

## ИНДЕКС СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. БИШКЕК

*Н.В. Мокроусов*

---

Рассматривается система индексов рынка жилой недвижимости. Представлена методика расчета индекса стоимости жилой недвижимости г. Бишкек и динамика индекса за период 1999–2011 гг.

*Ключевые слова:* рынок недвижимости; индексы; анализ.

Рынок недвижимости г. Бишкек в настоящий момент вполне сформировался и имеет четкую структуру. Наибольшее развитие получили такие сегменты как вторичные рынки жилой и коммерческой недвижимости. Наряду с формированием рынка недвижимости развились такие сопутствующие направления как ипотечное кредитование и страхование. Мониторингом и анализом рынка недвижимости занимаются коммерческие банки, оценочные, риэлторские и инвестиционные компании, а также государственные организации и исследовательские коллективы.

Научный подход в исследовании закономерностей и тенденций развития рынка недвижимости требует использования индикаторов, подобно существующим на других рынках: курсов валют, стоимости барреля нефти и унции золота, Dow Jones, NASDAQ, NIKKEY, ММВБ и

др. Индексы позволяют быстро ориентироваться в текущей ситуации и помогают в принятии решений. Поэтому для рынка недвижимости также была создана своя система индексов и разработана методика их расчета. Наибольшее распространение среди профессиональных участников рынка недвижимости получила система индексов рынка жилой недвижимости, разработанная в Российской Федерации московским аналитическим центром “Индикаторы рынка недвижимости” и публикуемая на сайте [www.irn.ru](http://www.irn.ru)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Кроме упомянутой системы индексов рынка недвижимости используются также системы, разработанные компанией “Мизель”, Центром исследований и аналитики группы компаний “Бюллетень Недвижимости” и др.

**Система индексов рынка жилой недвижимости<sup>1</sup>.** Основу системы индексов анализа рынка недвижимости составляют индексы стоимости, ценового ожидания и доходности жилья.

*Индекс стоимости жилья* является индикатором текущего уровня цен на жилую недвижимость. Его отличительными особенностями являются привязка к реальным рыночным ценам и технология исключения статистического “шума”. Это обеспечивает плавную динамику индекса, позволяющую выделять существенные тенденции рынка к повышению или понижению на фоне скачкообразного характера изменения цен по отдельным объектам.

*Индекс ценового ожидания* позволяет прогнозировать динамику стоимости жилой недвижимости. Величина индекса представляет собой наиболее вероятное ожидаемое изменение цен на рынке в следующем периоде.

*Индекс доходности жилья* позволяет оценить текущую эффективность вложений в недвижимость. Он основывается на представлениях об использовании объекта жилой недвижимости как средства вложения денег и получения дохода. Величина индекса показывает уровень доходности недвижимости относительно дохода по банковским депозитам.

Для расчета индексов рынка жилой недвижимости используются данные вторичного рынка квартир. Это связано с тем, что именно вторичный рынок регулируется экономическими законами, основанными на равновесии спроса и предложения, и определяет уровень цен и его динамику.

Первичный рынок в большей степени регулируется административными решениями. Цены являются выражением волевого решения застройщика, заинтересованного либо в быстрой распродаже больших объемов жилья и возвращении оборотных средств, либо, наоборот, в получении максимальной прибыли от конкретного дома. Так или иначе, цены на вновь вводимое жилье определяются уровнем стоимости жилья, сформированном на вторичном рынке.

Недвижимость является особым товаром, так как все объекты недвижимости различны и их непросто унифицировать. Технология выделения из всего множества разнообразных квартир, так называемого однородного “ядра”, позволяющая рассматривать все квадратные метры в качестве единообразного товара, является уникальной особенностью системы индексов

рынка недвижимости. Благодаря ей происходит переход от статистически неустойчивой средней цены квадратного метра к ее математическому ожиданию – индексу стоимости – плавно меняющейся величине, определяемой общими тенденциями рынка.

В таком контексте индекс стоимости жилья становится схожим с фондовыми индексами – его величина не отражает цены на какую-то конкретную квартиру, а в обобщенной форме выражает состояние рынка жилой недвижимости. Наиболее важное значение имеет даже не абсолютная величина индекса стоимости, а ее относительное изменение, которое, как и изменение всех фондовых индексов, является показателем общерыночных тенденций.

Далее будет рассмотрена методика расчета индекса стоимости жилой недвижимости в г. Бишкек, так как именно этот индекс представляет наибольший интерес для всех участников рынка недвижимости.

До определенного момента времени в г. Бишкек не производилось регулярных расчетов индекса стоимости жилой недвижимости. Были кратковременные попытки определения средней цены квадратного метра квартир риэлторской компанией “Абсолют” (1998 г.), аналитиками газеты “Общественный рейтинг” (2003 г.), аналитической группой компании “Глобал Инвест” (2008–2010 гг.). Но все эти попытки не имели системного характера и ясной методологии расчета. Крупные риэлторские компании проводили расчеты текущей и прогнозной стоимости жилья для собственных нужд, но эти результаты нигде не публиковались. Начиная с 2000 года на кафедре “Математические методы и исследование операций в экономике” Кыргызско-Российского Славянского университета по заказу Ассоциации бишкекских риэлторов стали выполняться расчеты индекса стоимости жилья и индекса ценового ожидания. С 2004 г. результаты стали еженедельно публиковаться в городской газете “Мегаполис”, а с 2008 г. стали выставляться на сайте кафедры [www.emm.krsu.edu.kg](http://www.emm.krsu.edu.kg)<sup>2</sup>, где также можно посмотреть динамику индекса за интересующий пользователя период. Индекс недвижимости рассчитывается по разработанной на кафедре методике, использующей изложенный выше подход московского аналитического центра “Индикаторы рынка недвижимости”.

<sup>1</sup> Приводится по материалам сайта “Индикаторы рынка недвижимости” // [www.irm.ru](http://www.irm.ru)

<sup>2</sup> Адрес сайта кафедры “Математические методы и исследование операций в экономике” [www.emm.kg](http://www.emm.kg).

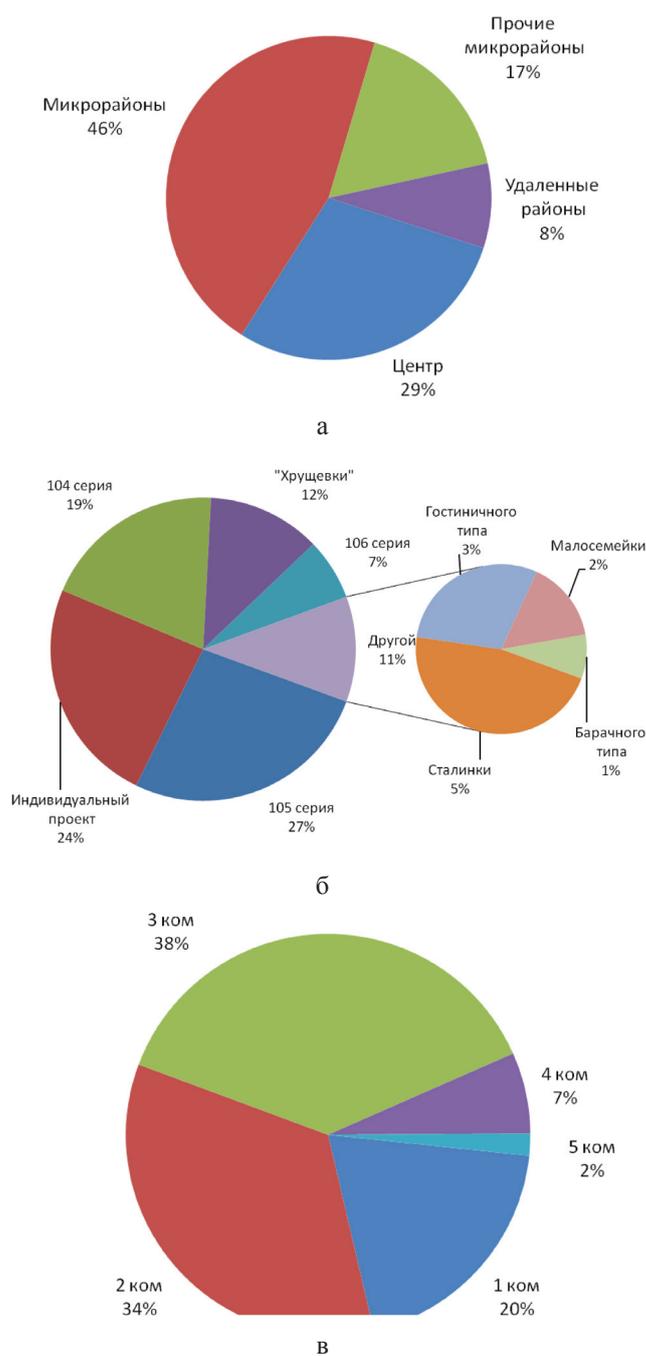


Рисунок 1 – Структура базы предложений квартир на продажу:  
 а – по районам расположения; б – по типам квартир; в – по числу комнат

Для расчетов используется непрерывно пополняемая база данных предложений квартир на продажу, предоставляемая риэлторскими агентствами, а также собираемая из частных объявлений, опубликованных в газетах и на Интернет-

сайтах. Объем недельной выборки составляет 600–800 квартир.

*Порядок расчета индекса стоимости жилья:*

1. Данные в недельной выборке из базы данных квартир очищаются от повторов и выбросов,

по возможности восстанавливается недостающая информация по типам и площадям квартир, удаляются записи с неполной информацией. Структура базы предложений квартир за весь период наблюдений приведена на рисунке 1.

2. Из выборки исключаются квартиры, плохо поддающиеся типизации: квартиры индивидуальной планировки, коридорного и гостиничного типа, “малосемейки”<sup>1</sup>, “сталинки”, бараки, а также квартиры, расположенные вне районов массовой многоэтажной застройки. Также исключаются квартиры, имеющие евроремонт или требующие капитального ремонта.

3. Оставшиеся квартиры (это обычно не менее 50 % выборки) представляют так называемое ядро предложений жилья, которое состоит из объектов, присутствующих на рынке постоянно в количестве достаточном для расчета.

4. Далее ядро делится на группы по принадлежности к различным районам города<sup>2</sup>, внутри групп выделяются подгруппы по типам квартир, а подгруппы делятся на сегменты по числу комнат. Затем для каждого сегмента определяется средняя цена одного квадратного метра общей площади.

5. Для устранения влияния структуры недельного предложения на индекс, дополнительно производится взвешивание средней цены по типу квартир, количеству комнат и местоположению и вычисляется индекс стоимости жилья по формуле

$$p = \sum_i \sum_j \sum_k a_{ijk} \cdot p_{ijk}$$

$$\sum_i \sum_j \sum_k a_{ijk} = 1$$

где  $p$  – индекс стоимости жилья;  $i$  – количество районов в городе;  $j$  – количество типов квартир;  $k$  – количество комнат;  $p_{ijk}$  – средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир в  $i$ -том районе,  $j$ -того типа квартир, с числом комнат равным  $k$ ;  $a_{ijk}$  – весовой коэффициент, равный доле квартир в  $i$ -том районе,  $j$ -того типа, с числом комнат  $k$  в общем числе квартир города.

По имеющейся в распоряжении кафедры базе предложений квартир с использованием разработанной методики был произведен ретроспективный расчет месячных индексов стоимости недвижимости, начиная с января 1999 года. Результаты расчета приведены на рисунке 2.

<sup>1</sup> Типы квартир приведены в терминологии, принятой среди риэлторов г. Бишкек.

<sup>2</sup> Принято деление города, используемое риэлторами г. Бишкек: центр, микрорайоны, прочие микрорайоны и удаленные районы.

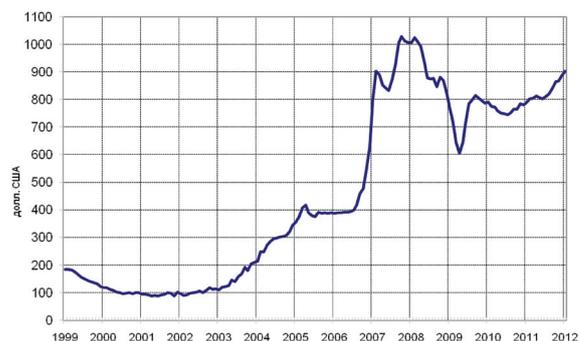


Рисунок 2 – Динамика индекса стоимости жилья в г. Бишкек за 1999–2011 гг.

Рассмотрим подробнее динамику изменения индекса стоимости жилья в г. Бишкек.

- Под влиянием последствий финансового кризиса в Юго-Восточной Азии и дефолта в России, начиная с 1998 г. цены на квартиры стали снижаться со средними темпами 5 % в месяц.
- Падение продолжалось до середины 2000 г. Затем наступил период относительной стабилизации цен.
- С января 2003 г. начался устойчивый рост цен на квартиры со средними темпами 8 % в месяц, продолжавшийся до апреля 2005 г.
- После известных событий 2005 г. цены оставались практически неизменными немногим более года.
- Со второй половины 2006 г. начался стремительный рост цен со средними темпами 20 % в месяц, продолжавшийся до середины 2007 г., при этом цены вышли на уровень, который был бы достигнут к этому моменту времени, при темпах роста, имевших место до событий 2005 г.
- Затем цены стабилизировались на максимальной отметке, а с середины 2008 г. под влиянием мирового экономического кризиса пошли вниз со средними темпами 15 % в месяц.
- Снижение цен продолжалось до 2-го квартала 2009 г., а затем с такой же скоростью они стали повышаться. Такое повышение цен характерно не только для г. Бишкек, с этого периода повышение отмечено в городах Москва, Новосибирск, Киев, Минск, Алматы<sup>3</sup>, что позволяет говорить о глобальной тенденции.

<sup>3</sup> По материалам сайтов [www.im.ru](http://www.im.ru), [www.domik.ua](http://www.domik.ua), [www.realt.by](http://www.realt.by), [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz).

- С конца 2009 г. началось медленное снижение цен со средними темпами 1 % в месяц, что, по мнению экспертов рынка недвижимости, связано с введением налога на недвижимость, а с середины 2010 г. начался такой же медленный рост, что было вызвано введением моратория на налог на недвижимость и последующим изменением Налогового кодекса КР, значительно сокращающим налогооблагаемую базу.

Страница с индексом стоимости жилой недвижимости г. Бишкек на сайте кафедры является самой посещаемой из всех страниц сайта.

Регулярное наблюдение за индексом стоимости жилья позволяет быть в курсе текущей ситуации на рынке недвижимости и понимать существующие тенденции. Кроме того, длинный динамический ряд индекса стоимости жилья используется аналитиками, как один из важных экономических показателей. Представленный индекс интересует строительные компании и инвесторов, работающих на рынке Бишкека; риэлторов; консалтинговые и оценочные компании; государственные органы (в частности Министерство экономического регулирования), а также лиц, собирающихся приобрести или продать жилье.