

УДК 332.85 (470.311):[332.64:330.322](045)  
JEL classification: L74

<http://doi.org/10.5281/zenodo.2274039>

## АНАЛИЗ И ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ

©*Синенко В. А., Российский университет дружбы народов,  
г. Москва, Россия, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)*  
©*Петрова В. Ю., Российский университет дружбы народов,  
г. Москва, Россия*

## ANALYSIS AND DYNAMICS OF CHANGES IN PRICES FOR LIVING REAL ESTATE IN MOSCOW FOR THE LAST 5 YEARS

©*Sinenko V., Peoples' Friendship University, Moscow, Russia, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)*  
©*Petrova V., Peoples' Friendship University, Moscow, Russia*

*Аннотация.* С учетом различных условий и обстоятельств на рынке недвижимого имущества цена на недвижимость может значительно варьироваться в большую или меньшую сторону. В выявлении реальной стоимости объекта недвижимости и заключается смысл оценки. В данной статье авторами представлено изменение рыночной стоимости квартир по округам г. Москвы при равных характеристиках. Исследуемый период изменения стоимости жилой недвижимости с января 2014 г. по январь 2018 г. В рамках статьи авторами приведена динамика рыночной стоимости квартир.

*Abstract.* Given the various conditions and circumstances in the real estate market, the price of real estate can vary considerably up or down. In identifying the real value of the property and is the meaning of the assessment. In this article, the authors present the change in the market value of apartments in the districts of Moscow with equal characteristics. The studied period of change in the value of residential real estate January 2014 — January 2018. In the article, the authors present the dynamics of the market value of apartments.

*Ключевые слова:* объекты недвижимости, недвижимость, жилая недвижимость, оценка недвижимости, квартиры, цена, анализ, кадастр недвижимости, Москва.

*Keywords:* real estate, real estate, residential real estate, real estate appraisal, apartments, price, analysis, real estate cadaster, Moscow.

На сегодняшний день одной из наиболее востребованных видов оценки является оценка жилой недвижимости и пользуется высоким спросом на рынке оценочных услуг. Активно развивающаяся система ипотечного кредитования граждан для целей приобретения жилья, а также многообразие и неоднородность рынка жилой недвижимости обуславливается большой популярностью данной услуги.

Анализ состояния рынка недвижимости проводится рядом авторов, оценка и особенности ценообразования представлены довольно детально в работах Малкиной М. Ю., Шулепниковой Е. А. (2012), только в этом году опубликованы статьи по вопросам рынка недвижимости следующих авторов: Федотова Т. А., Смирнова Ю. О.; Стерник С. Г., Мирончук Я. С., Филатова Е. М.; Антонюк В. С., Погонин В. В., Кремер Д. В. [1–4].

Оценка недвижимого имущества является прикладным экономическим анализом, основная цель которого — это выявление наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества с точки зрения экономической выгоды, а также исследование спроса и предложения на рынке недвижимости в данный момент и в разработке оценочной модели объекта недвижимости, которая смогла бы спрогнозировать наиболее вероятную цену его продажи.

Оценщики в результате своей деятельности проводят оценку жилой недвижимости для самых различных целей. Для целей получения указанной услуги заинтересованные лица обращаются к специалистам при сделке купле–продаже, страховании, приватизации, вступлении в права наследования, для инвестиционного планирования и урегулирования имущественных споров. Основная цель оценки и ее формулировка необходима оценщику для целей выбора подходящего вида стоимости и метода оценки, который в обязательном порядке необходимо отразить в отчете об оценке недвижимого имущества. Услуги по оценке жилой недвижимости оказываются в полном соответствии с действующими законами и нормативными актами Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

За последние 5 лет вторичный рынок в ценах и структуре показал значительные изменения, при этом по объему предложения почти не изменился. Практически любое преимущество квартиры дает прирост в цене. Даже из-за менее существенных преимуществ (например, встроенной кухни, посудомоечной машины и т. п.) продавцы принимают решение о повышении цены на квартиры. В настоящее время это может повысить ликвидность, но на цену квартир не влияет или влияет незначительно.

Основными характеристиками, повышающими цены на квартиры, являются:

- близость к метро;
- наличие ремонта;
- материал стен дома;
- инфраструктура и окружение;
- этаж расположения.

Указанные условия могут увеличивать/уменьшать стоимость квартиры в среднем на 15%. Поскольку в данной статье авторами рассматривалась динамика квартир с равными характеристиками, которые не менялись на протяжении 5 лет, то такие параметры как: ремонт, материал стен дома, вид из окна, не учитывались.

Начиная с января 2014 г и по сегодняшний день были построены следующие станции метро:

2014 г. — Битцевский парк, Деловой центр, Лесопарковая, Spartak, Тропарево;

2015 г. — Котельники, Румянцево, Технопарк;

2016 г. — Саларьево, станции МЦК;

2017 г. — Ломоносовский проспект, Раменки, Минская, станции МЦК,

2018 г. — планируется открытие станций метро.

Для оценки рыночной стоимости квартир приведены основные параметры в Таблице.

Таблица.

#### ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР

<i>Наименование</i>	<i>Характеристика</i>
Доступность до метро	10 мин. пешком
Материал стен дома	панельный
Этаж расположения	средний
Состояние отделки	хорошее
Количество комнат	2
Площадь квартиры, кв. м	55
Площадь кухни, кв. м	8

На Рисунке 1 с учетом данных характеристик приведено изменение цены с 2014 г до 2018 г в руб.

По данным, представленным выше, авторами выявлено, что по ценам (в руб) на квартиры показана в целом отрицательная динамика. При этом значительные изменения можно проследить за последние 2 года (2017–2018 гг.).

В округах СВАО, ВАО, ЮВАО, ЮАО, ЮЗАО, СЗАО г. Москвы падение цены на сегодняшний день составило около 12% по отношению к январю 2014 г., в САО — минус 8% по отношению к январю 2014 г., в ЗАО был отмечен рост на 2% за рассматриваемый период.

Поскольку курс доллара варьировался от 32,6587 до 72,9299, то изменение цены в долларах достигло в среднем 50% за рассматриваемый период, о чем представлено на Рисунке 2.

На Рисунке 3 представлены изменения цен на квартиры в долларах по районам в г. Москве.

Главный фактор при рыночном формировании цены — готовность заинтересованных лиц заплатить запрашиваемую сумму. Такая сумма зависит от их покупательской способности, а также от ситуации для конкретного местоположения и текущей ситуации. Поэтому при прогнозировании цен важным фактором является мнение, желание и возможностей покупателей. При анализе рынка жилья сохраняются ожидания снижения цен. Такое падение связано с тем, что объемы спроса на вторичное жилье существенно ниже, чем предложение. В настоящее время предложение превышает спрос на 2,5%.

Средний срок экспозиции на сегодняшний день составляет около 3 месяцев, в связи с тем, что продавцы более охотно идут на дисконт. При этом имеются случаи, когда продавцы, не желающие снижать цены до устраивающего покупателей уровня, предпочитают снимать квартиру с продажи.

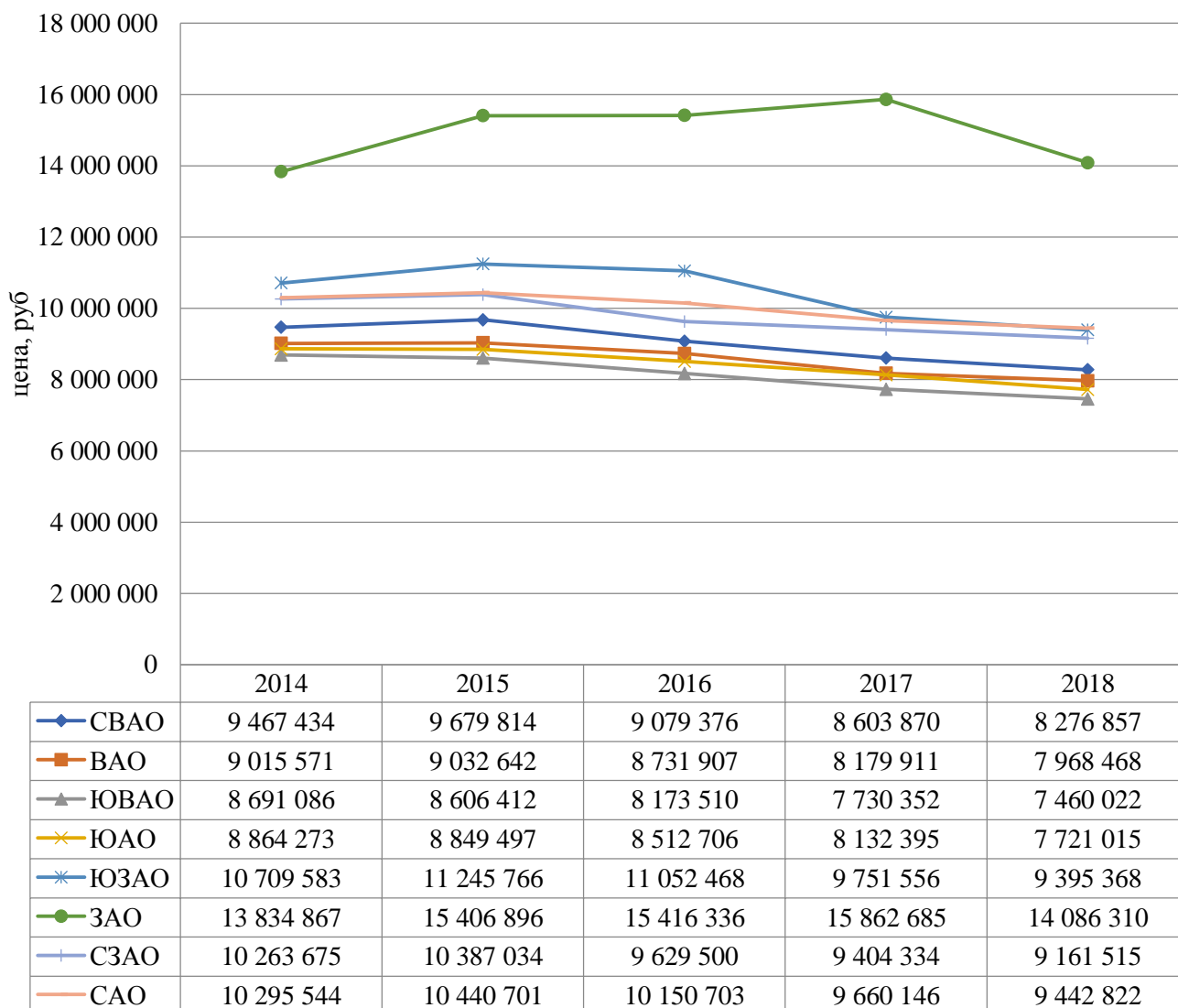


Рисунок 1 Изменение цен на квартиры по районам г. Москвы 2014–2018 гг., руб.

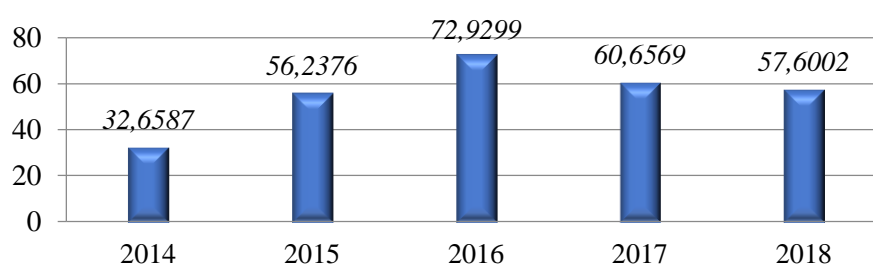


Рисунок 2. Изменение курса доллара в г. Москве, руб.

Многие покупатели не спешат приобретать жилье, поскольку ожидают дальнейшего снижения цен. Кроме того, снижение ключевой ставки ЦБ привело к уменьшению ипотечных ставок, и многие покупатели надеются, что ставки будут снижаться и дальше. Покупатели часто занимают выжидательную позицию. На вторичном рынке они могут около года мониторить рынок и принимают решение о покупке, когда находят подходящий вариант по привлекательной цене.

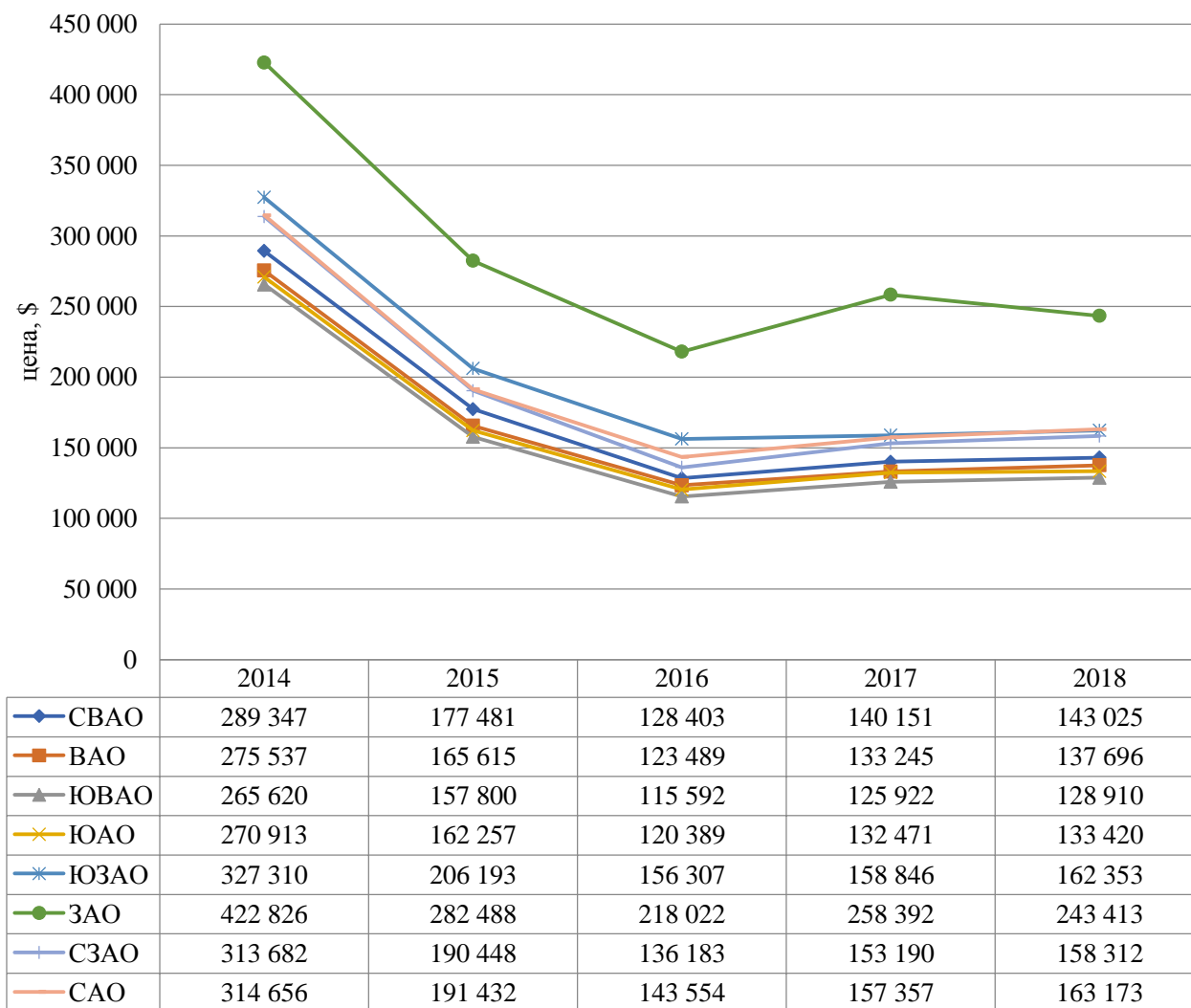


Рисунок 3. Изменение цен на квартиры по районам г. Москвы, \$

Исходя из вышеизложенного, оценка объектов недвижимости и определение рыночной стоимости играет очень большую и важную роль в настоящее время. Рынок жилья становится достаточно развитым, а без квалифицированной и профессиональной оценки недвижимого имущества и его стоимости не представляется возможности совершить практически ни одной сделки.

*Список литературы:*

1. Малкина М. Ю., Шулепникова Е. А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. 2012. №20. С. 2-12.
2. Федотова Т. А., Смирнова Ю. О. Определение направлений развития рынка жилой недвижимости с учетом фактора сезонности // Образование и наука в современном мире. Инновации. 2018. №1. С. 151-157.
3. Стерник С. Г., Мирончук Я. С., Филатова Е. М. Оценка среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости в Московской области // Мир новой экономики. 2018. №3.
4. Антонюк В. С., Погонин В. В., Кремер Д. В. Рынок жилой недвижимости в городах-миллионниках РФ: состояние и механизмы реализации жилищной политики // XII

Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен». Екатеринбург, 16-18 ноября 2017 г.: сборник докладов. Екатеринбург: Издательство УМЦ УПИ, 2018. Ч. 1. С. 289-302.

*References:*

1. Malkina, M. Yu., & Shulepnikova, E. A. (2012). Analiz sostoyaniya i tendentsii rynka zhiloi nedvizhimosti v Rossiiskoi Federatsii *Economic Analysis: Theory and Practice*, (20). 2-12.
2. Fedotova, T. A., & Smirnova, Yu. O. (2018). Determining directions of development of the residential market with the season factor. *Education and science in the modern world. Innovation*, (1). 151-157.
3. Sternik, S. G., Mironchuk, Ya. S., & Filatova, E. M. (2018). Assessment of average market investment returns in the development of the residential real estate in the Moscow region. *Mir novoi ekonomiki*, 12(3): 140-152. (in Russian). DOI: 10.26794/2220-6469-2018-12-3-140-152.
4. Antonyuk, V. Pogonin, V. & Kremer, D. (2018). Residential real estate market in the megacities of russia: condition and implementation mechanisms of housing policy. In XII Mezhdunarodnaya konferentsiya «Rossiiskie regiony v fokuse peremen». Ekaterinburg, 16-18 noyabrya 2017 g.: sbornik dokladov. Ekaterinburg: Izdatel'stvo UMTs UPI, Ch. 1. 289-302.

*Работа поступила  
в редакцию 25.11.2018 г.*

*Принята к публикации  
28.11.2018 г.*

---

*Ссылка для цитирования:*

Синенко В. А., Петрова В. Ю. Анализ и динамика изменения цен на жилую недвижимость в Москве за последние 5 лет // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. №12. С. 471-476. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/12-63> (дата обращения 15.12.2018).

*Cite as (APA):*

Sinenko, V. & Petrova, V. (2018). Analysis and dynamics of changes in prices for living real estate in Moscow for the last 5 years. *Bulletin of Science and Practice*, 4(12), 471-476. (in Russian).