

Горгорова Валентина Витальевна

GorgorovaValentinaVitalievna

к.т.н., доцент кафедры «Прикладная математика и вычислительная техника»

Ph.D., assistant professor of "Applied Mathematics and Computer Science"

Ростовский государственный строительный университет,

кафедра «Прикладная математика и вычислительная техника»

Rostov State University of Civil Engineering,

Department of "Applied Mathematics and Computer Science"

E-Mail: vgorgorova@yandex.ru

Горгорова Юлия Владимировна

GorgorovaJuliyaVladimirovna

к.т.н., доцент кафедры «Прикладная математика и вычислительная техника»

Ph.D., assistant professor of "Applied Mathematics and Computer Science"

Ростовский государственный строительный университет,

кафедра «Прикладная математика и вычислительная техника»

Rostov State University of Civil Engineering,

Department of "Applied Mathematics and Computer Science"

E-Mail: juligorgorova@freemail.ru

Кондратьева Татьяна Николаевна

Kondratieva Tatiana Nikolaevna

к. арх., доцент кафедры «Интерьер»,

PhD in Architecture, Associate Professor of "Interiors"

Южный федеральный университет, кафедра «Интерьер»

Southern Federal University, Department of "Interiors"

08.00.13 - Математические и инструментальные методы экономики

E-Mail: ktn618@yandex.ru

Анализ стоимости объектов недвижимости

Analysis of price property

Аннотация: По статистическим данным на 21 сентября 2012 г., формирующим стоимость объектов недвижимости г. Ростова-на-Дону, проведено сравнение стоимости квартир, предлагаемых на продажу и сдаваемых в аренду.

The Abstract: According to the statistics on September 21, 2012, forming the value of real estate in Rostov-on-Don, a comparison of the cost of apartments offered for sale or lease.

Ключевые слова: Рынок жилья, статистические характеристики, объекты недвижимости, продажа, аренда.

Keywords: Market of dwelling, the statistical characteristics, real estate sales, rental.

Стоимость продажи недвижимости и ее аренды представляет интерес и для покупателей, и для арендаторов. Риэлтерские фирмы, оказывают спектр услуг по оценке недвижимости, покупке, продаже, аренде. Как производится оценка жилья и насколько она соответствует действительной стоимости? Какие параметры определяют эту оценку? Что выгоднее продать квартиру или сдавать ее в аренду? Особенно актуальны эти вопросы для таких крупных южных городов, каким является г. Ростов-на-Дону.

На основании данных сайта компании ОДЕОН [3], которая работает на рынке жилой и коммерческой недвижимости с 2004 года, был проведен анализ стоимости однокомнатных квартир на вторичном рынке жилья [1] и сравнительный анализ формирования стоимости объектов недвижимости г. Ростова-на-Дону на июнь 2011 г. и сентябрь 2012 г.

Данное исследование посвящено сравнению стоимости квартир, предлагаемых на продажу и сдаваемых в аренду. Анализ выполнен по данным, взятым на сайте компании ОДЕОН, на 21 сентября 2012 г.

Характеристики жилья, представленные на сайте, были избраны в качестве факторов, влияющих на стоимость. Объекты недвижимости с неполными данными, такие у которых отсутствовали сведения о площади кухни, жилой площади или этаже, были удалены из исходной базы. Оставшиеся объекты недвижимости были сгруппированы [2]. Результаты группировки представлены в табл. 1.

Таблица 1

Количество квартир, предлагаемых на продажу и сдаваемых в аренду
(на 21 сентября 2012 г.)

Объект недвижимости	Количество квартир, предлагаемых на продажу	Количество квартир, предлагаемых в аренду	Разница числа квартир, предлагаемых на продажу и в аренду
1 - комнатная	92	144	-52
2 - комнатная	331	227	104
3 - комнатная	403	110	293
4 - комнатная	65	13	52
дом	1101	21	1080
Итого:	1992	515	1477

Данные колонки «Разница числа квартир, предлагаемых на продажу и в аренду» в табл. 1., указывают на тот факт, что количество однокомнатных квартир, предлагаемых в аренду, более чем в полтора раза превышает число однокомнатных квартир, предлагаемых на продажу. Заметим, что наименее сдаваемыми являются четырехкомнатные квартиры и дома. Уставленное соотношение между объектами недвижимости наглядно представлено на рис. 1.

Для анализа рынка недвижимости, качественные характеристики: материал стен здания, объект недвижимости и район города, для анализа были заменены численными значениями, как это представлено в табл. 2, табл. 3 и табл. 4.

Таблица 2

Соответствие качественной характеристики «материал стен здания»
числовому значению

Материал стен здания	Кирпич	Панель	Каркасно-монолитный	Саман	Саманно-кирпичный
Числовое значение	1	2	3	4	5

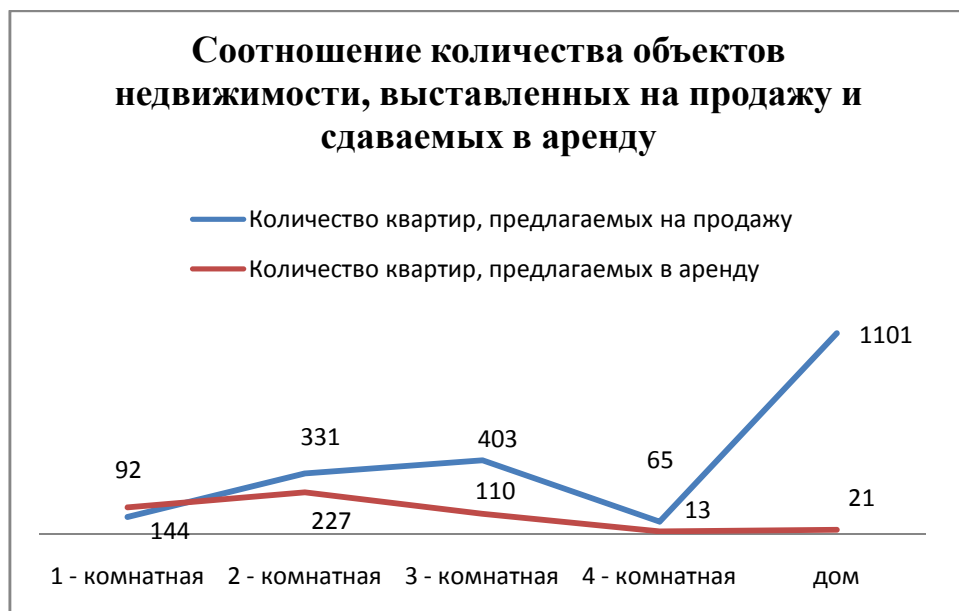


Рис. 1. Соотношение количества объектов недвижимости, предлагаемых на продажу и сдаваемых в аренду

Таблица 3

Соответствие качественной характеристики «объект недвижимости»
числовому значению

Объект недвижимости	1 - комнатная	2 - комнатная	3 - комнатная	4 - комнатная	дом
Числовое значение	1	2	3	4	5

Таблица 4

Соответствие качественной характеристики «район города» числовому значению

Районы города	Числовое значение	Районы города	Числовое значение
1 пос. Орджоникидзе	1	Мясниковский	17
2 пос. Орджоникидзе	2	Нариманова	18
2 Пятилетка	3	Нахичевань	19
Аксай	4	Новое поселение	20
Александровка	5	Портовая	21
Аэропорт	6	Ростовский институт инженеров железнодорожного транспорта (РИИЖТ)	22
Батайск	7	Родионово-Несветайский	23
Болгарстрой	8	Ростовское море	24
Военвед	9	Сельмаш	25
Железнодорожный район (ЖДР)	10	Северный жилой массив (СЖМ)	26
Западный жилой массив (ЗЖМ)	11	Стройгородок	27
Зоопарк	12	Темерник	28
Каменка	13	Фрунзе	29
Комсомольская пл.	14	Центр	30
Лендворец	15	Чкаловский	31
Ленина	16	Янтарный	32

В табл. 2 указаны все районы города и пригороды, квартиры которых представлены к продаже на сайте компании.

Для каждого из объектов недвижимости с помощью инструмента анализа данных была получена Описательная статистика ППП Excel, результаты которой представлены в табл. 5.

Таблица 5

Сводная таблица основных статистических характеристик объектов недвижимости

Объект недвижимости	Средняя цена (тыс. руб.) ¹	Средняя общая площадь (м ²)	Средняя жилая площадь (м ²)	Средняя площадь кухни (м ²)	«Модный» этаж	«Модный» район	Минимальная стоимость (тыс. руб.)	Максимальная стоимость (тыс. руб.)
Статистических характеристик квартир, предлагаемых на продажу								
1	2513,91	44,05	20,13	11,12	8	30	1800	4500
2	2965,23	58,25	33,20	10,12	2	11	1600	7500
3	3464,44	72,27	45,84	10,91	4	30	1200	11500
4	5417,69	97,75	63,49	12,32	3	30	2000	35000
5	8160,42	175,17	101,79	17,81	2	1	2500	125000
Статистических характеристик квартир, предлагаемых в аренду								
1	16,23	39,48	19,4	9,55	2	30	10	35
2	19,05	54,96	32,31	10,03	5	30	11	55
3	24,6	71,51	45,92	11,29	3	30	12	85
4	37	103,7	72	12	2	30	17	80
5	39,57	105,38			1	19	7	200

Анализ табл.5 показывает, что в аренду сдаются в основном квартиры расположенные в районе «Центр», а вот дома сдаются в районе «Нахичевань». При этом «модными» районами продаж квартир являются - Западный жилой массив и «Центр», а вот дома чаще продаются в районе «1 пос. Орджоникидзе». По средним площадям продаваемые и сдаваемые в аренду квартиры мало отличаются между собой. Это, безусловно связано со стереотипами строительства в России.

Представляет интерес, за какой срок собственник сдаваемой в аренду квартиры получит ту сумму денег, которую он получил бы при продаже этой квартиры. Иными словами, за какой срок окупится сдаваемая в наём недвижимость. Исходя из данных табл. 5 с учетом средней, минимальной и максимальной стоимостей продаваемых объектов недвижимости и средней, минимальной и максимальной платы за сдаваемую недвижимость в аренду, получены графики, представленные на рис. 2 -4.

Из графиков видно, что сдача домов в аренду совершенно не выгодна, срок окупаемости такой недвижимости колеблется от 17,19 до 52,08 лет. В то время как вложение средств в однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры может окупиться за срок от 8,33 до 15 лет. Для четырехкомнатных квартир срок окупаемости имеет широкий диапазон от 9,8 до 36,46 лет. Это, безусловно связано с появлением на рынке недвижимости элитного жилья.

¹Для квартир, сдаваемых в аренду, указана средняя плата за месяц.

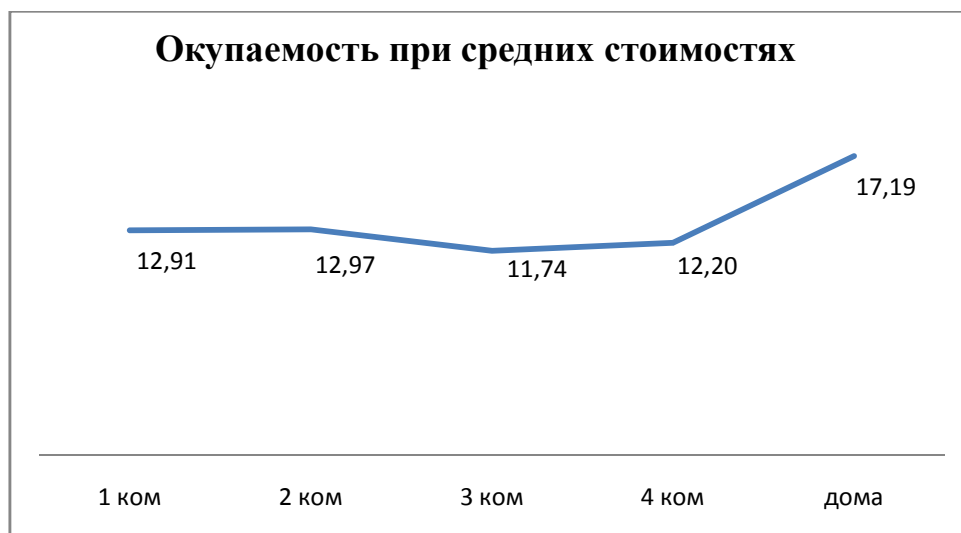


Рис. 2. Окупаемость объектов недвижимости при средних ценах объектов, предлагаемых на продажу и в аренду

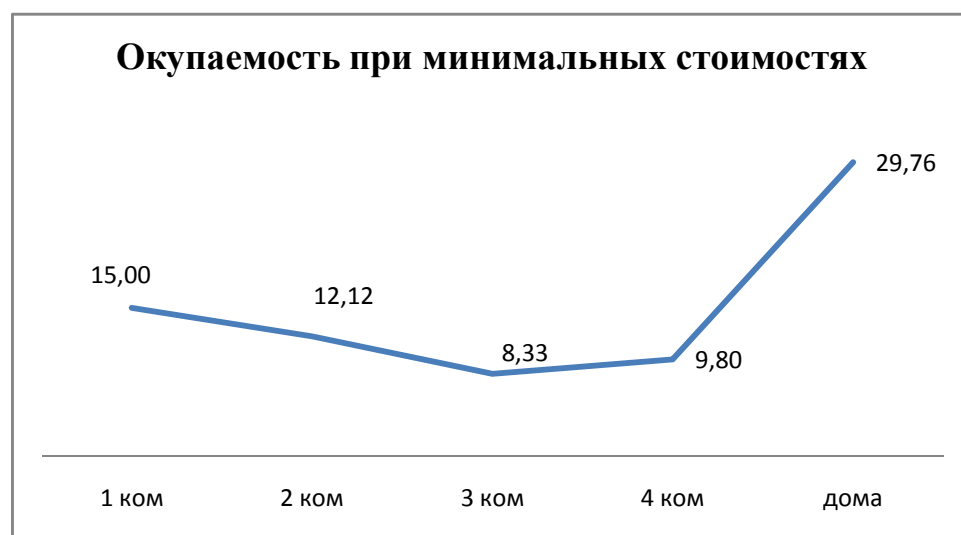


Рис. 3. Окупаемость объектов недвижимости при минимальных ценах объектов, предлагаемых на продажу и в аренду

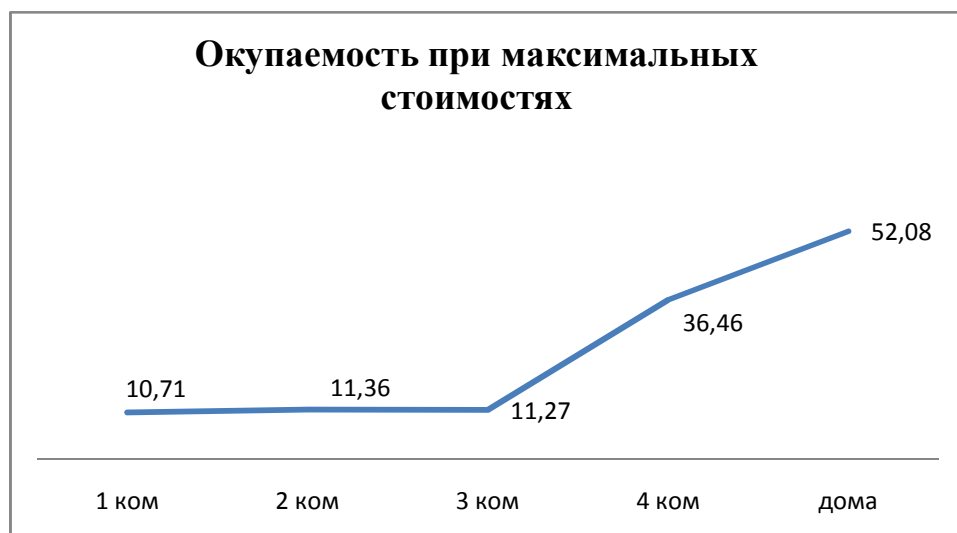


Рис. 4. Окупаемость объектов недвижимости при максимальных ценах объектов, предлагаемых на продажу и в аренду

ЛИТЕРАТУРА

1. Горгорова В.В., Кондратьева Т.Н. Анализ цен однокомнатных квартир, «Строительство-2012»: Материалы Международной научно-практической конференции.- Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2012, 162-164 с.
2. Муравьева М.П. Количественная оценка зависимостей индикаторов рынка труда, «Строительство-2012»: Материалы Международной научно-практической конференции.- Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2012, 172-174 с.
3. Сайт компании ОДЕОН <http://www.odeon-an.ru/>