

ЖИЛЬЕ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ: ФАКТОРЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ МОСКВЫ)

Международный Форум «Среда для жизни: новые стандарты»

21 октября 2016 года



Предпосылки исследования

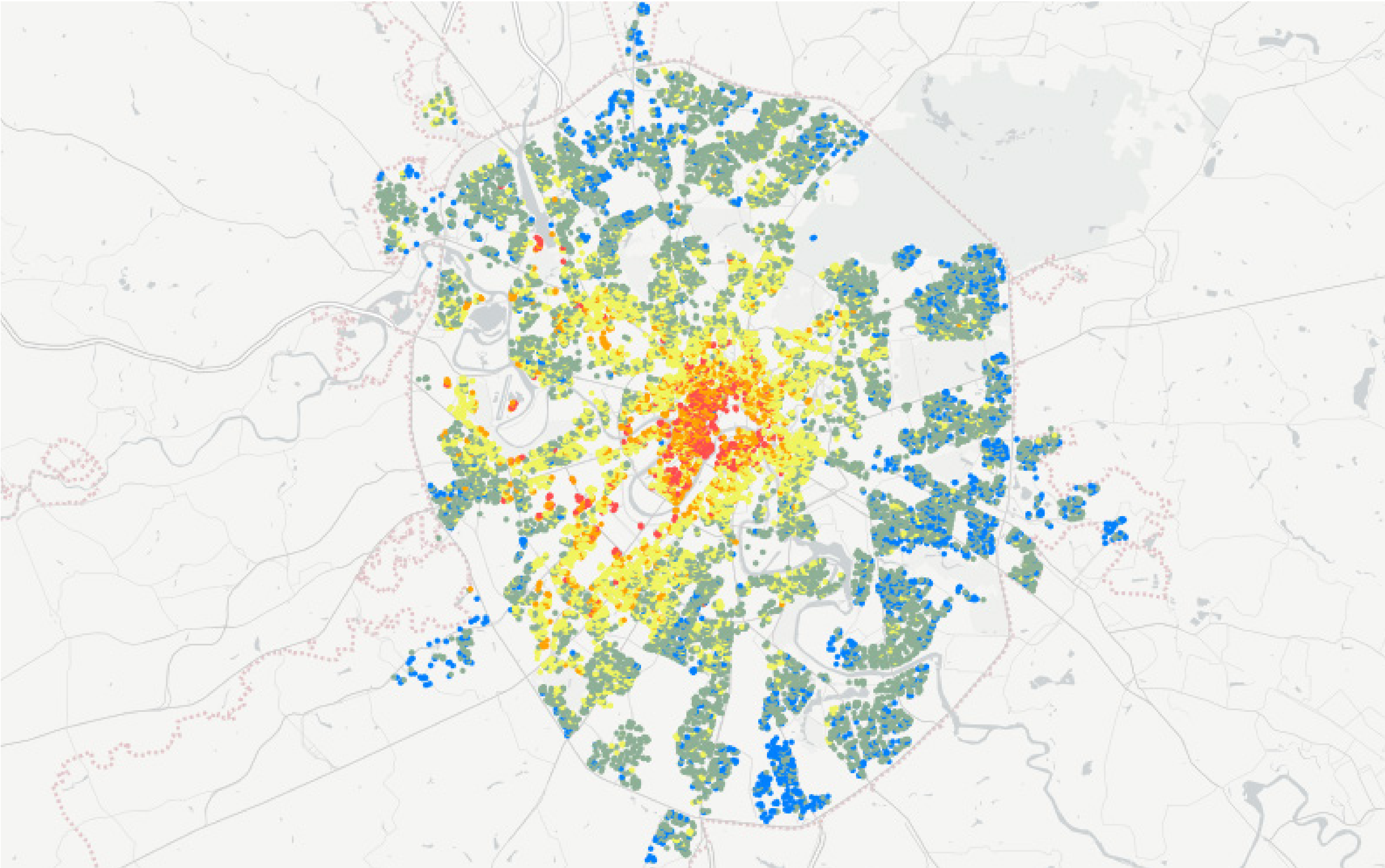
- Снижение спроса на жилье
- Мало денег или плохое качество?

- Факторный анализ среды
- Оценка пользователями параметров среды

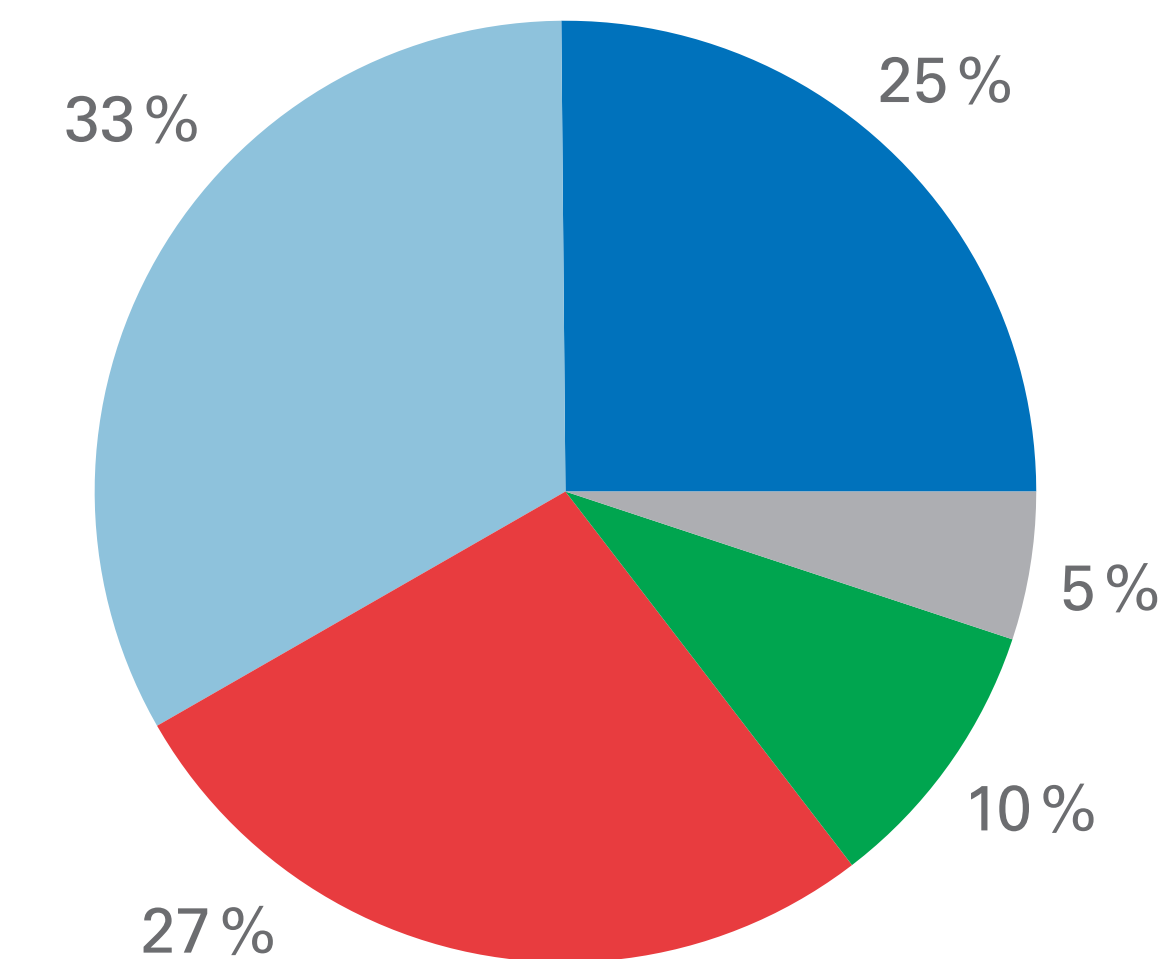


- Направления благоустройства среды
- Наиболее чувствительные изменения

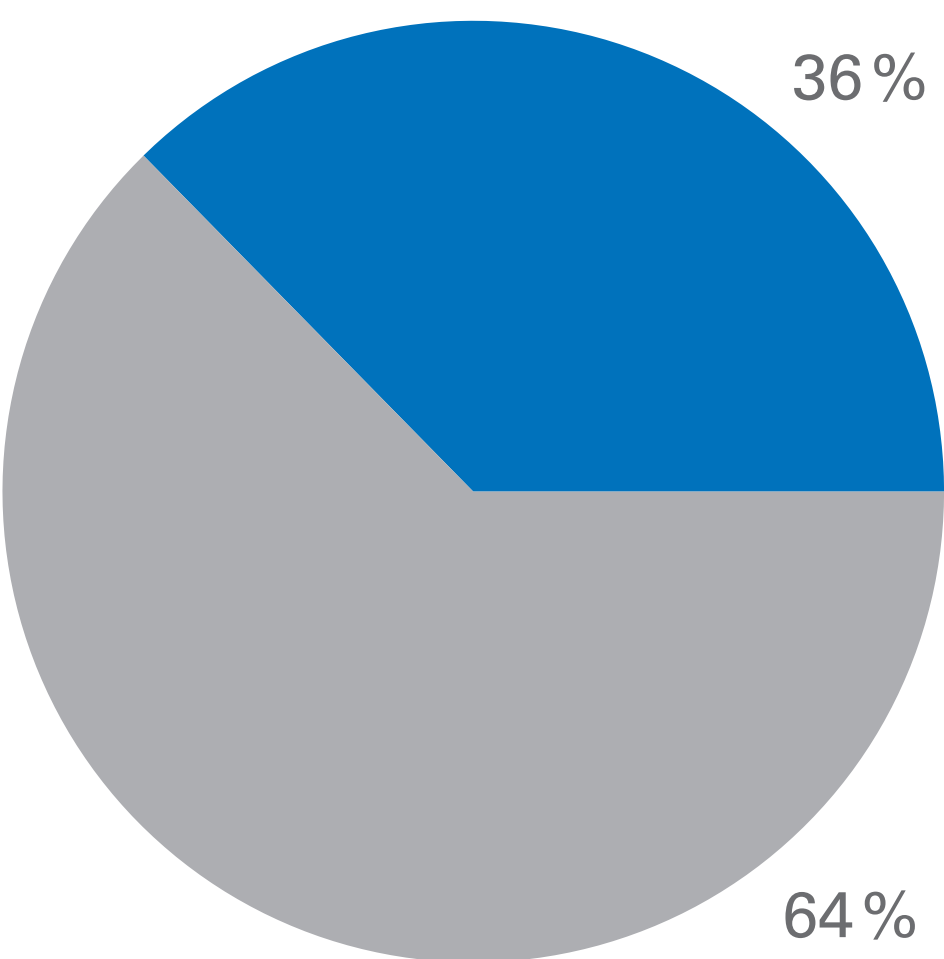
Цена предложения жилья в Москве (в границах выборки)



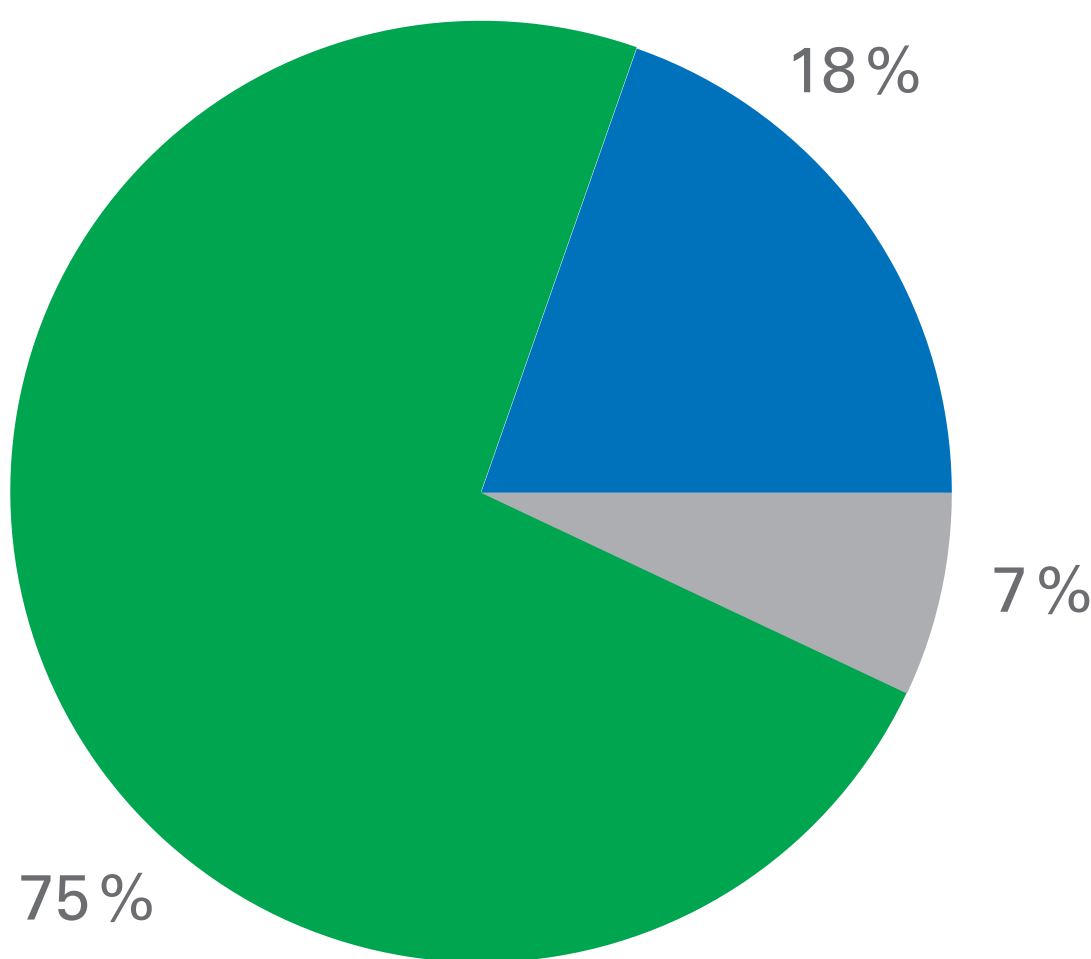
Описание данных



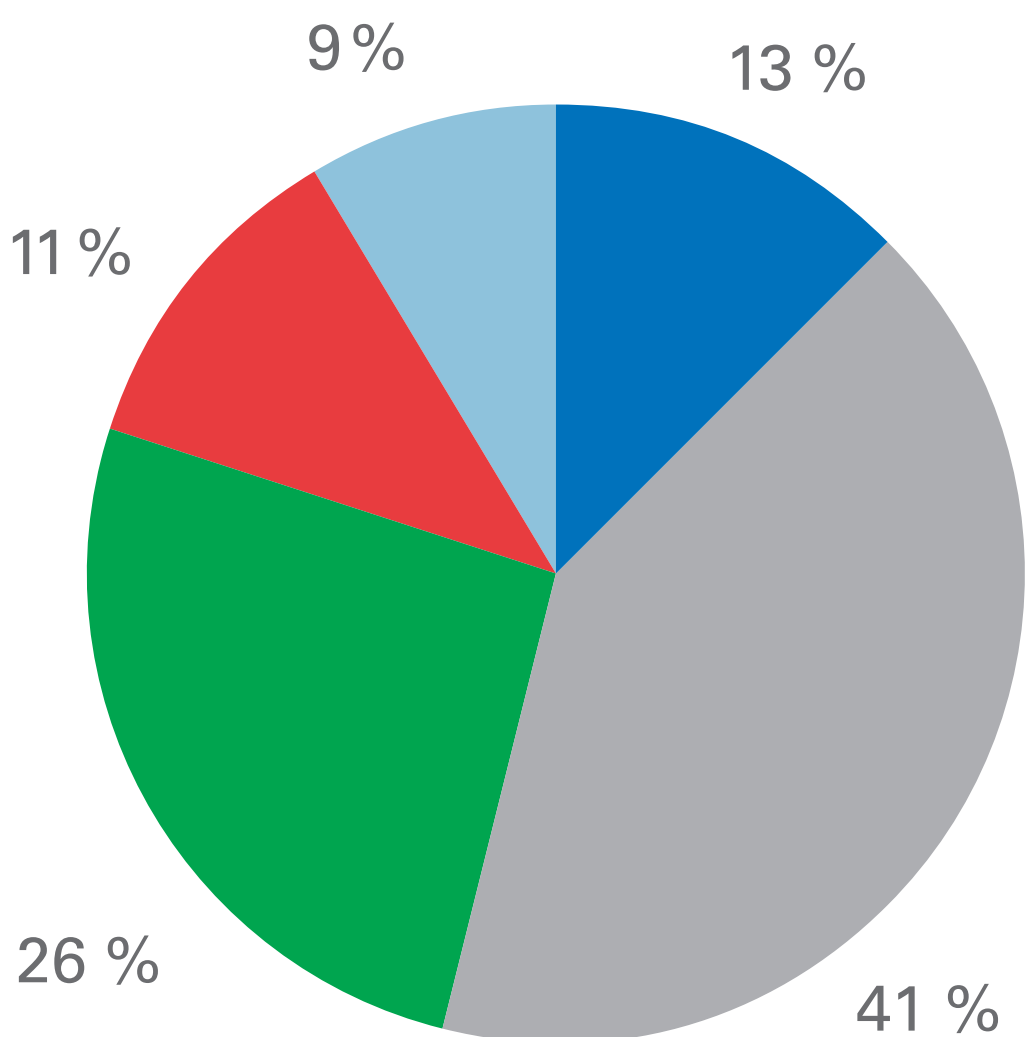
- 1-комнатные квартиры
- 2-комнатные квартиры
- 3-комнатные квартиры
- 4-комнатные квартиры
- 5- и более комнатные квартиры



- «Новостройки»
- Вторичное жилье



- Внутри ТТК
- Между ТТК и МКАД
- За пределами МКАД



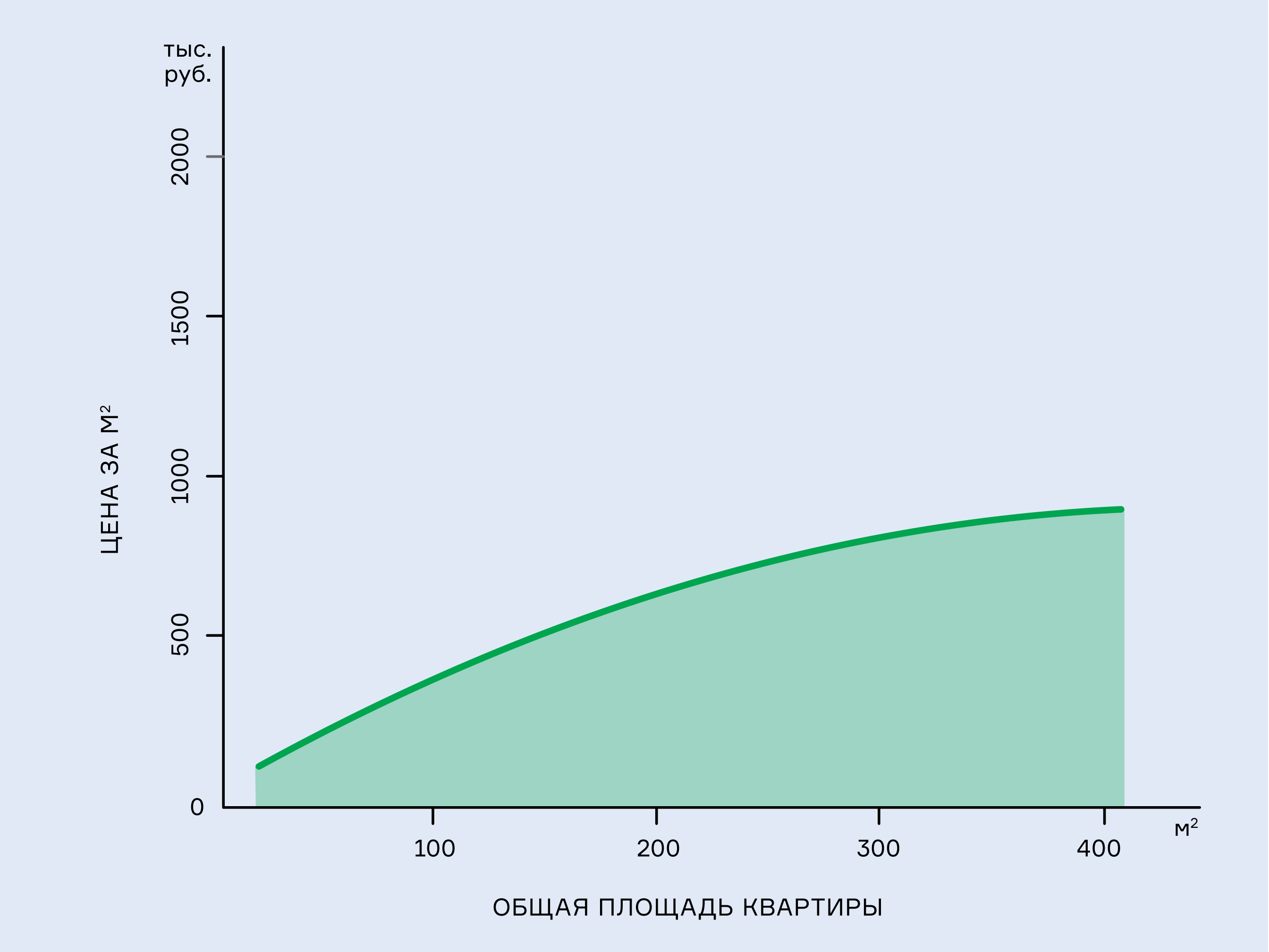
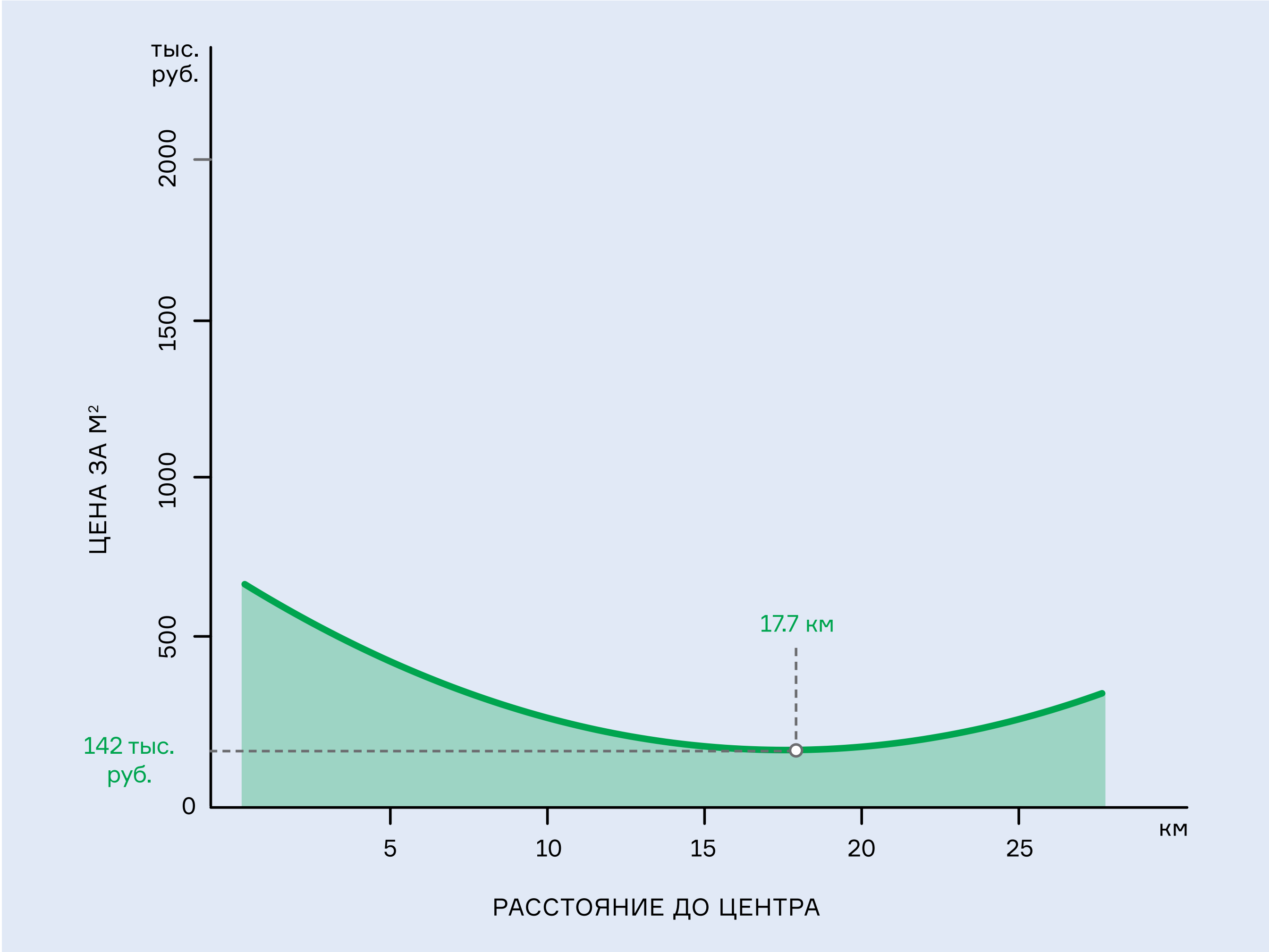
- < 140 тыс. руб. за м²
- 140-200 тыс. руб. за м²
- 200-350 тыс. руб. за м²
- 350-600 тыс. руб. за м²
- > 600 тыс. руб. за м²

Данные для исследования были предоставлены сайтом по продаже и аренде недвижимости — CIAN.RU.

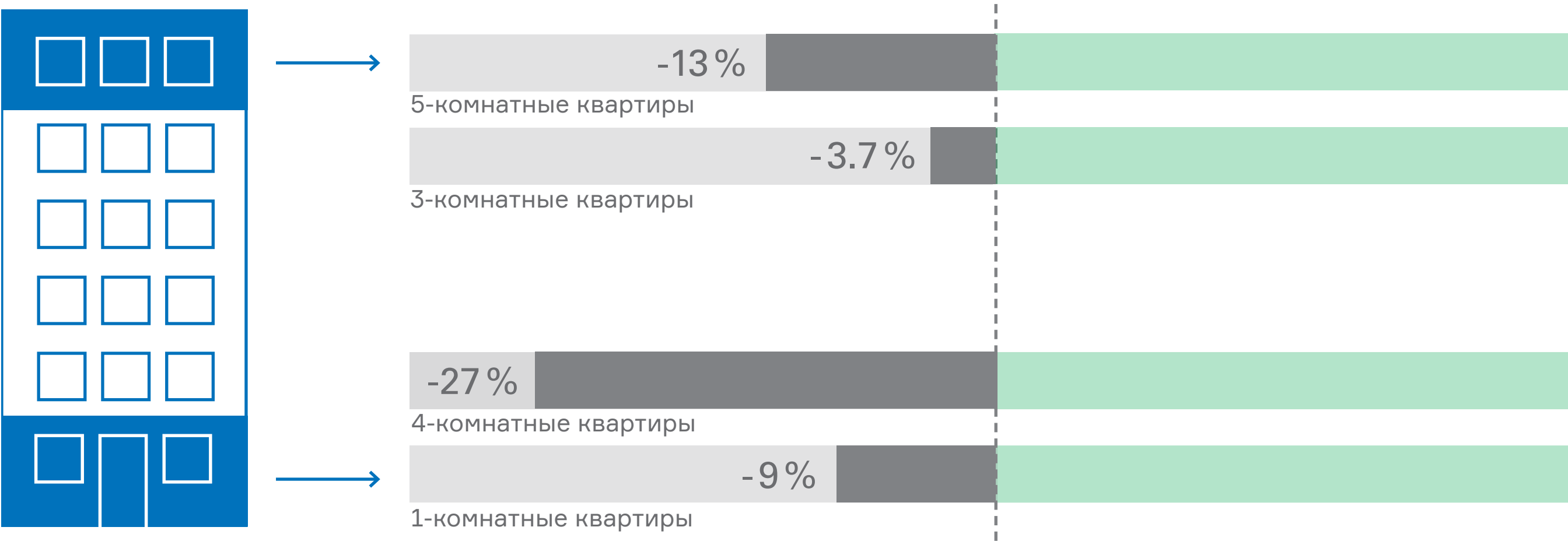
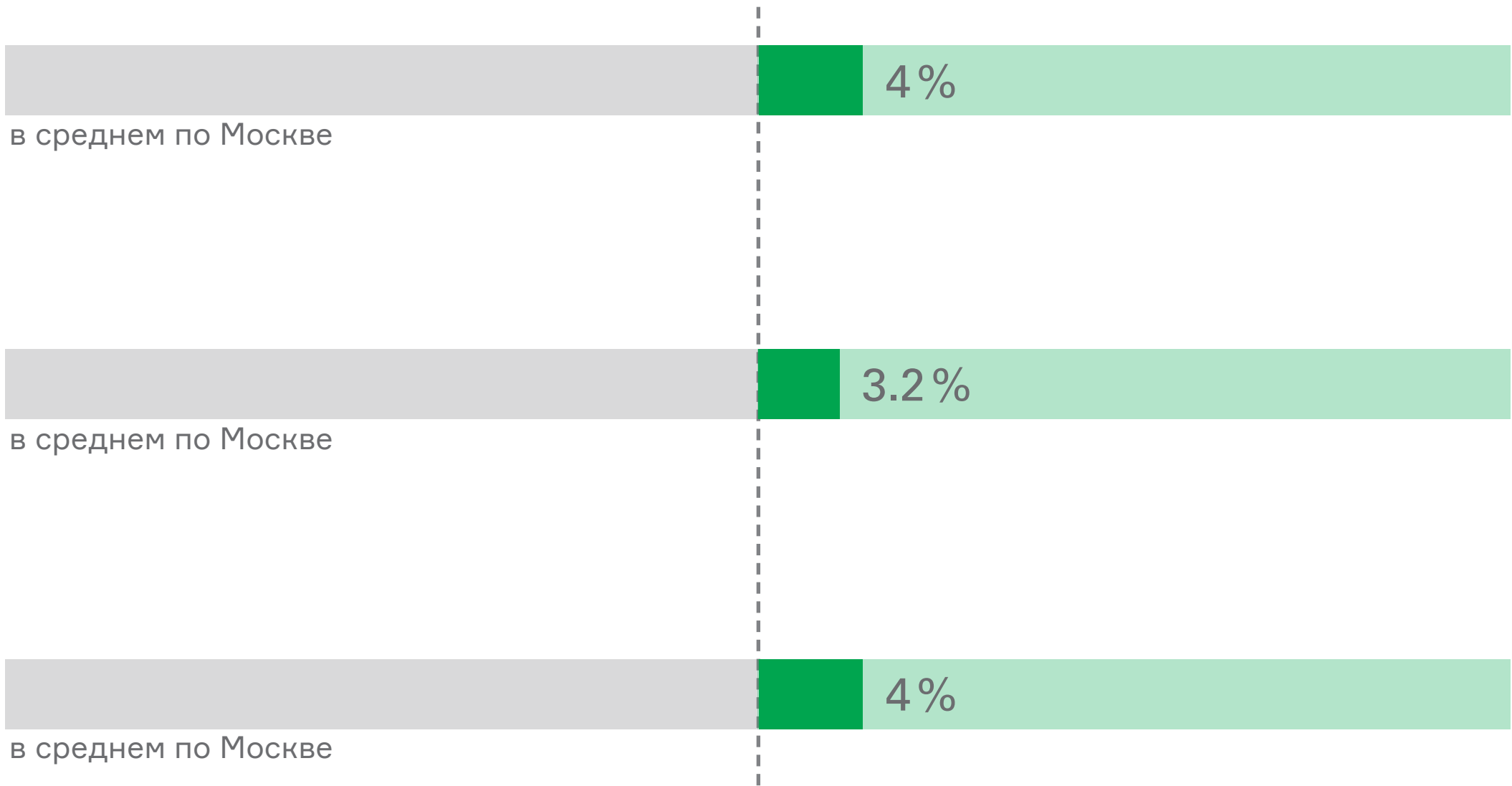
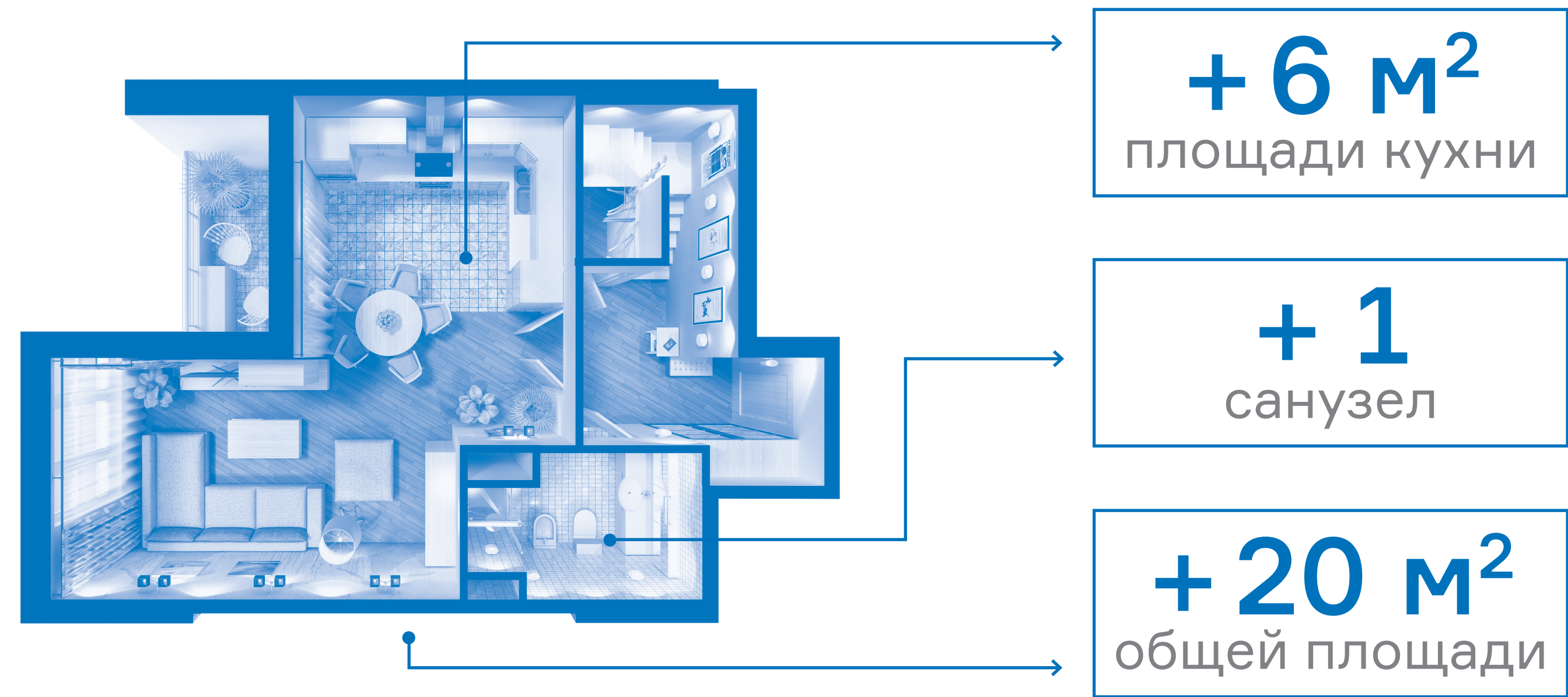
Общее количество наблюдений составило 71426 квартир — 2% от общего числа квартир в Москве.

Общие характеристики цен

НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ НАБЛЮДАЮТСЯ ОСНОВНЫЕ ВЗАИМОСВЯЗИ, ХАРАКТЕРНЫЕ ДЛЯ МИРОВЫХ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

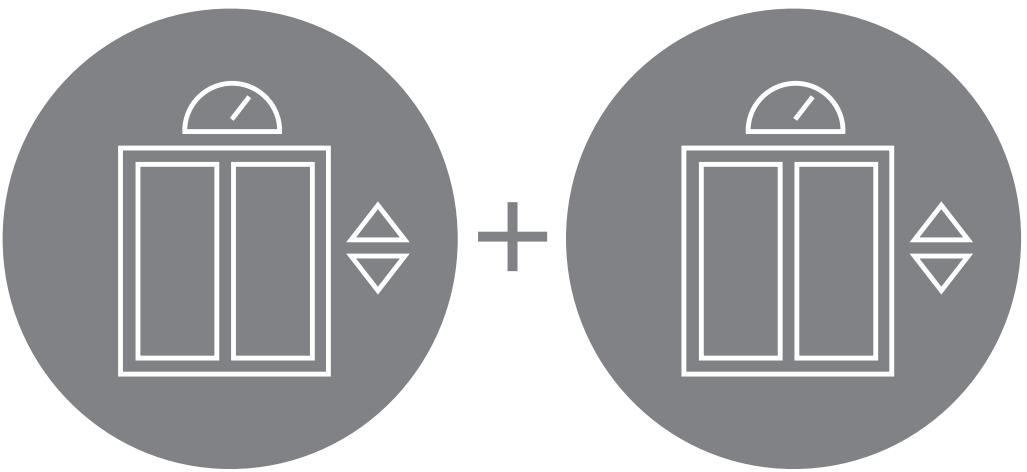
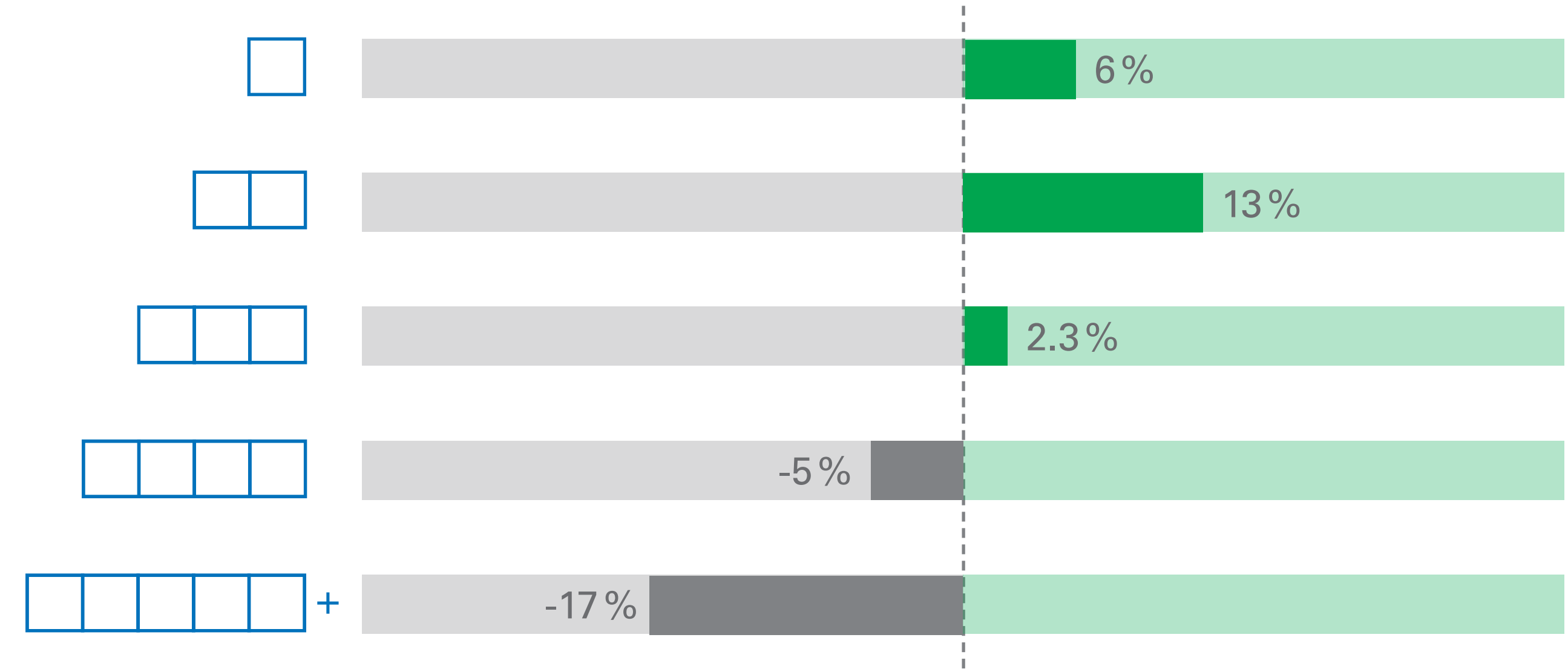


Параметры квартиры

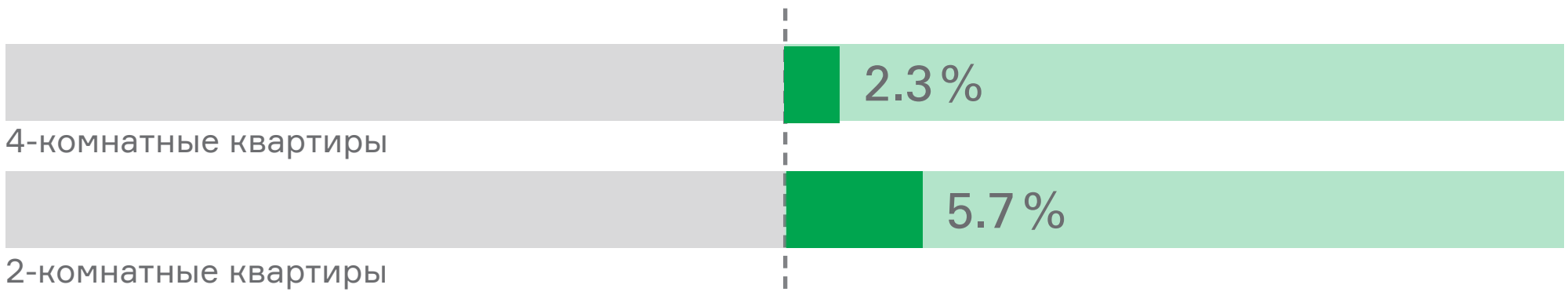
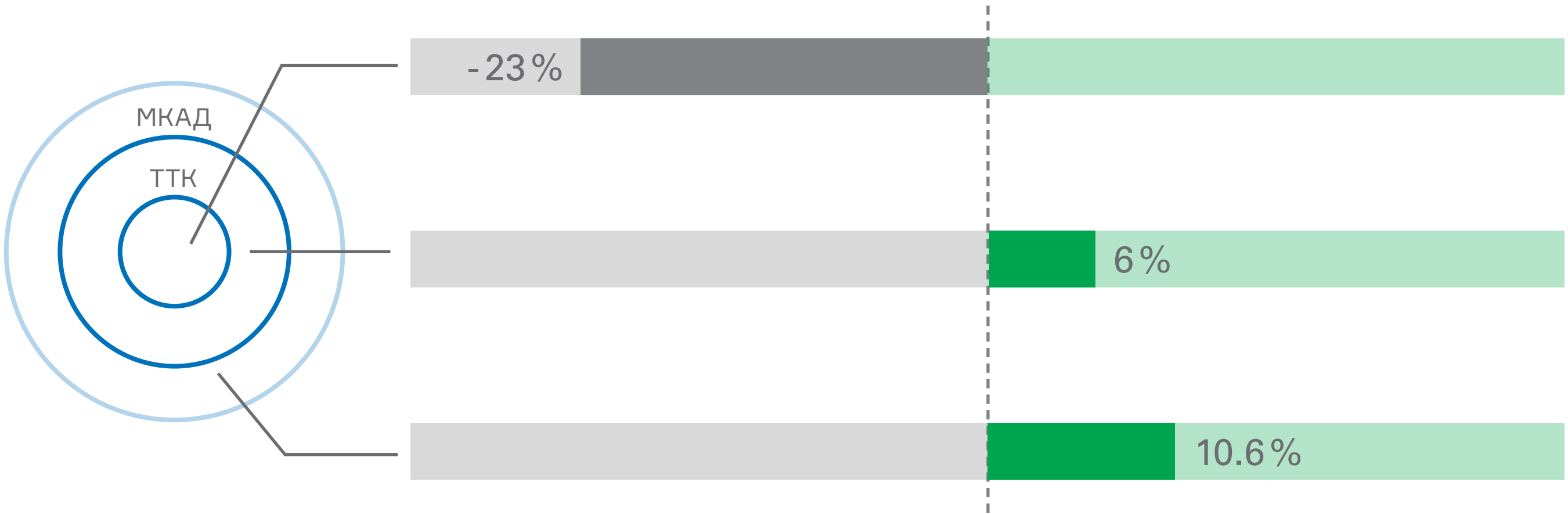


Параметры дома

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В СТАРЫХ ДОМАХ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ

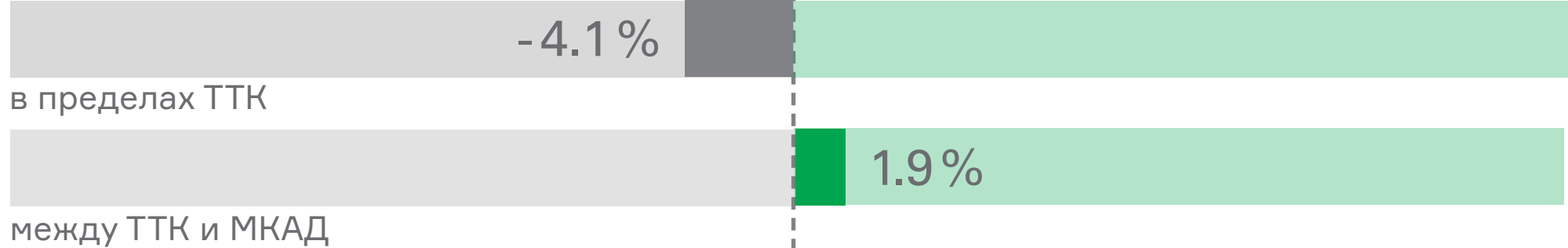
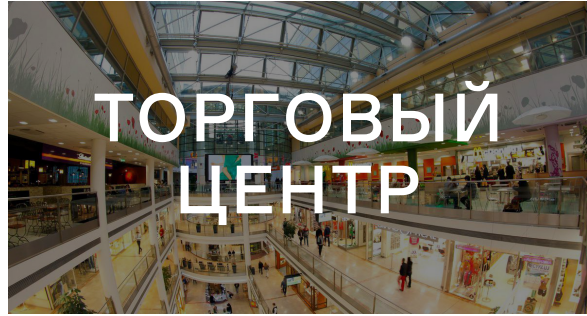
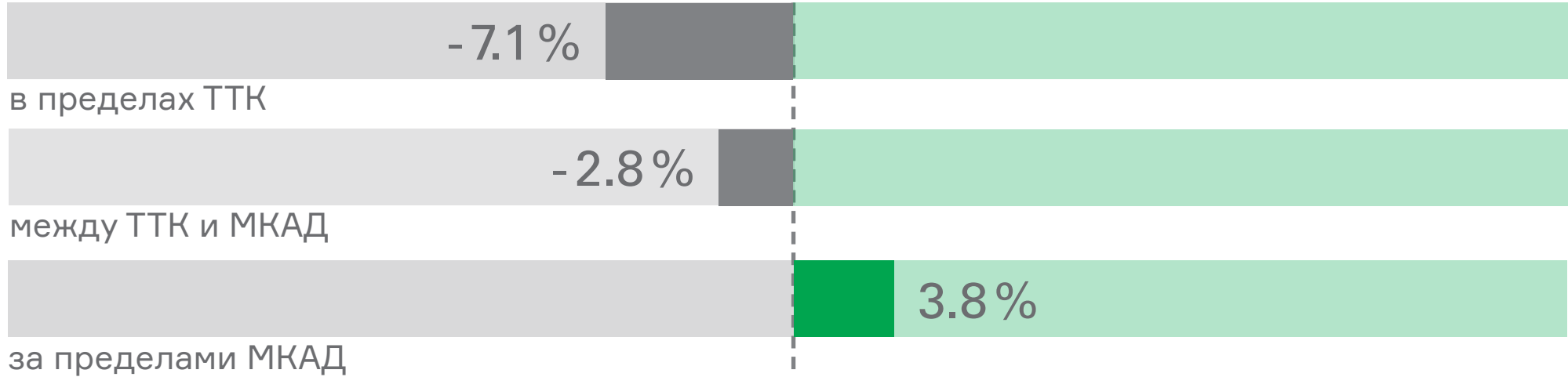
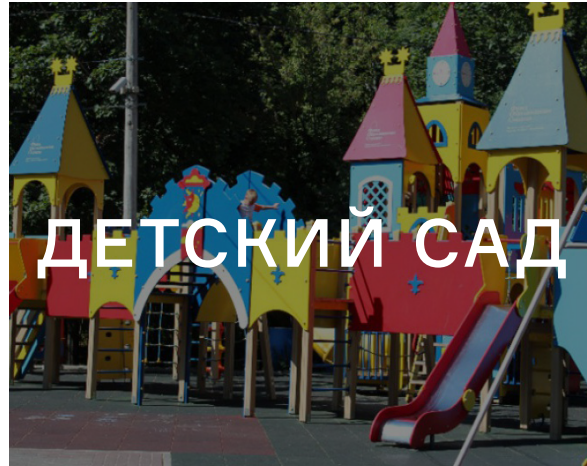
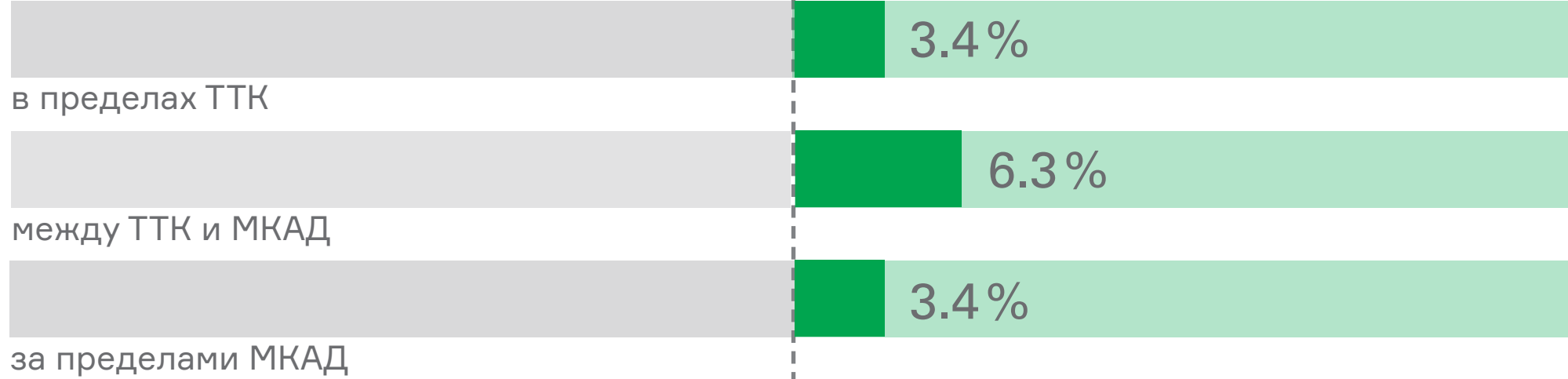
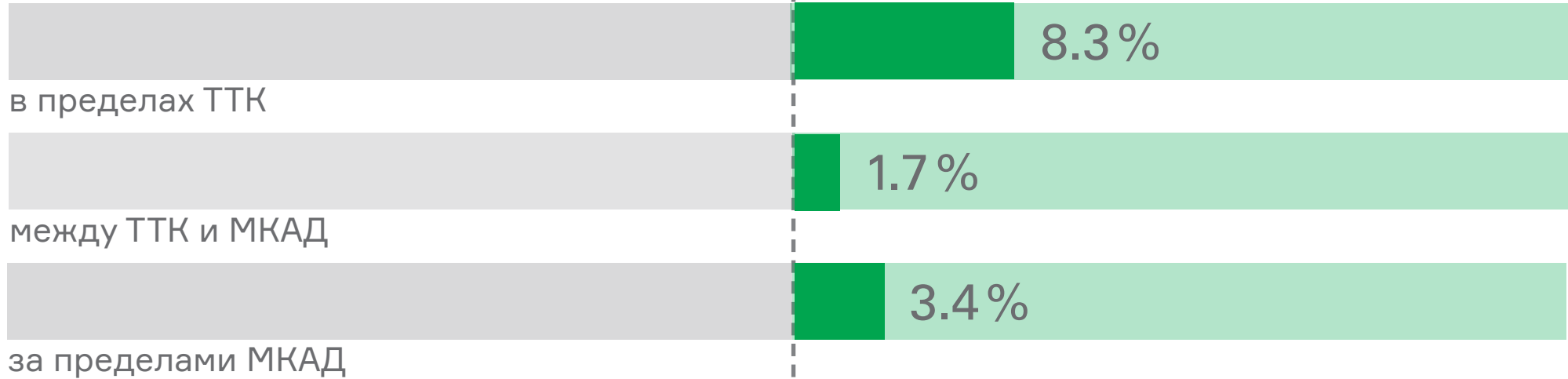
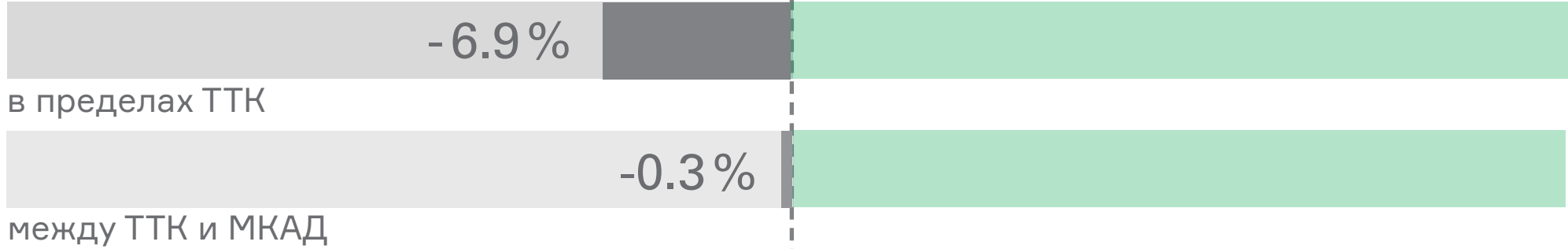
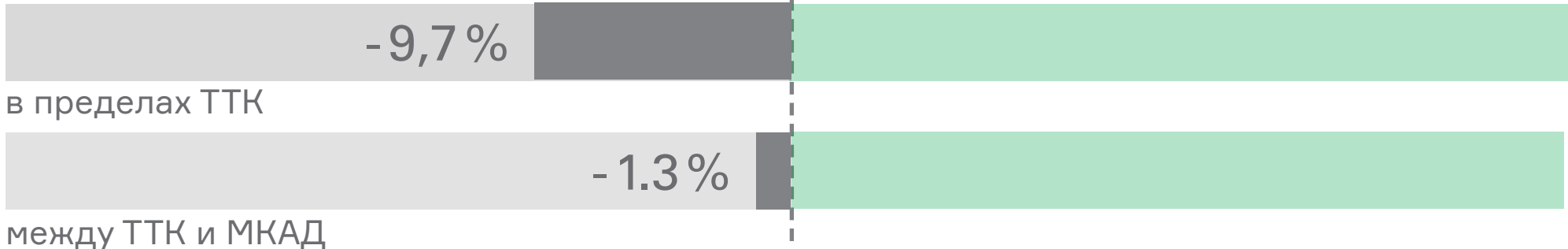
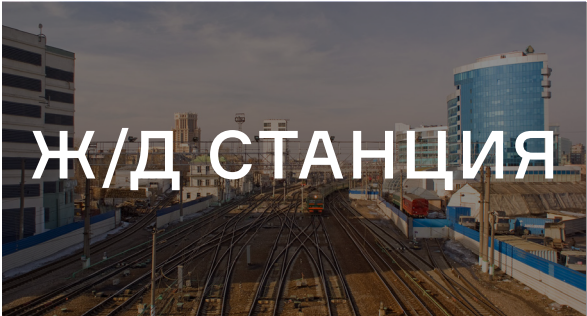
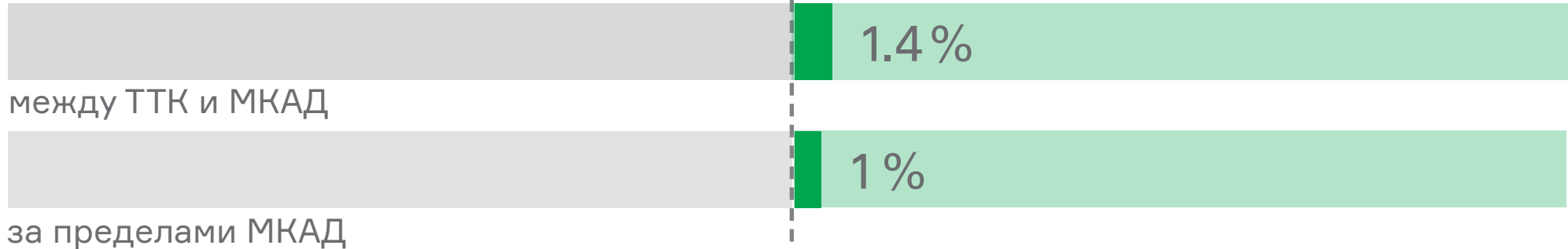
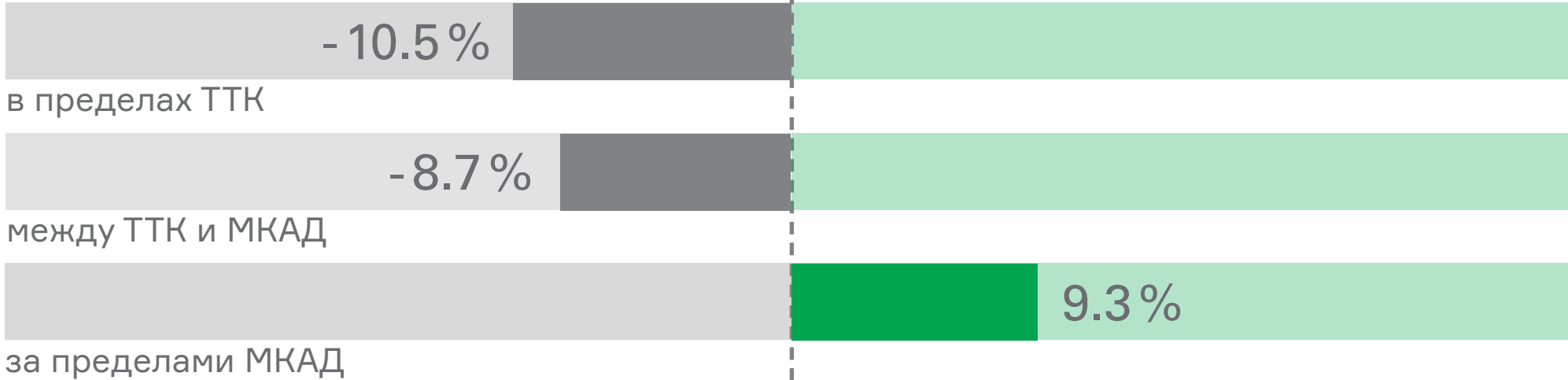


ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В СТАРЫХ ДОМАХ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



Параметры среды

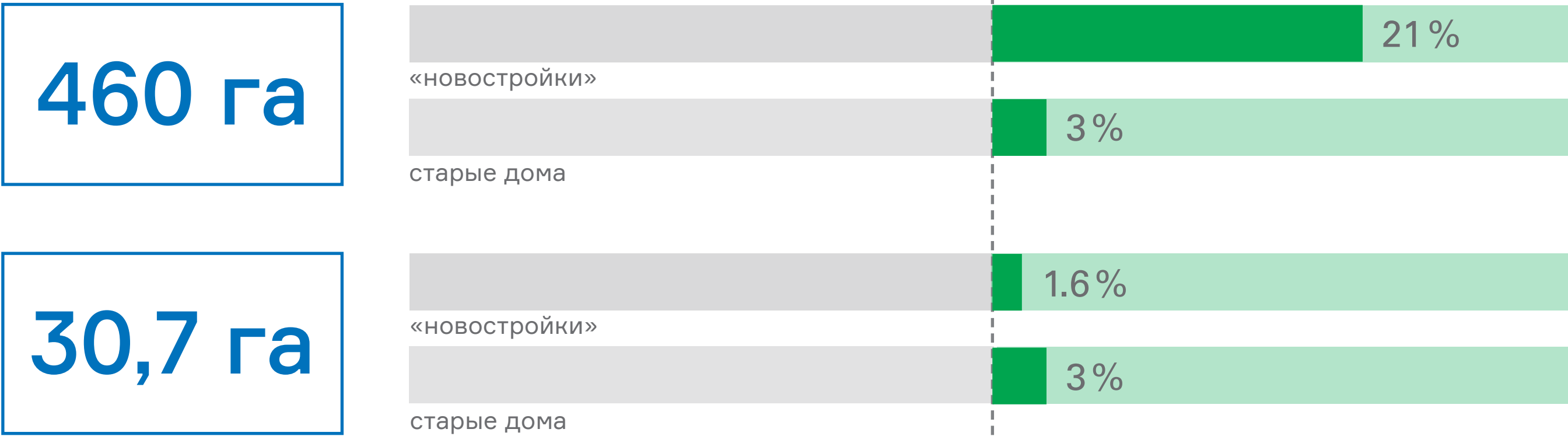
ЧТО ДАЕТ РАСПОЛОЖЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАДИУСЕ 500 М ОТ ДОМА



Параметры среды

ЧТО ДАЕТ НАЛИЧИЕ ПАРКА НА РАССТОЯНИИ 800 М ОТ ДОМА

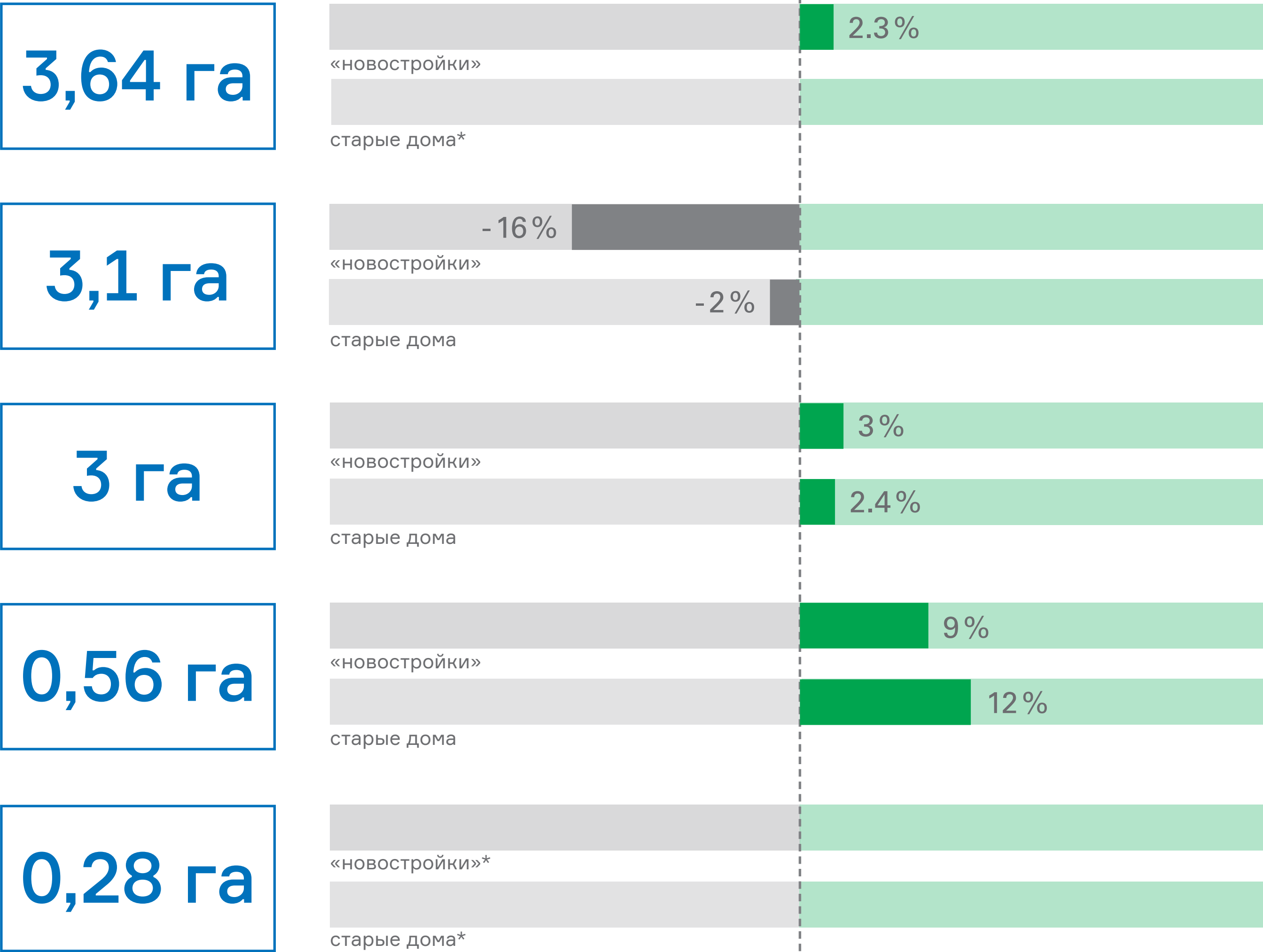
БОЛЬШИЕ ПАРКИ



Важными параметрами парка являются:

- комфорт
- безопасность
- экологичность
- разнообразие
- идентичность
- площадь

МАЛЫЕ ПАРКИ



* Данный фактор не является статистически значимым для данного типа квартир.

Выводы

- Дефицит больших и доступных квартир
- «Новостройки» не отвечают всем запросам пользователей по качеству

- Качественная среда — это не набор объектов инфраструктуры
- «Трагедия первого этажа» — вопрос качества городской среды



- Простые решения возможны (увеличение площади кухни)
- Создание объектов инфраструктуры требует создания соответствующей среды вокруг