

**АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ ПО СТОЛИЦЕ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

Залилова Зария Альфировна

*кандидат экономических наук, доцент кафедры статистики и
информационных систем в экономике
E-mail: zalza13@mail.ru*

Сагадеева Эльза Фаизовна,

*старший преподаватель кафедры статистики
и информационных систем в экономике
E-mail: evonimus@mail.ru*

*Башкирский государственный аграрный университет
г. Уфа*

На сегодняшний день одним из интересных объектов исследований является рынок недвижимости. Он постоянно находится в движении. Причем в основном в сторону роста. Цены на рынке недвижимости складываются под воздействием множества факторов, которые в разных сегментах рынка и в разных регионах не однозначны. В республике Башкортостан, в одном из самых сильных регионов Российской Федерации, цены на недвижимость достаточно высокие, особенно по сравнению с соседними регионами. Здесь существует тот же закон в разной стоимости квадратного метра между однокомнатными, двухкомнатными, трехкомнатными квартирами. Средняя стоимость 1 квадратного метра по городу за 1 квартал 2012 г. была на уровне 53,3 тыс. руб. Стоимость в однокомнатных квартирах составляла 57,8 тыс. руб., в двухкомнатных – 52,0 тыс. руб., в трехкомнатных – 50,9 тыс. руб. К 2013 г. цены выросли в среднем по городу до 58,9 тыс. руб. стоимость однокомнатных увеличилась до 62,2 тыс. руб., двухкомнатных – до 57,8 тыс. руб., трехкомнатных – до 56,5 тыс. руб. Самый высокий рост наблюдается в сегменте трехкомнатных квартир – на 15,9%, в двухкомнатных квартирах – на 11,2% в однокомнатных – на 7,8%. В целом по городу рост составил 10,5%. Эксперты в области недвижимости считают, что рост цен на жилье, как он происходил, так и дальше не остановится. Даже не смотря на падение рубля, для населения остается выгодным не держать деньги на руках, или на счетах в банке – а вкладываться в недвижимость. Так как недвижимость – это всегда актив.

Ключевые слова: г. Уфа, стоимость, цена, 1м^2 , микрорайоны, недвижимость, рынок, квартира, анализ, структура, темп роста, застройка.

Цены на рынке жилой недвижимости растут постоянно. И это парадокс нашей страны. Цена доллара подросла - цены на недвижимость идут вверх, евро упал - цены на жилье опять вверх, нефть подорожала и жилье тоже, нефть подешевела..., и жилье опять подорожало [2].

Игроки рынка столичной недвижимости с началом каждого календарного года рапортуют о дефиците предложения, который обязательно должен сопровождаться ростом цен на жилье. Между тем, желание в очередной раз разогреть рынок недвижимости пока никак не поддерживается наличием в крупных городах платежеспособного покупателя, который будет в состоянии и купить всю эту недвижимость по высокой цене.

Республика Башкортостан – один из ведущих субъектов Российской Федерации, расположена в южной части Уральских гор, на границе Европы и Азии, входящий в состав Приволжского Федерального округа.

Башкортостан является одним из ведущих индустриальных и сельскохозяйственных регионов Российской Федерации. Республика - один из основных нефтедобывающих районов страны, центр химической промышленности и машиностроения.

Столицей Республики Башкортостан – является город Уфа с населением свыше 1 млн.чел.

Республика имеет крупный строительный и транспортный комплексы, активно развивает отрасли производственной и социальной инфраструктуры.

Ведущие международные и национальные рейтинговые агентства подтверждают устойчивую инвестиционную привлекательность республики.

В результате проведенного рейтинговым агентством аналитического обследования изменен прогноз по рейтингу Республики Башкортостан со «стабильного» на «позитивный» и в очередной раз подтвержден долгосрочный кредитный рейтинг «BB+».

В настоящее время Республика Башкортостан имеет также долгосрочный кредитный рейтинг, присвоенный международным рейтинговым агентством "Moody's" на уровне "Ba1" (прогноз "стабильный").

В 2010 году в Москве VIII Российском региональном конгрессе "Региональные институты развития и инвестиционная привлекательность регионов: возможности, проблемы, практика" Республика Башкортостан заняла 1-е место в номинации "За минимальные экономические риски инвестирования" [4].

Один из критериев оценки уровня жизни - благосостояние населения. Важнейшими элементами жизни являются жильё, социально – бытовое обслуживание, характеризующиеся при помощи следующих основных показателей: средняя обеспеченность жильем в расчете на одного жителя, степень обеспеченности жилищного фонда современными удобствами,

структура жилищного фонда по формам собственности (государственная, муниципальная, кооперативная, частная) и т.д.

Многие годы наличие миллиона рублей считалось признаком богатства. Сейчас такая сумма не позволит даже решить жилищный вопрос. В Уфе на миллион можно приобрести лишь комнату в коммуналке. Покупать квартиру или дом необходимо с практически вдвое большими накоплениями, но и в этом случае выбор будет довольно скромный [3].

В последние годы рынок недвижимости является одним из наиболее интересных рынков для изучения. Цены на жилье меняются постоянно. Существует ряд факторов, которые напрямую воздействуют на данные изменения.

Город Уфа – столица Республики Башкортостан и здесь изменения цен по сравнению с районами и районными центрами происходит постоянно. Стоимость жилья имеет вариацию как по территориальному расположению в городе, по площади (по количеству комнат) объекта недвижимости, а также по качеству объекта недвижимости (типовая форма застройки или элитная).

Территориальное разделение города Уфы принято разделять на 9 микрорайонов: Центр, Зеленая роща, Проспект, Сипайлово, Черниковка, Затон, Инорс, Дема, Шакша.

В данной статье рассмотрены и изучены данные представлены на сайтах агентств недвижимости г. Уфы за последние годы.

В таблице 1 представлены данные о стоимости 1 м² по состоянию на начало марта 2012 г. по микрорайонам г. Уфы в зависимости от количества комнат приобретаемого объекта недвижимости. Как видно из данных таблицы самая высокая стоимость 1 м² по микрорайонам наблюдается в Центре, на Проспекте, в Зеленой роще. Наименьшая стоимость присуща более отдаленным микрорайонам – Затон, Шакша. Средняя стоимость 1 м² по микрорайонам города составляет 53,3 тыс. руб.

Таблица 1

Данные о рыночной стоимости жилья по городу Уфа на 1.03.2012 г.

Микрорайоны города Уфы	Средняя цена, тыс. руб.	Цена за 1 м ² , тыс. руб.			
		1 комн. Квартиры	2 комн. Квартиры	3 комн. Квартиры	многокомнатные
Центр	64,9	67,9	63,0	63,5	67,5
Зеленая роща	55,85	59,38	54,8	54,4	52,6
Проспект	56,25	60,6	57,0	51,43	50,8
Сипайлово	51,92	56,8	52,6	48,5	44,4
Черниковка	49,4	58,15	47,7	48,6	38
Затон	41,7	47,4	38,3	42,1	-
Инорс	47,2	54,17	46,74	43,2	-
Дема	47,34	48,4	46,7	45,6	-
Шакша	44,9	46,8	44,55	42,6	-
В среднем	53,3	57,7	52,0	50,9	-

* Данные с САН «Эксперт» <http://www.expert-russia.ru>

Анализируя стоимость по площади квартир, или по количеству комнат в приобретаемом объекте недвижимости, то тут большую стоимость представляют однокомнатные квартиры. Этому способствует то, что они всегда пользуются высоким спросом на рынке недвижимости, у них стоимость бывает в целом более подходящая для покупателей (так как площадь может варьировать от 30 м² и более). Также имеет место и тот факт, что для начала можно приобрести однокомнатную квартиру, а потом ее расширять исходя из финансовых возможностей и личной необходимости.

Группировка районов по стоимости однокомнатных квартир показала следующие результаты. Если условно разделить стоимость однокомнатных квартир на три группы: до 55 тыс. руб., от 55 до 65 тыс. руб., свыше 65 тыс. руб., то самые дорогие однокомнатные квартиры находятся в районе Центра. Стоимость 1 м² в данном микрорайоне составляет 67,9 тыс. руб. Во вторую группу войдут Проспект, Зеленая роща, Черниковка, Сипайлово со стоимостью 1 м² соответственно 60,6 тыс. руб., 59,38 тыс. руб., 58,15 тыс. руб., 56,8 тыс. руб. В первую группу с низкими ценами до 55 тыс. руб. вошли микрорайоны Инорс (54,17 тыс. руб.), Дема (48,4 тыс. руб.), Затон (47,4 тыс. руб.), Шакша (46,8 тыс. руб.).

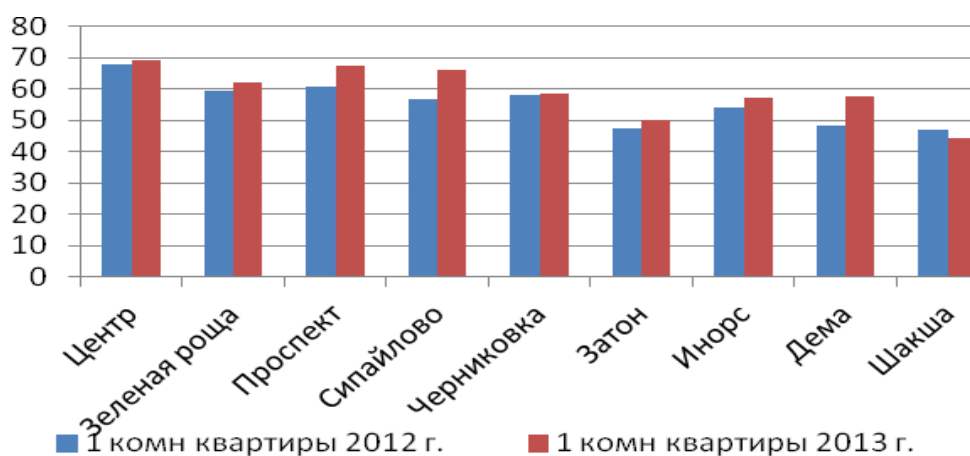


Рисунок 1 - Стоимость 1 м² в однокомнатной квартире по микрорайонам города Уфы

По двухкомнатным квартирам самые высокие цены наблюдаются также в районе Центра. Микрорайоны города сложились примерно в те же группы, как и по однокомнатным квартирам. В целом стоимость 1 м² двухкомнатных квартир меньше стоимости 1 м² однокомнатных квартир на 10 % и составляет в среднем по городу 52,0 тыс. руб.

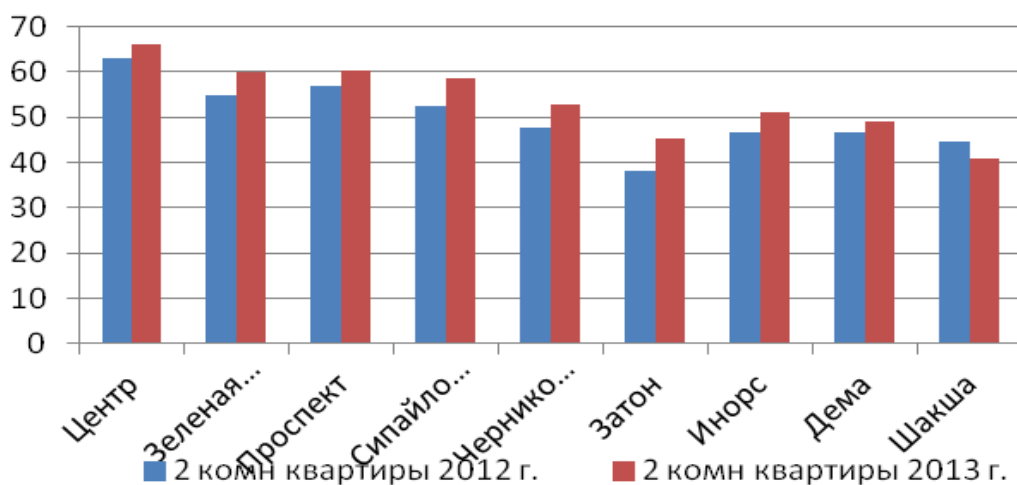


Рисунок 2 - Стоимость 1 м² в двухкомнатной квартире по микрорайонам города Уфы

Трехкомнатные квартиры несмотря на свою высокую стоимость всегда пользуются популярностью. Здесь можно отметить такой факт, как стоимость 1 м² в трехкомнатной квартире в некоторых микрорайонах города выше стоимости 1 м² чем в двухкомнатных квартирах. Такими являются микрорайоны Центр, Черниковка, хотя в целом по городу цена трехкомнатных квартир меньше на 2,1 % чем в двухкомнатных квартирах. По сравнению с однокомнатными квартирами стоимость изменяется в зависимости от района города, а в целом по городу цена трехкомнатных квартир ниже на 11,8% чем в однокомнатных квартирах.

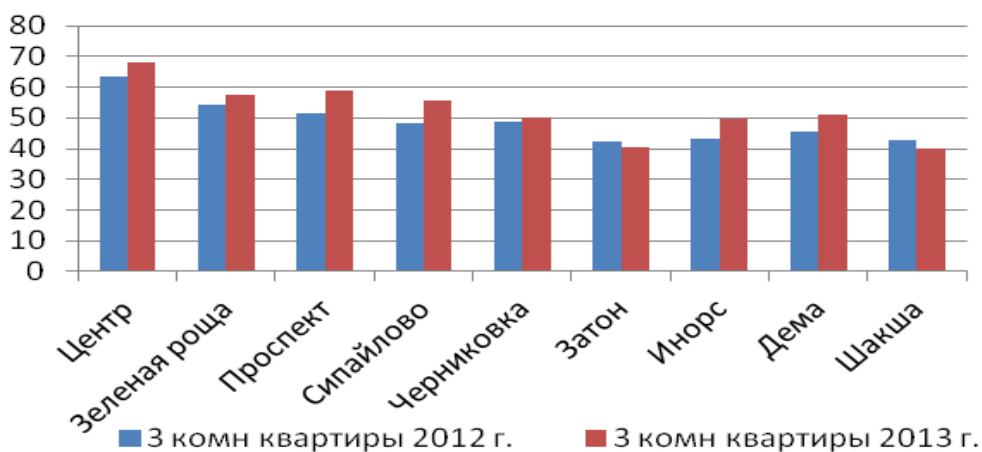


Рисунок 3 - Стоимость 1 м² в трехкомнатной квартире по микрорайонам города Уфы

Многокомнатные квартиры на март 2012 г. были представлены только в определенных микрорайонах города. Так в районе Центр средняя стоимость 1 м² многокомнатных квартир равна 67,5 тыс. руб. данная цена выше чем цены на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, т.к. в Центре многокомнатные квартиры в основном представлены в домах повышенной комфортности, так

сказать дома элитного типа. В микрорайонах Зеленая роща, Проспект, Сипайлово, Черниковка стоимость 1 м² в многокомнатных квартирах ниже чем в одно-, двух-, трехкомнатных квартирах.

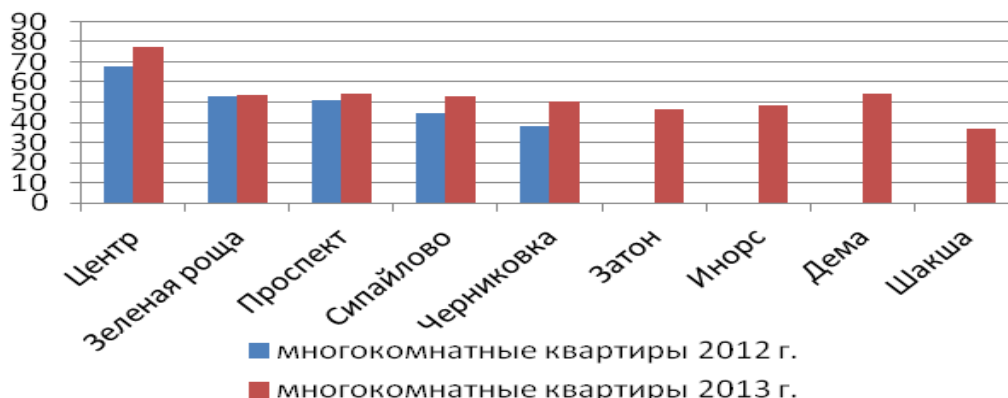


Рисунок 4 - Стоимость 1 м² в многокомнатной квартире по микрорайонам города Уфы

В таблице 2 представлена аналогичная информация на начало февраля 2013 г., т.е. через год. Посмотрим, какие изменения произошли в стоимости 1 м² за год. Естественно произошел рост цен на жилье. В среднем по городу она выросла на 10,5%. (в 2012 г. – 53,3 тыс. руб., а в 2013 г. 58,9 тыс. руб.). Данный рост произошел как по микрорайонам города, так и по количеству комнат в приобретаемой квартире. Так если сравнивать районы города между собой то самый сильный рост 1 м² наблюдается в микрорайонах: Дема (+12,6%), Затон (+11,3%), Инорс (+11,2%). Это связано с массовой застройкой данных районов. Меньше всего прирост в ценах наблюдается в районах Центр (+5,4%) и Зеленая роща (+7,4%). Также следует отметить микрорайон Шакша в котором цены на недвижимость в 2013 г. по сравнению с 2012 г. снизились на 2,7%. Анализ по количеству комнат в квартире показал, что в данном сегменте рынка стоимость 1 м² изменилась по однокомнатным квартирам на 7,8 %; по двухкомнатным квартирам на 11,2 %, по трехкомнатным квартирам на 11,0 %.

**Таблица 2
Данные о рыночной стоимости жилья по городу Уфа на 2.02.2013 г.**

Микрорайоны города Уфы	Средняя цена, тыс. руб.	Цена за 1 м ² , тыс.руб.			
		1 комн. квартиры	2 комн. квартиры	3 комн. квартиры	многокомнатные
Центр	68,4	69,1	66,3	68,3	77,2
Зеленая роща	60,0	62,1	60,0	57,7	53,8
Проспект	62,0	67,4	60,5	58,7	54,1
Сипайлово	58,1	66,0	58,5	55,8	52,8
Черниковка	53,6	58,7	52,9	50,0	50,3
Затон	46,4	50,2	45,3	40,7	46,7
Инорс	52,5	57,1	51,1	49,7	48,6
Дема	53,3	57,8	49,0	51,1	54,0
Шакша	43,6	44,5	40,8	39,9	36,6
В среднем	58,9	62,2	57,8	56,5	59,0

Также следует заметить, в таблице 2 приведена информация по многокомнатным квартирам, в тех микрорайонах города, в которых прежде этих данных не было. Это, как уже говорилось выше, связано с массовой застройкой данных районов, и со стройкой новых объектов недвижимости с более лучшим качеством на любой кошелек.

Для удобства восприятия информации, приведенной в таблицах 1, 2 после анализа каждого сегмента рынка недвижимости по количеству комнат были представлены на рисунках 1, 2, 3, 4. На них четко видна разница в ценах на жилье в 2012 и в 2013 гг.

На рисунке 5 приведены средние цены на недвижимость, отличающиеся по престижности районов города.

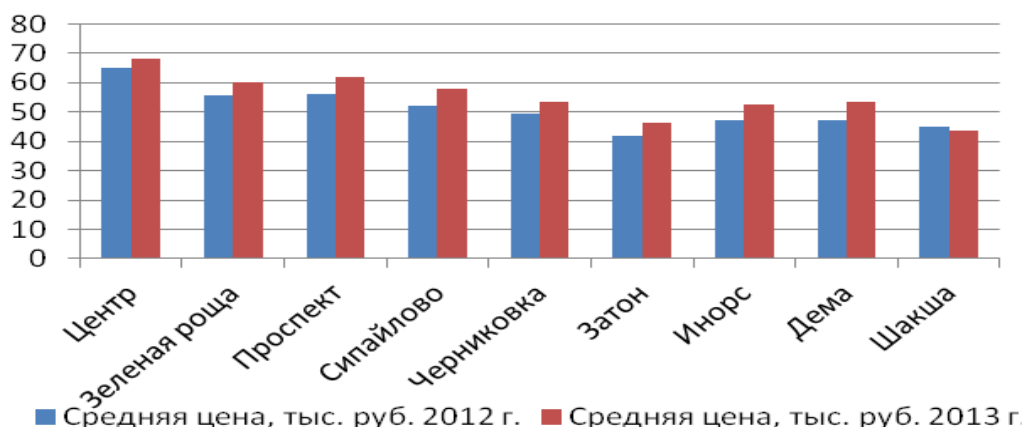


Рисунок 5 - Средние цены на недвижимость в городе Уфа по микрорайонам

Индекс Россия 42 - это средняя цена жилья типовой застройки в 42 городах России, где в открытых источниках информации (Интернете) считают среднюю цену предложений на вторичном рынке жилья.

По данным за первый квартал 2012 г. [1]:

- г. Уфа лидирует по росту цен на типовое жилье, итоги 1 квартала 2012 года: Индекс Россия-42 вырос до 44500 руб. за 1 кв.м. В Уфе цена составила 53400 руб. за 1 кв.м.;

- г. Уфа стала лидером в России по росту цен на жилье в домах типовой застройки в первом квартале 2012 года, за первые три месяца года стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости в этом городе выросла на 6,1% - до 53400 рублей;

- при этом г. Уфа стала и лидером марта 2012 г. по этому показателю - за минувший месяц стоимость типового жилья увеличилась здесь на 2,1%.

Для того чтобы представлять на сколько цены в нашем регионе в 1 квартале 2012 г. отличаются от других регионах в таблице 3 приведены данные Индекса Россия-42 по другим городам Российской Федерации. Как видно, наша столица Республики Башкортостан г. Уфа опережает даже столицу России г. Москву и все остальные города страны по темпу роста стоимости жилья.

Таблица 3

Состояние роста цен на недвижимость в других городах Российской Федерации по Индексу Россия-42

Города	Рост цен в % по сравнению с 01.01.2012 г.	Стало на 1.04.2012 г., тыс. руб. за 1 м ²
Томск	на 5,9	44,6
Казань	на 5,0	45,3
Брянск	на 4,9	36,1
Москва	на 2,3	146,9
Московская область	на 2,5	70,9
Санкт-Петербург	на 1,3	77,3
...
Новокузнецк	на 0,8	34,7
Сочи	на 0,7	91,4

По России с начала 2012 г. средневзвешенное изменение цен стоимости 1 м² составило +3% (что в 2 раза превышает рост инфляции = 1,5% по данным Росстата России) [1].

По данным за первый квартал 2013 г.:

- на февраль 2013 года: цена составила 58900 руб. за 1 кв.м.
- за январь месяц 2013 года – рост цен не наблюдался.
- за февраля 2013 г. – рост цен составил 2 %.

Для интереса покажем список городов, которые входят в Индекс Россия-42 в таблице 4.

Таблица 4

Города в «Индекс Россия – 42»

Название города	Место в рейтинге	Название города	Место в рейтинге	Название города	Место в рейтинге
Москва	1	Красноярск	15	Воронеж	29
Санкт-Петербург	2	Хабаровск	16	Рязань	30
Московская область	3	Липецк	17	Саратов	31
Екатеринбург	4	Ярославль	18	Смоленск	32
Ростов на Дону	5	Чита	19	Кострома	33
Краснодар	6	Волгоград	20	Иваново	34
Уфа	7	Пермь	21	Орел	35
Самара	8	Великий Новгород	22	Брянск	36
Новосибирск	9	Владимир	23	Пенза	37
Калуга	10	Тюмень	24	Новокузнецк	38
Тверь	11	Казань	25	Омск	39
Тула	12	Челябинск	26	Ульяновск	40
Белгород	13	Томск	27	Тольятти	41
Нижний Новгород	14	Кемерово	28	Курск	42

На сегодняшний день – конец 1 квартала 2014 г. Готовое жилье в Уфе продается в среднем за 63,4 тысячи рублей за квадратный метр. Стоимость квартиры с минимальной площадью в 33 квадрата, составляет около двух миллионов рублей.

По данным САН «Эксперт», цена квадратного метра в 2014 г. в Уфе варьируется от 26 тысяч (Дема, Шакша, старый фонд) до 165 тысяч (элитное жилье). Большинство объектов стоит от 50 до 80 тысяч рублей за квадрат. Как видим, два миллиона – тот минимум, с которым можно покупать жилье. Более достойные варианты требуют и больших вложений [3].

Эксперты считают, что недвижимость в Башкирии продолжит дорожать. При этом они отмечают, что ситуация станет окончательно ясна в ближайшие один-два месяца. В преддверии XXII выставки "Недвижимость. Весна - 2014" уфимские эксперты проанализировали ситуацию на рынке недвижимости. "С февраля прошлого года по сегодняшний день рост составил от 5 до 10%, – отметил Председатель совета Ассоциации профессиональных участников рынка недвижимости РБ Алексей Щезин. – И понятно, что эту ситуацию предвидеть никто не мог [5]. Понижение цен если оно и будет, то по каким-то отдельным сегментам и очень незначительное. Сейчас на начало года рост уже 7%. Возникает закономерный вопрос, что же будет дальше?"

Изучение вопросов изменения цен в перспективе на краткосрочный и среднесрочный период необходимо строить в рамках эконометрических зависимостей от ряда показателей, к числу которых относится соотношение европейской валюты и рубля, стоимость одного барреля нефти, уровня среднедушевых денежных доходов населения. Как правило, рост цен на стоимость квадратных метров по городу по большей части превышает уровень инфляции. Кроме того, стоимость жилья в Республике Башкортостан существенно завышена по сравнению с соседними регионами. В конечном счете, это влияет на формирование среднего класса, на возможность у молодежи приобретать жилье и прогрессивно развивать демографическую и социальную ситуацию в регионе.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В РОССИИ. [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС]. URL: [HTTP://WWW. EXPERT-RUSSIA.RU/ANALYTICS/DINAMIKACEN_V_GORODAH_](http://www.expert-russia.ru/analytics/dinamikacen_v_gorodah_) (ДАТА ОБРАЩЕНИЯ 2.02.2012).
2. САМОЕ ПРОСТОЕ РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА. [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС]. URL: [HTTP://PRO72.RU/MAG/RUSSREALTY/254.HTML](http://pro72.ru/mag/russrealty/254.html) (ДАТА ОБРАЩЕНИЯ 21.03.2014).
3. ЛЬВОВА А. «БЕЗ ДВУХ МИЛЛИОНОВ ЖИЛЬЕ В УФЕ НЕ НАЙДЕШЬ». [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС]. URL: [HTTP://DOM.UFA1.RU/ТЕХТ/DAYNEWS/771484.HTML](http://dom.ufa1.ru/text/daynews/771484.html) (ДАТА ОБРАЩЕНИЯ 21.03.2014).
4. О РЕСПУБЛИКЕ [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС]. URL: [HTTP://WWW.BASHKORTOSTAN.RU/REPUBLIC/](http://www.bashkortostan.ru/republic/) (ДАТА ОБРАЩЕНИЯ 15.03.2014).
5. КУЗНЕЦОВА Н. [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС]. URL: [WWW.PROUFU.RU](http://www.proufu.ru) (ДАТА ОБРАЩЕНИЯ 28.02.2014).

ANALYSIS OF THE COST OF HOUSING IN THE CAPITAL OF THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN

Zalilova Z. A.,

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor at the Department of Statistics
and Information Systems in Economics*

E-mail: zalza13@mail.ru

Sagadeeva E. F.,

*Candidate of Economic Sciences, senior lecturer Department of Statistics and
Information Systems in Economics*

E-mail: evonimus@mail.ru

Bashkir State Agrarian University

At present, one of the interesting objects of research is the real estate market. He is constantly in motion. Mostly in the height direction. Real estate prices are formed under the influence of many factors, which in different market segments and in different regions is not clear. In the republic of Bashkortostan, in one of the strongest regions of the Russian Federation, property prices are quite high, especially compared with neighboring regions. Here there is the same law in a different cost per square meter between one, two, three bedroom apartments. Average price of 1 square meter of the city for the 1st quarter 2012 was at 53,3 thousand rubles. The cost of one-room apartments was 57,8 thous, two-room – 52,0 thousand rubles, a two-bedroom – 50,9 thousand rubles. By 2013, prices rose the city average to 58.9 thousand rubles. The cost of one-bedroom increased to 62,2 thousand rubles, two-room - to 57,8 thousand rubles, triple - to 56,5 thousand rubles. The highest growth was observed in the segment of two-bedroom apartments – 15,9% , in the two-bedroom apartments – 11,2% in the one-room - by 7,8%. In general, the city grew by 10,5%. Property experts believe that the rise in house prices, as it happens, and more stops. Even though the fall of the ruble, the population is not profitable to keep money on hand or in bank accounts - and invested in real estate. Since real estate - it is always an asset.

Key words: Ufa; cost; price; 1m²; neighborhoods; real estate; market; apartment; analysis; structure; growth rate; outbuilding.