

Казанцев М.Г.

(ООО «Диалог», г. Екатеринбург).

**Маркетинговые принципы оценки среднего индекса
на жильё в российских мегаполисах.**

Справка IT- системного администратора сайта: (дайджест по тексту рекламного издания «Потребительский интерес». -2011.-№5.-С.9-12., зарегистрированного в информационно-рекламном публикаторе дайджестов, экономических подборок и кратких рекламных обзоров статей, имеющих высокий рекламный рейтинг по анализу популярности количества прочтений специалистами в сфере маркетинга). Текст публикатора доступен с 18.05.2011; материал получен и в автоматическом режиме размещен в 10: 14 по мс 18.05:2011 по ссылке <http://optima-sochi.ru/our-services/predlozhenie-po-reklame/> .

Оценивая средний индекс цен на жилье в крупных городах России, отмечается тот факт, что он колеблется от 1,145 до 1,3 и превышает уровень инфляции на 0,3-1,5 за 2011 год. Так, наибольший показатель индекса цен на жилье наблюдается в Перми – 1,3. Примерно на одном и том же уровне находятся такие города, как Нижний Новгород – 1,145, Екатеринбург -1,19, Новосибирск – 1,231, Самара – 1,275. Для планирования объема жилья в рассматриваемых крупных городах России можно воспользоваться таким показателем, как объем вводимого жилья. Сравнивая этот показатель в выбранных городах России, прослеживается следующий факт: практически во всех городах наблюдается увеличение объема строящегося жилья, за исключением Самары, в которой этот показатель снизился с 360 до 320 тыс. кв.м. (рис.1).

По данным Росстата (Воропаева Л.И., 2011) лидирующее место по показателю объема строящегося жилья являются такие города, как Пермь, в котором объем вводимого жилья увеличился с 164,4 до 314,7 тыс. м², т.е. на 91,4% и Екатеринбург – с 497,1 до 1100 тыс. м², т.е. более чем в 2 раза. Подобные результаты говорят о повышении активности строительного бизнеса вообще, и развитии жилищного строительства в частности. В остальных

городах наблюдаются не такие высокие темпы увеличения жилищного строительства, но сохраняется стабильный объем вводимого жилья: в Нижнем Новгороде данный показатель увеличился с 286,6 до 350 тыс.



Рис. 1. Средний индекс цен на жилье в регионах за 2011 г.

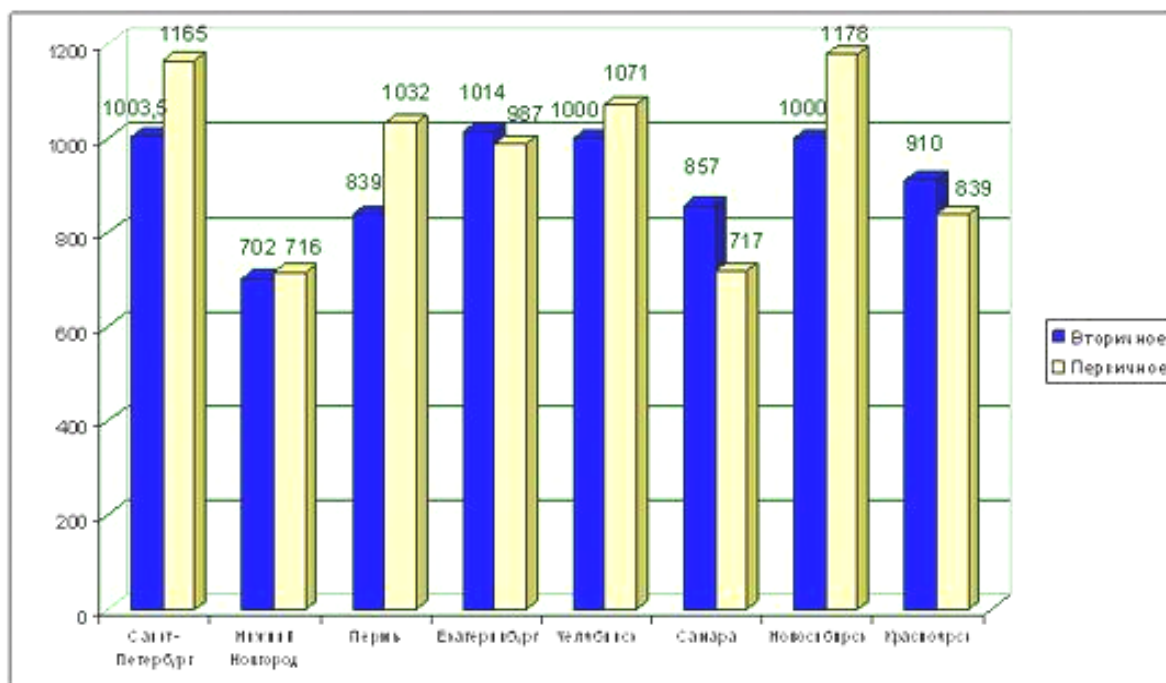


Рис. 2. Динамика цен за кв.м. на первичное и вторичное жилье в крупных городах в 2011 году, долл.

м², т. е. на 22,1%, в Челябинске – с 350 до 432 тыс. м², на 23,4%, в Новосибирске с 500 до 521 тыс. м², т.е. на 4,2%, в Санкт-Петербурге с 2031,972 до 2273,382 тыс. м², т.е. на 11,8%. Еще один показатель, на котором хотелось

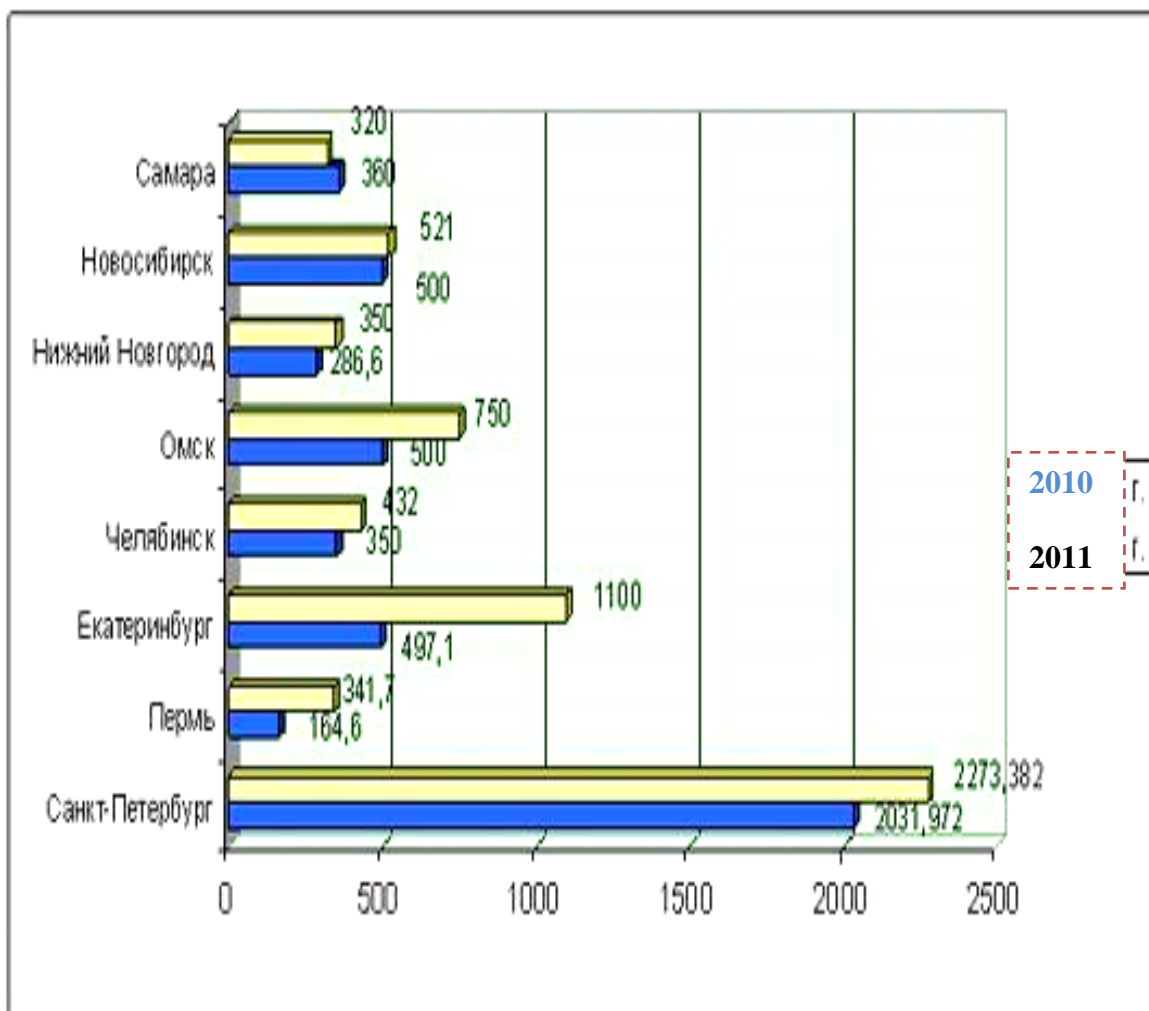


Рис. 3. Динамика строящегося жилья в крупных городах России, тыс. кв.м.

бы заострить внимание – это соотношение цен квадратного метра на первичное и вторичное жилье в рассматриваемых городах. В общем случае наблюдается следующая тенденция: цены на квадратный метр первичного жилья превышают цены на вторичное.

Как следует из данных рис.2. и рис.3. наибольший разрыв между ценами наблюдается в Перми (23%), Новосибирске (17,8%), Санкт-Петербурге (16,0%). Меньший разрыв наблюдается в остальных исследуемых городах, и он составляет от 1,7% до 1,9%. Специфичным фактом

для региональных городов является превышение стоимости на квадратный метр первичного жилья над вторичным. Соотношение цен на квадратный метр между первичным и вторичным жильем в крупных городах не соответствует сегодняшнему столичному сценарию рынка недвижимости. Ему соответствует обстановка в таких городах, как Самара, где квадратный метр вторичного жилья превышает первичное на 19,5%; в Красноярске это соотношение составляет 8,4%, а в Екатеринбурге – 2,7%. Сопоставляя объем и динамику прироста вводимого жилья, лидером по соразмерности объема и динамики строящегося жилья, является Екатеринбург, в котором объем вводимого жилья в 2011 году составляет 1100 тыс. м², и этот город стоит на втором месте из рассматриваемых после Санкт-Петербурга по этому показателю, а увеличение объема строящегося жилья за период 2010–2011 гг. произошло на 121,2%.

Литература:

1. Воропаева Л.И. Темпы роста жилищного строительства в России. // Экономика и мир. - 2011.-№2.-С.28-29.