

УДК 339.13 (574.25)

Ф.А. Жунусова,

С.В. Беспальный, кандидат экономических наук

Инновационный Евразийский университет (г. Павлодар)

E-mail: feride-90@list.ru

Анализ рынка недвижимости Павлодара

Аннотация. В данной статье представлен анализ рынка недвижимости г. Павлодара, в том числе анализ сделок купли-продажи недвижимости, сравнение цен за первое полугодие 2011 и 2012 года.

Ключевые слова: рынок недвижимости, недвижимость, анализ, цена.

Рынок недвижимости – это особая сфера рыночных отношений, в которой совершается гражданский оборот объектов недвижимости и прав на них. Он является одной из главных составных частей национальной экономики, наряду с рынками труда, капиталов, товаров и услуг. Прошедшая в стране приватизация и возникновение различных правовых форм собственности привели к качественному изменению финансового рынка недвижимости [1].

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Право собственности и другие права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

«Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования» [2].

В анализ рынка недвижимости входит его идентификация и интерпретация, которая исходит из полезности недвижимости, ее присутствия на рынке и предпочтения обеих сторон сделки и покупательной способности.

Анализ рынка для цели оценки заключается в соотношении всего состояния рынка недвижимости, конкретного сегмента с каждым изученным объектом. В итоге мы получаем отчет о взаимодействии спроса и предложения, который может повлиять на цену оцениваемой недвижимости. Косвенно результат можно использовать для того, чтобы определить вариант оптимального использования, динамику спроса, маркетинговые стратегии по существующим и проектируемым недвижимостям, дизайн, и прогнозам доли рынка, занятым объектом.

Рынок недвижимости Казахстана до сих пор остается нестабильным. Внезапные повышения цен чередуются с временными падениями.

В целом формирование отечественного рынка недвижимости можно охарактеризовать следующими факторами:

1. Макроэкономическая нестабильность (невозможно предвидеть нормативные акты, принятие которых обуславливается «политической конъюнктурой» в тот или иной момент времени).

2. Инфляция (с одной стороны, инвестиционная активность снижается, «тормозится» развитие нормальной системы ипотечного кредитования, с другой, из-за ограниченности более ликвидных и рентабельных направлений инвестирования, вложения в недвижимость являются привлекательными, так как «в определенной мере» позволяют сохранить средства от инфляции).

3. Размытость законодательной базы (особенно относительно рынка недвижимости).

4. Непрозрачность информационного пространства вследствие политической неустойчивости, слабого развития инфраструктуры, низкого профессионализма участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, неопределенность законодательной базы, тенденция подбора сотрудников по дружбе и родству, а не по профессиональным качествам).

5. Отсутствие четкой методической базы по оценке недвижимости.

6. Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости [3].

С переходом Казахстана к рыночным отношениям недвижимость становится товаром и развивается рынок недвижимости.

В связи со сложившейся ситуацией в финансовом секторе и снижением платежеспособности граждан можно предположить, что в ближайшие месяцы средняя цена предложения будет изменяться в пределах 1-3% в месяц. Причиной падения цен может служить и то, что банки Казахстана со времени начала ипотечного кризиса в США в августе 2007 года, резко сократили привлечение зарубежных займов. Также, вследствие плохого кредитного портфеля казахстанских банков и отсутствия надежных заемщиков сократилась выдача ипотечных кредитов населению.

Обзор рынка жилой недвижимости в г. Павлодаре за 1-ое полугодие 2012 года

Рынок жилой недвижимости г. Павлодара на сегодняшний день характеризуется несоответствием спроса и предложения. Анализ торговых площадок недвижимостью (специализированные Интернет-

порталы, риэлтерские компании, периодические печатные издания и т.д.) показывает, что предложение в выбранном сегменте рынка представлено большей частью дорогостоящим жильем высокого класса, тогда как предпочтения покупателей все больше ориентированы на малоэтажные комплексы, предложений в которых явно недостаточно. В суммарном итоге предложение на павлодарском рынке жилья в полтора раза превышает спрос [4].

Если смотреть на рынок жилья в г. Павлодаре в разрезе реальных продаж, то можно констатировать, что он уже третий год находится в стадии стагнации, несмотря на то, что в последнее время наблюдается существенный рост поступающих заявок на куплю/продажу как квартир/домов, так и земельных участков. Собственники устанавливают завышенные цены, что ни в коей мере не способствует оживлению рынка. В самом востребованном сегменте недорогих квартир завышенные ценовые ожидания продавцов не приносят результата в виде сделок. А потенциальные покупатели при этом не могут себе позволить покупку жилья по относительно высоким ценам и находятся в ожидании дальнейшего падения цен.

Таким образом, рынок жилой недвижимости г. Павлодара, войдя в стадию стабильного восстановления, сохраняет уровень сделок купли-продажи жилья в среднем на отметке 150 в месяц и не сопровождается резкими колебаниями. При сравнении показателей 2012 года с аналогичным периодом прошлого года, можно отметить несущественный рост числа заключенных сделок по покупке/продаже жилья в среднем на 11-13% (рисунок 1).

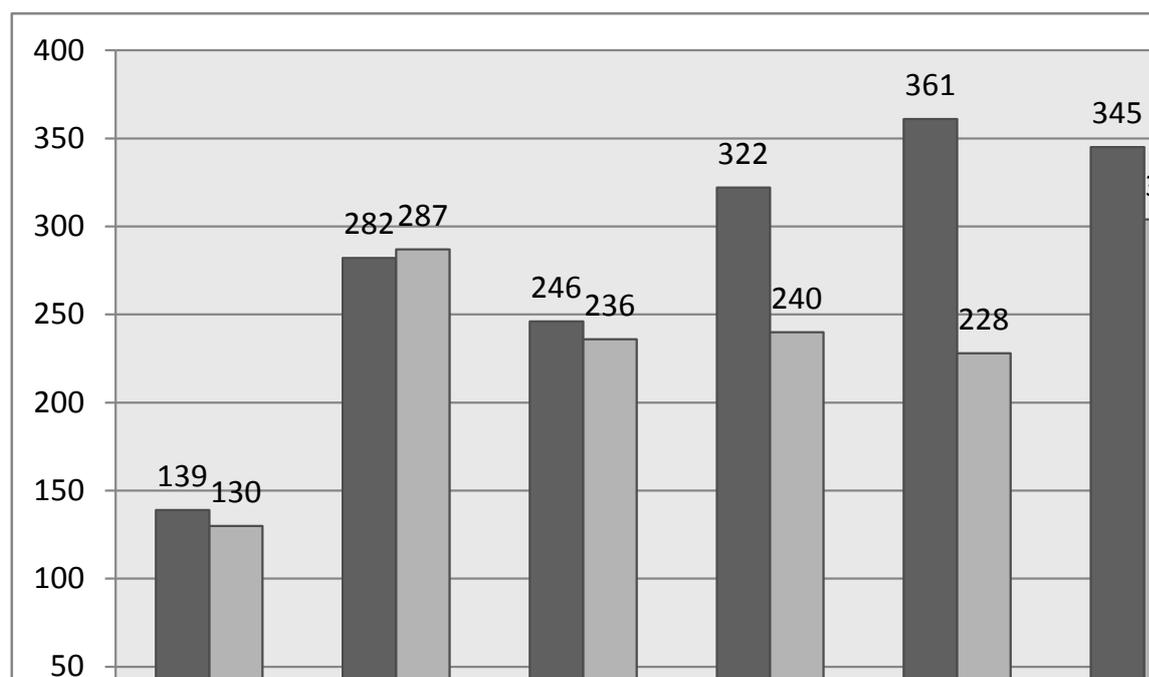


Рисунок 1 - Динамика количества сделок купли-продажи жилья в Павлодаре за 1-ое полугодие 2012 года в сравнении с 1-ым полугодием 2011 года

Рыночную цену недвижимости диктует конкурентный потенциал рынка. Благодаря изучению характеристики оцениваемой недвижимости оценщик может определить объекты, которые составляют конкуренцию и определить все плюсы и минусы, имеющиеся у оцениваемого объекта недвижимости. Понимание влияния экономического условия на состояние рынка позволяет оценщикам получать очень важную информацию.

Перечень факторов, которые воздействуют на рынок недвижимости:

- фактор госрегулирования рынка недвижимости;
- нормативный акт для регулировки сделок купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство для регулировки сделок с недвижимостью

Стабильность реального платежеспособного спроса сохраняет цены в анализируемом сегменте на одном уровне. Официальные статистические данные по стоимости жилья в Павлодаре на конец 1-го полугодия 2012 года представлены в таблице 1 и выглядят следующим образом:

Таблица 1 – Сравнение средних цен на жилую недвижимость в г. Павлодаре за 1-ое полугодие 2012 года в сравнении с 1-ым полугодием 2011 года

Период	Средняя стоимость квартиры в тенге за 1 кв. м.	
	в 2011 году	в 2012 году
Январь	81 211	102 815
Февраль	81 002	108 368
Март	85 885	108 928
Апрель	89 002	109 513
Май	90 578	112 292
Июнь	91 688	111 283

Наблюдение за ценами на рынке жилья осуществлялось в г. Павлодаре по данным центра недвижимости г. Павлодара. Анализ полученных данных демонстрирует, что колебания цен на рынке недвижимости Павлодара в 1-ом полугодии нынешнего года были незначительными [5].

На данный момент количество квартир, выставленных на продажу, значительно превышает количество покупателей, но устойчивое желание собственников продать жилье по цене, значительно превышающей рыночную стоимость, не позволяет удовлетворить даже имеющийся покупательский спрос. Данный факт сдерживает рост цен на недвижимость. Однако при этом никаких экономических предпосылок для снижения стоимости жилья в Павлодаре нет.

Проанализировав таблицу и рисунок 2, можно сделать следующие выводы, что средняя стоимость квартиры в г. Павлодаре в 2012 году в сравнении с 2011 годом возросла на 21%.

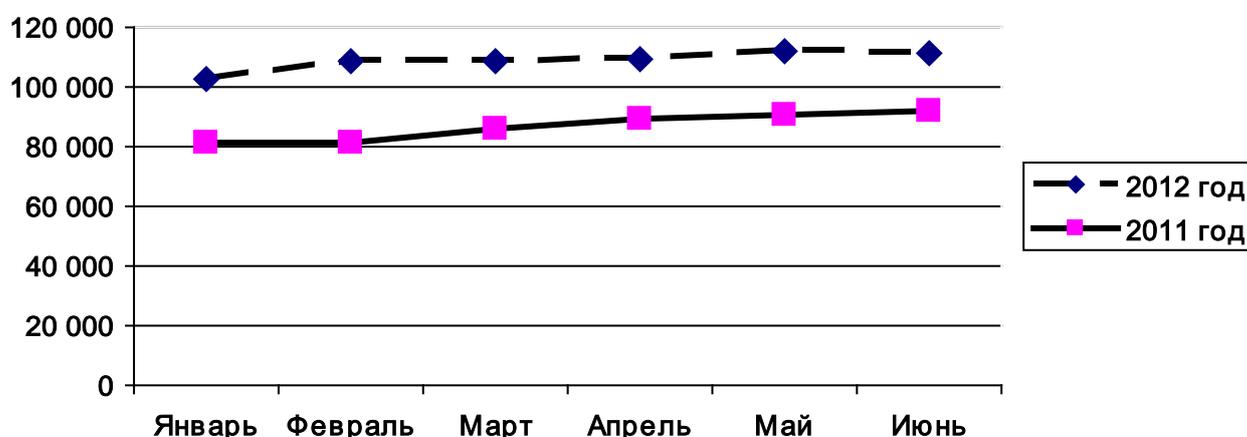


Рисунок 2 - Динамика средней цены на жилую недвижимость в г. Павлодаре за 1-ое полугодие 2011 и 2012 года, тенге / 1 кв. м.

Для полного анализа рынка недвижимости г. Павлодара нужно проанализировать первичный и вторичный рынок недвижимости (таблица 2).

Таблица 2 - Динамика средних цен на первичный и вторичный рынок недвижимости г. Павлодара к 1 июля 2011 и 2012 года, тенге / 1 кв. м.

Категория	2011 год	2012 год
Первичное жилье	113 100	176 000
Вторичное жилье	105 800	124 400

По данным агентства Республики Казахстан по статистике, средняя цена первичного жилья г. Павлодара в 2012 году в сравнении с 2011 годом увеличилась на 15,6%, а средняя цена вторичного жилья на 11,8%.

Несмотря на общее относительное улучшение конъюнктуры рынка, деятельность игроков на рынке недвижимости остается весьма ограниченной. Это объясняется продолжающимися процессами преодоления стадии спада, невысоким доверием к рынку недвижимости, ожиданием второй волны финансового кризиса и осмотрительностью в отношении целесообразности инвестиций. По оценкам финансистов, строительство и операции с недвижимым имуществом в настоящее время считаются одними из наиболее рискованных отраслей.

Подводя итог, можно сделать следующий вывод: рынок недвижимости пережил изменения и в ближайшей перспективе тенденция увеличения средневзвешенной стоимости на рынке вторичного и первичного жилья сохранится. Самой главной задачей остается не допускать искусственного повышения цен. Спад предложения на рынке можно объяснить нежеланием владельцев квартир продавать их за низкую цену. К тому же нельзя забывать о залоговом имуществе. Банки также не спешат расставаться со своим имуществом заблаговременно.

Таким образом, рынок недвижимости, выжидает благоприятного момента. Как только цены урегулируются и займут стабильную позицию, количество предложений на рынке недвижимости возрастет.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Гражданский кодекс Республики Казахстан № 409-І от 1 июля. 1999 г.
- 2 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М., 1995. – 389 с.
- 3 Проблемы современной экономики // Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2007. – № 4 (24). – 54 с.
- 4 Ресин В.И. Экономика недвижимости. – М.: Дело, 2000 – 543 с.
- 5 Сайт Агентства Республики Казахстан по статистике // Режим доступа: http://www.stat.kz/digital/ceni_tarifi/Pages/default.aspx.

ТҮЙІН

Ф.А. Жунусова,

С.В. Беспалый, экономика ғылымдарының кандидаты
Инновациялық Еуразия университеті (Павлодар қ.)

Павлодар қаласының жылжымайтын мүлік нарығын талдау

Осы мақалада Павлодар қаласының жылжымайтын мүлік нарығын талдау, соның ішінде жылжымайтын мүлікті сатып алу және сату мәмілелері, 2011 жылдың және 2012 жылдың жарты жылдық бағаларының талдауы берілген.

Түйінді сөздер: жылжымайтын мүлік нарығы, жылжымайтын мүлік, талдау, баға.

RESUME

F. Zhunussova,

S. Bepalyi, candidate of Economic Sciences
Innovative University of Eurasia (Pavlodar)

Analysis of real estate market in pavlodar

This article discusses the analysis of the real estate market in Pavlodar, including the analysis of transactions in real estate, price comparisons for the first half of 2011 to 2012.

Key words: property market, real estate, analysis, price.

УДК 338.518

А.С. Кадырова, кандидат экономических наук,

Е.С. Олейник

Инновационный Евразийский университет (г. Павлодар)

E-mail: jonh@mail.ru

Управление качеством продукции с целью повышения уровня конкурентоспособности казахстанских предприятий

Аннотация. В данной статье рассматривается вопрос об улучшении качества продукции как одном из способов повышения конкурентоспособности предприятия.

Ключевые слова: затраты на качество, уровень качества, внешние затраты на дефект, управление качеством.