут при этом решиться на ипотечный кредит. У кого-то нет средств на первоначальный взнос или ежемесячный платеж, кому-то банки отказали сами в силу определенных причин. Спрос на недвижимость находится в таком положении, при котором испытывается острая необходимость в более существенном снижении цены.

Небольшое снижение цены на недвижимость заметно на первичном рынке. Многие застройщики делают дисконты и скидки, которые позволяют купить квадратные метры по ценам 2016 года, а в редких случаях и еще ниже на 10%.

Что касается доступности жилья, то по мнению экспертов, квартиры осенью 2017 года купить будет проще, по сравнению с прошлыми годами. Все это становится возможным благодаря снижению ставок и ряду государственных программ.

За полгода средняя ипотечная ставка снизилась примерно на 1,5 - 2 процента и к концу года может остановиться на отметке менее 10 %, уменьшилась стоимость квадратного метра. Все это привело к тому, что появилось некое количество граждан, которые могут приобрести жилье в кредит.

По мнению ряда аналитиков рынка недвижимости, сегодня строят много и быстро, а крупные компании пытаются компенсировать низкие цены большим объемом продаж. Все это может привести к тому, что следующие пять лет могут оказаться критичными, и количество нераспроданных квартир (в новостройках) будет расти.

Многие застройщики и так работают на уровне рентабельности. Есть вероятность того, что они не согласятся на снижение цен, а как раз сократят объемы строительства новых метров. Если застройщики смогут снизить темпы ввода нового жилья на 30 %, то стоимость квадратных метров пойдет вверх.

Список литературы

1. Шумайлова Н.С. Анализ зависимости цены на первичном рынке недвижимости от некоторых показателей социально-экономического благополучия населения на примере данных Белгородской области, Центрального федерального округа и Российской Федерации //Международный научный журнал «Инновационная наука» № 4-1/2017, с. 225.

2. Регионы России. Социально-экономические показатели 2016 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/region/reg-pok16.pdf

3. Рынок недвижимости Белгородской области – итоги 2015 года // Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belrn.ru/2016/01/20/rynok-nedvizhimosti-belgorodskoj-oblasti-itogi-2015-goda/>

4. Статистика цен на продажу квартир в Белгороде [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belgorod.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области // Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belg.gks.ru>

6. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru>

Kogteva Anna Nikolaevna, Candidate of Economic Sciences, associate professor

(e-mail: kogteva@bsu.edu.ru)

Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

Gerasimova Natalia Anatolievna, Candidate of Economic Sciences, associate professor

(e-mail: ngerasimova@bsu.edu.ru)

Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

PRIMARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN BELGOROD REGION

This article describes the features of the primary residential real estate market in Belgorod region. The work presents the dynamics of market prices in this segment of the market, as well as the influence of external economic and political situation in the average cost jili real estate in the region

Keywords: *real estate, price index, primary market, housing, the developer.*

УДК 339.1

ИННОВАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР ВЛИЯНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ НА АДАПТАЦИЮ КОМПАНИЙ К СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ

Кольган Мария Владимировна, к.э.н., доцент

*Донской государственный технический университет,
г. Ростов-на-Дону, Россия (E-mail: kolgan.m@yandex.ru)*

В статье автор исследует инновационный характер влияния информационных технологий на адаптацию российских компаний к современным условиям, на основе полученных в результате сбора статистических данных. Актуальность вопроса обусловлена активной ролью сферы торговли в оценке состояния экономики, что предъясвляет повышенный интерес к тенденциям инновационного развития данной сферы. Сложность их осознания и реализации состоит в том, что определить вектор развития зачастую сложно в силу индивидуального набора факторов успеха, поэтому возможности масштабирования существующей практики обуславливают необходимость систематизации и анализа существующего состояния сектора торговли. В данном исследовании автор провел анализ состояния развития торговли, и выявил тенденции, наметившиеся в отрасли. Это позволило уточнить изменение роли информатизации в инновационном развитии предприятий торговли.

Ключевые слова: *торговля, инновации, информатизация*

Складывающаяся рыночная ситуация неразрывно связана с новым этапом технологической перестройки, сопряженным с формированием экономики, базирующейся на знаниях. Отсюда неслучайно следует: необходимо переосмыслить формы и методы ведения бизнеса. Известно, что в такие периоды происходит обновление продуктов и технологий, а так же развиваются принципиально новые формы предприятий, новые экономические отношения с государством, новые хозяйственные отношения с поставщиками сырья и т.д. В условиях сегодняшней рыночной системы хозяйствования с присущей ей разобщенностью производителей чрезвычайно важное значение приобретает владение и эффективное распоряжение информацией. Это достигается с помощью использования информационных технологий в форме применения аппаратного и программного обеспечения, развитие сетевых и платежных технологий. Выживание и развитие в