Publishing House "ANALITIKA RODIS" (analitikarodis@yandex.ru) http://publishing-vak.ru/

УДК 332.662 **DOI: 10.34670/AR.2024.14.31.034**

Взаимосвязь потребительской способности и ценообразования жилой недвижимости

Евдокименко Александр Сергеевич

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры Экономики, управления, социологии и педагогики,
Новосибирский государственный
архитектурно-строительный университет (Сибстрин),
630008, Российская Федерация, Новосибирск, ул. Ленинградская, 113;
e-mail: as@sibstrin.ru

Аннотация

В статье проведен анализ основных типов строительного рынка, моделей ценообразования и экономических факторов, формирующих потребительскую способность. В последние годы цены на недвижимость находятся в состоянии длительной стагнации и зависят от изменений ключевой ставки Центрального банка и инфляционных процессов. Существует потребность в едином методе оценки потребительской способности, учитывающем региональные особенности. Процесс ценообразования на недвижимость имеет спонтанный характер, при этом учитываются как фактические затраты и себестоимость, так и специфические характеристики объекта недвижимости, сегмент рынка и его географическое расположение. Учитывая значительное влияние кредитных ресурсов на потребительскую способность, необходимо поддерживать или разрабатывать новые подходы к льготному ипотечному кредитованию и предоставлению преференций участникам строительной отрасли.

Для цитирования в научных исследованиях

Евдокименко А.С. Взаимосвязь потребительской способности и ценообразования жилой недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 11А. С. 316-321. DOI: 10.34670/AR.2024.14.31.034

Ключевые слова

Потребительская способность, ценообразование, жилая недвижимость, строительный рынок, ключевая ставка, инфляция, ипотека.

Введение

Потребительская способность и ценообразование жилой недвижимости тесно взаимосвязаны и включают основные аспекты этой связи: доходы населения и спрос на недвижимость, кредитование и ипотека, инфляция и стоимость жизни, экономическая стабильность, рынок труда и занятость.

Таким образом, между потребительской способностью и ценами на жилую недвижимость существует сложная и динамичная связь, которая зависит от множества экономических факторов и условий на рынке.

Основной целью проведения исследования в рамках написания статьи является проведение анализа особенности ценообразования для основных типов строительного рынка и потребительской способности.

На основе проведенного анализа сделана попытка разработки методики определения потребительской способности на строительном рынке.

Основное содержание

Ценообразование на готовую продукцию в строительстве – многофакторный процесс, учитывающий множество параметров: тип рынка (табл. 1), конкурентную среду, затраты на материалы и рабочую силу, а также рыночную конъюнктуру (табл. 1) [Основные понятия и методология ценообразования в строительстве. Информационный портал Главгосэкспертизы России, www...].

Таблица 1 - Особенности ценообразования для основных типов строительного рынка

Первичный рынок:	Вторичный рынок:
Жилая недвижимость	
Цена устанавливается застройщиками и зависит от стадии готовности объекта (на начальном этапе строительства цены ниже, чем ближе к завершению проекта). Важную роль играют маркетинг и реклама – застройщики часто предлагают скидки, акции и рассрочки для привлечения покупателей.	Стоимость жилья формируется на основе рыночных условий, таких как спрос и предложение, состояние недвижимости, местоположение и другие факторы. При перепродаже стоимость может меняться в зависимости от изменений в экономике и предпочтениях покупателей.
Коммерческая недвижимость	
Для офисных зданий и торговых центров цена зависит от арендных ставок и рыночной стоимости квадратного метра, местоположения.	
Инфраструктурное строительство	
Цена в государственных контрактах устанавливается по результатам тендеров, где учитывается сложность работ, сроки выполнения и качество материалов.	Частные проекты могут быть более гибкими в плане ценовой политики, с учетом экономической целесообразности и требований заказчика.
Социальная инфраструктура	
Строится за счет государственного финансирования, поэтому цены регулируются бюджетными ограничениями и нормативами. Могут применяться государственные субсидии и программы поддержки, что влияет на конечную стоимость объектов.	
Промышленные объекты	
Стоимость строительства завода или фабрики включает в себя не только строительные работы, но и затраты на оборудование, коммуникации и логистику. Ценовая политика зависит от спроса на продукцию, которую будет производить объект, и текущих затрат на производство.	

Модель ценообразования [*Единая информационная система СОВКОМБЛОГ, www...*] зависит от ценовой политики организации, учитывающей спрос на продукт и его эластичность, издержки, цены конкурентов (рис. 1).

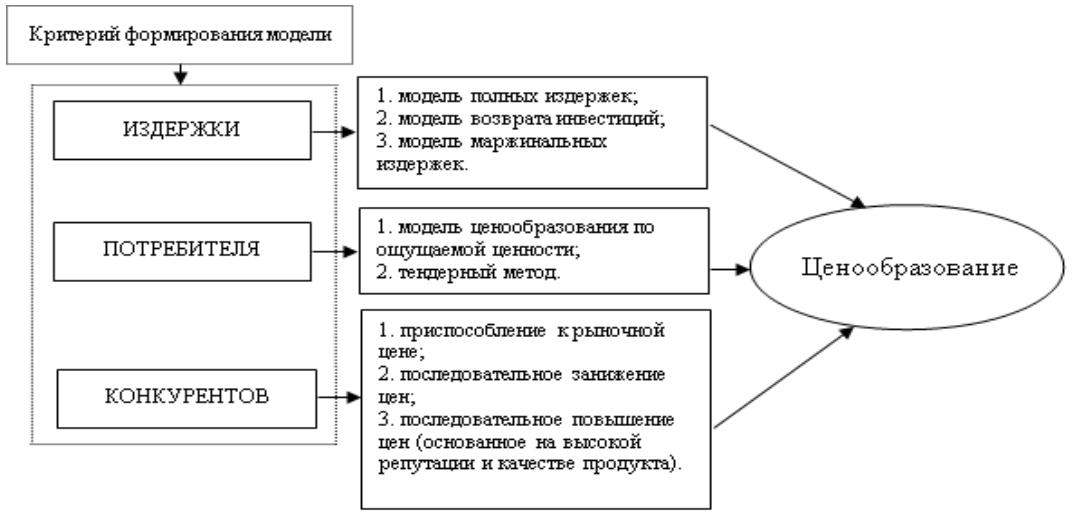

Рисунок 1 - Модели ценообразования

Модель издержек основывается на рентабельности, на нормальной (маржинальной) прибыли и спросе потребителей.

Для потребителей главное - ощущаемая ценность, заниженная цена (не ниже суммы затрат).

Модель ценообразования, ориентированная на конкурентов связана: с приспособлением к рыночной цене; последовательном занижении или повышении цен.

В реальности модель ценообразования строительными организациями учитывает следующие условия: затраты (краткосрочные и долгосрочные); прибыль (максимальную или достаточную); цену конкурентов.

Ценообразование – комплексный и многофакторный процесс, зависящий от доступности кредитов, инфляционных процессов, стабильности экономики, ликвидности рынка, доходности инвестиций, государственной политики. Факторы взаимодействует друг с другом, создают сложную систему, определяют текущие и будущие цены на жилую недвижимость [Евдокименко, Евдокименко, Шерстяков, Сколубович, 2024].

Утвержденная (принятая) формула для расчета потребительской способности в контексте рынка недвижимости отсутствует, однако ранее автором была сделана попытка разработать методы для оценки этого показателя [Евдокименко, 2024].

ПЗС = ССЖ*Кзп*Кпс*Кп*Кcс

Формула является инструментом для понимания и прогнозирования динамики цен на жилье – учитывает отношение стоимости жилья к доходам, доступность получения кредитных средств, баланс между предложением и спросом на рынке жилья и другие экономические показатели.

Влияние некоторых показателей имеет отложенный эффект. Изменение ставки рефинансирования связано с объемами кредитных средств (в 2022 году на 129,9 млрд руб., в 2023 году на 123,7 млрд руб.), при этом объем продаж имеет отрицательную динамику (в 2022 году уменьшение на 6941 тыс.м^2, в 2023 году уменьшение на 4138 тыс.м^2 по сравнению с 2021 годом) (рис. 2).

Рисунок 2 – Взаимосвязь показателей

При этом необходимо учитывать, что в конкретном сегменте (эконом, комфорт, бизнес и премиум предложения) будут возникать примеры отклонения от общей тенденции: ипотечное кредитование оказывает слабое влияние на спрос в бизнес и премиум сегменте; комфорт сильно зависит от уровня доходов покупателя; на эконом варианты влияет доступность кредитования.

Сложность применения предложенной методики связана с ограниченным периодом ее применения. Прогнозировать многие показатели (процентные ставки, ставку рефинансирования ЦБ РФ, уровень инфляции и т.п.) на долгий период в настоящее время не возможно. Для этого необходимо разработать статистическую модель влияния различных факторов на стоимость жилья.

Заключение

Проведенное автором исследование позволяет сделать следующие выводы о необходимости:

– цены на недвижимость за последние годы переживают длительную стагнацию, напрямую зависят от роста ключевой ставки ЦБ и инфляционных процессов;
– возникает необходимость применения единого подхода для расчета потребительской способности с учетом региональных особенностей;
– ценообразование на недвижимость носит спонтанный характер (учитываются как реальные затраты, себестоимость так и особенности объекта недвижимости, сегмент рынка, его месторасположение);
– с учетом большого влияния на потребительскую способность привлечения кредитных средств, необходимо поддерживать или разрабатывать новые подходы к льготному ипотечному кредитованию, предоставлению преференций участникам строительной отрасли.

Библиография

1. Березовская Н. О. Анализ рынка краткосрочной аренды недвижимости: влияние экономических факторов и внедрение инновационных технологий //Вестник науки. – 2024. – Т. 1. – №. 4 (73). – С. 62-76.
2. Евдокименко А.С. Анализ рынка жилой недвижимости и перспективы его развития // Экономический журнал Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. № 9. С. 98-103
3. Евдокименко А.С., Евдокименко М.В., Шерстяков А.А., Сколубович А.Ю. Анализ рынка жилой недвижимости в сибирском федеральном округе // Современная наука Актуальные проблемы и теории и практики. Серия Экономика и право. 2024. № 2. С. 31-38.
4. *Единая информационная система СОВКОМБЛОГ* / Что влияет на стоимость квадратного метра квартиры – URL: https://journal.sovcombank.ru/ipoteka/chto-vliyaet-na-stoimost-kvadratnogo-metra-kvartiri (Дата обращения: 10.09.2024). – Текст: электронный.
5. Екимова К. В., Буравова С. В. Взаимосвязь локального рынка труда, рынка недвижимости и потребительского рынка через систему воспроизводственного процесса //Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. – 2012. – №. 30. – С. 6-9.
6. Екимова К. В., Буравова С. В. Взаимосвязь локального рынка труда, рынка недвижимости, потребительского рынка через систему воспроизводственного процесса //Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2011. – №. 1. – С. 12-15.
7. Ермилова М. Влияние совокупности факторов на оценку объектов современного рынка жилья //Финансовая жизнь. – 2016. – №. 4. – С. 43-48.
8. Ключевая ставка и процентная ставка рефинансирования (учетная ставка), установленные банком России [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (Дата обращения: 27.09.2024). – Текст: электронный.
9. Основные понятия и методология ценообразования в строительстве. Информационный портал Главгосэкспертизы России – URL: https://gge.ru/upload/iblock/184/Основные%20понятия%20и%20методология%20ценообразования%20в%20строительстве.pdf (Дата обращения: 09.09.2024). – Текст: электронный.
10. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) //Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – №. 3 (354). – С. 43-55.

The Interconnection Between Consumer Affordability and Residential Real Estate Pricing

Aleksandr S. Evdokimenko

PhD in Economic, Associate Professor,
Department of Economics, Management, Sociology, and Pedagogy,
Novosibirsk State University of Architecture and Civil Engineering (Sibstrin),
630008, Russian Federation, Novosibirsk, Leningradskaya str., 113;
e-mail: as@sibstrin.ru

Abstract

The article analyzes the main types of the construction market, pricing models, and economic factors shaping consumer affordability. In recent years, real estate prices have been in a state of prolonged stagnation, influenced by changes in the Central Bank's key rate and inflationary processes. There is a need for a unified method of assessing consumer affordability that takes into account regional specifics. The process of real estate pricing is spontaneous, considering both actual costs and production expenses, as well as specific characteristics of the property, market segment, and its geographical location. Given the significant impact of credit resources on consumer affordability, it is necessary to maintain or develop new approaches to preferential mortgage lending and provide benefits to participants in the construction industry.

For citation

Evdokimenko A.S. (2024) Vzaimosvyaz potrebitel'skoi sposobnosti i tsenoobrazovaniya zhiloi nedvizhimosti [The Interconnection Between Consumer Affordability and Residential Real Estate Pricing]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (11A), pp. 316-321. DOI: 10.34670/AR.2024.14.31.034

Keywords

Consumer affordability, pricing, residential real estate, construction market, key rate, inflation, mortgage.

References

1. Berezovskaya N.O. (2024) Analiz rynka kratkosrochnoy arendy nedvizhimosti: vliyanie ekonomicheskikh faktorov i vnedrenie innovatsionnykh tekhnologiy [Analysis of the short-term rental market: the impact of economic factors and the introduction of innovative technologies]. Vestnik nauki [Herald of Science], 1(4), pp. 62-76.
2. Evdokimenko A.S. (2024) Analiz rynka zhilykh nedvizhimostey i perspektivy ego razvitiya [Analysis of the residential real estate market and prospects for its development]. Ekonomicheskiy zhurnal Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra [Economic Journal Economics: Yesterday, Today, Tomorrow], 9, pp. 98-103.
3. Evdokimenko A.S., Evdokimenko M.V., Sherstyakov A.A., Skolubovich A.Yu. (2024) Analiz rynka zhilykh nedvizhimostey v sibirskom federal'nom okruge [Analysis of the residential real estate market in the Siberian Federal District]. Sovremennaya nauka Aktual'nye problemy i teorii i praktiki [Modern Science Relevant Problems and Theories and Practices], 2, pp. 31-38.
4. Yedinaya informatsionnaya sistema SOVKOMBLOG (n.d.) Chto vliyayet na stoimost' kvadratnogo metra kvartiry [What affects the cost of a square meter of an apartment]. Retrieved from https://journal.sovcombank.ru/ipoteka/chto-vliyaet-na-stoimost-kvadratnogo-metra-kvartiri (Accessed: 10.09.2024).
5. Ekimova K.V., Buravova S.V. (2012) Vzaimosvyaz' lokal'nogo rynka truda, rynka nedvizhimosti i potrebitelskogo rynka cherez sistemu vosproizvodstvennogo protsessa [The interconnection of the local labor market, the real estate market, and the consumer market through the system of the reproduction process]. Vestnik Yuzhno-Ural'skogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika i menedzhment [Bulletin of the South Ural State University. Series: Economics and Management], 30, pp. 6-9.
6. Ekimova K.V., Buravova S.V. (2011) Vzaimosvyaz' lokal'nogo rynka truda, rynka nedvizhimosti, potrebitelskogo rynka cherez sistemu vosproizvodstvennogo protsessa [The interconnection of the local labor market, the real estate market, and the consumer market through the system of the reproduction process]. Vektor nauki Tolyattinskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika i upravlenie [Vector of Science Togliatti State University. Series: Economics and Management], 1, pp. 12-15.
7. Ermilova M. (2016) Vliyanie sokupnosti faktorov na otsenku ob'ektov sovremennogo rynka zhilya [The influence of a combination of factors on the assessment of objects in the modern housing market]. Finansovaya zhizn' [Financial Life], 4, pp. 43-48.
8. Klyuchevaya stavka i protsentnaya stavka refinansirovaniya (uchyotnaya stavka), ustanovlennye bankom Rossii [Key rate and refinancing rate (discount rate) established by the Bank of Russia]. (n.d.). Retrieved from https://www.consultant.ru/document/consdocLAW_51038/ (Accessed: 27.09.2024).
9. Osnovnye ponyatiya i metodologiya tsenoobrazovaniya v stroitel'stve [Basic concepts and methodology of pricing in construction]. Informatsionnyy portal Glavgosexpertizy Rossii [Information Portal of the Main State Expert Review Board of Russia]. (n.d.). Retrieved from https://gge.ru/upload/iblock/184/Основные%20понятия%20и%20методология%20ценообразования%20в%20строительстве.pdf (Accessed: 09.09.2024).
10. Prokof'yev K.Yu. (2014) Rynok nedvizhimosti: ponyatie, analiz (na primere rynka gorodskoy zhilykh nedvizhimostey) [Real estate market: concept, analysis (on the example of the urban residential real estate market)]. Ekonomicheskiy analiz: teoriya i praktika [Economic Analysis: Theory and Practice], 3(354), pp. 43-55.