

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
заочной формы обучения, группы 81001354
Шаталова Максима Васильевича

Научный руководитель:
к.б.н., доцент,
Кухарук Н.С.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЛИЯЮЩАЯ НА СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	7
1.1. Характеристика региона расположения объектов недвижимости (Белгородская область)	7
1.2. Социально-экономическое развитие Белгородской области	9
ГЛАВА 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	19
2.1. Описание объектов недвижимого имущества Белгородской области, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости ...	19
2.2. Ценообразующие факторы для городских населенных пунктов	21
2.3. Ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов	27
ГЛАВА 3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО СЕГМЕНТАЦИЯ	31
3.1. Современные тенденции на рынке недвижимости Белгородской области	32
3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости области	36
3.3. Мониторинг рынка недвижимости, проводимый Управлением Росреестра по Белгородской области	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	57

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации: офиц. текст. – М.: Маркетинг, 2001. – 39 с.
2. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации: часть вторая: федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1): федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.02.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2017. – С. 216-233.
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2): федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017. – с. 234-239.
5. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190 (ред. от 23.05.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
7. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
8. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – ст. 3813.
9. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО № 7): Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.
10. Российская Федерация. Министерство экономического развития РФ. Приказы. Об утверждении порядка определения кадастровой

стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 18 марта 2011 г. № 113. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

11. Белгородская область. Закон Белгородской области. Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района: закон Белгородской области № 159 от 20.12.2004 г. (в ред. Законов Белгородской области от 30.12.2010 № 17) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

12. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Белгородской области (за исключением земельных участков): постановление Правительства Белгородской области № 414-пп от 23.11.2015 г. // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

13. Белгородская область. Дума. Постановления. О перечне административно-территориальных единиц и населенных пунктов в составе муниципальных образований в Белгородской области: постановление Белгородской областной Думы от 24.05.2001 г. № 32 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

14. Белгородская область. Дума. Постановления. О перечнях населенных пунктов Белгородской области: постановление Белгородской областной Думы от 08.11.2007 г. № П/21-21-4 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстро растущих в России. Таким образом, очевидна практическая значимость выбранной тематики выпускной квалификационной работы.

Актуальность темы связана с введением в фонд данных государственной кадастровой оценки сведений о рынке недвижимости в субъекте Российской Федерации.

Объект исследования – рынок недвижимого имущества области.

Предмет исследования – ценообразующие факторы стоимости объектов недвижимости.

Целью данной выпускной квалификационной работы является исследование современного состояния рынка недвижимости в Белгородской области.

В ходе подготовки выпускной квалификационной работы решались следующие **задачи**:

1. Охарактеризовать территорию Белгородской области как местоположение, влияющее на стоимость недвижимости.
2. Изучить ценообразующие факторы для городских и сельских населенных пунктов.
3. Проанализировать современные тенденции на рынке недвижимости Белгородской области.
4. Рассмотреть этапы выполнения работ по мониторингу рынка недвижимости, проводимому Управлением Росреестра по Белгородской области.

Исходные материалы: В процессе исследования использованы Конституция Российской Федерации, Законы Российской Федерации, Постановления и распоряжения Правительства РФ, нормативные документы Управления Росреестра, нормативно-правовые документы, принятые в

Белгородской области, экономическая и статистическая информация, нормативно-справочные материалы, специальная научная и учебно-методическая литература.

Кроме того, анализировались отчетные материалы по государственной кадастровой оценке недвижимости на территории Белгородской области, предоставленные отделом кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. Оценочные работы были проведены в 2015 году.

Методология и методика исследования. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области анализа недвижимости и ее стоимостных характеристик. Исследование проведено на основе логического анализа с использованием диалектического метода. Выпускная квалификационная работа выполнена с использованием методов научной абстракции, сравнительного анализа и синтеза, аналитических методов.

Структура выпускной квалификационной работы включает: нормативно-правовую базу, введение, три главы, заключение, список использованных источников, приложения.

В первой главе рассмотрены современные вопросы социально-экономического развития Белгородской области, определяющие характеристики и состояние рынка недвижимости.

Вторая глава содержит сведения о результатах определения ценообразующих факторов недвижимого имущества в регионе.

Третья глава посвящена анализу современных тенденций на рынке недвижимости Белгородской области.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЛИЯЮЩАЯ НА СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1. Характеристика региона расположения объектов недвижимости (Белгородская область)

Белгородская область – субъект Российской Федерации, расположен в юго-западной части России в 500-700 км к югу от Москвы, на границе с Украиной. Крупнейшие города: Белгород, Старый Оскол, Губкин.

Белгородская область образована в 1954 году. С этого момента её границы не изменялись. Областной центр – Белгород.

Белгородская область входит в состав Центрально-Чернозёмного экономического района и Центрального федерального округа Российской Федерации. На юге и западе она граничит с Луганской, Харьковской и Сумской областями Украины, на севере и северо-западе – с Курской областью, на востоке – с Воронежской областью. Общая протяжённость её границ составляет около 1150 км, из них с Украиной – 540 км.

Площадь области составляет 27,1 тыс. км², протяжённость с севера на юг – около 190 км, с запада на восток – около 270 км [18].

Климат умеренно континентальный, с довольно мягкой зимой и продолжительным летом. Средняя годовая температура воздуха изменяется от +5,4 градуса на севере до +6,8 градуса на юго-востоке.

Административно-территориальное устройство: в состав области входят 19 муниципальных районов, 3 городских округа, 25 городских и 260 сельских поселений.



Рис. 1.1. Административно-территориальное устройство Белгородской области [НПБ 13]

Таблица 1.1

Административные центры районов (округов) Белгородской области

Район/Округ	Административный центр
Алексеевский район и город Алексеевка	Алексеевка
Городской округ город Белгород	Белгород
Белгородский район	Майский
Борисовский район	Борисовка
Город Валуйки и Валуйский район	Валуйки
Вейделевский район	Вейделевка
Волоконовский район	Волоконовка
Грайворонский район	Грайворон
Губкинский городской округ	Губкин
Ивнянский район	Ивня
Корочанский район	Короча
Красненский район	Красное
Красногвардейский район	Бирюч
Краснояружский район	Красная Яруга
Новооскольский район	Новый Оскол
Прохоровский район	Прохоровка
Ракитянский район	Ракитное
Ровенький район	Ровеньки
Старооскольский городской округ	Старый Оскол
Чернянский район	Чернянка
Шебекинский район и город Шебекино	Шебекино
Яковлевский район	Строитель

Территория Белгородской области относится к бассейнам двух морей: Чёрного (западная часть области) и Азовского (центральная и восточная часть области).

Область относится к числу маловодных. Это связано не только с количеством осадков, но и с рельефом области.

Реками, озёрами, болотами занято около 1 % её территории. Здесь протекает более 480 малых рек и ручьёв. Общая протяжённость речной сети – 5000 км.

Фауна Белгородской области лугово-степная. Растительный покров области отражает черты северной лесостепи, для которой характерно чередование лесов с луговой степью. Почвенный покров представлен черноземами (77 % территории) и серыми лесными почвами (почти 15 % территории) (зональные почвы).

В области сосредоточено более 40 процентов разведанных запасов железных руд страны. Месторождения относятся к Курской магнитной аномалии.

Выявлены и в разной степени разведаны крупные месторождения бокситов, апатитов, минеральных подземных вод (радоновых и лечебно-столовых), многочисленные месторождения строительных материалов (мела, песка, глин и т. д.). Известны проявления золота, графита и редких металлов. Имеются географические предпосылки для выявления платины, углеводородного сырья и других полезных ископаемых.

1.2. Социально-экономическое развитие Белгородской области

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране и регионе, необходимо проанализировать социально-экономическую ситуацию в Белгородской области, влияющую на состояние рынка недвижимости.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 года по сравнению с январем-июнем 2016 года составил 103,7 %, в июне 2017 года по сравнению с июнем 2016 года - 100,5 %, по сравнению с маем 2015 года - 98,2 %.

По виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» индекс производства в январе-июне 2017 года по сравнению с январем-июнем 2016 года составил 103,1 %, «Обрабатывающие производства» - 105,7 %, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 92,2 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-июне 2017 года составил 39642,0 млн. рублей, или 85,9 % к январю-июню 2016 года. В обрабатывающих производствах объем отгруженной продукции в январе-июне 2017 года составил 252133,1 млн. рублей, что составляет 123,9 % к январю-июню прошлого года; в организациях, осуществляющих производство и распределение электроэнергии, газа и воды - соответственно 14246,2 млн. рублей, или 103,5 % к январю-июню 2016 года.

В сфере сельскохозяйственного производства по расчетам, в январе-июне 2017 года всеми товаропроизводителями (включая хозяйства населения, фермеров и индивидуальных предпринимателей) реализовано 800,1 тыс. тонн скота и птицы (107,3% к январю-июню 2016 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 года составил 26511,6 млн. рублей, или 116,7 % к уровню января-июня 2016 года (в сопоставимых ценах).

В январе-июне 2017 года сдано в эксплуатацию 605,1 тыс. м² жилья, что составляет 106,8 % к уровню ввода января-июня 2016 года. Населением за счет собственных и заемных средств построено 528,7 тыс. м², что составляет 115,4 % к уровню ввода января-июня 2016 года и 87,4% в общем объеме введенного жилья (в январе-июне прошлого года - 80,9 %).

Транспорт. Грузовыми автомобилями организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2017 года перевезено 12,9 млн. тонн грузов, выполнено 916,5 млн. тонно-километров, что, соответственно, на 5,9 % и на 1,9 % больше, чем в январе-июне 2016 года.

По маршрутам регулярных перевозок в 2017 году эксплуатационными автобусами перевезено 57,5 млн. пассажиров, что составляет 95,7 % к 2016 году. Пассажирооборот за прошедший период составил 550,9 млн. пассажиро-км и снизился на 10,4 %.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2017 года составил 127450,5 млн. рублей, что в товарной массе составляет 94,8 % к уровню января-июня 2016 года. В июне 2017 года по сравнению с предыдущим месяцем оборот розничной торговли увеличился на 1,2 %, по сравнению с июнем 2016 года сократился на 10,0 %.

На 85,3% оборот розничной торговли сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность вне рынков; доля реализации товаров на розничных рынках и ярмарках составила 14,7 %.

Объем платных услуг населению области в январе-июне 2017 года составил 36232,1 млн. рублей, что на 0,4% больше, чем в январе-июне 2016 года.

На долю бытовых услуг приходилось 15,9 % общего объема платных услуг. Объем бытовых услуг населению области в январе-июне 2017 года составил 5751,7 млн. рублей, что на 2,2 % больше, чем в январе-июне 2016 года.

В июне 2017 года индекс потребительских цен составил 100,1 %, в том числе на продовольственные и непродовольственные товары - по 100,1 %, на услуги - 100,3 %.

Индекс потребительских цен в других областях Центрально-Черноземного района составил: в Курской - 100,4 %, Тамбовской - 100,2 %, Липецкой - 100,1 %, Воронежской – 100 %.

В июне 2017 года по сравнению с маем 2016 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 100,1 %, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых - 105,8 %, обрабатывающих производств - 99,6 %, производства и распределения электроэнергии, газа и воды - 99,5 %.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 102,3 %, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 104,3 %, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,0 %, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,0 % [1].

Индекс тарифов на грузовые перевозки, осуществляемые автомобильным транспортом, в июне 2017 года составил 97,1 %; индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц - 100,0 %.

Индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию составил 98,9 %, в том числе на продукцию растениеводства - 99,3 %, животноводства - 98,9 %.

Финансы. В январе-мае 2017 года, по оперативным данным, положительный финансовый результат организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 55,8 млрд. рублей, относительно января-мая 2016 года этот показатель увеличился на 64,2 %.

Прибыль получили 71 % организаций в объеме 60,7 млрд. рублей. Удельный вес прибыльных организаций относительно января-мая 2016 года снизился на 2 процентных пункта, при этом сумма полученной прибыли увеличилась на 59,2 %.

По оперативным данным на конец мая 2017 года суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 680,9 млрд. рублей,

в том числе просроченная - 3 млрд. рублей, или 0,4 % от общей суммы задолженности. Общая задолженность уменьшилась относительно конца апреля 2017 года на 1,5 %, просроченная - увеличилась на 63,2 %.

На долю кредиторской задолженности приходится 27,2 % суммарной задолженности. Ее величина составила 185,1 млрд. рублей, из нее просроченная - 2 млрд. рублей, или 1,1 % от общей суммы кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность уменьшилась на 4,4 %, просроченная - увеличилась на 19,1 %.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам составила 495,8 млрд. рублей, в том числе просроченная - 993,3 млн. рублей. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности составил 0,2 %. Задолженность по полученным кредитам и займам уменьшилась на 0,3 %, просроченная - увеличилась в 6,6 раза.

Дебиторская задолженность составила 245,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 2,6 млрд. рублей. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности составил 1 %. Дебиторская задолженность за май 2017 года снизилась на 10,5 %, просроченная - на 6,9 %.

По предварительным данным объем денежных доходов населения в январе-мае 2017 года сложился в размере 189,1 млрд. рублей и увеличился по сравнению с январем-маем 2016 года на 11,2 %. На покупку товаров и оплату услуг население израсходовало 139,8 млрд. рублей, что на 10,2 % больше, чем в январе-мае прошлого года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей с корректировкой на индекс потребительских цен) в январе-мае 2017 года по сравнению с январем-маем 2016 года уменьшились на 2,6 %.

Денежные доходы в расчете на душу населения в январе-мае 2017 года сложились в сумме 24430,4 рубля и увеличились по сравнению с январем-маем 2016 года на 11,0 % [1].

Размер начисленной реальной среднемесячной заработной платы (рост заработной платы, скорректированный с учетом изменения сводного индекса потребительских цен) в январе-мае 2017 года по сравнению с январем-маем 2016 года уменьшился на 7,6 %.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2017 года составила 8,5 млн. рублей.

Задолженность по заработной плате на 1 июля 2017 года имела перед 235 работниками, из них 185 человек - работники организаций строительства, 50 человек - обрабатывающих производств.

Занятость и безработица. Численность работников организаций. В общей численности занятого населения области в мае 2017 года 394,8 тыс. человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 10,0 тыс. человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2017 года составило 404,8 тыс. человек, или 98,7 % к маю 2016 года.

Безработица. По данным управления по труду и занятости населения Белгородской области на конец июня 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояло 9,6 тыс. незанятых граждан, ищущих работу, из них 8,2 тыс. человек имели статус безработного.

На конец июня 2017 года уровень зарегистрированной безработицы составил 1,01 % экономически активного населения.

Потребность в работниках. На конец июня 2017 года нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в государственных учреждениях

службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,5 человека (на конец июня 2016 года - 0,4 человека).

Демография. Число родившихся за январь-май 2017 года составило 6974 ребенка, что по сравнению с январем-маем 2016 года на 27 детей меньше. Общий коэффициент рождаемости за январь-май 2017 года составил 10,9 родившихся на 1000 человек населения, что на 0,9 % ниже, чем за соответствующий период прошлого года.

Естественная убыль населения за январь-май 2017 года по сравнению с январем-маем 2016 года снизилась на 5 человек и составила 2412 человек. Коэффициент естественной убыли населения составил 3,8 на 1000 человек населения, что на уровне соответствующего периода прошлого года.

Миграционный прирост населения составил за январь-май 2017 года 2262 человека, что на 267 человек, или на 13,4 % больше, чем за январь-май 2016 года. Показатель замещения естественной убыли населения миграционным приростом составил с начала года 93,8 %.

Сложившийся в январе-мае 2017 года миграционный прирост в значительной степени является результатом миграционного обмена - 3383 человека [25].

Наибольший миграционный прирост сложился в обмене населением с Украиной: его величина составила 3005 человек, или 87,9 % прироста международной миграции.

Сохранявшееся длительное время в обмене населением с субъектами России положительное миграционное сальдо сменилось миграционной убылью. С начала года она составила 1155 человек.

Вместе с тем миграционный прирост сохраняется в обмене населением с субъектами Дальневосточного (359 человек), Уральского (215 человек), Сибирского (139 человек) и Приволжского (31 человек) федеральных округов.

Отрицательное сальдо миграции наблюдается в обмене населением с субъектами Центрального (1544 человека), Крымского (228 человек),

Южного (120 человек) и Северо-Кавказского (7 человек) федеральных округов.

В таблице 1.2 показано распределение населенных пунктов области по численности жителей.

Таблица 1.2

**Населённые пункты с количеством жителей выше 5,5 тысяч
по состоянию на 1.01. 2017 г.**

Наименование населенного пункта	Количество жителей, тыс.чел.	Наименование населенного пункта	Количество жителей, тыс.чел.
Белгород	▲ 366,1	Прохоровка	▼ 9,6
Старый Оскол	▼ 220,6	Пролетарский	▲ 8,8
Губкин	▼ 88,1	Томаровка	▼ 8,0
Шебекино	▼ 44,0	Красная Яруга	— 8,0
Алексеевка	▼ 38,9	Ивня	▼ 7,8
Валуйки	▼ 34,9	Бирюч	▼ 7,7
Строитель	▲ 24,2	Майский	7,5 (2010)
Новый Оскол	▼ 19,2	Октябрьский	▼ 7,3
Разумное	▲ 17,1	Уразово	— 7,0
Чернянка	▼ 15,1	Вейделевка	▼ 6,8
Борисовка	▼ 13,8	Грайворон	▲ 6,3
Волоконовка	▼ 11,4	Троицкий	6,0 (2010)
Ровеньки	— 10,3	Короча	— 5,9
Ракитное	▼ 10,2	Маслова Пристань	▼ 5,8
Северный	▲ 10,0	Стрелецкое	5,7 (2010)

*Жирным шрифтом выделены населённые пункты со статусом города. ▲ – прирост населения; ▼ – уменьшение численности населения; – отсутствуют данные о динамике численности населения.

Сложившийся за январь-май 2015 года в результате обмена населением со странами дальнего зарубежья миграционный прирост составил 34 человека. С начала текущего года в область из этих стран прибыло 97 человек, выбыло в указанные страны 63 человека.

Охарактеризуем еще имеющиеся данные по социально-экономическому положению Белгородской области в июле-декабре 2017 года на фоне областей Центрально-Черноземного района.

По данным Белгородстата индекс промышленного производства в июле-декабре 2017 года к июлю-декабрю 2016 года составил 105,3 % (для сравнения: в Воронежской области – 111,7 %, Тамбовской – 108,4 %, Курской – 103,3 %, в Липецкой области – 102,9 %).

В строительном комплексе области объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (с учетом работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением) в июле-декабре 2017 года составил 25164,3 млн.рублей, для сравнения: в Воронежской области – 24343,8 млн.рублей, Курской – 17841,6, Липецкой – 16711,2, в Тамбовской области – 8366,3 млн.рублей.

За счет всех источников финансирования в июле-декабре 2017 года введено 449,9 тыс.кв.м общей площади жилых домов, по вводу жилья в расчете на 1000 человек населения (289,7 кв.м) область занимает 2 место после Липецкой области в Центрально-Черноземном районе. Введено 371,8 тыс.кв.м жилья, построенного населением за счет собственных и заемных средств, это на 11,5 % больше, чем в Липецкой области, в 1,7 раза – чем в Тамбовской, в 2,7 раза – чем в Воронежской, в 3,7 раза – чем в Курской области.

Всеми товаропроизводителями области (сельскохозяйственные организации, фермерские хозяйства, индивидуальные предприниматели и хозяйства населения) в июле-декабре 2017 года произведено скота и птицы 850,2 тыс.тонн. Среди регионов ЦЧР по производству на душу населения мяса и яиц область занимает лидирующие позиции, молока – на 2 месте после Воронежской области.

Финансовое положение организаций области в июле-декабре 2017 года характеризуется положительным сальдо, сальдированный финансовый результат прибыли и убытка составил 60,4 млрд. рублей.

Социальную сферу области характеризуют следующие показатели: денежные доходы на душу населения в июле 2017 года сложились в сумме 28486,8 рубля. По этому показателю область на 1 месте в Центрально-

Черноземном районе. По величине средней номинальной начисленной заработной платы (в июле 2017 года она составляла 29050,2 рубля) Белгородская область также занимает 1 место в Центрально-Черноземном районе.

Демографическая ситуация в области в июле-декабре 2017 года сложилась следующим образом: естественная убыль составила 4,7 на 1000 человек населения и была наименьшей в ЦЧР (для сравнения: в Тамбовской области – 7,9, Курской – 7,4, Воронежской – 6,5, в Липецкой области – 5,9).

В июле-декабре 2017 года миграционный прирост населения на 10 тыс. человек населения составил 13,1 (для сравнения: в Воронежской области – 86,3, Липецкой – 16,5, Курской – 11,4, в Тамбовской области – 0,1).

Коды регионов: 01 – Белгородская область; 02 – Брянская область; 03 – Владимирская область; 04 – Ивановская область; 05 – Калужская область; 06 – Костромская область; 07 – Курганская область; 08 – Курская область; 09 – Липецкая область; 10 – Магнитогорская область; 11 – Московская область; 12 – Нижегородская область; 13 – Орловская область; 14 – Рязанская область; 15 – Смоленская область; 16 – Тамбовская область; 17 – Тверская область; 18 – Тульская область; 19 – Ярославская область; 20 – ЦЧР.

№	Наименование субъекта Российской Федерации	Средняя номинальная начисленная заработная плата в июле 2017 года (руб.)
1	Белгородская область	29050,2
2	Брянская область	27000,0
3	Владимирская область	26500,0
4	Ивановская область	26000,0
5	Калужская область	25500,0
6	Костромская область	25000,0
7	Курганская область	24500,0
8	Курская область	24000,0
9	Липецкая область	23500,0
10	Магнитогорская область	23000,0
11	Московская область	22500,0
12	Нижегородская область	22000,0
13	Орловская область	21500,0
14	Рязанская область	21000,0
15	Смоленская область	20500,0
16	Тамбовская область	20000,0
17	Тверская область	19500,0
18	Тульская область	19000,0
19	Ярославская область	18500,0
20	Центрально-Черноземный район	18000,0

ГЛАВА 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Описание объектов недвижимого имущества Белгородской области, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости

Перечень объектов, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости по последнему туру их кадастровой оценки (2015 г.) приведем в таблице 2.1

Таблица 2.1

Количество объектов недвижимости в разрезе муниципальных районов (городских округов) и городских населенных пунктов на территории Белгородской области

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Итого
1	ГО Белгород	216420
2	ГО Губкинский	82945
3	ГО Старооскольский	170350
4	Алексеевский муниципальный район	38568
5	Белгородский муниципальный район	92404
6	Борисовский муниципальный район	16129
7	Валуйский муниципальный район	40426
8	Вейделевский муниципальный район	15049
9	Волоконовский муниципальный район	22968
10	Грайворонский муниципальный район	15610
11	Ивнянский муниципальный район	17117
12	Корочанский муниципальный район	29740
13	Красненский муниципальный район	6337
14	Красногвардейский муниципальный район	20602
15	Краснояржский муниципальный район	216420
16	Новооскольский муниципальный район	10244
17	Прохоровский муниципальный район	32703
18	Ракитянский муниципальный район	23245
19	Ровеньский муниципальный район	23653
20	Чернянский муниципальный район	15050
21	Шебекинский муниципальный район	23542
22	Яковлевский муниципальный район	64545
	Белгородская область	31
	Итого по субъекту	1 021 249

По типу объекты недвижимости можно разделить на здания, помещения и объекты незавершенного строительства [НПБ 7].

Распределение объектов по типу объектов приведено ниже (табл. 2.2):

Таблица 2.2

Распределение недвижимости по типу объекта в области

Муниципальное образование	Помещение	Здание	Объект незавершенного строительства	Сооружение	Итого
ГО Белгород	134876	68519	1115	11910	216420
ГО Губкинский	34605	44233	801	3306	82945
ГО Старооскольский	88311	75249	1596	5194	170350
Алексеевский район	9362	27019	741	1446	38568
Белгородский район	23211	64117	2027	3049	92404
Борисовский район	2622	13006	131	370	16129
Валуевский район	7902	30485	431	1608	40426
Вейделевский район	2195	12356	112	386	15049
Волоконовский район	3169	18710	169	920	22968
Грайворонский район	1669	13358	161	422	15610
Ивнянский район	1949	14057	285	826	17117
Корочанский район	2684	25595	385	1076	29740
Красненский район	172	5796	53	316	6337
Красногвардейский район	1619	18289	141	553	20602
Краснояржужский район	1308	8304	57	575	10244
Новооскольский район	6918	24721	178	886	32703
Прохоровский район	2011	19292	458	1484	23245
Ракитянский район	3468	19237	126	822	23653
Ровеньский район	1288	13169	61	532	15050
Черянский район	3835	18901	139	667	23542
Шебекинский район	19216	42755	590	1984	64545
Яковлевский район	13241	27830	1134	1366	43571
Итого	365631	604998	10891	39729	1021249

Перечень объектов по назначению приведем в таблице 2.3.

Всего в классификации выделено 13 групп [НПБ 14].

Распределение объектов недвижимости по назначению

№ группы	Перечень объектов по назначению
1 группа	Объекты многоквартирной жилой застройки
2 группа	Объекты индивидуальной жилой застройки
3 группа	Объекты, предназначенные для хранения транспорта
4 группа	Объекты садового, огородного, дачного строительства
5 группа	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха, включая объекты многофункционального назначения
6 группа	Объекты, предназначенные для временного проживания
7 группа	Объекты офисно-делового назначения
8 группа	Объекты санаторно-курортного назначения
9 группа	Объекты производственного назначения
10 группа	Объекты социальной инфраструктуры
11 группа	Объекты портов, вокзалов, станций
12 группа	Объекты иного назначения
13 группа	Сооружения

2.2. Ценообразующие факторы для городских населенных пунктов

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, которые определяют стоимость объектов [НПБ 4].

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

Ценообразующие факторы подразделяются на следующие группы:

- ценообразующие факторы для городских населенных пунктов
- ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов

Также ценообразующие факторы делятся на:

- факторы местоположения,
- факторы социально-экономического развития,
- факторы окружения,
- факторы инфраструктуры и т.д.

Для факторов стоимости, значения которых рассчитываются на основе графической информации, создаются слои цифровых тематических карт, которые содержат:

- исходную графическую информацию;
- слои границ населенных пунктов;
- слои земельных участков на основе дежурной кадастровой карт;
- слои улиц в составе населенных пунктов;
- слои кадастровых кварталов;
- слои ценообразующих факторов;
- слои объектов-аналогов [8].

При определении значений семантических ценообразующих факторов для объектов оценки, каждый объект оценки был соотнесен с населенным пунктом, в соответствии с законом об административно-территориальном делении. Информация о ценообразующих факторах, характеризующих городские и сельские населенные пункты была представлена администрациями муниципальных образований. Приведем перечень наиболее важных факторов стоимости объектов.

Факторы местоположения. Фактор «Граница населенного пункта» является характеристикой, описывающей местоположение объектов недвижимости в черте определенного населенного пункта с целью установления правомерности включения объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости данного населенного пункта [6].

Значение фактора «Улицы населенного пункта» содержится в описании местоположения объекта недвижимости в Перечне объектов оценки по сведениям Государственного кадастра недвижимости. Этот ценообразующий

фактор используется в целях идентификации местоположения объекта-аналога на территории населенного пункта [16].

«Муниципальный район, городской округ» Белгородская область – субъект Российской Федерации с высоким экономическим потенциалом, однако не все муниципальные образования находятся на одинаковом уровне экономического развития. Принадлежность населенного пункта к более развитым экономически муниципальным районам, как правило, увеличивает стоимость объектов недвижимости, которые находятся на его территории.

Рынок недвижимости г. Белгорода и Белгородской области, как и все другие рынки не является однородным. Центральные районы города являются более развитыми в силу сосредоточения культурно-исторических достопримечательностей, большего количества мест проведения досуга, общественного питания, и соответственно характеризуются большей плотностью населения по сравнению с окраинами города.

Недвижимость в центре, как правило, стоит дороже. Что касается области, то объекты недвижимости расположенные ближе к центру конкретного населенного пункта, муниципального района и центра субъекта имеют более развитую инфраструктуру и соответственно более высокую стоимость [9].

Помимо близости к центру, на стоимость недвижимости оказывает влияние окружение, а именно близость к объектам рекреации, транспортным развязкам, дорогам либо к иным объектам имеющим как положительное, так и отрицательное ценообразующее влияние [НПБ 9].

Таким образом, для конечного потребителя рынка недвижимости местоположение и окружение является весьма существенным критерием при выборе объекта недвижимости, в зависимости от типа недвижимости и целей дальнейшего использования [5].

Поэтому данные характеристики объекта является основными факторами определяющими специфику рынка недвижимости. Наличие

коммуникаций и возможность их подведения так же являются важными критериями в ценообразовании объекта недвижимости [3].

Поскольку у объектов недвижимости, расположенных в городских населенных пунктах, и на которых проводится анализ факторов, все коммуникации есть в наличие, влияние фактора «Коммуникации» не установлено [НПБ 5].

Анализ цен предложений на продажу объектов недвижимости на территории Белгородской области выявил следующую зависимость стоимости объекта недвижимости от местоположения относительно муниципального района или городского округа (табл. 2.4 по городским населенным пунктам).

Таблица 2.4

Рыночная информация по объектам недвижимости городских населенных пунктов

Муниципальный район, городской округ	Средняя стоимость 1 кв.м объектов недвижимости в городских населенных пунктах, руб.
Алексеевский район и город Алексеевка	13965
Белгородский район	27174
ГО город Белгород	38148
Борисовский район	20020
Город Валуйки и Валуйский район	16107
Вейделевский район	15308
Волоконовский район	19485
Грайворонский район	18675
Губкинский городской округ	18314
Ивнянский район	19044
Корочанский район	21365
Красненский район	16542
Красногвардейский район	15482
Краснояржский район	18695
Новооскольский район	14921
Прохоровский район	18937
Ракитянский район	20008
Ровеньский район	14978
Старооскольский городской округ	17389
Чернянский район	20246
Шебекинский район и город Шебекино	19650
Яковлевский район	24834

Значимыми факторами при выборе объекта для покупателя являются характеристики местоположения объекта: близость к административному центру района, благоприятное окружение либо отсутствие неблагоприятных центров в окружении, так и наличие инфраструктуры [2]. Развитие инфраструктуры затратно, в связи, с чем увеличивает стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости в зависимости от местоположения, окружения, физических характеристик, социально-экономического развития и инфраструктуры.

На рис. 2.1 показана рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к муниципальному району городского округу, с указанием районов и средних значений стоимостей.



Рис. 2.1. Рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к городскому округу

Состав ценообразующих факторов по городским населенным пунктам приведен в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Ценообразующие факторы для городских населенных пунктов

№ п/п	Наименования ценообразующих факторов
1	Граница населенного пункта
2	Улицы населенного пункта
3	Районы города (территориальное деление города)
4	Муниципальный район, городской округ
5	Населенный пункт
6	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ
7	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа
8	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
9	Близость к водным объектам
10	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
11	Расстояние до ближайшей из основных дорог города
12	Центральное электроснабжение
13	Центральное водоснабжение
14	Центральная канализация
15	Центральное теплоснабжение
16	Газоснабжение
17	Численность населения в населенном пункте
18	Численность населения в муниципальном районе, городском округе
19	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе
20	Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта
21	Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта
22	Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)
23	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
24	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
25	Материал стен
26	Год постройки
27	Количество надземных этажей
28	Площадь земельного участка
29	Площадь

Важно отметить, что изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов.

Региональный или первый уровень выявляет влияние факторов, носящих общий характер, не связанный с конкретным объектом недвижимости, но косвенно, влияющий на него.

Местный уровень влияния локальных факторов проявляется в основном в масштабе города или района.

Уровень непосредственного окружения связан с самим объектом недвижимости и его характеристиками [4].

Исследования аналитических обзоров, а также произведенный анализ базы данных по объектам недвижимости позволяют сделать вывод, что на стоимость объектов недвижимости оказывают влияние факторы местоположения относительно муниципального района, городского округа, административного центра населенного пункта, а также факторы окружения, наличие или отсутствие инфраструктуры.

2.3. Ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости сельских населенных пунктов, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития, транспортной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры, экологии, а так же физические факторы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости [19].

На рис. 2.2 показана рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к муниципальному району городскому округу, с указанием районов и средних значений стоимостей в сельских населенных пунктах.

Из анализа выборки следует, что принадлежность к определенному муниципальному образованию (муниципальному району, городскому округу) может оказывать влияние на стоимость объекта недвижимости. Данный фактор можно выделить как ценообразующий [22].

Таблица 2.6

Рыночная информация по объектам недвижимости сельских населенных пунктов в разрезе фактора стоимости (муниципальный район, городской округ)

Наименование муниципального района (городского округа)	Средняя стоимость 1 кв.м объектов недвижимости в сельских населенных пунктах, руб.
Алексеевский район и город Алексеевка	7017
Белгородский район	27315
Борисовский район	12338
Город Валуйки и Валуйский район	7127
Вейделевский район	10600
Волоконовский район	11019
Грайворонский район	8742
Губкинский ГО	8535
Ивнянский район	8504
Корочанский район	11030
Красненский район	7540
Красногвардейский район	6398
Краснояржский район	10739
Новооскольский район	5363
Прохоровский район	8848
Ракитянский район	9678
Ровеньский район	8509
Старооскольский ГО	7351
Чернянский район	13459
Шебекинский район и город Шебекино	10411
Яковлевский район	13003

Однако стоит учесть, что на объекты недвижимости, относящиеся к разным сегментам рынка (группам/подгруппам), могут влиять разные факторы. Поэтому необходимо правильно учесть взаимодействие этих факторов в процессе проведения анализа рынка для оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости [17].

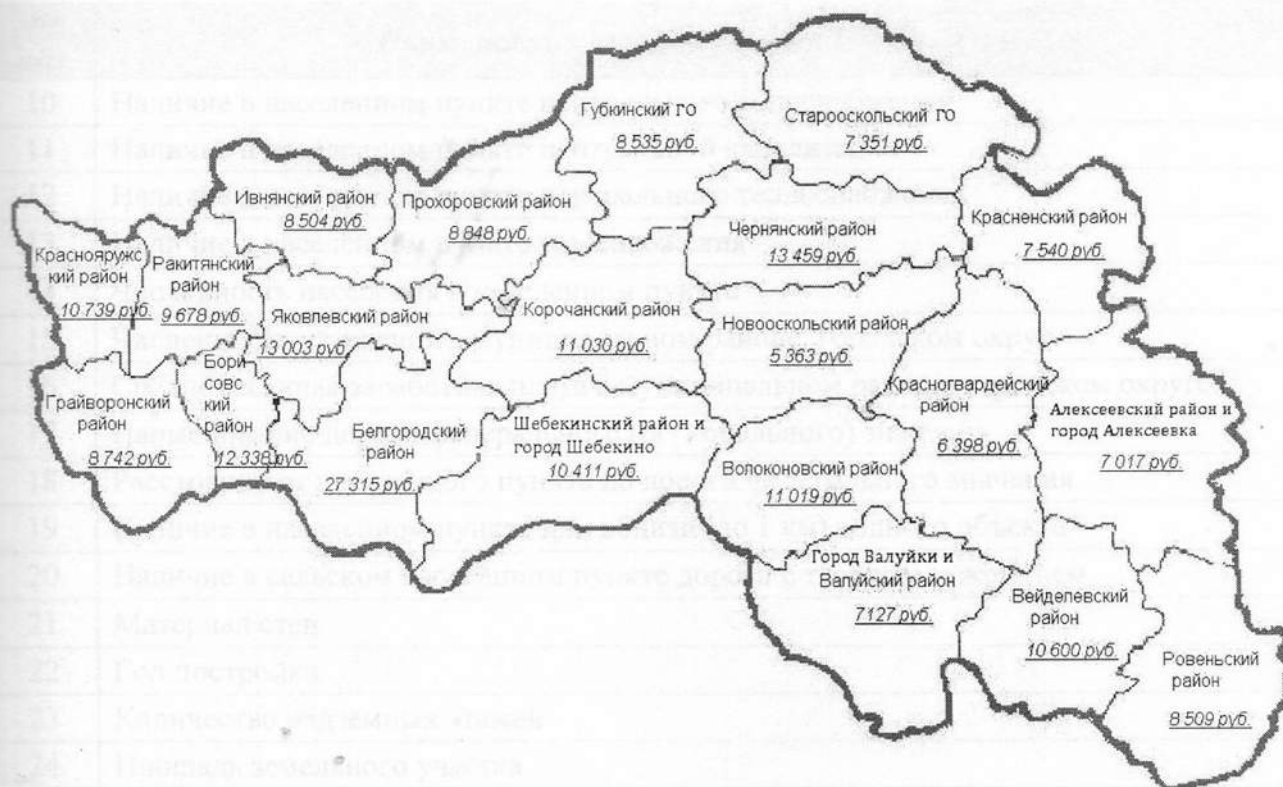


Рис. 2.2. Рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к муниципальному району

Состав ценообразующих факторов по сельским населенным пунктам приведен в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов

№ п/п	Наименования ценообразующих факторов
1	Муниципальный район, городской округ
2	Населенный пункт
3	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ
4	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа
5	Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
6	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)
7	Наличие в населенном пункте магазина
8	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы
9	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения

№ п/п	Наименования ценообразующих факторов
10	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения
11	Наличие в населенном пункте центральной канализации
12	Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения
13	Наличие в населенном пункте газоснабжения
14	Численность населения в населенном пункте
15	Численность населения в муниципальном районе, городском округе
16	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе
17	Наименование дороги федерального (регионального) значения
18	Расстояние от населенного пункта до дороги федерального значения
19	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта
20	Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием
21	Материал стен
22	Год постройки
23	Количество надземных этажей
24	Площадь земельного участка
25	Площадь

Таким образом, анализ и выбор ценообразующих факторов предполагает рассмотрение рынка группы объектов с точки зрения выявления минимально необходимого количества факторов, влияющих на цену объектов [НПБ 11]. Такой анализ проводится статистическими методами с помощью опроса экспертов операторов рынка недвижимого имущества.

ГЛАВА 3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО СЕГМЕНТАЦИЯ

Анализ рынка, безусловно, начинается с выделения его сегментов. В таблице 3.1 показана наиболее часто используемая классификация недвижимого имущества для выделения его сегментов.

Таблица 3.1

Классификация рынков недвижимости [12]

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и делится по функциональному назначению, регионам и другим признакам. Сегментация рынка недвижимости очень важна, так как позволяет более точно отслеживать и прогнозировать состояние рынка в разрезе отдельных сегментов [7].

Наиболее значимой является сегментация рынка по виду объектов. Различают следующие сегменты рынка недвижимости: рынок жилой недвижимости (объекты многоквартирной и индивидуальной жилой застройки); рынок нежилой недвижимости – объекты, предназначенные для (хранения транспорта; садового, огородного и дачного строительства; торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения; временного проживания; офисно-делового назначения; санаторно-курортного назначения; производственного назначения; социальной инфраструктуры; портов, вокзалов, станций; сооружений); рынок земельных участков [20].

Для характеристики рынка недвижимого имущества изучаются следующие свойства рынка:

- Общее количество сделок с имуществом, зарегистрированных за определенный период, и ретроспективная динамика их изменения;
- Общая характеристика продавцов и покупателей товаров и услуг на рассматриваемом секторе рынке;
- Общее количество и динамика изменения предложений отдельных видов имуществом по данным открытой печати;
- Позиция местных органов власти по отношению к развитию рыночных отношений в рассматриваемой сфере;
- Наличие местных и федеральных нормативных актов, ограничивающих либо стимулирующих развитие рынка.

3.1. Современные тенденции на рынке недвижимости Белгородской области

Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстро растущих в России. По вводу жилья в Центральном федеральном округе регион уступает лишь Москве и Подмосковию.

Официально в Белгороде на настоящее время проживает 373,5 тыс. человек. Своеобразие местного рынка недвижимости проявляется в том, что стремительное развитие его идет не столько в городской черте, сколько за ее пределами. Именно в пригороде выделяются льготные участки для индивидуального строительства. Белгород обрастает мощным кольцом агломерации, где живут около 600 тыс. человек. Эта цифра растет, в том числе за счет переселенцев из других регионов. Именно приезжие поддерживают активный спрос на рынке недвижимости Белгорода.

Популярность региона для переселенцев обусловлена рядом факторов: теплый климат, низкий уровень преступности и безработицы, ориентация местной власти на развитие ИЖС, активное развитие инфраструктуры (газификация области близка к 100 %) и др.

Рынок жилой недвижимости Белгорода и Белгородской области динамично растет. В среднем в регионе строится 1,2 – 1,3 млн. кв. м в год.

Ввод площадей в многоквартирных домах существенно ниже, чем показатели по индивидуальному жилищному строительству. В планах властей к 2020 году оставить высоткам лишь 15% от общего ввода жилья. Этот факт оказывает существенное влияние на динамику продаж квартир в Белгороде, а цены на квартиры в Белгороде выше, чем в соседних регионах. За последние пять лет средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, по аналитическим данным, достигла 61 тыс. руб., на первичном – почти 60 тыс [1].

Анализ рынка многоквартирной жилой застройки показывает, что наибольшее количество объектов относится к Белгороду, из чего следует, что рынок там наиболее развит.

Более подробно проанализируем рынок многоквартирной (малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной) жилой застройки города Белгорода. Официально Белгород имеет деление на два городских округа Восточный и Западный. Существует также деление города на микрорайоны: Центральный, Харьковская гора, Северный, Крейда, Репное, Болховец,

Старый город. В разрезе групп микрорайонов и проводился анализ рынка жилой недвижимости.

В результате произведенного анализа влияния фактора местоположение на стоимость объекта недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от района расположения. Наиболее выделяется Центральный район. Уровень цен на недвижимость здесь существенно выше – 54116 руб./м². В отличие от него районы: Болховец и Старый город имеют более низкий уровень цен – 41219 руб./м².

Таблица 3.2

**Диапазоны средних цен объектов многоквартирной жилой застройки
Белгорода в разрезе групп микрорайонов города**

Район города Белгорода	Минимальная цена за 1 кв.м./руб.	Максимальная цена за 1 кв.м./руб.	Средняя цена за 1 кв.м./руб.
Центральный	41 814	66 913	54 116
Харьковская гора	29 310	66 891	52 385
Северный, Крейда, Репное	34 941	66 000	49 882
Болховец, Старый город	35 034	46 410	41 219

Спрос на квартиры в городе остается стабильным. Зачастую приезжие сначала приобретают квартиру, которую позже продают и строят дом, поскольку для получения льготного участка под ИЖС нужно прожить в регионе минимум три года. Быстрый рост цен на квартиры в Белгороде привлекает и тех, кто использует их для инвестиций.

В Белгороде действуют десятки агентств недвижимости, в том числе несколько крупных, работающих как на первичном рынке, так и на вторичном.

В течение прошлого года спрос на квартиры в Белгороде и Белгородской области медленно падал. В условиях значительного превышения предложения над спросом продавцы были вынуждены снижать цены. Согласно данным портала domofond.ru, в феврале 2017 средняя цена

жилой недвижимости в Белгороде составила 54100 рублей за 1 кв. м. Это на 7 % меньше, чем год назад.

По мнению директора белгородского агентства недвижимости «Северное сияние» на рынке сейчас наблюдается нестабильный спрос, как на первичные, так и на вторичные объекты.

Директор центра недвижимости «Дом» отмечает, что рынок начинает активизироваться: «Сейчас рынок начал немного оживать, долго шел спад. Федеральная поддержка, материнский капитал, этому способствует.

По статистике белгородского агентства недвижимости «Высота», за последний год темпы падения стоимости сократились в три раза по сравнению с предыдущим периодом.

По словам директора по продажам одного из крупнейших застройщиков региона – компании ДСК, сейчас спрос на недвижимость значительно вырос, что может в будущем спровоцировать рост цен. «Во втором полугодии 2017 года спрос на рынке значительно восстановился и повысился, – отметил эксперт. – В перспективе цены будут расти, потому что увеличивается спрос. Безусловно, ранее спрос был больше на дорогое элитное жилье. Сейчас по статистике из 10 проданных квартир 6-7 однокомнатных». Свои условия на рынке сейчас диктует покупатель.

В невыгодном положении остаются продавцы: экспозиция квартир на рынке длится прилично – от одного года и более, причем долго продаваться могут даже однокомнатные квартиры, а скидки могут доходить и до 500 тыс. рублей. Если раньше с позиции собственника говорить об уступке было даже неуместно, то сегодня можно выйти и на 5-10 %.

Сейчас покупателям интересны дома по стоимости. Многие застройщики существенно снижают цены, и стоимость квадратного метра домов намного ниже, чем в квартире. Многие, продав квартиру, хотят переехать в дом. Продав двухкомнатную квартиру в 50 кв. м. они могут купить 100 кв. м в пригороде.

Самым ликвидным жильем специалисты рынка считают сейчас малогабаритные новостройки в пригороде – пос. Новосадовом, Северном, микрорайоне Улитка. Такие квартиры легко продаются, и именно на них сейчас делают ставки застройщики.

Малоэтажная и загородная недвижимость в Белгороде и Белгородской области занимают львиную долю всего рынка жилья. В последние годы доля индивидуального домостроения в регионе составляла более 80% от общего ввода жилья. В Белгородской области действует целый ряд программ, помогающих индивидуальным застройщикам получить участок и возвести жилой дом. Благодаря этому цена «квадрата» в загородных домах привлекательна для покупателей. К середине 2017 года дом «под ключ» в пригороде Белгорода площадью 100 кв. м стоил в среднем 3,5 - 4 млн. руб.

Сейчас в области активно проводится перевод дачных участков в статус земель для ИЖС. Серьезные ставки сделаны и на развитие родовых усадеб и экопоселений.

Коммерческая недвижимость в Белгороде и Белгородской области активно развивается. В городе действует большое количество крупных торговых объектов, в том числе федеральных: «Лента», «Карусель», «Линия», «Европа», «Стройдепо», «Титан-Строй», «Магнит», «Пятерочка» и др. Область прирастает новыми туристическими объектами.

В будущем риэлторы не прогнозируют значительного изменения цен. Если рост и будет – то краткосрочный.

3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости области

Под коммерческой недвижимостью традиционно понимается любая недвижимость, способная приносить доход. Иными словами, коммерческая недвижимость – это недвижимость, которая работает на инвестора, путем поступления ему постоянного дохода. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг.

Коммерческая недвижимость делится на три большие группы:

- торговая коммерческая недвижимость, которая включает в себя магазины, торговые палатки, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и.т.д.;

- офисная коммерческая недвижимость, к которой относятся офисные здания, административные здания, бизнес-центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, помещения свободного назначения;

- производственная коммерческая недвижимость, составляющими которой являются административно-бытовые, производственные, складские здания, комплексы, базы, площадки, а также сопутствующие сооружения, передаточные устройства в промзонах и на территориях предприятий [23].

Для анализа рынка коммерческой недвижимости г. Белгород условно разделен на 4 района: Северный район, Центральный район, Харьковская гора и Крейда.

Спрос на коммерческую недвижимость неравномерен. Наиболее популярны торговые и офисные помещения [НПБ 6].

Крейда лидирует в продаже производственно-промышленных объектов, а Северный р-н - в реализации складской недвижимости. Что касается Харьковской горы, то здесь достаточно равномерно представлена купля-продажа всех видов коммерческой застройки, что объясняется полифункциональностью этого района.

В последнее время, в Белгороде, основными операторами рынка коммерческой недвижимости, сильно влияющими на состояние рынка, являются существующие и строящиеся торгово-офисные, офисные, торговые и торгово-развлекательные центры. Данные виды объектов предлагают наиболее качественные торговые и офисные площади, что приводит к значительным изменениям состояния других сегментов рынка коммерческой недвижимости. В настоящее время региональный рынок коммерческой

недвижимости Белгорода проходит стадию формирования и насыщения. Количество торгово-офисных центров с хорошей инфраструктурой и уровнем услуг, отвечающим современным требованиям ведения бизнеса на данном этапе сравнительно невелико и подобные объекты только завоевывают рынок.

В Белгородской области рынок недвижимости за последние годы претерпел значительные изменения. Общие тенденции на Белгородском рынке недвижимости такие же, как и в целом по России. Это - рост цен на первичное, вторичное жилье и на землю. Причиной возрастающего спроса на жилье является нестабильность экономической ситуации, изменчивая конкурентоспособность доллара и евро, желание людей найти более надежный способ сохранения накоплений.

Удовлетворение спроса на производственные и складские помещения в большей степени произошло за счет площадей постсоветских административных зданий. То есть это проектные институты, заводоуправления, и т.п., расположенные в различных районах города. Они характеризуются низким уровнем отделки, отсутствием современных систем внутренних коммуникаций (центральное кондиционирование, оптоволоконные каналы связи, телефонные линии), отсутствием удобной парковки и подъезда, охраны [10].

Значительную нишу рынка офисных и торговых помещений занимают отдельные помещения на первых этажах различных зданий (в основном зданий жилого многоэтажного фонда). Они характеризуются – сравнительно небольшой площадью, повышенным уровнем отделки, отдельным входом с улицы, концентрацией в центральной части города. Что касается торговых помещений, удовлетворение спроса на них происходит, главным образом, за счет строительства отдельно стоящих зданий небольшой площади, обеспеченных инженерными коммуникациями, различных киосков и торговых мест, а также за чет рыночных площадей и отдельно стоящих на территории рынков помещений.

Таким образом, в ходе анализа рынка недвижимости имущества выявлено, что наибольшее развитие на территории Белгородской области получил сектор жилой недвижимости, а также сектор торговой недвижимости. Стоимость одного квадратного метра земельных участков под коммерческую застройку в Белгородской области неуклонно растет. Это связано с общим социально-экономическим развитием Белгородской области. В последние годы Россия считается одной из наиболее инвестиционно привлекательных стран [15].

Однако в последние годы по мере роста конкурентной среды доходность инвестиций в Москве снижается. В то же время растет инвестиционная привлекательность регионов. Доходы населения (а значит и платежеспособность) растут во всей России – только за последний год прирост составил от 10% до 25% по различным регионам. Как следствие этого растет товарооборот. Белгородскую область в настоящее время уже традиционно рекомендуют российским и иностранным инвесторам как инвестиционно привлекательный регион с высоким экономическим потенциалом. Белгородская область входит в пятерку лидеров по России по показателям строительного сектора – один из самых высоких показателей количества квадратных метров вводимого в эксплуатацию жилищного и коммерческого фонда, на душу населения. Белгородская область является инвестиционно-привлекательным регионом, и именно это обстоятельство обуславливает две взаимосвязанные тенденции – несмотря на наличие достаточно большого и качественного перечня коммерческой недвижимости торгово-офисного сегмента, и постоянное введение в эксплуатацию новых центров, коммерческая недвижимость становится все большим дефицитом.

Требования арендаторов постоянно возрастают, и профессиональным участникам рынка приходится выдавать соответствующий продукт, иначе они неминуемо потеряют как в обороте, так и в прибыльности. Рынок недвижимости Белгородской области отличают две основные тенденции – безусловный рост в долгосрочной перспективе и большая по сравнению с

фондовым рынком инерционность, свойственная реальному сектору, играющая положительную роль в моменты падения спроса. Это характеризует рынок недвижимости как более стабильный и прогнозируемый, минимально подверженный рискам финансовых потерь.

В настоящее время можно с уверенностью утверждать, что на сегодняшний день операции на рынке коммерческой недвижимости Белгородской области способны принести значительный доход инвестору, при этом основные риски, возникающие в ходе реализации проектов в сфере коммерческой недвижимости, могут быть спрогнозированы. Это выгодно отличает рынок недвижимости Белгородской области от других альтернативных рынков вложения инвестиций, например – рынка ценных бумаг, где множество факторов и событий могут повлиять на него, привести к росту или падению курсовой стоимости ценных бумаг.

Необходимость же коммерческой недвижимости обусловлена тем обстоятельством, что еще не придумали такой предпринимательской деятельности, которая смогла бы существовать без специальных для этого помещений – офисов, складов, магазинов, производственных участков, мастерских и т.д. 12 % всех сделок приходится именно на нежилой фонд. Более того, площадь введенных зданий коммерческого назначения резко увеличилась и составляет в среднем 800 квадратных метров из расчета на среднестатистический торгово-офисный центр. Следовательно, существует значительный дефицит недвижимости коммерческого назначения, что в свою очередь создает предпосылки для успешного и активного инвестирования в коммерческую недвижимость Белгородской области.

Специалисты считают, что рынок коммерческой недвижимости Белгорода прогрессивно развивается с каждым годом и при этом становится намного стабильнее, чем рынок жилья. По словам экспертов, для всех его сегментов характерна высокая активность.

Белгород входит в пятёрку лидеров по России по показателям строительного сектора – здесь одно из самых высоких значений количества

квадратных метров на душу населения, вводимого в эксплуатацию жилищного и коммерческого фонда.

Белгород является инвестиционно-привлекательным городом, и именно это обстоятельство обуславливает две взаимосвязанные тенденции – несмотря на наличие достаточно большого и качественного перечня коммерческой недвижимости торгово-офисного сегмента и постоянное введение в эксплуатацию новых центров, коммерческая недвижимость становится всё большим дефицитом.

Несмотря на стремительный рост, белгородский рынок коммерческой недвижимости сохраняет тенденции предыдущих лет. В 2017 году, так же как в 2016 году, наблюдался низкий уровень свободных площадей и дефицит предложения, что в свою очередь создаёт предпосылки для успешного и активного инвестирования в коммерческую недвижимость Белгорода. На фоне стабильной экономической ситуации и растущего спроса происходит постепенное увеличение ставок аренды. Средняя арендная ставка выросла по сравнению с 2016 г.

Динамика цен на складские и офисные помещения рынка недвижимости представлена в таблицах 3.3 и 3.4. соответственно.

Таблица 3.3

Динамика цен сегмента складских помещений рынка недвижимости

Показатели рынка складских помещений	июль 2016	июль 2017	Рост, %
1	2	3	4
Общая площадь складских помещений, тыс. кв.м	480,00	510,00	106,3
Стоимость на вторичном рынке складских помещений:			
1) класс А:			
максимум, долл/кв.м	Не представлены в обзоре		

Продолжение таблицы 3.3

1	2	3	4
минимум, долл/кв.м	Не представлены в обзоре		
2) класс В:			
максимум, долл/кв.м	1 200	1 280	106,7
минимум, долл/кв.м	700	750	107,1
3) класс С:			
максимум, долл/кв.м	700	750	107,1
минимум, долл/кв.м	550	600	109,1
4) класс D:			
максимум, долл/кв.м	500	530	106,0
минимум, долл/кв.м	400	450	112,5
Стоимость на первичном рынке складских помещений			
1) класс А:			
максимум, долл/кв.м	Не представлены в обзоре		
минимум, долл/кв.м	Не представлены в обзоре		
2) класс В:			
максимум, долл/кв.м	1 250	1 300	104,0
минимум, долл/кв.м	800	850	106,3
3) класс С:			
максимум, долл/кв.м	700	750	107,1
минимум, долл/кв.м	600	650	108,3
4) класс D:			
максимум, долл/кв.м	550	600	109,1
минимум, долл/кв.м	400	450	112,5
Ставки аренды складских помещений			
1) класс А:			

Продолжение таблицы 3.3

максимум, долл/кв.м/год	Не представлены в обзоре		
минимум, долл/кв.м/год	Не представлены в обзоре		
2) класс В:			
максимум, долл/кв.м/год	150	200	133,3
минимум, долл/кв.м/год	120	150	125,0
3) класс С:			
максимум, долл/кв.м/год	100	120	120,0
минимум, долл/кв.м/год	80	100	125,0
4) класс D:			
максимум, долл/кв.м/год	90	100	111,1
минимум, долл/кв.м/год	50	75	150,0

Таблица 3.4

Динамика цен сегмента офисных помещений рынка недвижимости

г. Белгород

Показатели рынка офисных помещений	июль 2016	июль 2017	Рост, %
Общая площадь офисных помещений, тыс. кв.м	750,00	785,00	104,67
Площадь качественных офисных помещений, тыс.кв.м	145,00	180,00	124,14
Стоимость на вторичном рынке офисных помещений			
1) класс А:			
максимум, долл/кв.м	Не представлены в обзоре		
минимум, долл/кв.м	Не представлены в обзоре		
2) класс В:			

Продолжение таблицы 3.4

максимум, долл/кв.м	3 250	3 300	101,5
минимум, долл/кв.м	2 000	2 100	105,0
3) класс С:			
максимум, долл/кв.м	2 900	3 000	103,4
минимум, долл/кв.м	1 800	1 950	108,3
4) класс D:			
максимум, долл/кв.м	1 500	1 550	103,3
минимум, долл/кв.м	1 000	1 050	105,0
Стоимость на первичном рынке офисных помещений			
1) класс В:			
максимум, долл/кв.м	3 250	3 300	101,5
минимум, долл/кв.м	2 050	2 150	104,9
2) класс С:			
максимум, долл/кв.м	2 900	3 000	103,4
минимум, долл/кв.м	1 800	1 950	108,3
3) класс D:			
максимум, долл/кв.м	1 500	1 550	103,3
минимум, долл/кв.м	1 000	1 050	105,0
Ставки аренды офисных помещений			
1) класс В:			
максимум, долл/кв.м/год	1 500	1 500	100,0
минимум, долл/кв.м/год	850	870	102,4
2) класс С:			
максимум, долл/кв.м/год	800	800	100,0
минимум, долл/кв.м/год	700	720	102,9
3) класс D:			
максимум, долл/кв.м/год	480	500	104,2

минимум, долл/кв.м/год	375	390	104,0
4) прочие:			
максимум, долл/кв.м/год	360	390	108,3
минимум, долл/кв.м/год	200	320	160,0

В среднесрочной перспективе рост розничной торговли может обеспечить новые начинания в торговой недвижимости (движущим фактором этого станет дальнейшее активное развитие страны и потребительского кредитования). Роль регионов в российском секторе торговли будет и дальше увеличиваться. Девелоперы перефокусируют своё внимание с городов-миллионеров на города с населением 300 000 - 500 000 человек, в которых наблюдается нехватка качественных торговых и офисных площадей. Около 20 % продаваемой в Белгородской области коммерческой недвижимости предлагается с действующим бизнесом. Цена продажи коммерческой недвижимости с действующим бизнесом в 1,5-2 раза превышает цену продажи объектов недвижимости без бизнеса [11].

Большинство предлагаемых объектов производственно-складской недвижимости в Белгородской области представляют собой остатки старых советских предприятий и малопригодны для реконструкции под новые виды бизнеса.

На сегодняшнем рынке коммерческой недвижимости Белгорода предложение ощутимо превышает спрос. Посткризисная ситуация, в том числе и 2017 год, в корне отличается от начала 2000-х годов, теперь приобретатель коммерческой недвижимости внимательно смотрит на месторасположение объекта. Сегодня покупатель белгородской недвижимости для бизнеса имеет возможность широкого выбора и существенный ресурс для торга. Цены на 1 кв. м в первом полугодии 2017 г. колебались от 30 до 200 тыс. руб., в зависимости от местоположения объекта

и его качественных характеристик. В свою очередь, цены на аренду варьируются от 300 до 3000 руб. за 1 кв. м. В первом случае – это офисные помещения на окраинах, верхняя граница – это самые востребованные торговые площади в лучших гипермаркетах Белгорода.

3.3. Мониторинг рынка недвижимости, проводимый Управлением Росреестра по Белгородской области

Для информационного обеспечения кадастровой оценки Росреестром был создан фонд данных, включающий исходные данные, результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и данные мониторинга рынка недвижимости [13]. Эти данные могут быть использованы для анализа по теме выпускной квалификационной работы.

Данные мониторинга рынка недвижимости с сайта Росреестра представлен в таблице 3.5.

Таблица 3.5

Сводная таблица по видам объекта недвижимости Белгородской области (средняя удельная цена, руб./кв.м)

Годы	Виды недвижимости				
	Земельный участок	Здание	Объекты незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
2011	24.29	10605.2	4789.37	31144.02	0
2012	323.99	12139.03	7405.23	35058.08	1333.33
2013	78.96	12498.24	0	36053.41	0
2014	208.24	2616.02	0	15168.03	0
2015	23.02	7499.13	0	7047.75	0

По данным таблицы наибольшие значения стоимости имеют здания и помещения.

Показатели рынка недвижимости по типу сделки с сайта Росреестра представлены в таблице 3.6.

Таблица 3.6

**Сводная таблица по типу сделки недвижимости Белгородской области
(средняя удельная цена, руб./кв.м)**

Годы	Типы сделок			
	Договор аренды	Договор дарения	Договор купли-продажи	Договор приватизации
2011	62.12	14240.15	25329.69	20488.84
2012	29.63	8870.65	28210.39	28455.32
2013	78.94	17661	28098.8	66.67
2014	14.47	50.88	8400.51	0
2015	23.86	18049.66	7476.76	0

Динамика рынка недвижимости по видам объектов в количественных показателях с сайта Росреестра представлена в таблице 3.7.

Таблица 3.7

**Сводная таблица по видам объекта недвижимости Белгородской области
(количество объектов)**

Годы	Виды недвижимости				
	Земельный участок	Здание	Объекты незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
2011	82	7457	3	18622	0
2012	107	8666	3	19982	1
2013	72	1396	0	2737	0
2014	93	76	0	70	0
2015	30	17	0	18	0

Состояние рынка недвижимости по видам объектов в количественных показателях значений площади с сайта Росреестра в таблице 3.8.

Таблица 3.8

**Сводная таблица по видам объекта недвижимости Белгородской области
(Среднее значение площади, кв.м)**

Годы	Виды недвижимости				
	Земельный участок	Здание	Объекты незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
2011	121821.11	62.89	109.67	48.92	0
2012	3042618.04	63.53	128.67	48.31	45
2013	125804.88	64.44	0	49.21	0
2014	472507.35	97.78	0	52.16	0
2015	102162.03	515.59	0	68.06	0

Текущее состояние рынка недвижимости можно увидеть на сайте Росреестра.

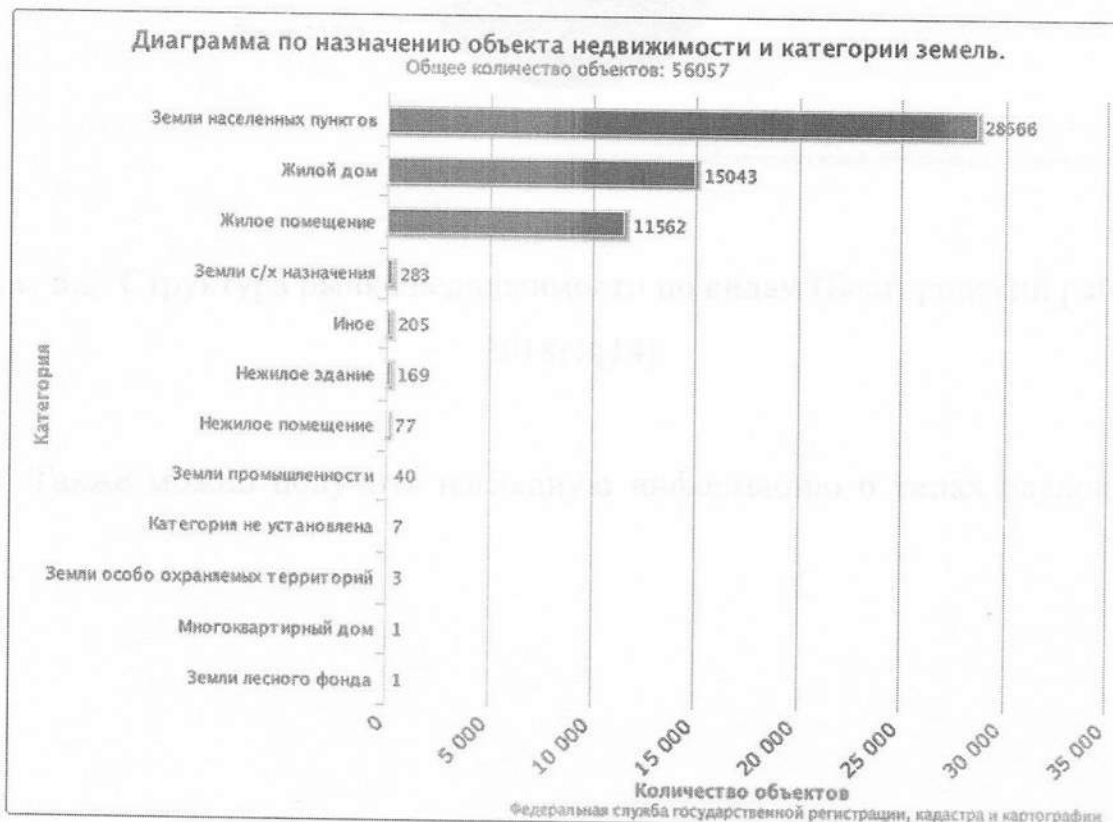


Рис. 3.1. Распределение объектов недвижимости в Белгородском районе, Белгородской области, 2018г.[14]

Так, применив фильтр «Белгородская область, Белгородский район, 2018 год» и выбрав все виды недвижимости: земельные участки, здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства мы получаем диаграмму, отраженную на рисунке 3.1 и отражающую распределение недвижимости по назначению и категории земель.

Непосредственные показатели, характеризующие рынок недвижимого имущества и его структуру в Белгородском районе нашей области можно увидеть на рис. 3.2.



Рис. 3.2. Структура рынка недвижимости по видам (Белгородский район, 2018г.) [14]

Также можно получить наглядную информацию о типах сделок (рис. 3.3).

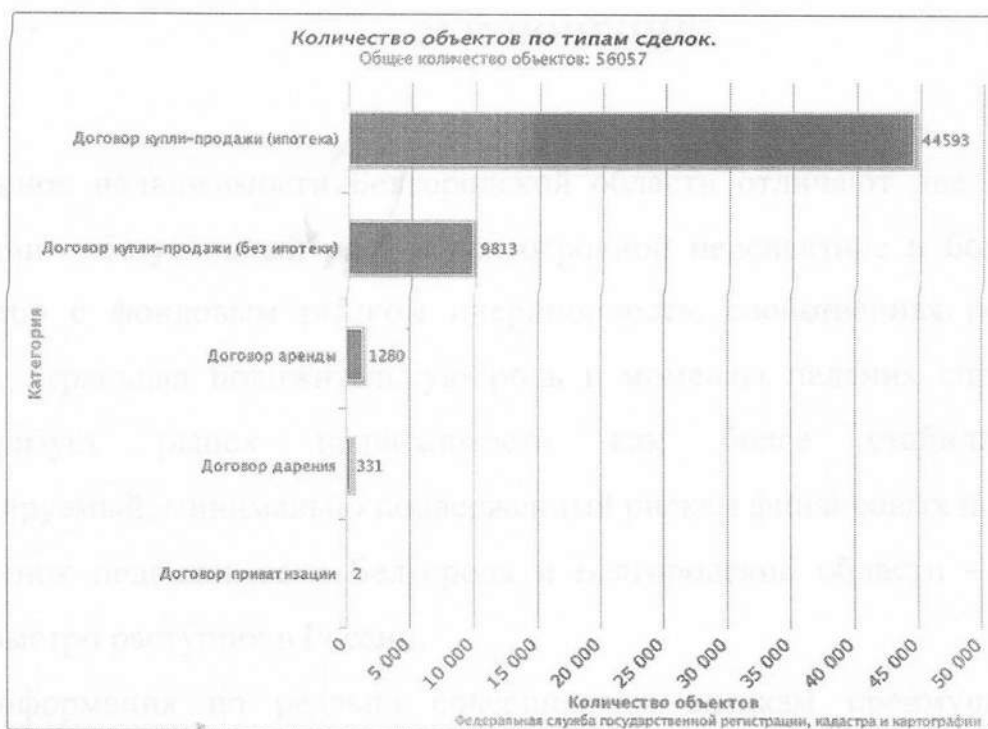


Рис. 3.3. Количество объектов недвижимого имущества по типам сделок
(Белгородский район, 2018г.)[14]

Кроме того, на сайте Росреестра в разделе «Мониторинг рынка недвижимости» доступна функция – «Просмотр данных на карте» по конкретным объектам недвижимого имущества, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, в соответствии с кадастровым номером.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рынок недвижимости Белгородской области отличают две основные тенденции – безусловный рост в долгосрочной перспективе и большая по сравнению с фондовым рынком инерционность, свойственная реальному сектору, играющая положительную роль в моменты падения спроса. Это характеризует рынок недвижимости как более стабильный и прогнозируемый, минимально подверженный рискам финансовых потерь.

Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстро растущих в России.

Информация по реально совершенным сделкам преимущественно является закрытой. Общедоступной является информация о планируемых и фактически свершенных сделках с участием органов управления муниципальной собственностью администрации г. Белгорода, которая отражается в «Экономической газете», а также на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru.

Рынок недвижимости г. Белгорода и Белгородской области, как и все другие рынки не является однородным. Центральные районы города являются более развитыми в силу сосредоточения культурно-исторических достопримечательностей, большего количества мест проведения досуга, общественного питания, и соответственно характеризуются большей плотностью населения по сравнению с окраинами города.

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране и регионе, была проанализирована социально-экономическая ситуация в Белгородской области, влияющая на состояние рынка недвижимости. Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости в зависимости от местоположения, окружения, физических характеристик, социально-экономического развития и инфраструктуры.

Недвижимость в центре, как правило, стоит дороже. Что касается области, то объекты недвижимости расположенные ближе к центру конкретного населенного пункта, муниципального района и центра субъекта имеют более развитую инфраструктуру и соответственно более высокую стоимость.

Таким образом, для конечного потребителя рынка недвижимости местоположение и окружение является весьма существенным критерием при выборе объекта недвижимости, в зависимости от типа недвижимости и целей дальнейшего использования.

Поэтому данные характеристики объекта является основными факторами определяющими специфику рынка недвижимости. Наличие коммуникаций и возможность их подведения так же являются важными критериями в ценообразовании объекта недвижимости.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов. Региональный или первый уровень выявляет влияние факторов, носящих общий характер, не связанный с конкретным объектом недвижимости, но косвенно, влияющий на него.

Местный уровень влияния локальных факторов проявляется в основном в масштабе города или района.

Уровень непосредственного окружения связан с самим объектом недвижимости и его характеристиками.

Стоимость недвижимости в области варьирует по городским и сельским населенным пунктам. Перечень ценообразующих факторов для городских населенных пунктов включает 29 пунктов, а для сельских 25 факторов стоимости недвижимости. Средняя стоимость 1 кв.м объектов недвижимости в городских населенных пунктах изменяется от 13965 руб в Алексеевском районе и городе Алексеевка до 38148 в г. Белгороде.

В сельских населенных пунктах средняя стоимость 1 кв.м объектов недвижимости варьирует от 5363 руб – Новооскольский район до 27315 – Белгородский район.

Своеобразие местного рынка недвижимости проявляется в том, что стремительное развитие его идет не столько в городской черте, сколько за ее пределами. Именно в пригороде выделяются льготные участки для индивидуального строительства. Белгород обрастает мощным кольцом агломерации, где живут около 600 тыс. человек. Эта цифра растет, в том числе за счет переселенцев из других регионов. Именно приезжие поддерживают активный спрос на рынке недвижимости Белгорода.

Популярность региона для переселенцев обусловлена рядом факторов: теплый климат, низкий уровень преступности и безработицы, ориентация местной власти на развитие ИЖС, активное развитие инфраструктуры (газификация области близка к 100 %) и др.

Ввод площадей в многоквартирных домах существенно ниже, чем показатели по индивидуальному жилищному строительству. В планах властей к 2020 году оставить высоткам лишь 15% от общего ввода жилья.

По мере роста конкурентной среды доходность инвестиций в Москве снижается. В то же время растет инвестиционная привлекательность регионов. Доходы населения (а значит и платежеспособность) растут по различным регионам. Как следствие этого растет товароборот. Белгородскую область в настоящее время уже традиционно рекомендуют российским и иностранным инвесторам как инвестиционно привлекательный регион с высоким экономическим потенциалом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Белгородская область в цифрах. 2017: Крат. стат. сб. / Белгородстат. - 2017. - 272 с.
2. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 369 с.
3. Грибовский, С.В. О Концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы / С.В. Грибовский, Л.А. Лейфер, Е.И. Нейман. – «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 6 (105) 2010. – С. 26 - 31.
4. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса. / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – СПб.: Питер, 2016. – 385 с.
5. Иванова, Е.М. Оценка стоимости недвижимости. / Иванова, Е.М. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
6. Каминский, А.С. Анализ практики оценки недвижимости / А.С. Каминский, Ю.К. Страхов, Е.М. Трешер. – «Международная академия оценки и консалтинга», 2014. – 126 с.
7. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. - М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
8. Коростелев, С. П. К вопросу методологии кадастровой оценки недвижимости / С. П. Коростелев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 11. – С. 5-12.
9. Коростелев, С.П. Массовая оценка стоимости недвижимости: учебно-методическое пособие по курсу «Практика оценки стоимости недвижимости» / С.П. Коростелев, В.И. Нилиповский М.: ГУЗ, 2009 – 214 с.
10. Кресникова, Н.И. Институциональная основа оценки недвижимости в России / Н.И. Кресникова // Вестник Росреестра. – 2011. – № 3(9). – С. 19-25.

11. Кузьминов, Н.В. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации / Н.В. Кузьминов. – М.: Анкил, 2015. – 68 с.
12. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика / Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова – Нижний Новгород., 2014. – 167 с.
13. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке. – М: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012 г. – 218 с.
14. Мониторинг рынка недвижимости. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka> – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
15. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура-С, 2005. – 322 с.
16. Основы оценки стоимости имущества: учебник / под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. – 272 с.
17. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2005. – 494 с.
18. Природа России. Сайт «Национальный Портал», статья «Белгородская область». – Режим доступа: <http://www.priroda.ru/regions.php> – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
19. Пылаева, А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография / А.В. Пылаева. – Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2012. – 276 с.
20. Симионова, Н.Е. Методы оценки имущества / Н.Е. Симионова. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 362 с.
21. Табакова, С.А. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 144 с.

22. Табакова, С.А. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 201 с.
23. Табакова, С.А. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 201 с.
24. Табакова, С.А. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 183 с.
25. Численность населения Белгородской области на 1 января 2018 года. Сайт территориального органа федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. – Режим доступа: [http://www. belg.gks.ru](http://www.belg.gks.ru) – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

Объекты нежилой недвижимости

Назначение объекта недвижимости	Отличительная характеристика		Назначение группы	
Нежилые	объекты, приносящие доход	коммерческая недвижимость	торговая недвижимость	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения
			административно-офисная недвижимость	Объекты офисно-делового назначения
			объекты временного проживания	гостиницы
			рекреационная недвижимость	Объекты санаторно-курортного назначения
	создающие условия для получения дохода	Промышленная недвижимость		Объекты производственного назначения
	объекты, не приносящие доход	гаражи		Объекты, предназначенные для хранения транспорта
		объекты садового, огородного и дачного строительства		Объекты садового, огородного, дачного строительства
		социальные объекты		Объекты социальной инфраструктуры
		специализированная недвижимость		Объекты портов, вокзалов, станций
		сооружения		Сооружения
			Объекты иного назначения	

Ценовая информация по объектам многоквартирной и жилой застройки

Наименование группы	Наименование подгруппы	Удельные показатели рыночной стоимости, руб. кв.м.		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	г.Белгород	29 310	66 913	52147
	г.Старый Оскол и г. Губкин	16 062	49 059	35 192
	г. Строитель, г. Валуйки, г. Алексеевка, г. Шебекино, г. Новый Оскол, пгт. Разумное, пгт. Северный, пгт. Октябрьский, г. Новый Оскол, п. Дубовое, п. Майский, с.Таврово	13 476	56 089	35 367
	г. Бирюч, г. Короча, г. Грайворон, пгт. Борисовка, пгт. Ракитное, пгт. Чернянка, пгт. Пролетарский, пгт. Волоконовка, пгт. Томаровка, пгт. Прохоровка, пгт. Ивня, пгт. Красная Яруга, пгт. Ровеньки, пгт. Уразово, пгт. Вейделевка, пгт. Маслова Пристань, пгт. Яковлево,	5 037	41 683	27 927
	Сельские населенные пункты Белгородской области за исключением п. Дубовое, п. Майский, с.Таврово Белгородского района	4 013	35 360	23 707
2 группа. Объекты индивидуальной жилой застройки	г.Белгород	2 228	45 663	25 820
	Все населенные пункты Белгородского района Белгородской области	10 035	68 206	29 331
	Крупные ГНП: г.Старый Оскол, г. Губкин, г. Строитель, г. Валуйки, г. Алексеевка, г. Шебекино, г. Новый Оскол	1 247	30 584	14 551
	Мелкие ГНП и СНП: г. Бирюч, г. Короча, г. Грайворон, пгт. Борисовка, пгт. Ракитное, пгт. Чернянка, пгт. Ивня	761	21 769	12 137

Распределение объектов по назначению в разрезе муниципальных районов (фрагмент таблицы)

Наименование муниципального района (городского округа)	1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	2 группа. Объекты индивидуальной жилой застройки	3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	4 группа. Объекты садового, огородного, дачного строительства	5 группа. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения	6 группа. Объекты, предназначенные для временного проживания	7 группа. Объекты офисно-делового назначения	8 группа. Объекты санаторно-курортного назначения	9 группа. Объекты производственного назначения	10 группа. Объекты социальной инфраструктуры	11 группа. Объекты портов, вокзалов, станций	12 группа. Объекты иного назначения	13 группа. Сооружения	Всего
Белгородский муниципальный район	19128	26301	3689	499	528	6	58	20	1576	353	17	3062	1005	56246
Борисовский муниципальный район	1688	9406	325	25	179	1	38	41	370	167	2	607	153	13002
Вейделевский муниципальный район	1049	8387	327		235	5	38		613	226	5	206	172	11263
Волоконовский муниципальный район	1729	14961	309	15	292	2	31	8	878	266	7	633	530	19661
Городской округ Город Белгород	121451	18574	19966	74	848	27	452	7	3781	616	15	3931	5185	174927
Губкинский городской округ	21913	19203	10417	570	506	25	113	18	2524	471	22	1197	2402	59381
Ивнянский муниципальный район	1062	8142	150		217	2	62	1	666	125	2	398	375	11202
Итого по субъекту	277932	326641	52865	3440	7712	121	1906	473	29460	6614	171	29409	20385	757129

Распределение объектов по типу

Тип объекта	1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	2 группа. Объекты индивидуальной жилой застройки	3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	4 группа. Объекты садового, огородного и дачного строительства	5 группа. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения	6 группа. Объекты, предназначенные для временного проживания	7 группа. Объекты офисно-делового назначения	8 группа. Объекты санаторно-курортного назначения	9 группа. Объекты производственного назначения	10 группа. Объекты социальной инфраструктуры	11 группа. Объекты портов, вокзалов, станций	12 группа. Объекты иного назначения	13 группа. Сооружения
Помещение	271084	26383	1484	0	621	32	261	55	363	242	0	1954	-
Здание	6847	296746	50913	3372	7027	88	1613	412	28736	6357	171	24610	-
Объекты незавершенного строительства	1	3512	468	68	64	1	31	6	361	15	0	2845	148
Сооружения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20237