

Горгорова Валентина Витальевна

Gorgorova Valentina Vitalievna

Ростовский государственный строительный университет,
кафедра «Прикладная математика и вычислительная техника»

Rostov State University of Civil Engineering,

Department of "Applied Mathematics and Computer Science"

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

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

E-Mail: vgorgorova@yandex.ru

Горгорова Юлия Владимировна

Gorgorova Juliya Vladimirovna

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

Rostov State University of Civil Engineering,

Department of "Applied Mathematics and Computer Science"

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

Ростовский государственный строительный университет,
кафедра «Прикладная математика и вычислительная техника»

E-Mail: juligorgorova@freemail.ru

Кондратьева Татьяна Николаевна

Kondratieva Tatiana Nikolaevna

Южный федеральный университет, кафедра «Интерьер»

Southern Federal University, Department of "Interiors"

к. арх., доцент кафедры «Интерьер»,

K. Arch., Associate Professor of "interior"

E-Mail: ktn618@yandex.ru

Динамика вторичного рынка жилья г. Ростова-на-Дону

Dynamics of secondary real estate markets in Rostov-on-Don

Аннотация: Исходя из статистических данных, проведен сравнительный анализ по параметрам, формирующим стоимость объектов недвижимости г. Ростова-на-Дону на июнь 2011 г. и сентябрь 2012 г.

The Abstract: Based on the statistical data, the comparative analysis of the parameters, forms the value of real estate in Rostov-on-Don in June 2011 and September 2012.

Ключевые слова: Рынок жилья, статистические характеристики, динамика рынка жилья.

Keywords: Market of dwelling, statistical characteristics, the dynamics real estate market.



В 2011 г. на основании данных сайта компании ОДЕОН [3] был проведен анализ стоимости однокомнатных квартир на вторичном рынке жилья [1]. Представляет интерес изменение стоимости жилья в городе Ростове-на-Дону.

Данное исследование посвящено сравнению рынка жилья г. Ростова-на-Дону по данным, взятым на сайте компании ОДЕОН, на июнь 2011 г. и сентябрь 2012 г.

Характеристики жилья, представленные на сайте, были выбраны в качестве факторов, влияющих на стоимость. Из исходной базы были удалены квартиры с неполными данными, такие у которых отсутствовали сведения о площади кухни, жилой площади или этаже, оставшиеся данные были сгруппированы по объектам недвижимости [2].

Таблица 1. Количество квартир, предлагаемых на продажу в июне 2011 г. и сентябре 2012 г.

Объект недвижимости	Количество квартир, предлагаемых на продажу (июнь 2011 г.)	Количество квартир, предлагаемых на продажу (сентябрь 2012 г.)	Разница числа квартир, предлагаемых на продажу в 2012 и 2011 гг.
1 - комнатная	432	92	-340
2 - комнатная	574	331	-243
3 - комнатная	456	403	-53
4 - комнатная	55	65	10
дом	1111	1101	-10
Итого:	2628	1992	-636

В табл. 1. разница числа квартир, предлагаемых на продажу в 2012 и 2011 гг. указывает на уменьшение количества квартир, по различным объектам недвижимости, за исключением четырехкомнатных квартир. Уменьшилось общее число объектов недвижимости предлагаемых к продаже.

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

Таблица 2. 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.

Таблица 3. 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

Таблица 4. 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

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

Из табл. 5 видно, что для двухкомнатных квартир «модным» и в 2011 г., и 2012 г. является второй этаж, а для трехкомнатных - четвертый. «Модной» этажностью домовладений остается двухэтажное строение. «Модные» районы - Западный жилой массив и Центр.

Таблица 5. Сводная таблица основных статистических характеристик объектов недвижимости

	Средняя цена (тыс. руб.)	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.)
2011 (по данным на 1.06.2011 г.)								
1 ком	2055,63	39,87	19,05	9,32	2	11	1050	6000
2 ком	2647,6	54,28	31,7	9,081	2	30	900	7500
3 ком	3317,84	70,99	45,10	10,39	4	11	1200	11500
4 ком	5224,55	100,94	66,31	12,58	4	30	2000	18000
дома	7580,49	174,67	101,38	17,73	2	11	650	46000
2012 (по данным на 13.09.2012 г.)								
1 ком	2513,91	44,05	20,13	11,12	8	30	1800	4500
2 ком	2965,23	58,25	33,20	10,12	2	11	1600	7500
3 ком	3464,44	72,27	45,84	10,91	4	30	1200	11500
4 ком	5417,69	97,75	63,49	12,32	3	30	2000	35000
дома	8160,42	175,17	101,79	17,81	2	1	2500	125000

По данным табл. 5 были построены графики, отражающие динамику изменения статистических характеристик объектов недвижимости, предлагаемых на продажу.

График динамики средней цены, представленный на рис.1, показывает, что средняя цена объектов недвижимости в основном возросла. Наибольший рост средней цены наблюдается для однокомнатных квартир (458,28 тыс. руб.) и домовладений (579,93 тыс. руб.).

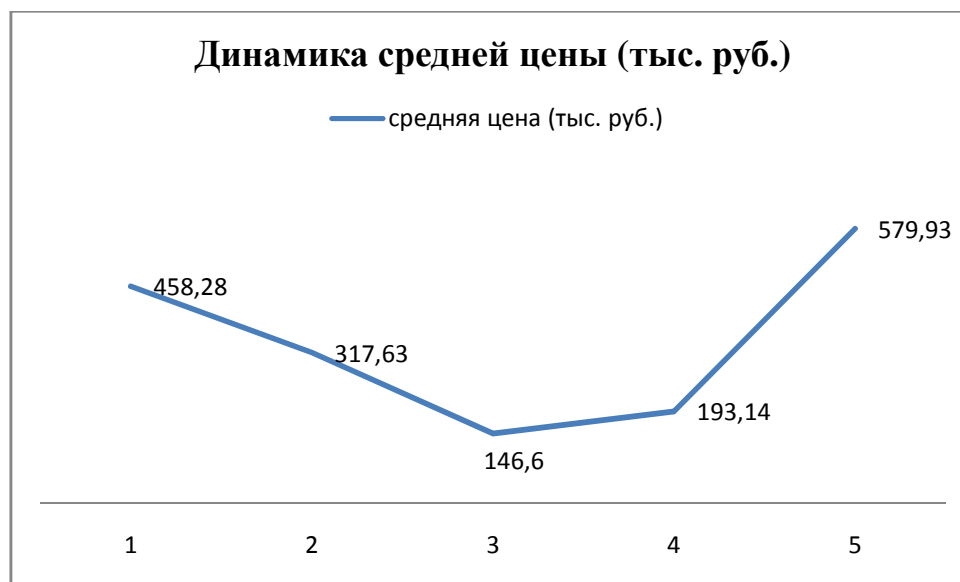


Рис. 1. Динамика средней цены объектов недвижимости, предлагаемых на продажу

На графике, представленном на рис. 2, видно как изменилась средняя общая площадь объектов недвижимости, предлагаемых на продажу. Возросла средняя общая площадь однокомнатных квартир на 4,18 м² и наряду с этим уменьшилась средняя общая площадь четырехкомнатных (-3,19 м²).

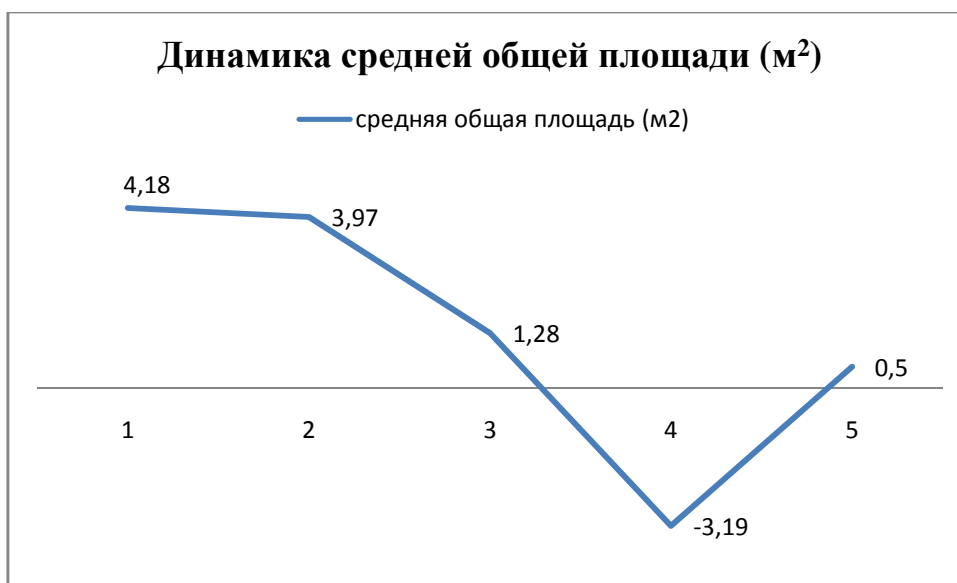


Рис. 2. Динамика средней общей площади объектов недвижимости, предлагаемых на продажу

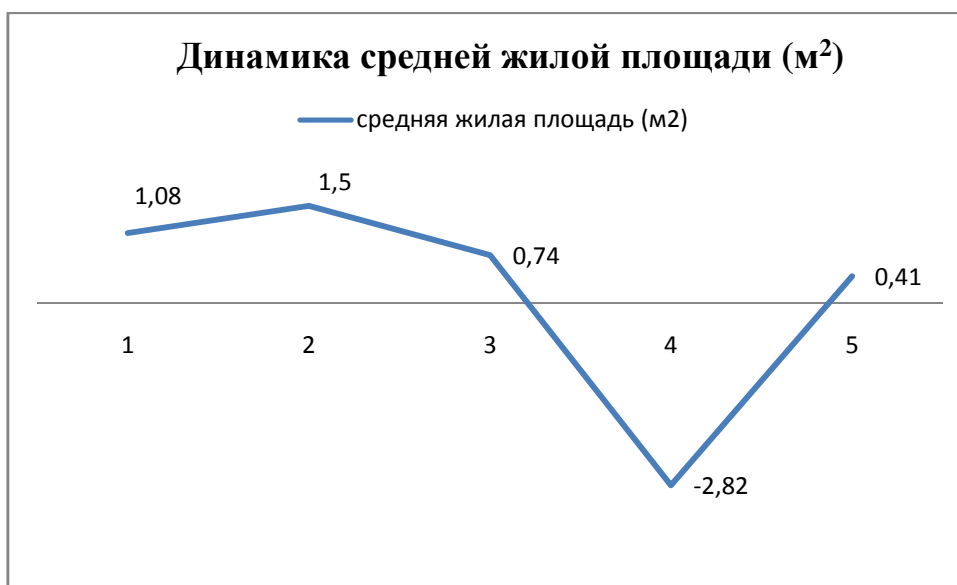


Рис. 3. Динамика средней жилой площади объектов недвижимости, предлагаемых на продажу

Как видно из рис. 2 и рис. 3 динамика средней общей площади объектов недвижимости и динамика средней жилой площади мало отличаются друг от друга.

На рис. 4 видно, что динамика роста средней площади кухни сохраняется, при этом показатель для четырехкомнатных квартир уменьшается (-0,26 м2).

График, представленный на рис. 5, показывает, что минимальная цена на трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры не изменилась, в то время как минимальная стоимость домовладений значительно возросла (на 1850 тыс. руб.).

Из графика рис. 6 видно, что максимальная цена на однокомнатные квартиры в сентябре 2012 г. по сравнению с июнем 2011 г. упала на 1500 тыс. руб. на двухкомнатные и трех-

комнатные квартиры осталась без изменений. Максимальная стоимость четырехкомнатных квартир возросла на 17000 тыс. руб. и домовладений возросла на 79000 тыс. руб.

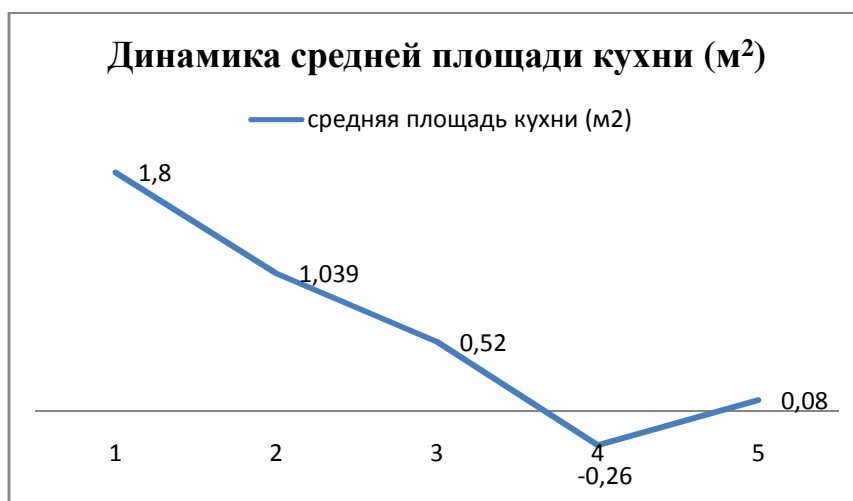


Рис. 4. Динамика средней площади кухни объектов недвижимости, предлагаемых на продажу



Рис. 5. Динамика минимальной стоимости объектов недвижимости, предлагаемых на продажу

Проделанный анализ динамики вторичного рынка жилья г. Ростова - на - Дону, показал, что количество предлагаемых на продажу объектов недвижимости в целом уменьшилось, при этом их стоимость возросла с одновременным увеличением, как общей площади, так и жилой. Рынок жилья переживает рецессию, связанную с вялотекущим экономическим кризисом последних лет.

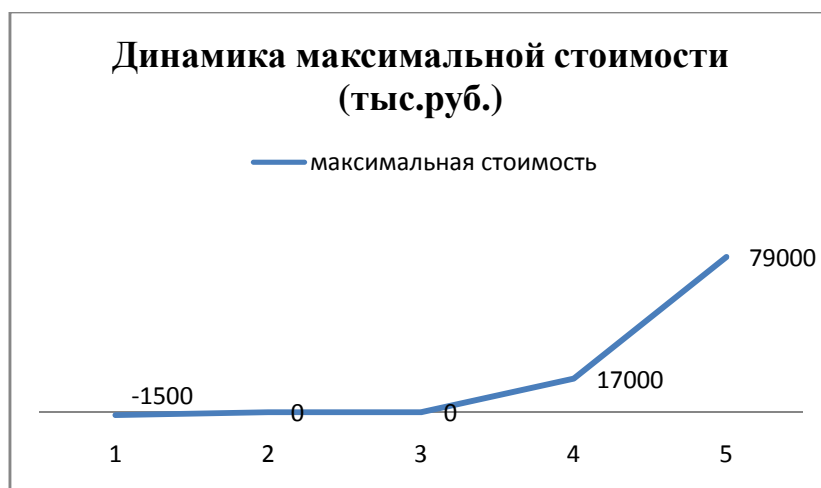


Рис. 6. Динамика минимальной стоимости объектов недвижимости, предлагаемых на продажу

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/>