

УДК 338.5

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Чистопрудов Р.Р

студент

*Калужский государственный университет имени К.Э. Циолковского Россия,
Калуга*

Натроби́на О.В

кандидат экономических наук, доцент

*Калужский государственный университет имени К.Э. Циолковского
Россия, Калуга*

Аннотация

В статье рассматриваются теоретические вопросы и практические результаты статистического анализа рынка недвижимости как составной части финансового рынка России. Отмечаются основные особенности данного сегмента рынка, подходы и принципы оценки стоимости недвижимости. Особое внимание уделено статистическому анализу цен на жилье на рынке Калужской области. Обозначены тенденции на протяжении трех последних лет, представлены оценки экспертов.

Ключевые слова: статистический анализ, методы оценки недвижимости, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, тенденции на рынке жилья

STATISTICAL ANALYSIS OF REAL ESTATE PRICES

Chistoprudov R.R.

student

*Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky
Russia, Kaluga*

Natrobina O.V.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky
Russia, Kaluga

Abstract

The article discusses theoretical issues and practical results of statistical analysis of the real estate market as an integral part of the Russian financial market. The main features of this market segment, approaches and principles of real estate valuation are noted. Special attention is paid to the statistical analysis of housing prices in the Kaluga region market. Trends over the past three years have been outlined, and expert assessments have been presented.

Keywords: statistical analysis, methods of real estate valuation, primary housing market, secondary housing market, housing market trends

В настоящее время, для большинства регионов важными и актуальными являются вопросы повышения доходности бюджета. Одним из направлений решения этой проблемы выступает формирование рынка недвижимости и его оценка, как наиболее ликвидного сегмента для целей налогообложения. Отдельная, важная роль здесь принадлежит статистическому анализу, позволяющему выявить количественные и качественные изменения на рынке недвижимости, построить прогнозные значения. Эти факторы обуславливают актуальность данного исследования.

Рынок недвижимости – это сфера вложения капитала в объекты недвижимости и система экономических отношений между участниками рынка. К особенностям рынка недвижимости относятся:

- 1) Величина спроса на объекты недвижимости зависит от их географического местонахождения и исторических аспектов;
- 2) Спрос на объекты недвижимости является невзаимозаменяемым;
- 3) Все сделки на рынке недвижимости должны пройти государственную регистрацию;

4) Ряд сделок на рынке недвижимости совершается участниками в условиях неполноты информации;

5) В краткосрочной перспективе предложение на рынке неэластично.

В качестве объекта анализа рассматривается рынок жилья Калужской области, отдельный сегмент рынка недвижимости, который к настоящему времени является достаточно сложившимся и развивающимся. Статистический анализ цен на жилье предполагает оценку динамики, структуры и выявление тенденций на данном рынке. Рынок жилья делится на рынок нового жилья (первичный рынок) и вторичный рынок.

Рассмотрим динамику цен на этих рынках за 2022 -2025 гг. , рис.1. [2].



Рис. 1. Динамика цен первичное и вторичное жилье

Анализ динамики цен на первичном рынке жилья :

1. Основная тенденция, проявляющаяся за рассматриваемый период, это рост цен на жилье, но начиная с 07.11.2024г. достаточно неравномерный .

2. За весь рассматриваемый период: с 19.08.2025 г. по 10.10.2022 г. цены выросли на 28%. В тоже время, в отдельные периоды, был более значительный рост- максимальная цена была зафиксирована 19.08.2025 г. на уровне 154715 руб. за 1 кв. м., что составило уже рост по сравнению с 10.10.2022 г. - 62%.

3. Оценки экспертов- по результатам рейтингового агентства Эксперт: Калужская область занимает 25 место в рейтинге по доступности жилья в ипотеку, только 19,4% семей региона могут приобрести жилье в ипотеку, лидер рейтинга Ямало-Ненецкий округ 47,1 % и Ханты-Мансийский АО 44,3 %. [3].

Анализ цен на вторичном рынке жилья .

1. На данном сегменте рынка отмечается более плавное изменение цен, 19.08.2025 г. цена 1 кв.м. жилья выросла по сравнению с 10.10.2022 г. всего на 8%.

2. Разнонаправленно данный рынок развивается с первичным в период с 07.11.2024 г. по 27.05.2025 г., при достаточно высоком росте первичного рынка наблюдается снижение цен на вторичное жилье.

3. Оценка экспертов: Стоимость вторичного жилья по итогам II квартала 2025 г. показывает тенденцию снижения в 27 субъектах Российской Федерации. Сильнее всего цены упали в Калужской области — средняя стоимость 1 кв. м опустилась на 10%, до 92 тыс. рублей. Также в топе по этому показателю оказались Краснодарский край: -9%, до 175,5 тыс. за кв. м и Мурманская область: -5%, до 84 тыс. рублей [1]. Экспертами отмечается сегментированность цен на вторичном рынке жилья - если в Калужской области они снизились, то в Москве - выросли на 5%.

Заключение

Статистический анализ играет важную роль при исследовании различных явлений общественной и экономической жизни страны. Рассмотренная в данной работе область применения – рынок недвижимости, необходима как для индивидуальных пользователей, так органам управления, поскольку стоимость недвижимости выступает налогооблагаемой базой, возможностью для пополнения городских бюджетов. Инструменты статистического анализа позволяют определять показатели динамики (абсолютные и относительные показатели роста), выявлять существующую тенденцию и строить прогнозы изучаемых явлений. Учитывая, что стоимость недвижимости является

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

случайной величиной и зависит от многих факторов, то для ее определения целесообразно применять методы математической статистики, например, методику множественной регрессионной модели стоимости жилья. Для обоснования выбора факторов может использоваться как априорная информация, получаемая от экспертов, так и данные риэлторов. Данное направление может быть продолжением представленного в статье анализа, темой следующих исследований.

Библиографический список

1. Белозеров Е.А. Методы оценки стоимости жилой недвижимости в условиях рыночной нестабильности / Е.А. Белозеров//Modern Economy Success. – 2024.- №6 – С.65-74 - Текст : непосредственный
2. Вторичное жилье подешевело сразу в трети регионов – URL: <https://www.cian.ru/novosti-vtorichnoe-zhile-podeshevelo-srazu-v-treti-regionov-341253/>: (Дата обращения :01.10.2025)- Текст : электронный
3. Рейтинг регионов по доступности покупки жилья в ипотеку-URL: <https://riarating.ru/infografika/20250929/630286873.html>- URL:(Дата обращения: 01.10.2025)- Текст : электронный
4. Снежко, В.Л. Региональные особенности цен на рынке жилья / В.Л. Снежко, Ужахов А.М., Ужахов И.М.//Региональная и отраслевая экономика. - 2025. - №4.- С.79-85.- Текст: непосредственный
5. Цены продажи квартир в Калужской области- URL: <https://kaluzhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>:(Дата обращения: 01.10.2025)- Текст : электронный

Оригинальность 81%