

ВЛИЯНИЕ ФАКТОРА ВРЕМЕНИ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, И ВЛИЯНИЕ ФАКТОРА ЦИКЛИЧНОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА КОЭФФИЦИЕНТ ТОРГА, ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

Андрей Гусельников, Вице-президент ВОО «Лига экспертов Украины»
A.Guselnikov@olimp.net.ua

***Аннотация:** в статье ставится задача рассмотреть процессы, происходящие на рынке недвижимости Украины за период 2001-2018 год. Используя метод математической статистики, автор предлагает алгоритм расчёта коэффициента на торг, при продаже объекта недвижимости по рыночной цене.*

***Ключевые слова:** цикличность рынка недвижимости, анализ рынка жилой недвижимости, факторы, влияющие на коэффициент торга при продаже объекта недвижимости.*

***Информационная база исследования:** программно аналитический комплекс «OLIMP-NEWS» Свидетельство о регистрации авторского права №1409, дата регистрации 26.09.2013 г. Автор: Андрей Гусельников. <https://olimp.net.ua/onas/baza-dannyh-olimp-news>*

Современный покупатель, осведомлённый о тенденциях, происходящих на рынке недвижимости, при принятии решения о приобретении недвижимости, выбирает среди однотипных объектов одного класса и технического состояния, и одного ценового диапазона, тот объект, где присутствует уступка в цене (торг), на покупаемый объект недвижимости.

Расчитать данную величину сложно, как правило, на уступку в цене (торг) при продаже объекта недвижимости влияют субъективные факторы поведения продавца недвижимости по отношению к покупателю. Но существует рациональное объяснение дефиниции торг, или коэффициент на торг,

выраженный в абсолютных или относительных величинах, как правило, в процентах от общей стоимости объекта недвижимости при продаже. Одним из основных факторов, влияющих на величину уступки в цене (торг), при продаже объекта недвижимости является фактор времени, за которое продаётся объект недвижимости. Так же на торг влияет фактор, состояния (**цикличности**) рынка недвижимости. В зависимости от того в какой фазе и стадии находится рынок недвижимости, уступка в цене (торг) может находиться в диапазоне, от **0,30%** до **29%** от общей цены продаваемого объекта недвижимости.

Русский учёный экономист Николай Дмитриевич Кондратьев в 1922 году, в своей работе описал периодические циклы подъемов и спадов мировой экономики, известные как Циклы Кондратьева. Рынок недвижимости тоже имеет свою цикличность. Краткий экскурс в историю развития рынка жилой недвижимости Украины на примере города Киева. Статистические данные о стоимости кв.м. жилой недвижимости класс (социальное жильё), предоставлены ИАЦ «Олимп-Консалтинг собранные с помощью программно аналитического комплекса «OLIMP-NEWS».

За современную историю Украины, рынок недвижимости прошёл два полных цикла.

ПЕРВЫЙ ПОЛНЫЙ ЦИКЛ 1992 ГОД – 2000 ГОД (9 ЛЕТ)

Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости (социальное жильё):

1992 - 1994 год - Фаза восстановления рынка недвижимости 189 \$ кв.м.;

1995 - 1998 год - Фаза роста рынка недвижимости 370 \$ кв.м.;

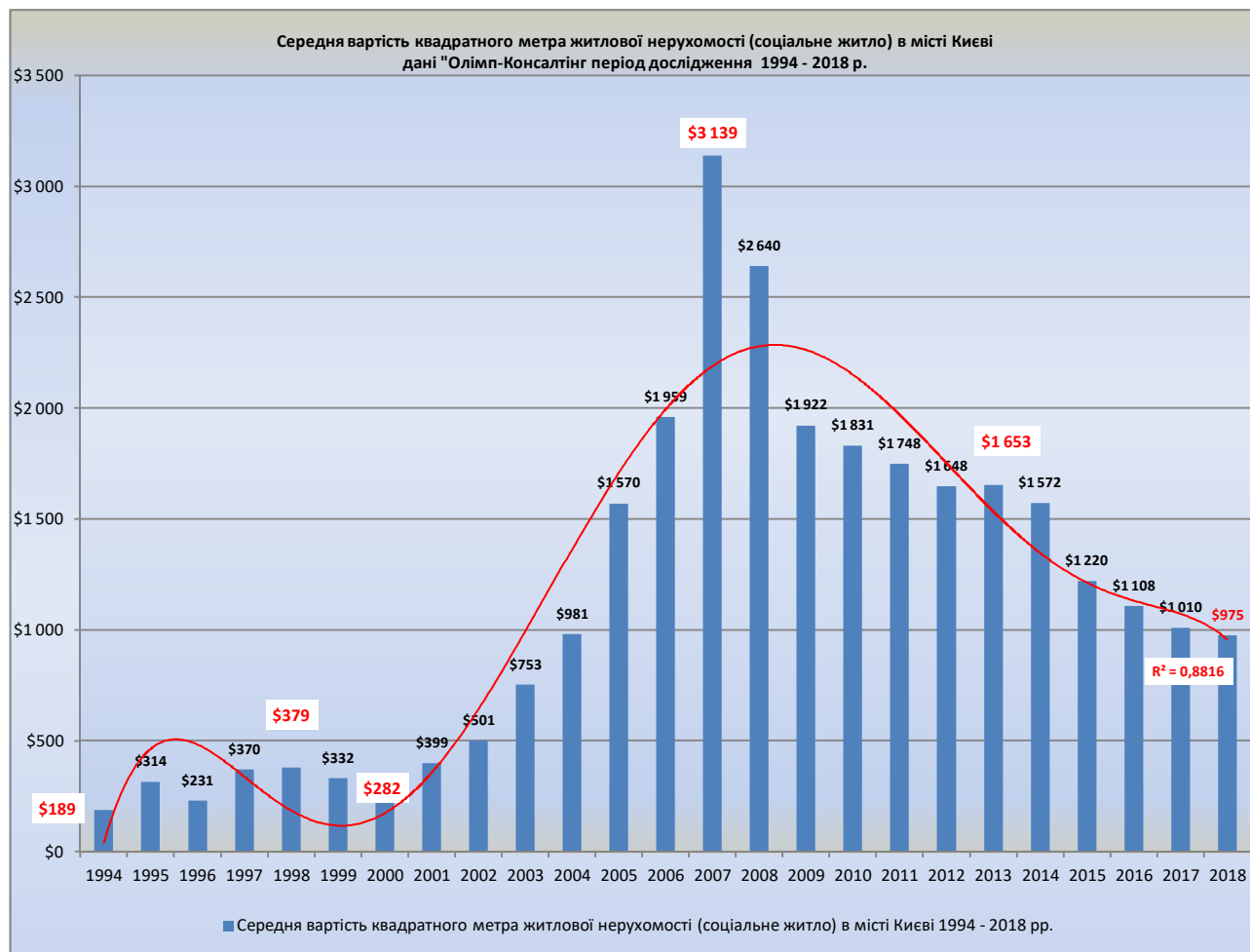
1999 - 2000 год - Фаза снижения рынка недвижимости 282 \$ кв.м.

ВТОРОЙ ПОЛНЫЙ ЦИКЛ 2001 ГОД – 2018 ГОД (18 ЛЕТ)

2001 год - Фаза восстановления рынка недвижимости 399 \$ кв.м.;

2002 - 2007 год - Фаза роста рынка недвижимости 3139 \$ кв.м.;

2008 -2018 год – Фаза снижения рынка недвижимости 975 \$ кв.м.



Для изучения как влияет, фактор времени продажи объекта жилой недвижимости, и фактор цикличности рынка недвижимости? На коэффициент торга при продаже объекта жилой недвижимости, проведём исследование рынка жилой недвижимости в городе Киеве.

Цель исследования. Исследование состояния рынка жилой недвижимости за 2001 – 2018 год.

Объект исследования. Рынок жилой недвижимости город Киев, класс недвижимости (социальное жильё).

Предмет исследования. Определение долгосрочных процессов (трендов) происходящих на рынке жилой недвижимости, и определение поправочного

коэффициента на торг от общей стоимости объекта недвижимости, при продаже объекта.

Методы исследования. Методика исследования - это комплекс теоретических и эмпирических методов:

- метод математической статистики;
- метод дедукции;
- метод классификации;
- метод ранжирования;
- метод экстраполяции.

Алгоритм проведения исследования

Программа с помощью (tag) - идентификатора для категоризации или описания поиска данных, по ключевым словам, формирует выборки (генеральную совокупность исследуемых элементов), за период шесть месяцев. Фиксирует стоимость объектов недвижимости, заносит статистические данные в пространственно параметрическую модель рынка жилой недвижимости. Если отслеживаемые программным аналитическим комплексом объявления объектов недвижимости со стоимостью за объект, перестают публиковаться в СМИ. Программа предполагает, что – эти объекты недвижимости продались с той последней ценой за объект, которую зафиксировал программно аналитический комплекс.

Информационная база исследования. Программно аналитический комплекс «OLIMP-NEWS»

Исследование проводится по трём группам однотипных объектов недвижимости находящихся в одном районе (Деснянский район города Киева), одного класса (социальное жильё), одинакового технического состояния (квартиры с ремонтом), в одной ценовой категории:

- первая группа однокомнатные квартиры;

-вторая группа двух комнатные квартиры;

-третья группа трёх комнатные квартиры.

Используя среднее арифметические данные о стоимости объектов недвижимости, выставленных для продажи на вторичном рынке жилой недвижимости в городе Киеве, рисуем график второго полного цикла рынка жилой недвижимости города Киева.

Второй полный цикл 2001 год – 2018 год (18 лет)



Рассмотрим, практический пример как под влиянием фактора времени продажи объекта недвижимости, и фактора цикличности рынка недвижимости, изменяется коэффициент на торг, при продаже объекта жилой недвижимости.

ФАЗА ВОССТАНОВЛЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2001 ГОД

Фаза восстановления рынка недвижимости, коэффициент торга, однокомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2001	01.08.2001	01.09.2001	01.10.2001	01.11.2001	01.12.2001	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	-0,46%	-0,47%	-0,47%	-0,94%	-100,00%	-2,31%
Стоимость квартиры \$	\$6 912	\$6 880	\$6 848	\$6 816	\$6 752	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$216	\$215	\$214	\$213	\$211		

Восемьдесят процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **пяти месяцев** с коэффициентом на торг **-2,31 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-2,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

Фаза восстановления рынка недвижимости, коэффициент торга двухкомнатные квартиры в городе Киеве

Деснянский р-он	01.07.2001	01.08.2001	01.09.2001	01.10.2001	01.11.2001	01.12.2001	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,46%	-2,24%
Стоимость квартиры \$	\$10 481	\$10 434	\$10 387	\$10 340	\$10 293	\$10 246	
Стоимость кв.м.\$	\$223	\$222	\$221	\$220	\$219	\$218	

Семьдесят процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с коэффициентом на торг **-2,24 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-2,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

Фаза восстановления рынка недвижимости, коэффициент торга

трёхкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2001	01.08.2001	01.09.2001	01.10.2001	01.11.2001	01.12.2001	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	-0,47%	-0,47%	-0,47%	-0,47%	-1,43%	-3,27%
Стоимость квартиры \$	\$13 482	\$13 419	\$13 356	\$13 293	\$13 230	\$13 041	
стоимость кв.м.\$	\$214	\$213	\$212	\$211	\$210	\$207	

Восемьдесят процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с коэффициентом на торг **-3,27 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-3,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

Общий коэффициент на торг фаза восстановления, рынка недвижимости, город Киев

Деснянский р-он	01.12.2001
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-2,31%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-2,24%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-3,27%
Коэффициент торга	-2,61%

ФАЗА РОСТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2005 ГОД

Фаза роста рынка недвижимости, коэффициент торга однокомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2005	01.08.2005	01.09.2005	01.10.2005	01.11.2005	01.12.2005	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	-0,08%	-1,24%	-100,00%	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	-1,32%
Стоимость квартиры \$	\$41 184	\$41 152	\$40 640	\$0	\$0	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$1 287	\$1 286	\$1 270				

Девяносто процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых

элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **трёх месяцев** с коэффициентом на торг **-1,32 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-1,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

Фаза роста рынка недвижимости, коэффициент торга двухкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2005	01.08.2005	01.09.2005	01.10.2005	01.11.2005	01.12.2005	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	-0,16%	-0,32%	-0,56%	-0,40%	-100,00%	-1,44%
Стоимость квртиры \$	\$58 656	\$58 562	\$58 374	\$58 045	\$57 810	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$1 248	\$1 246	\$1 242	\$1 235	\$1 230		

Восемьдесят процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **пяти месяцев** с коэффициентом на торг **-1,44 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-1,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

Фаза роста рынка недвижимости, коэффициент торга трёхкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2005	01.08.2005	01.09.2005	01.10.2005	01.11.2005	01.12.2005	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	-0,17%	-0,17%	-0,35%	-1,04%	-100,00%	-1,73%
Стоимость квртиры \$	\$72 891	\$72 765	\$72 639	\$72 387	\$71 631	\$0	
стоимость кв.м.\$	\$1 157	\$1 155	\$1 153	\$1 149	\$1 137		

Восемьдесят процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **пяти месяцев** с коэффициентом на торг **-1,73 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-2,0 %** от первоначальной стоимости квартиры.

**Общий коэффициент на торг фаза роста рынка недвижимости, город
Киев**

Деснянский р-он	01.12.2005
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-1,32%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-1,44%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-1,73%
Коэффициент торга	-1,50%

**ФАЗА РОСТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (СТАДИЯ ИНТЕНСИВНОГО
РОСТА) 2007 ГОД**

**Стадия интенсивного роста рынка недвижимости, коэффициент торга
однокомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2007	01.08.2007	01.09.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.12.2007	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	-0,28%	-100,00%	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	-0,28%
Стоимость квартиры \$	\$78 944	\$78 720	\$0	\$0	\$0	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$2 467	\$2 460					

Девяносто процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **двух месяцев** с коэффициентом на торг **-0,28 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-0,3 %** от первоначальной стоимости квартиры.

**Стадия интенсивного роста рынка недвижимости, коэффициент торга
двухкомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2007	01.08.2007	01.09.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.12.2007	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	-0,08%	-0,37%	-100,00%	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	-0,45%
Стоимость квартиры \$	\$114 163	\$114 069	\$113 646	\$0	\$0	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$2 429	\$2 427	\$2 418				

Девяносто процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **трёх месяцев** с коэффициентом на торг **-0,45 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-0,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

**Стадия интенсивного роста рынка недвижимости, коэффициент торга
трёхкомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2007	01.08.2007	01.09.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.12.2007	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	-0,13%	-0,09%	-0,27%	-100,00%	#ДЕЛ/0!	-0,49%
Стоимость квртиры \$	\$141 183	\$140 994	\$140 868	\$140 490	\$0	\$0	
стоимость кв.м.\$	\$2 241	\$2 238	\$2 236	\$2 230			

Восемьдесят процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **четырёх месяцев** с коэффициентом на торг **-0,49 %** от общей цены объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-0,5 %** от первоначальной стоимости квартиры.

**Общий коэффициент на торг стадия интенсивного роста рынка
недвижимости, город Киев**

Деснянский р-он	01.12.2007
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-0,28%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-0,45%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-0,49%
Коэффициент торга	-0,41%

ФАЗА СНИЖЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (СТАДИЯ ИНТЕНСИВНОГО СНИЖЕНИЯ) 2008 ГОД

Экономический кризис 2008 года спровоцировал интенсивное снижение стоимости кв.м., жилой недвижимости в Украине, за шесть месяцев стоимость жилой недвижимости в городе Киеве снизилась в среднем на **30%**.

Стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, коэффициент торга однокомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2008	01.08.2008	01.09.2008	01.10.2008	01.11.2008	01.12.2008	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	1,76%	-2,07%	-15,66%	5,75%	-21,09%	-29,86%
Стоимость квартиры \$	\$92 704	\$94 336	\$92 384	\$77 920	\$82 400	\$65 024	
Стоимость кв.м.\$	\$2 897	\$2 948	\$2 887	\$2 435	\$2 575	\$2 032	

Девяносто процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-29,86 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **30%** от первоначальной стоимости квартиры.

Стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, коэффициент торга двухкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2008	01.08.2008	01.09.2008	01.10.2008	01.11.2008	01.12.2008	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	2,83%	-4,56%	-11,18%	1,88%	-18,84%	-27,93%
Стоимость квартиры \$	\$126 383	\$129 955	\$124 033	\$110 168	\$112 236	\$91 086	
Стоимость кв.м.\$	\$2 689	\$2 765	\$2 639	\$2 344	\$2 388	\$1 938	

Восемьдесят процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-27,93 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком

недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **28%** от первоначальной стоимости квартиры.

Стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, коэффициент торга трёхкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2008	01.08.2008	01.09.2008	01.10.2008	01.11.2008	01.12.2008	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	-0,42%	3,13%	-6,40%	-2,25%	-22,05%	-26,76%
Стоимость квртиры \$	\$151 389	\$150 759	\$155 484	\$145 530	\$142 254	\$110 880	
стоимость кв.м.\$	\$2 403	\$2 393	\$2 468	\$2 310	\$2 258	\$1 760	

Девяносто процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-26,76 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **27%** от первоначальной стоимости квартиры.

Общий коэффициент на торг стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, город Киев

Деснянский р-он	01.12.2008
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-29,86%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-27,93%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-26,76%
Коэффициент торга	-28,18%

ФАЗА СНИЖЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (СТАДИЯ ДЕПРЕССИВНОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ) 2013 ГОД

Стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, коэффициент торга однокомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2013	01.08.2013	01.09.2013	01.10.2013	01.11.2013	01.12.2013	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	0,00%	0,15%	-1,96%	-100,00%	#ДЕЛ/0!	-1,81%
Стоимость квартиры \$	\$44 096	\$44 096	\$44 160	\$43 296	\$0	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$1 378	\$1 378	\$1 380	\$1 353			

Восемьдесят процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **четырёх месяцев** с дисконтом **-1,81 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **2%** от первоначальной стоимости квартиры.

Стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, коэффициент торга двухкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2013	01.08.2013	01.09.2013	01.10.2013	01.11.2013	01.12.2013	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	0,00%	0,16%	-1,50%	-0,08%	-100,00%	-1,42%
Стоимость квартиры \$	\$59 596	\$59 596	\$59 690	\$58 797	\$58 750	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$1 268	\$1 268	\$1 270	\$1 251	\$1 250		

Семьдесят процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **пяти месяцев** с дисконтом **-1,42 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **2%** от первоначальной стоимости квартиры.

Стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, коэффициент торга трёхкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2013	01.08.2013	01.09.2013	01.10.2013	01.11.2013	01.12.2013	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	0,46%	-1,36%	-0,46%	-0,46%	-0,93%	-2,74%
Стоимость квртиры \$	\$68 985	\$69 300	\$68 355	\$68 040	\$67 725	\$67 095	
стоимость кв.м.\$	\$1 095	\$1 100	\$1 085	\$1 080	\$1 075	\$1 065	

Девяносто процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-2,74 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **3%** от первоначальной стоимости квартиры.

Общий коэффициент на торг стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, город Киев

Деснянский р-он	01.12.2013
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-1,81%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-1,42%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-2,74%
Коэффициент торга	-1,99%

ФАЗА СНИЖЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (СТАДИЯ ИНТЕНСИВНОГО СНИЖЕНИЯ) 2015 ГОД

Политический кризис 2013-2014 года, начало войны на востоке Украины, спровоцировало резкое снижение основных макроэкономических показателей экономики Украины, и в частности снижение основных показателей рынка жилой недвижимости:

- показатель активность рынка недвижимости (количество транзакций);
- ценовой показатель (стоимость кв.м., жилой недвижимости).

**Стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, коэффициент торга
однокомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2015	01.08.2015	01.09.2015	01.10.2015	01.11.2015	01.12.2015	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	-3,48%	-2,70%	-8,33%	-5,05%	-4,26%	-21,74%
Стоимость квартиры \$	\$36 800	\$35 520	\$34 560	\$31 680	\$30 080	\$28 800	
Стоимость кв.м.\$	\$1 150	\$1 110	\$1 080	\$990	\$940	\$900	

Девяносто процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-21,74 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-22%** от первоначальной стоимости квартиры.

**Стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, коэффициент торга
двухкомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2015	01.08.2015	01.09.2015	01.10.2015	01.11.2015	01.12.2015	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	-5,94%	-2,91%	-4,00%	-3,13%	-4,30%	-18,72%
Стоимость квартиры \$	\$51 465	\$48 410	\$47 000	\$45 120	\$43 710	\$41 830	
Стоимость кв.м.\$	\$1 095	\$1 030	\$1 000	\$960	\$930	\$890	

Девяносто процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-18,72%** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-19%** от первоначальной стоимости квартиры.

Стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, коэффициент торга трёхкомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2015	01.08.2015	01.09.2015	01.10.2015	01.11.2015	01.12.2015	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	-5,92%	-5,19%	-4,74%	-1,66%	-4,49%	-20,19%
Стоимость квартиры \$	\$67 095	\$63 126	\$59 850	\$57 015	\$56 070	\$53 550	
стоимость кв.м.\$	\$1 065	\$1 002	\$950	\$905	\$890	\$850	

Девяносто процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-20,19 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-21%** от первоначальной стоимости квартиры.

Общий коэффициент на торг стадия интенсивного снижения рынка недвижимости, город Киев

Деснянский р-он	01.12.2015
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-21,74%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-18,72%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-20,19%
Коэффициент торга	-20,22%

ФАЗА СНИЖЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (СТАДИЯ ДЕПРЕССИВНОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ) 2018 ГОД

Стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, коэффициент торга однокомнатные квартиры в городе Киев

Деснянский р-он	01.07.2018	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018	01.11.2018	01.12.2018	коэффициент торга
1 ком. Площадь 32 кв.м.	%	-2,88%	-0,26%	-1,94%	-100,00%	#ДЕЛ/0!	-5,00%
Стоимость квартиры \$	\$25 600	\$24 864	\$24 800	\$24 320	\$0	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$800	\$777	\$775	\$760			

Восемьдесят процентов однокомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых

элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **четырёх месяцев** с дисконтом **-5,00 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-5%** от первоначальной стоимости квартиры.

**Стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, коэффициент
торга двухкомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2018	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018	01.11.2018	01.12.2018	коэффициент торга
2 ком. Площадь 47 кв.м.	%	-1,52%	-0,26%	-0,13%	-1,54%	-100,00%	-3,41%
Стоимость квртиры \$	\$37 224	\$36 660	\$36 566	\$36 519	\$35 955	\$0	
Стоимость кв.м.\$	\$792	\$780	\$778	\$777	\$765		

Девяносто процентов двухкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **пяти месяцев** с дисконтом **-3,41 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-4%** от первоначальной стоимости квартиры.

**Стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, коэффициент
торга трёхкомнатные квартиры в городе Киев**

Деснянский р-он	01.07.2018	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018	01.11.2018	01.12.2018	коэффициент торга
3 ком. Площадь 63 кв.м.	%	-2,90%	-0,27%	-0,14%	-0,14%	-1,77%	-5,14%
Стоимость квртиры \$	\$47 817	\$46 431	\$46 305	\$46 242	\$46 179	\$45 360	
стоимость кв.м.\$	\$759	\$737	\$735	\$734	\$733	\$720	

Семьдесят процентов трёхкомнатных квартир выставленных для продажи по рыночной цене, попавших в выборку (генеральную совокупность исследуемых элементов), на основании которой было проведено исследование, были проданы в течение **шести месяцев** с дисконтом **-5,14 %** от первоначальной стоимости объекта. Продавцы квартир, понимающие, что происходит, с рынком недвижимости торговались, уступая в стоимости квартиры, реальному покупателю до **-5,5%** от первоначальной стоимости квартиры.

Общий коэффициент на торг стадия депрессивной стабилизации рынка недвижимости, город Киев

Деснянский р-он	01.12.2018
1 ком. Площадь 32 кв.м.	-5,00%
2 ком. Площадь 47 кв.м.	-3,41%
3 ком. Площадь 63 кв.м.	-5,14%
Коэффициент торга	-4,52%

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА КОЭФФИЦИЕНТОВ НА ТОРГ

Используя в исследовании метод экстраполяции, предполагаем, что за период исследования 2001 - 2018 год, в районах города Киева в классе недвижимости (социальное жильё) происходят те же процессы, что и в Деснянском районе города Киева. Деснянский район города Киева, один из самых населённых районов города. В Деснянском районе выставлено для продажи, самое большое количество квартир в городе. Для расчёта общего коэффициента на торг в городе Киеве, Рассчитываем корректирующий коэффициент, учитывая количество населения в каждом районе города Киева.

Киев	Население	Коэффициент на количество населения	2001	2005	2007	2008	2013	2015	2018
Голосеевский	251 895	0,684	-1,78%	-1,03%	-0,28%	-19,27%	-1,36%	-13,83%	-3,09%
Соломенский	370 838	1,007	-2,63%	-1,51%	-0,41%	-28,37%	-2,00%	-20,35%	-4,55%
Святошинский	341 638	0,927	-2,42%	-1,39%	-0,38%	-26,13%	-1,85%	-18,75%	-4,19%
Оболонский	320 701	0,871	-2,27%	-1,31%	-0,36%	-24,53%	-1,73%	-17,60%	-3,93%
Подольский	201 511	0,547	-1,43%	-0,82%	-0,22%	-15,41%	-1,09%	-11,06%	-2,47%
Печерский	158 327	0,430	-1,12%	-0,64%	-0,18%	-12,11%	-0,86%	-8,69%	-1,94%
Шевченковский	224 299	0,609	-1,59%	-0,91%	-0,25%	-17,16%	-1,21%	-12,31%	-2,75%
Дарницкий	339 894	0,923	-2,41%	-1,38%	-0,38%	-26,00%	-1,84%	-18,66%	-4,17%
Днепровский	356 131	0,967	-2,52%	-1,45%	-0,40%	-27,24%	-1,92%	-19,55%	-4,37%
Деснянский	368 400		-2,61%	-1,50%	-0,41%	-28,18%	-1,99%	-20,22%	-4,52%
Общий коэффициент на торг в г. Киев %			-2,08%	-1,19%	-0,33%	-22,44%	-1,58%	-16,10%	-3,60%

Полученные данные подтверждают влияние фактора времени, и фактора цикличности рынка на коэффициент торга, при продаже объекта жилой недвижимости. В фазе восстановления рынка недвижимости и фазе снижения

рынка недвижимости коэффициент торго находится в диапазоне от **0,3%** до **29%** от общей стоимости объекта недвижимости.

Осведомлённый покупатель, оперируя факторами, влияющими на рынок жилой недвижимости готов заплатить рыночную стоимость за объект недвижимости с дисконтом от общей стоимости объекта **-0,3% - 29%** от общей стоимости объекта недвижимости, в зависимости от того, в какой фазе развития находится рынок жилой недвижимости.

ДОПОДНЕННЯ

УКРАЇНА



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА ВЛАСНОСТІ УКРАЇНИ
ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ

СВІДОЦТВО
про реєстрацію авторського права на твір

№ 51409

Комп'ютерна програма "Інформаційно-аналітичний комплекс "Olimp - News"

(вид, назва твору)

Автор(и) Гусельніков Андрій Сергійович

(повне ім'я, псевдонім (за наявності))

Дата реєстрації 26.09.2013



Голова Державної служби інтелектуальної власності України
M. V. Koviya
М.В. Ковія

ДЕРЖАВНА СЛУЖБА
ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ
ВЛАСНОСТІ УКРАЇНИ

Україна, 03680, МСП, м. Київ-35,
вул. Урицького, 45
Тел. (044) 494-06-06
Факс (044) 494-06-67
E-mail: post@sips.gov.ua



STATE INTELLECTUAL
PROPERTY SERVICE
OF UKRAINE

Ukraine, 03680, MSP, Kyiv-35,
45, Urytskogo str.
Tel. (044) 494-06-06
Fax (044) 494-06-67
E-mail: post@sips.gov.ua

РІШЕННЯ

ПРО РЕЄСТРАЦІЮ АВТОРСЬКОГО ПРАВА НА ТВІР

Державна служба інтелектуальної власності розглянула заяву

Гусельников Андрій Сергійович, вул. Введенська, 7/9, кв. 62, м. Київ, 04071

(повне ім'я автора, адреса)

Заявка від 22.08.2013 № 51950

про реєстрацію авторського права на твір і прийняла рішення зареєструвати авторське право на твір Комп'ютерна програма "Інформаційно-аналітичний комплекс "Olimp - News"; Гусельников Андрій Сергійович

(вид, повна, скорочена (за наявності) назва твору, повне ім'я, псевдонім (за наявності) автора (ів))

Внесення відомостей до Державного реєстру свідоцтв про реєстрацію авторського права на твір та видача свідоцтва будуть здійснені за умови сплати збору за оформлення і видачу свідоцтва про реєстрацію авторського права на твір відповідно до п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1756 "Про державну реєстрацію авторського права і договорів, які стосуються права автора на твір"

Якщо протягом трьох місяців від дати одержання заявником рішення про реєстрацію авторського права на твір Державна служба не одержала документ про сплату збору за оформлення і видачу свідоцтва у розмірі та порядку, визначених законодавством, або копію документа, що підтверджує право на звільнення від сплати зазначеного збору, заявка вважається відхиленою і реєстрація авторського права та публікація відомостей про реєстрацію Державною службою не проводиться.

Голова Державної служби
інтелектуальної власності



Koblyk

М.В.Ковія