

УДК 332.62

О.В.Эльберг (5 курс, каф. ИОГХ), Е.Г.Семин, д.т.н., проф.

ДИНАМИКА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

За последние четыре года цены на недвижимость выросли в несколько раз. В 2000 г. можно было приобрести квартиру в первичном жилье по 400-500 \$ за квадратный метр, а в некоторых районах Санкт-Петербурга (Купчино) – 350-400\$.

Рост спроса на жилье связан с повышением уровня жизни населения. При этом «недоверие и рублю, и валюте», заставляет людей вкладывать деньги в недвижимость.

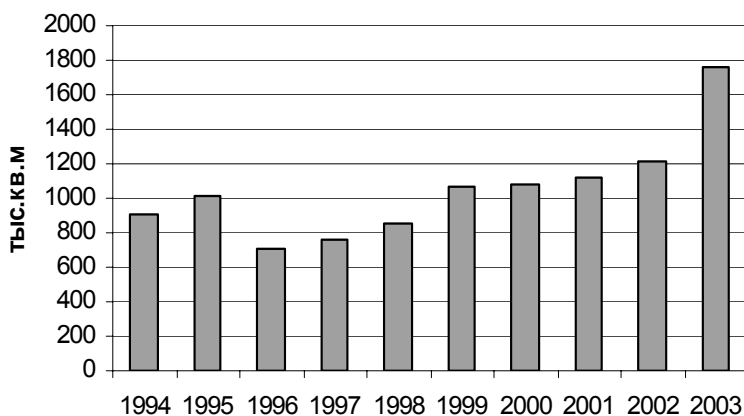


Рис. 1. Ввод жилья в Санкт-Петербурге [1].

По закону «спрос-предложение» резкое увеличение спроса и меньшее увеличение предложения влечет повышение цены. Рост издержек на производство работ незначителен. Следовательно, прибыль строительных фирм увеличивается.

Но качество при этом не всегда соответствует цене. Сегодня качество квартир в новостройках порой не выдерживает никакой критики. Независимые эксперты отмечают, что даже в домах повышенной комфортности встречаются серьезные строительные недостатки.

Дольщики отдают предпочтение северным районам. Лидирует Приморский район, но набирает силу Выборгский [1]. По оценкам экспертов, спрос на эти районы сравняется в ближайшем будущем.

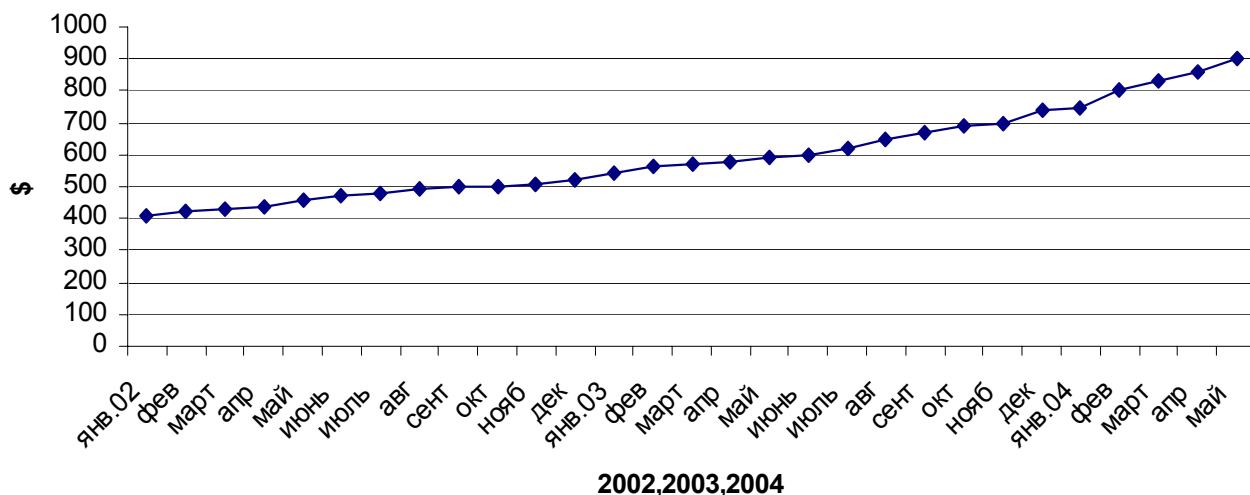


Рис. 2. Динамика цен на недвижимость.

Из графика на рис. 2 видно, что с января по май 2004 г. цены выросли с 750\$ до 900\$, что составляет 20%, хотя Правительство РФ декларирует инфляцию 12% годовых. Надеемся, что эта разница будет направлена на развитие строительных технологий и науки.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Журнал «Квартиры в строящихся домах» № 44 (2003 г.); №№ 1, 2, 4, 8, 10, 12, 13 (2004 г.)