

УДК 332.64

**МЕТОДЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ ЦЕН НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ
(НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА)****Пучковская П.Е¹***студент магистратуры,**СФУ «Сибирский Федеральный университет»,**Институт экономики государственного управления и финансов,**г. Красноярск, Россия***Аннотация:**

В данной статье представлен обзор методов прогнозирования цен на жилую недвижимость, сфокусированный на примере города Красноярск. Цель исследования заключается в выявлении наиболее эффективных подходов к прогнозированию рыночных цен на жилье и оценке их применимости в конкретной местной экономической среде. В ходе исследования были рассмотрены статистические методы, включая регрессионный анализ, временные ряды и нейронные сети, а также методы, основанные на экспертных оценках и сравнительном анализе. Полученные результаты свидетельствуют о том, что комбинированный подход, объединяющий количественные и качественные методы, позволяет достичь более точных прогнозов. Основные выводы статьи указывают на необходимость адаптации методов прогнозирования к специфике региона, а также на важность постоянного мониторинга и обновления данных для повышения точности прогнозов.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости Красноярск, анализ рынка недвижимости, прогнозирования стоимости, методы прогнозирования, оценка стоимости.

¹ *Научный руководитель – к.э.н., Суртаева О.С., СФУ ИЭГУиФ, г. Красноярск, Россия*

METHODS OF FORECASTING PRICES FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE (USING THE EXAMPLE OF THE CITY OF KRASNOYARSK)

Puchkovskaya P.E

Graduate student,

SFU,

*Institute of Economics, Public Administration and Finance,
Krasnoyarsk, Russia*

Annotation:

This article provides an overview of the methods of forecasting prices for residential real estate, focused on the example of the city of Krasnoyarsk. The purpose of the study is to identify the most effective approaches to forecasting housing market prices and assessing their applicability in a specific local economic environment. The study examined statistical methods, including regression analysis, time series and neural networks, as well as methods based on expert assessments and comparative analysis. The results obtained indicate that a combined approach combining quantitative and qualitative methods makes it possible to achieve more accurate forecasts. The main conclusions of the article point to the need to adapt forecasting methods to the specifics of the region, as well as the importance of constant monitoring and updating data to improve the accuracy of forecasts.

Keywords: real estate, real estate market, real estate market analysis, forecasting, forecasting methods, forecasting models, valuation.

Рынок жилой недвижимости является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов экономики, и прогнозирование его тенденций представляет собой сложную задачу. В данной статье мы рассмотрим методы прогнозирования цен на жилую недвижимость в городе Красноярске, учитывая специфику местного рынка.

Предварительно необходимо понимать, что анализ рынка жилой недвижимости включает в себя ряд последовательных шагов. Сначала Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМЭ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

проводится изучение соотношения спроса и предложения на рынке, затем оцениваются макроэкономические индикаторы, а также исследуется тенденция в строительстве и другие ключевые факторы, способные оказывать влияние на стоимость жилья.

При анализе рынка жилья в Красноярске также важно определить, какие показатели можно прогнозировать. Это могут быть данные по таким показателям, как средняя стоимость квадратного метра, объем продаж, динамика цен в прошлом.

Однако, несмотря на все усилия, прогнозирование цен на жилье всегда сопряжено с определенными проблемами. Неопределенность экономической ситуации, изменения в законодательстве, внешние шоки - все это может существенно повлиять на прогнозы цен на жилье.

Таким образом, прогнозирование цен на жилую недвижимость в городе Красноярске - это сложный и многогранный процесс, требующий комплексного подхода и постоянного мониторинга рыночной ситуации.

Далее приведены результаты исследования статистики города Красноярска.

Наибольшую долю недвижимости в Красноярске занимают 2-х комнатные квартиры, на втором месте однокомнатные и далее уже идут 3-х комнатные и более. [6]

Это понятные показатели, поскольку наиболее доступные и популярные являются однокомнатные, потому что это идеальный вариант для первой недвижимости и инвестиций, но из-за большой популярности 1-комнатные квартиры имеют наибольшую стоимость за квадратный метр.

Далее в таблице 1 наглядно показаны стоимости за 1 кв.м. в различных районах города Красноярска. [7]

Таблица 1 - Средняя стоимость жилой недвижимости 1 кв.м. по районам г. Красноярска

Район	1-комнатные квартиры р/м ²	2-х комнатные квартиры р/м ²	3-х комнатные квартиры р/м ²	4-х и более комнатные р/м ²	Итого в среднем
Железнодорожный	131 374	127 774	117 668	113 423	122 560
Центральный	142 752	145 231	140 954	-	142 979
Октябрьский	130 655	121 019	116 501	102 402	117 644
Советский	133 845	138 539	136 106	115 530	131 005
Свердловский	136 553	128 025	125 945	107 522	124 511
Кировский	117 735	107 525	107 283	100 892	108 359
Ленинский	107 665	102 299	100 710	-	103 558
Северный	144 470	140 167	132 174	128 379	136 298
Покровский	147 966	136 665	137 772	-	140 801
Взлетка	171 296	166 758	161 042	-	166 365
Солнечный	111 302	102 851	-	-	107 077
Зеленая роща	109 180	-	-	-	109 180
Черемушки	101 152	-	-	-	101 152
Пашенный	143 368	-	-	-	-
Пригород	95 896	75 950	71 657	53 744	74 312
Итого в среднем	128 347	124 400	122 528	103 127	120 414

По данным представленных в таблице 1 отметим, что наиболее дорогим районом в городе Красноярске является Центральный и Взлетка, поскольку стоимость за квадратный метр оценивается свыше 142 тыс.руб.. Такая цена отталкивается от таких факторов как: близость к центральным улицам и объектам инфраструктуры, высокий уровень комфорта и эстетической привлекательности жилья, а также востребованность данных районов среди покупателей недвижимости. В Центральном районе и Взлетке сосредоточено большое количество офисных и торговых центров, развлекательных объектов, что делает эти районы привлекательными для проживания и ведения бизнеса.

Кроме того, в этих районах часто встречаются новые и современные жилые комплексы, предлагающие современные технологии и удобства для жителей. Это также влияет на стоимость квадратного метра, так как Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

покупатели готовы платить больше за современные и комфортабельные условия проживания. В районе Черемушки, Ленинский и пригородные зоны, расположенные на периферии города, наблюдается самая низкая стоимость квадратного метра недвижимости. Эти районы, находящиеся на окраине города, характеризуются более доступными ценами на жилье по сравнению с центральными и более престижными зонами.

В городе Красноярск отмечается заметная изменчивость стоимости жилья. Однокомнатные квартиры здесь чаще всего имеют более высокую стоимость за квадрат по сравнению с другими типами жилья.

Стоимость квартиры зависит от множества факторов, включая местоположение, качество строительства, состояние, инфраструктуру района и т.д. Однако, если говорить о разнице в стоимости однокомнатных и многокомнатных квартир при равном качестве и местоположении, то есть несколько причин, по которым однокомнатные квартиры могут быть дороже:

– *Спрос и предложение:* Однокомнатные квартиры часто пользуются большим спросом, особенно среди молодых людей, студентов. Это может привести к тому, что их стоимость будет выше, чем у многокомнатных квартир, особенно в центральных районах городов.

– *Площадь:* Однокомнатные квартиры обычно меньше по площади, чем двух-, трех- или четырехкомнатные. Поскольку стоимость квадратного метра может быть выше для меньших квартир, общая стоимость однокомнатной квартиры может быть выше, чем у более крупных квартир в том же доме или районе.

– *Удобства и планировка:* Однокомнатные квартиры могут быть более функциональными и эргономичными по своей планировке, что также может влиять на их стоимость.

– *Инвестиции:* Однокомнатные квартиры могут быть привлекательным вариантом для инвесторов, так как они легче сдаются в Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМЭ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

аренду и приносят стабильный доход. Это также может привести к более высокой стоимости однокомнатных квартир на рынке.

Однако стоит отметить, что это общие тенденции, и стоимость квартиры может сильно варьироваться в зависимости от конкретных условий и рыночной ситуации.

Прогнозирование цен на жилую недвижимость является неотъемлемой частью анализа рынка и играет ключевую роль в принятии инвестиционных решений. Методы прогнозирования цен на жилую недвижимость в городе Красноярске разнообразны и могут быть эффективно применены при принятии решений о покупке, продаже или аренде недвижимости. Важно учитывать местные особенности рынка и использовать соответствующие методы анализа для достижения точных и надежных прогнозов.

Методы прогнозирования цен на недвижимость включают в себя:

1. Экспертные оценки

Экспертные оценки основаны на мнении опытных специалистов рынка недвижимости, которые учитывают текущую ситуацию и прогнозируют будущие тенденции. Этот метод имеет ограниченную точность и зависит от квалификации экспертов.

2. Эконометрические модели

Эконометрические модели используют статистические данные и математические методы для прогнозирования цен на недвижимость. В этих моделях учитываются различные факторы, влияющие на стоимость недвижимости, и строятся многофакторные регрессионные модели для оценки будущих тенденций.

3. Прогностические модели машинного обучения

Прогностические модели машинного обучения, такие как нейронные сети и деревья решений, используются для анализа больших объемов данных и прогнозирования цен на недвижимость. Эти модели способны учитывать

сложные взаимосвязи между факторами и демонстрируют высокую точность прогнозов.

Прогнозирование цен на жилую недвижимость в городе Красноярске является важной задачей для инвесторов, застройщиков и государственных органов. В данной статье были рассмотрены различные методы прогнозирования, включая экспертные оценки, эконометрические модели и прогностические модели машинного обучения. Выбор метода зависит от целей и ресурсов исследования, а также от доступности данных и требуемой точности прогноза.

Библиографический список:

1. Гимадиева Л. Ш. Прогнозирование стоимости жилья //Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – №. 3. – С. 22-32.
2. Кравец Д. А. Исследование методов прогнозирования стоимости ценных бумаг на основе машинного обучения //Информационно-телекоммуникационные технологии и математическое моделирование высокотехнологичных систем. – 2021. – С. 218-222.
3. Кропотухина Н. А., Хиревич С. А. Анализ факторов, влияющих на стоимость объектов жилой недвижимости //Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. – 2021. – С. 134-140.
4. Макарова Е. Е., Сыщикова Е. Н., Проскурина З. Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики //Наука Красноярья. – 2021. – Т. 10. – №. 3. – С. 71-86.
5. Мохов М. Н. АНАЛИТИКА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОЯРСКА ЗА 2016-2020 гг //Студенческая наука-взгляд в будущее. – 2021. – С. 73-76.
6. Официальный сайт “ИМЛС”, Цены на недвижимость Красноярский край: [Электронный ресурс]. URL: <https://24.imls.ru/pricemap> (дата обращения: 02.03.2024 г.).

7. Официальный сайт “Неагент”, Цены на квартиры в Красноярске: [Электронный ресурс]. URL: <https://neagent.info/> (дата обращения: 02.03.2024 г.).
8. Официальный сайт Красноярского городского управления по строительству и архитектуре: [Электронный ресурс]. URL: <http://krasnoyarskgorod.ru/> (дата обращения: 02.03.2024 г.).
9. Официальный сайт “РОСРИЭЛТ”, Динамика цен на недвижимость в Красноярске по годам: [Электронный ресурс]. URL: <https://rosrealt.ru/krasnoyarsk/cena/?t=dinamika> (дата обращения: 02.03.2024 г.).
10. Юферова Н. Ю., Дроздов М. А. Математическое моделирование стоимости объектов недвижимости //НАУКА И БИЗНЕС: ПУТИ РАЗВИТИЯ. – 2021.
11. Чибикина Т. В., Савченко Е. В. Исследование причин роста цен на жилую недвижимость в период пандемии COVID-19 на примере г. Омска //Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8. – №. 2. – С. 195-212.

Оригинальность 75,1%