



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК: 55

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
(КВАРТИР) В ГОРОДЕ СТАВРОПОЛЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ
РАСПОЛОЖЕНИЯ НА ЭТАЖЕ**

ESTIMATION OF THE COST OF BUYING AND SELLING REAL
ESTATE (APARTMENTS) IN THE CITY OF STAVROPOL, DEPENDING ON
THE LOCATION ON THE FLOOR

Васильченко Дарья Сергеевна, магистрант, Северо-Кавказский
федеральный университет, г. Ставрополь

Руденко Ксения Сергеевна, магистрант, Северо-Кавказский федеральный
университет, г. Ставрополь

Чуйко Алина Вячеславовна, магистрант, Северо-Кавказский федеральный
университет, г. Ставрополь

Vasilchenko Daria Sergeevna, master's student, North-Caucasus federal
university, Stavropol, e-mail: daria.vasilchenko.638@gmail.com

Rudenko Kseniya Sergeevna, master's student, North-Caucasus federal university,
Stavropol, e-mail: kseniyarudenko2001@gmail.com

Chuyko Alina Vyacheslavovna, master's student, North-Caucasus federal
university, Stavropol, e-mail: a.chuyko1928@mail.ru

Аннотация

В данной статье проводится анализ рынка недвижимости в городе Ставрополе методом рыночных сравнений. Обосновывается идея о том, что цена на квартиру напрямую зависит от этажа, на котором она расположена. Цель данной работы заключается в проведении сравнения цен купли-продажи среди квартир в зависимости от их расположения на этажах зданий в городе Ставрополе. Предметом исследования являются квартиры города Ставрополя. В статье анализируется мнение жителей Ставрополя. Основное содержание исследования составляет анализ рынка недвижимости для вычисления на сколько процентов повышается стоимость при сравнении квартир на нижних этажах и на верхних.

Annotation

This article analyzes the real estate market in the city of Stavropol by the method of market comparisons. The idea that the price of an apartment directly depends on the floor on which it is located is substantiated. The purpose of this work is to compare the purchase and sale prices among apartments, depending on their location on the floors of buildings in the city of Stavropol. The subject of the study are apartments in the city of Stavropol. The article analyzes the opinion of the residents of Stavropol. The main content of the study is an analysis of the real estate market to calculate by how many percent the cost increases when comparing apartments on the lower floors and on the upper ones.

Ключевые слова: рынок недвижимости, квартира, этаж, Ставрополь, социальный опрос, купля-продажа.

Keywords: real estate market, apartment, floor, Stavropol, social survey, purchase and sale.

В связи с изменением цен на недвижимость, ухудшением экономической ситуации в стране и непостоянством ипотечных ставок, определенный интерес представляет проведение сравнительного анализа среди рынка недвижимости. Город Ставрополь был выбран по причине личного интереса авторов.

Объектом исследования является жилой рынок недвижимости города Ставрополя.

Для наиболее объективного исследования выборка производилась в количестве от 100 объектов каждой категории среди однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных и четырехкомнатных квартир. Для анализа был выбран вторичный рынок, так как он предоставляет более широкий выбор и объекты равномернее распределены по городу. Были сравнены квартиры на нижних (2-5) и верхних (6-9) этажах.

Важнейшую роль при ценообразовании играет покупатель и его мнение о том или ином объекте или таком факторе как высота этажа. Как говорил английский экономист Джон Мейнард Кейнс, спрос рождает предложение. Поэтому было изучено общественное мнение.

Районы массовой жилой застройки существуют во всем мире. Они были созданы во второй половине XX века, когда в городах быстро и дешево нужно было построить большое количество жилья [2]. Нельзя забывать, что несмотря на множество факторов, покупатели (в основном в массовом сегменте) ищут приемлемую стоимость [4]. Однако в настоящее время существует тенденция на повышение уровня комфортабельности квартир, максимально используя все их преимущества. Например, на верхних этажах в многоквартирных домах все еще устанавливают панорамные окна, чтобы можно было наслаждаться пейзажем.

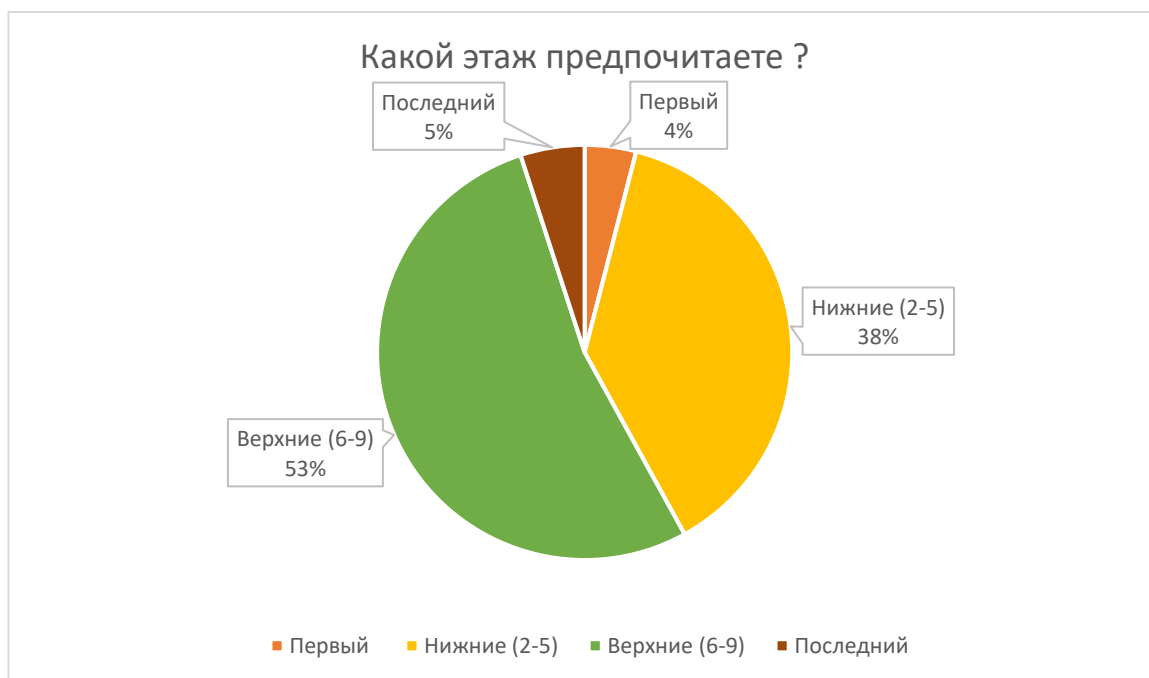
Квартиры повыше предпочитают люди, которым важны не только красивый вид из окна, но и меньший уровень шума по сравнению со средними и нижними этажами, хорошая теплоизоляция, комфорт, который гарантирует отсутствие соседей сверху: над головой будет тишина и порядок, никто не сможет залить потолок водой и не будет проводить ремонтные работы [5].

Первый и последний этаж в здании обычно пользуется меньшим спросом. Со времен спроектированных в Советском Союзе домов идет тенденция: «Первые и последние этажи не предлагать». На первом этаже из подвала тянет

холодом, нет балкона или лоджии. На последнем – проблемы с крышей и лифтом [3].

Для определения предпочтений населения был проведен социологический опрос среди 200 человек. Группа опрошенных имела разный половозрастной, этнический состав, а также людей различной семейной и рабочей занятости. Опрос проводился на момент исследования (осень 2022).

Рисунок 1. – Результаты социологического опроса.



Как видно из рисунка 1, наибольшее предпочтение было отдано верхним этажам – 53%, и нижним – 38%, затем последнему – 5% и наименьшее первому – 4%.

В основном население субъективно относится к крайним этажам. Так как существует общественное предубеждение, что первый этаж из-за близкого расположения может подвергаться периодическим миграциям насекомых из подвала, менее защищен высотой расположения от проникновения из вне, а также из-за хорошей просматриваемости внутренней обстановки прохожими, которая ликвидирует приватность жизни жителей.

Общественное мнение более щадяще по отношению к последнему этажу – считается, что последний этаж подвержен затоплениям во времена дождей из-за нахождения напрямую под крышей.

Так же была отмечена корреляция между возрастом и высотой предпочитаемого этажа. Люди с ограниченными возможностями здоровья и пенсионного возраста предпочитали наиболее низкий этаж ввиду маломобильности. Молодежь в основном предпочитает верхние этажи, по словам опрошенных, ради красивого вида.

По причине скептического отношения населения к крайним этажам (первый и последний), в исследовании использовались квартиры на 5-ом и 9-ом этаже, только при условии, что они не являлись последними в здании.

Этаж – это пространство (площадь или объем, заключенные в физических или условных границах) между двумя перекрытиями (плоские горизонтальные строительные конструкции, которые обеспечивают нижнюю поверхность любого внутреннего пространства в здании) подряд или между перекрытием и крышей [1].

Для выявления зависимости стоимости недвижимости от этажа была посчитана средняя арифметическая цена для каждой категории квартир, а также для удобства выявленное число было округлено до целого ради наглядности. Цены квартир были найдены с помощью таких сайтов как Авито, Циан, Юла.

Таблица 1. – Зависимость цены от этажа, на котором расположена квартира (в кирпичных зданиях).

Количество комнат	Этажность	
	2-5	6-9
1	3 402 520	3 619 077
2	4 601 467	5 501 685
3	5 774 742	5 846 683
4	9 346 429	9 693 167

Таблица 1 наглядно демонстрирует, что с увеличением этажа увеличивается стоимость квартир в кирпичных зданиях. Для однокомнатных

квартир увеличение цены составляет 6,36%; для двухкомнатных – 19,56%; для трехкомнатных – 1,25% и для четырехкомнатных 3,71%.

Таблица 2. – Зависимость цены от этажа, на котором расположена квартира (в панельных зданиях).

Количество комнат	Этажность	
	2-5	6-9
1	3 120 952	3 171 154
2	3 778 930	4 711 714
3	4 744 225	5 173 548
4	4 566 667	4 820 917

Из таблицы 2 видно, что прослеживается похожая ситуация как у кирпичных зданий. В панельных зданиях для однокомнатных цена увеличилась на 1,61%; для двухкомнатных – 24,68%; для трехкомнатных – 9,05% и для четырехкомнатных – 5,57%.

Наибольший рост в цене у двухкомнатных квартир, предположительно данное явление можно объяснить тем, что данная категория квартир пользуется большим спросом у молодежи, для которой красивый вид из окна может являться одним из решающих факторов. В то время как семья, ищущая 3-х или даже 4-х комнатную квартиру, могут предпочесть более нижний этаж, но в более удобном для них районе.

Список литературы:

1. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Здания и сооружения. Общие термины
2. Мария Мельникова. Не просто панельки: немецкий опыт работы с районами массовой жилой застройки / Электронное издание 1.1, июль, 2020
3. Сайт: <https://pr-flat.ru/blog/novye-zakony-o-vedvizhivosti-vstupayushchie-v-silu-v-2022-godu/> (дата обращения 01.12.2022)

4. Сайт: <https://news.ners.ru/raspoznat-klienta-chego-hotyat-pokupateli-nedvizhimosti.html?ysclid=lbc7j4nejn442637480> (дата обращения 02.12.2022)
5. Сайт: <https://move.ru/articles/690/> (дата обращения 06.12.2022)

List of literature:

1. GOST R ISO 6707-1-2020 Buildings and structures. General terms
2. Maria Melnikova. Not just panels: German experience of working with areas of mass residential development / Electronic edition 1.1, July, 2020
3. <https://pr-flat.ru/blog/novye-zakony-o-nedvizhimosti-vstupayushchie-v-silu-v-2022-godu/> / (accessed 01.12.2022)
4. <https://news.ners.ru/raspoznat-klienta-chego-hotyat-pokupateli-nedvizhimosti.html?ysclid=lbc7j4nejn442637480> (accessed 02.12.2022)
5. <https://move.ru/articles/690/> / (accessed 06.12.2022)

© Васильченко Д.С., Руденко К.С., Чуйко А.В., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №10/2022.

Для цитирования: Васильченко Д.С., Руденко К.С., Чуйко А.В. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (КВАРТИР) В ГОРОДЕ СТАВРОПОЛЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ НА ЭТАЖЕ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №10/2022.