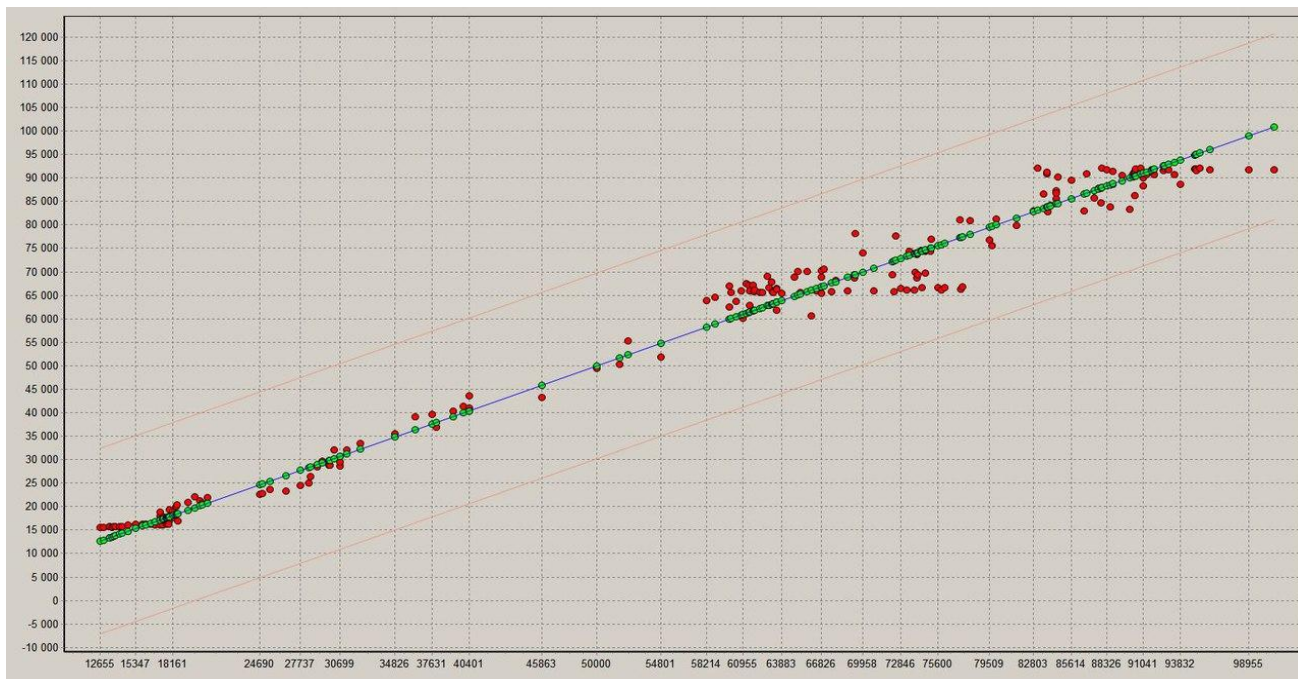


Таким образом способ оценки стоимости недвижимости при помощи нейросетевых технологий может быть альтернативой стандартным методам, таким, как метод множественной регрессии и методы теории оценки недвижимости (доходный, затратный и сравнительный). Обусловлено это тем, что точность результатов, полученных при помощи нейросети не отстает, а иногда даже превышает точность результатов, полученных при помощи традиционных методов.

Список литературы



1. Аюев В.В., Рыбкин С.В. Гибридная система оценки недвижимости [Электронный ресурс]: научная статья / Калужский филиал МГТУ имени Н.Э. Баумана / Режим доступа: <http://www.nsc.ru/ws/УМ2004/8553/t01.htm>

2. Данько Т.П., Ходимчук М.А. Системы искусственного интеллекта в разработке корпоративных маркетинговых стратегий [Электронный ресурс]: научная статья/

3. Голубков Е.П. Электрон. текстовые дан. Москва / Режим доступа: <http://www.cfin.ru/press/marketing/2000-5/04.shtml>

4. Введение в искусственный интеллект: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений / Л.Н. Ясницкий. 3-е изд., стер. М.: Издательский центр «Академия», 2010. 176 с.

5. Gallego Mora-Esperanza J. Artificial Intelligence Applied to Real Estate Valuation[Электронный ресурс]: научная статья / Режим доступа: www.eurocadastre.org/pdf/jgallegoct50ing.pdf

6. Rossini P. Application of Artificial Neural Networks to the Valuation of Residential Property[Электронный ресурс]: научная статья / Режим доступа: www.prrres.net

7. Rossini P. Improving the Results of Artificial Neural Network Models for Residential Valuation [Электронный ресурс]: научная статья / Режим доступа: www.prrres.net.

Х.Г. Бабышова, научный руководитель *В.А. Сироткин*,
Российский государственный профессионально-
педагогический университет, Екатеринбург, Россия

H.G. Babyshova, V.A. Sirotkin

Russian State Vocational Pedagogical University, Ekaterinburg, Russian Federation

babyshova@list.ru, docent.sva@yandex.ru

Анализ рынка недвижимости Екатеринбурга **Analysis of the market real estate of Ekaterinburg**

Аннотация. *В данной статье проведен анализ вторичного рынка жилья, выявлены факторы, влияющие на формирование рынка недвижимости, представлены преимущества и недостатки квартир на вторичном рынке жилья.*

Abstract. *This article analyzes the secondary housing market, the factors influencing the formation of the real estate market, presents the advantages and disadvantages of apartments in the secondary housing market.*

Ключевые слова: *рынок недвижимости, вторичное жилье, анализ рынка недвижимости*

Keywords: *the market of real estate, second homes, real estate market analysis*

Вторичный рынок жилья – рынок квартир, которые уже имели зарегистрированных в Регистрационной палате прав на недвижимость владельцев. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые зачастую невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам [1].

Вторичный рынок жилья привлекателен, в первую очередь, своим разнообразием и богатством выбора. На нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества. В зависимости от качественного и ценового уровня можно выделить следующие типы вторичного жилья:

- низкокачественное жилье – это квартиры, которые не оснащены всеми удобствами (могут отсутствовать вода, канализация, центральное отопление), в домах, имеющих не более трех этажей;
- стандартное жилье – это квартиры со смежными комнатами и кухнями небольших площадей в типовых домах, имеющих до 16 этажей;
- улучшенное жилье – это квартиры с изолированными комнатами и подсобными помещениями в типовых домах, имеющих более 16 этажей;
- элитное жилье – это квартиры в домах, построенных по специальным проектам, расположенных в центральных районах города и оснащенных дополнительными удобствами (подземные парковки, охрана) [2].

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непо-

средственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками [3].

Вторичное жилье имеет свои достоинства и недостатки, свои плюсы и минусы. К достоинствам вторичного жилья относятся:

- Приобрести квартиру на вторичном рынке жилья с помощью ипотеки куда проще, чем новостройку. Финансовые схемы ипотечного кредитования распространяются практически на всю вторичную недвижимость без каких бы то ни было ограничений. При этом риск потерять деньги при покупке такой квартиры в ипотеку минимален.

- Вторичная квартира сразу после заключения договора купли-продажи готова к проживанию в ней.

- Вторичный рынок жилья в отличие от квартир в недавно возведенных домах предоставляет возможность приобрести крышу над головой без многочисленных сложностей, связанных с различными организационными вопросами вроде оформления документов в таких учреждениях как детский сад, школа, больница и т.д.

- Вторичное жилье можно найти в любом интересующем вас районе – поближе к работе, друзьям или родственникам и т. д.

- Рынок вторичного жилья располагает достаточно хорошими кирпичными домами, построенными, к примеру, в 80-х годах. Уровень жизни в них ничем не отличается от уровня жизни в среднестатистической новостройке, а цена при этом куда доступнее.

К недостаткам вторичного жилья относится следующее:

- Основной недостаток вторичного рынка – состояние жилья. В отдельно взятой квартире есть возможность осуществить любой ремонт, даже заменить перекрытия, но вот само здание привести в идеальное состояние, увы, невозможно. Особенно много проблем доставляют скрытые дефекты, которые нельзя выявить до начала проживания в доме – степень внутреннего износа постройки и инженерных коммуникаций, характер и отношения друг с другом жильцов и т. д.

- Стоимость вторичного жилья гораздо выше, чем стоимость аналогичных объектов на рынке первичном. Квартиры, которые были построены в последнее десятилетие, сегодня также считаются вторичными. Однако в большинстве случаев они за счет переоценки хозяев стоят на 15-20% больше, чем того заслуживают. Но как бы там ни было, это наиболее привлекательное предложение на сегодня.

- Если дом находится в привлекательном для коммерции месте (например, в центре города), есть большая возможность того, что его могут признать якобы аварийным или предназначенным под снос, так как он будет нужен какой-либо организации для устройства в нем очередного торгового центра или развлекательного клуба, или для реконструкции и продажи квартир по цене в разы выше той, что будет заплачена выселяемым жильцам [4].

По итогам первых двух месяцев 2017 г. стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга снизилась на 0,7%. По отношению к уровню февраля прошлого года снижение составило 3,2%, а относительно пиковых показателей середины февраля 2015 г. – 11,8%. Сегодня средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составляет 67630 руб. (табл. 1).

Таблица 1 – Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 27.02.2017, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	67 630	-0,1	-0,2	-	-
Центр	95 485	+0,3	-0,4	58 679 (+0,5)	155 647 (-1,5)
1-й пояс	72 421	-0,1	-0,3	52 532 (-0,0)	99 299 (-0,1)
2-й пояс	61 795	-0,1	-0,2	46 700 (+0,2)	82 743 (+0,0)
3-й пояс	56 793	-0,1	-0,3	42 299 (-2,0)	76 481 (+0,5)
4-й пояс	48 748	+0,2	+0,3	33 764 (-0,5)	68 022 (+1,2)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					150 дней

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН представлен в табл. 2.

Если рассматривать отдельные территориальные сегменты, то только в трех из них стоимость квартир за эти два месяца снижалась. Так, в первом поясе показатель опустился с 72792 руб./кв. м до 72421 руб./кв. м, т. е. на 0,5%, во втором поясе – с 62204 руб./кв. м до 61795 руб./кв. м, или на 0,7%, а в третьем поясе – с 57268 руб./кв. м до 56793 руб./кв. м, или на 0,8%.

Таблица 2 – Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет

4 пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н–Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский
--------	---

При этом в Центре и на самых отдаленных территориях динамика была, напротив, положительной. Стоимость жилья в самом дорогом районе поднялась на 0,4%, и если в конце прошлого года его предлагали купить по 95089 руб./кв. м, то сегодня продают уже по 95485 руб./кв. м. В четвертом поясе показатель вырос еще более существенно, а именно на 0,8%. Здесь средняя цена квадратного метра поднялась с 48381 руб. до 48748 руб. [5].

Список литературы

1. Жилищная энциклопедия [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://housing.academic.ru/>
2. Недвижимость [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/second>
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. Москва: Экономикс, 2000. 92 с.
4. Incom-Kras: Вторичное жилье. Плюсы и минусы [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.incom-kras.ru/article/?page=1022>
5. Уральская Палата Недвижимости - недвижимость Екатеринбурга [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://housing.academic.ru/>

К.Д. Богданова, научный руководитель *А.А. Маукенова*
Каспийский Университет, Алматы, Казахстан
K.D. Bogdanova, A.A. Maukenova
Caspian University, Almaty, Kazakhstan
xeniabogdanova11@gmail.com, atasmaganbetova@mail.ru

Стратегическая роль личных продаж на рынках B2B **Strategic role of personal sellings in the markets of B2B**

Аннотация. *В статье рассматривается один из инструментов маркетинговых коммуникаций – личные продажи, определяются их стратегическая и операционная роль. Автором приведены взгляды и комментарии со стороны практика. Рассматривается актуальность личных продаж в условиях современного рынка по сравнению с интернет – коммуникациями, а также принципиальная разница между маркетингом на рынках B2B и B2C, роль и значение CRM-систем в работе с потребителями.*

Abstract. *In article one of instruments of marketing communications – personal sellings is considered, are determined their strategic and operational role. The author gave views and comments from the practician. Relevance of personal sellings in the conditions of the modern market in comparison with the Internet – communications, and also a basic difference between marketing in the markets B2B and B2C, a role and value of CRM systems in work with consumers is considered.*