

Анализ динамики и соотношения цен предложения на рынке жилой недвижимости города Архангельска в 2023-м году

Дата подготовки статьи: 12 января 2024 года.

Целями исследования являются:

1. Определение ценовых сегментов и ранжирование рынка жилой недвижимости города Архангельска по критериям местонахождения и типа жилого дома.
2. Расчет процентов прироста или снижения цен предложения квартир по сегментам жилой недвижимости города Архангельска в 2023 году.

В качестве источников информации о ценах предложения квартир использованы открытые Интернет-источники, которые представлены в приложении к настоящей статье в виде отдельных каталогов (директорий): за I квартал 2023 года и за декабрь 2023 – январь 2024 года.

Принимая во внимание территориальную обособленность микрорайонов города Архангельска, а также на основании профессионального опыта оценки недвижимости, рынок жилья Архангельска разделен экспертами ООО «Бизнес-Оценка» на 30 районов и микрорайонов (см. таблицы ниже). Все ценовые предложения занесены в две электронные базы (I квартал 2023 и декабрь 2023 – январь 2024) в формате MS Excel (см. приложения к настоящей статье) с отнесением их к конкретному району (микрорайону) города (сегменту) в соответствии с указанным выше делением.

Следует отметить, что один из представленных в таблице сегментов – Нефтебаза – согласно административно-территориальному делению, относится к Приморскому району Архангельской области, однако из-за относительно близкого расположения к областному центру воспринимается участниками рынка недвижимости как один из периферийных районов города Архангельска, поэтому также участвует в анализе.

По каждому сегменту проанализированы предложения по продаже квартир в разрезе типов жилых домов, относящихся к новому и старому (построенные до 2000 года) фонду: 93 серии; «ульяновки»; пятиэтажные кирпичные и панельные жилые дома («хрущевки», «брежневки»); деревянные двухэтажные многоквартирные жилые дома в зависимости от степени благоустройства (полное благоустройство, т.е. наличие, как минимум, центрального отопления и холодного водоснабжения, водоотведения («полное б/у»); с центральным отоплением, но без центрального водоснабжения («ц/о»); с центральным холодным водоснабжением, но с печным отоплением («в/с»); без центральных коммуникаций или удобств за исключением электроснабжения). Анализ ценовых предложений по продаже квартир в новых (кирпичных, монолитных, панельных) жилых домах города Архангельска проведен отдельно для квартир с чистовой отделкой и без неё. На основании сведений, представленных в коммерческих предложениях по продаже квартир, определены удельные цены предложения квартир в расчете на 1 кв. м общей площади квартиры. Общее количество использованных для анализа ценовых предложений составило: I квартал 2023 г. – 878, декабрь 2023 – январь 2024 – 707.

Полученные удельные цены предложения квартир «очищены» от влияния фактора размера квартиры (количества комнат или общей площади). Для этого все цены предложения скорректированы с учетом коэффициента «торможения цены» по критерию общей площади в сравнении с «условной» квартирой площадью 45 кв. м. Расчет произведен по формуле:

$$\text{Ца} \times (45 \div \text{Па})^{0,4535}, \text{ где:}$$

Ца – удельная цена предложения аналога, руб./кв. м;
45 – общая площадь «условной» квартиры (45 кв. м);
Па – общая площадь аналога, кв. м;
-0,4535 – коэффициент «торможения цены» по критерию общей площади квартиры, см. <http://biznes-ocenka29.ru/opredelenie-koefficiente-tormozhenija-seny-po-prirode.pdf>.

Полученные после внесения корректировок удельные цены предложения занесены в графу «Цена с корректировкой на площадь».

Кроме того, выборка содержит предложения о продаже квартир на 1-х этажах, которые в старом фонде в домах «ульяновской» серии, 5-этажных «хрущевках» и «брежневках» и многоэтажных кирпичных жилых домах отличаются от квартир, расположенных выше 1-го этажа. В соответствии со статьей «Анализ соотношения цен квартир на первых этажах и этажах выше первого в старом фонде» удельные цены квартир на первых этажах скорректированы с учетом повышающих коэффициентов: 1,06 – для «ульяновской» серии, 1,05 – для 5-этажных жилых домов, 1,16 – для многоэтажных кирпичных жилых домов. Полученные после внесения корректировок удельные цены предложения занесены в графу «Цена с корректировкой на этаж».

При проведении анализа крайние значения признака могут негативно влиять на результаты расчета средней величины, если сильно от нее отличаются. Появление крайних значений может быть обусловлено частными причинами, нехарактерными для выбранной совокупности в целом (например, повышенное или неудовлетворительное состояние внутренней отделки квартиры, неадекватные рынку ожидания продавца и проч.). Для исключения их влияния на результаты исследования каждая группа ценовых предложений (по сегментам – район города, тип жилого дома) была ранжирована по удельной цене предложения с учетом внесенных корректировок и разбита на интервалы значений данного признака. Затем крайние интервалы, имеющие наименьшие частоты (относительные частоты), были удалены из расчета среднего значения.

Согласно формуле Стёрджеса¹, рекомендуемое число интервалов (m) составляет:

$$m = 1 + 3,322 \lg(n),$$

где n – количество ценовых предложений в группе.

Величина интервала (интервальная разность, ширина интервала – k) составляет:

$$k = (X_{\max} - X_{\min}) \div (1 + 3,322 \lg(n)),$$

где X_{\max} , X_{\min} – соответственно, максимальное и минимальное значение признака (удельной цены предложения с учетом внесенных корректировок) в группе.

За начало первого интервала принимается величина $(X_{\min} - k/2)$.

После исключения крайних значений признака в группах рассчитаны величины средних удельных цен предложения квартир условной площадью 45 кв. м по сегментам рынка жилой недвижимости. Использованные в расчетах удельные цены аналогов выделены в приложенных файлах желтым цветом.

Среднерыночные удельные цены предложения квартир по сегментам рынка жилья г. Архангельска занесены в таблицы 1, 2, приведенные ниже. Курсивом выделены показатели,

¹ Источник: Кремер Н.Ш. Теория вероятностей и математическая статистика: Учебник для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 573 с.

рассчитанные из цен предложения 4 или 5 аналогов; дополнительно синим цветом – 3 аналогов, красным – менее 3 аналогов. Если в расчете использовались 6 и более аналогов выделение текста не применялось.

На основании сведений, представленных в табл. 1-2 произведен расчет прироста (снижения) цен предложения квартир в 2023 году по сегментам рынка недвижимости (см. табл. 3). При этом в таблице 3 приведены только те сегменты, количество предложений в которых, использованных при определении средних ценовых значений, и в начале 2023 года, и в конце 2023 года – начале 2024 года составляло больше 10. Наличие чистовой отделки разного качества негативно влияет на результаты анализа динамики стоимости жилья в новом фонде, поэтому в таблице 3 приведены сведения о квартирах в новом фонде, которые не имеют чистовой отделки.

Таблица 3

Динамика (прирост/снижение) цен предложения квартир по сегментам рынка жилой недвижимости города Архангельска в 2023 году

Район / Тип дома	Новый фонд (без отделки)	Старый фонд		
		93 серия	Ульяновка	5-этажн.
Центр	14%	13%	8%	12%
Галушина	16%	-	-	-
Соломбала	-	-	-	13%
Варавино-Фактория	-	-	-	11%

На основании полученных среднерыночных цен предложения в декабре 2023 года – январе 2024 года (см. табл. 2) рассчитаны корректировочные коэффициенты стоимости жилья в городе Архангельске в зависимости от типа и местонахождения жилого дома, которые приведены в таблице 4. Базой расчетов является цена предложения условной квартиры в пятиэтажном жилом доме в центральной части города Архангельск.

Таблица 1

Среднерыночные цены предложения квартир «условной» площадью 45 кв. м по сегментам жилой недвижимости города Архангельска в I квартале 2023 года

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульяновка	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки				полное б/у	п/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Центр	153 703	122 902	118 413	109 286	100 000	62 911	-	-	-
2	Павла Усова	-	-	-	96 984	-	-	-	-	-
3	Галушкина	114 297	100 170	110 961	93 069	-	-	-	-	-
4	Соломбала	127 836	-	111 478	98 865	90 957	56 494	-	37 693	-
5	З ЛДК, Дачная	95 313	-	92 202	83 342	87 798	-	-	-	-
6	Варавино-Фактория	96 675	74 172	104 832	90 497	82 134	46 822	-	-	-
7	Жаровиха	89 544	-	-	85 462	86 220	-	-	-	-
8	Северный округ	-	-	-	90 206	80 880	39 406	-	-	-
9	Исакогорка	-	-	-	-	53 959	-	-	-	-
10	Экономия	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Левый берег	-	-	-	-	72 991	-	-	30 661	-
12	Гидролизный завод	-	-	-	74 518	68 328	-	-	-	-
13	Средняя Маймакса	-	-	-	73 218	-	-	21 238	-	11 511
14	Северная Маймакса	-	-	-	74 616	63 742	40 079	-	-	13 604
15	Аэропорт Талаги	-	-	-	67 883	59 794	-	-	-	-
16	Пирсы	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Белая Гора	-	-	-	-	60 052	-	-	-	-
18	Краснофлотский	-	-	-	-	-	29 768	-	24 686	17 992
19	Нефтебаза	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Зеленый Бор	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Лесная речка	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Южная Маймакса	-	-	-	-	-	29 505	-	-	10 324
23	Цигломень	-	-	-	-	54 832	28 392	-	-	-
24	Затон	-	-	-	-	63 910	-	-	-	-
25	Бакарица	-	-	-	-	-	-	19 364	15 977	14 336

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульяновка	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки				полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
26	Кирпичный завод	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Зеленец	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Кегостров	-	-	-	-	44 936	23 268	-	-	6 357
29	Хабарка	-	-	-	-	18 771	-	-	7 885	-
30	Бревенник	-	-	-	-	14 857	10 432	7 468	-	5 624

Таблица 2

Среднерыночные цены предложения квартир «условной» площадью 45 кв. м по сегментам жилой недвижимости города Архангельска в декабре 2023 года – январе 2024 года

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульянов- ка	Кирп. (инд.)	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки					полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Центр	161 393	140 596	134 360	118 229	127 704	112 077	71 561	-	-	-
2	Павла Усова	135 600	128 031	130 932	109 956	-	98 869	-	-	-	-
3	Галушина	136 119	115 765	124 924	109 007	-	117 432	-	-	-	-
4	Соломбала	143 496	109 883	121 119	105 320	107 780	102 373	-	-	41 875	-
5	3-й ЛДК, Дачная	121 698	-	116 608	101 056	-	-	-	-	-	-
6	Варавино-Фактория	-	-	-	96 360	102 425	91 225	-	-	-	-
7	Жаровиха	94 250	-	-	96 350	-	-	-	-	-	-
8	Северный округ	-	-	-	89 984	-	83 979	39 283	-	-	-
9	Исакогорка	-	-	-	-	-	77 346	-	-	-	-
10	Экономия	-	-	-	-	-	76 673	-	-	-	-
11	Левый берег	-	-	-	-	-	76 642	-	-	-	-
12	Гидролизный завод	-	-	-	-	-	76 163	-	-	-	-
13	Средняя Маймакса	-	-	-	76 826	-	74 189	-	-	-	-

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульянов- ка	Кирп. (инд.)	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки					полное б/у	ц/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
14	Северная Маймакса	-	-	-	76 077	-	-	-	-	-	-
15	Талажский авиагородок	-	-	-	74 279	-	73 007	-	-	-	-
16	Пирсы	-	-	-	-	-	72 128	46 053	-	-	18 944
17	Посёлок Силикатного завода	-	-	-	-	-	70 213	-	-	-	-
18	Остров Краснофлотский	-	-	-	-	-	68 699	43 864	-	27 271	-
19	Нефтебаза	-	-	-	-	-	68 589	-	-	-	-
20	Посёлок Зеленый Бор	-	-	-	-	-	63 917	-	-	-	-
21	Посёлок Лесная речка	-	-	-	-	-	63 743	-	-	-	-
22	Южная Маймакса	-	-	-	-	-	62 083	39 640	-	-	-
23	Цигломень	-	-	-	-	-	59 951	-	-	-	-
24	Затон Исакогорка	-	-	74 951	-	-	56 683	-	-	-	-
25	Бакарица	-	-	-	-	-	56 329	35 966	-	-	14 795
26	Кирпичный завод (Цигломень)	-	-	-	-	-	52 612	-	-	-	-
27	Посёлок Зеленец	-	-	-	-	-	40 392	25 790	-	-	-
28	Кегостров	-	-	-	-	-	-	17 588	-	-	-
29	Остров Хабарка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Остров Бревенник	-	-	-	-	-	10 903	-	-	-	-

Таблица 4

Корректировочные коэффициенты стоимости жилья в городе Архангельске в зависимости от типа и местонахождения жилого дома

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульяновка	Кирп. (инд.)	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки					полное б/у	п/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Центр	1,440	1,254	1,199	1,055	1,139	1,000	0,638	-	-	-
2	Павла Усова	1,210	1,142	1,168	0,981	-	0,882	-	-	-	-
3	Галушкина	1,215	1,033	1,115	0,973	-	1,048	-	-	-	-
4	Соломбала	1,280	0,980	1,081	0,940	0,962	0,913	-	-	0,374	-
5	З-й ЛДК, Дачная	1,086	-	1,040	0,902	-	-	-	-	-	-
6	Варавино-Фактория	-	-	-	0,860	0,914	0,814	-	-	-	-
7	Жаровиха	0,841	-	-	0,860	-	-	-	-	-	-
8	Северный округ	-	-	-	0,803	-	0,749	0,350	-	-	-
9	Исакогорка	-	-	-	-	-	0,690	-	-	-	-
10	Экономия	-	-	-	-	-	0,684	-	-	-	-
11	Левый берег	-	-	-	-	-	0,684	-	-	-	-
12	Гидролизный завод	-	-	-	-	-	0,680	-	-	-	-
13	Средняя Маймакса	-	-	-	0,685	-	0,662	-	-	-	-
14	Северная Маймакса	-	-	-	0,679	-	-	-	-	-	-
15	Талажский авиагородок	-	-	-	0,663	-	0,651	-	-	-	-
16	Пирсы	-	-	-	-	-	0,644	0,411	-	-	0,169
17	Посёлок Силикатного завода	-	-	-	-	-	0,626	-	-	-	-
18	Остров Краснофлотский	-	-	-	-	-	0,613	0,391	-	0,243	-
19	Нефтебаза	-	-	-	-	-	0,612	-	-	-	-
20	Посёлок Зеленый Бор	-	-	-	-	-	0,570	-	-	-	-
21	Посёлок Лесная речка	-	-	-	-	-	0,569	-	-	-	-
22	Южная Маймакса	-	-	-	-	-	0,554	0,354	-	-	-
23	Цигломень	-	-	-	-	-	0,535	-	-	-	-
24	Затон Исакогорка	-	-	0,669	-	-	0,506	-	-	-	-
25	Бакарица	-	-	-	-	-	0,503	0,321	-	-	0,132

№ п/п	Район / Тип дома	Новый фонд		93 серия	Ульяновка	Кирп. (инд.)	5- этажн. (старый фонд)	Двухэтажные деревянные			
		с отделкой	без отделки					полное б/у	п/о	в/с	без удобств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
26	Кирпичный завод (Цигломень)	-	-	-	-	-	0,469	-	-	-	-
27	Посёлок Зеленец	-	-	-	-	-	0,360	0,230	-	-	-
28	Кегостров	-	-	-	-	-	-	0,157	-	-	-
29	Остров Хабарка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Остров Бревенник	-	-	-	-	-	0,097	-	-	-	-

Примечание к таблицам 1-2, 4:

Большинство представленных в таблицах 1-2, 4 среднерыночных цен рассчитаны на основе не менее трех аналогов, что является общепринятой практикой в оценочной деятельности и свидетельствует о соблюдении принципа достаточности исходной информации. Однако от количества использованных в расчетах аналогов зависит надежность результата оценки, поэтому показатели в таблицах выделены разным шрифтом в зависимости от степени надежности (от большей к меньшей): обычный шрифт, черный курсив, синий курсив. Показатели, выделенные полужирным шрифтом, являются расчетными и приведены в связи с необходимостью ранжирования ценовых сегментов. Показатели, выделенные красным курсивом, ненадежны, т.к. рассчитаны с использованием менее 3-х аналогов, но приводятся также с целью ранжирования, потому что, по мнению экспертов, соответствуют рыночной конъюнктуре.

Ранжирование микрорайонов города Архангельска по критерию общего уровня стоимости жилья осуществлено путем сравнения удельных цен квартир в различных типах жилых домов. При этом наибольшее внимание уделено соотношению цен в наиболее высоких ценовых сегментах по типу дома, а также в сегментах, наиболее представленных в двух конкретных сравниваемых районах.

Следует отметить, что часть ячеек в таблицах 2, 4 не содержит значений признака, что означает отсутствие аналогов. В необходимых случаях для целей ранжирования определены расчетные удельные цены предложения «условных» квартир в жилых домах, тип которых может быть даже не представлен в реальности в данном конкретном микрорайоне. Расчетные цены выделены полужирным шрифтом в таблице 2, в которой осуществлено ранжирование. Так как в конце 2023 года необходимая информация об аналогах, которые можно было бы использовать для расчета стоимости жилья на о-ве Хабарка, отсутствовала в свободном доступе, для ранжирования островных территорий Кегостров-Хабарка-Бревенник использовалась информация о ценах квартир по состоянию на I квартал 2023 года (см. табл. 1).

Примеры определения расчетных удельных цен:

✓ Табл. 1, строка «Кегостров», графа «5-этажн. (старый фонд)» (см. также строку «Цигломень»):

$$23\ 268 \times (54\ 832 \div 28\ 392) = 44\ 936.$$

✓ Табл. 1, строка «Хабарка», графа «5-этажн. (старый фонд)» (см. также строку «Левый берег»):

$$7\ 885 \times (72\ 991 \div 30\ 661) = 18\ 771.$$

✓ Табл. 2, строка «Пирсы», графа «Двухэтажные деревянные, полное б/у» (см. также строку «Бакарица»):

$$18\ 944 \times (35\ 966 \div 14\ 795) = 46\ 053.$$

✓ Табл. 2, строка «Пирсы», графа «5-этажн. (старый фонд)» (см. также строку «Центр» -):

$$46\ 053 \times (112\ 077 \div 71\ 561) = 72\ 128$$

(аналогично рассчитывается для строк «Остров Краснофлотский», «Южная Маймакса», «Бакарица», «Посёлок Зеленец» в табл. 2).

Выводы:

1.

Принимая во внимание возможные погрешности расчетов и влияние на конечную стоимость возможности торга при совершении сделок купли-продажи, можно выделить следующие ценовые сегменты стоимости жилья по микрорайонам города Архангельска: см. табл. 5.

Таблица 5

Ценовые сегменты стоимости жилья по микрорайонам города Архангельска

№ п/п	Микрорайоны города Архангельска в разрезе ценовых сегментов рынка недвижимости (по убыванию стоимости жилья)
1	Центральная часть города (от Кузнецевского до Северодвинского мостов)
2	Соломбала; микрорайоны ул. Павла Усова (юго-восточная часть Ломоносовского округа) и Галушкина (северо-западная часть округа Майская Горка)

№ п/п	Микрорайоны города Архангельска в разрезе ценовых сегментов рынка недвижимости (по убыванию стоимости жилья)
3	Микрорайоны 3-го ЛДК и ул. Дачная (восточная часть округа Майская Горка); округ Варавино-Фактория (включая посёлок 2-го лесозавода, Новый посёлок и Жаровиху)
4	Северный округ (мкр Первых Пятилеток)
5	Исакогорка; Экономия; Левый берег Северной Двины (от Северодвинского до Краснофлотского мостов); посёлок Гидролизного завода
6	Средняя и Северная Маймакса; Талажский авиагородок; Пирсы
7	Посёлок Силикатного завода; остров Краснофлотский; Нефтебаза
8	Посёлки Зеленый Бор и Лесная речка; Южная Маймакса
9	Посёлок Цигломень (включая Кирпичный завод), Бакарица, Затон Исакогорка
10	Посёлок Зеленец
11	Кегостров
12	Остров Хабарка
13	Остров Бревенник

Примечательно, что тенденция зависимости стоимости жилья Архангельска от удаленности от центра города характерна не для всех ценовых сегментов, т.к. немаловажное значение имеет социальная инфраструктура микрорайона и наличие крупных промышленных предприятий или транспортных узлов – например, морского порта в микрорайоне Экономия или железнодорожной станции в Исакогорке. Посёлок Цигломень значительно дальше от центра в сравнении с Зеленцом, однако в отличие от него имеет не только деревянную, но и пятиэтажную застройку, а также не один магазин розничной торговли, включая федеральную сеть «Магнит».

Что касается критерия типа жилого дома, очевидно, что квартиры в новых жилых домах стоят дороже, чем в старом фонде. Ранжированный ряд стоимости недвижимости в старом фонде жилья выглядит следующим образом (по убыванию стоимости жилья):

- квартиры в 9-ти и 10-ти этажных панельных жилых домах 93-й и 95-й серий;
- квартиры в многоэтажных (9 и более этажей) кирпичных жилых домах;
- квартиры в 9-ти этажных панельных жилых домах «ульяновской» серии;
- квартиры в кирпичных и панельных пятиэтажных жилых домах;
- квартиры в деревянных жилых домах.

93-я серия в сравнении с «ульяновкой» характеризуется большей высотой потолков (2,8 м против 2,50) и большим размером кухни, который в «ульяновке» составляет около 6 кв. м, а в квартирах 93-й серии – 7 и более квадратных метров. Планировочные решения квартир «ульяновской» серии отличаются от «пятиэтажек» незначительно, но «ульяновки» оснащены лифтами, мусоропроводами и имеют более поздний год постройки. Квартиры в деревянных жилых домах с полным благоустройством в среднем дешевле по рынку ориентировано на 40-50% в сравнении с «пятиэтажками».

2.

В 2023 году цены предложения благоустроенных квартир в новых жилых домах г. Архангельска увеличились в среднем на 15%, в старом фонде – на 8-13%.