

с даты документа, являющегося основанием для регистрации, а по ранее выданным документам – до 1 января 2031 года. При этом, предусмотрена возможность установления законодательным актом (сроки государственной регистрации жилья устанавливает ЖК РБ) иного срока – сокращенного или более длительного., а до 1 января 2028 года продлевается срок обращения за легализацией самовольно занятых земельных участков. При этом последствия пропуска срока государственной регистрации не прописаны.

Введено понятие – «пространственные данные объекта недвижимого имущества». Это данные о расположении объекта недвижимости в пространстве, включающие сведения о его форме, в том числе представленные с использованием координат.

На публичной кадастровой карте разместят пространственные данные объектов недвижимости, содержащихся в ЕГРНИ. Цель – бесплатное ознакомление правообладателей, иных заинтересованных лиц. Порядок размещения установит ГУП «Национальное кадастровое агентство».

УДК 332.72

О.В. Кочетыгова, доц., канд. экон. наук; А.В. Бурасова  
(СГТУ им. Ю.А. Гагарина, г. Саратов, Россия)

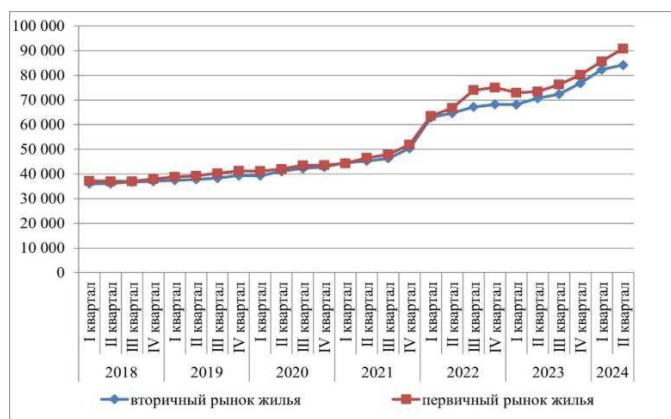
## **АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ И САНКЦИЙ**

Рынок недвижимости значительно вырос за последние годы. При этом общих изменений в инфраструктуре и качестве строительства не произошло. Это означает, что цены на квартиры выросли из-за общих рыночных обстоятельств. В условиях пандемии, санкций, глобальной нестабильности и высокой ключевой ставки многие решили вложить свои деньги в «консервативный и надежный инструмент» – недвижимость. Субсидированная ипотека также играет здесь большую роль, делая цены на жилье более доступными. В текущей ситуации количество ликвидных и приемлемых по цене и качеству квартир сильно снизилось, а стоимость квадратного метра начала расти.

Пандемия и санкции оказали серьезное влияние не только на рынок недвижимости, но и на приоритеты покупателей жилья. Большинство людей стали рассматривать возможность покупки дома как вложение своих сбережений и способ инвестирования [1]. Это привело к росту цен, нехватке квартир на местном рынке большому разрыву в ценах между первичной и вторичной недвижимостью.

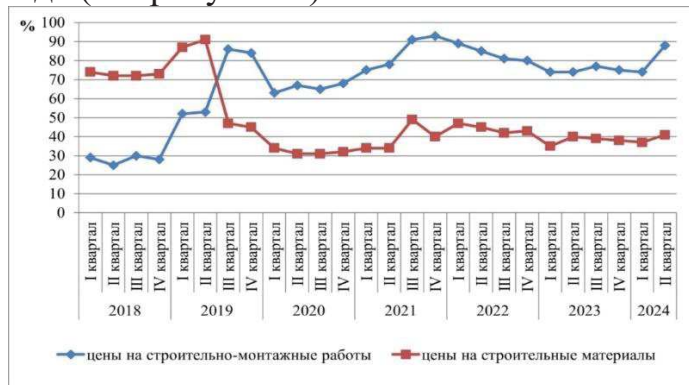
Причин, по которым выросли цены на квартиры несколько. Увеличение ключевой ставки Центробанка, начиная с февраля 2022 года.

Это привело к ажиотажному спросу на недвижимость: люди, ранее получившие одобрение по ипотеке, поспешили воспользоваться возможностью взять кредит по старым ставкам, а опасения за волатильность рубля заставили многих вложить свои накопления в квадратные метры. Как следствие – предложение резко сократилось, а цены на квартиры выросли (см. рисунок 1).



**Рисунок 1 – Средняя цена 1 кв.м общей площади на рынке жилья в Саратовской обл., рубль [2]**

Проблемы с поставками материалов и их удорожание. Себестоимость строительства в марте 2022 года выросла на 55% в сравнении с концом 2020 года (см. рисунок 2).



**Рисунок 2 – Оценка изменений цен в Саратовской обл., % [4]**

Нехватка рабочих рук. Она отразилась на увеличении цены жилья, так как мигранты начали массово уезжать из страны из-за COVID-19. До пандемии не происходило никаких серьезных изменений в стране и за границей, по этой причине рост цен происходил постепенно.

На рынке новостроек существует множество факторов, влияющих на изменение стоимости недвижимости. Первый фактор касается очень дорогих кредитов от застройщиков. Затраты на проектное финансирование увеличиваются, и, соответственно, увеличивается стоимость жилья. Драйверами роста также стали дорожающие стройматериалы и

спрос со стороны населения. Доля строительных материалов в рыночной стоимости 1 кв. м составляет порядка 35 %. Это самый существенный момент в ценообразовании. На втором месте по вкладу в цены на новостройки – маржа девелопера (около 20%). Значительный вклад в ценообразование вносит оплата труда персонала (14%) [3].

Данные по ценам двухкомнатных квартиры и влияющим на нее показателям в городе Саратове были взяты из общедоступной базы официального сайта «Циан» [5].

При построении множественной линейной регрессии для двухкомнатных квартир г. Саратова по данным на конец 2024 года получили следующее уравнение:

$$y/x_2=69\ 100,8+22\ 105,05x_3-9\ 852,16x_4+\varepsilon, \quad (1)$$

где  $y$  – цены на квартиры, руб.;  $x_2$  – общая площадь, м кв.;  $x_3$  – близость к центру, (1/0);  $x_4$  – возраст дома более 10 лет (1/0).

Отсюда следует, что на стоимость 1 кв. м жилья в столице региона значимо оказывают влияние близость к центру (1 кв. м в среднем дороже на 22 105,05 руб.) и возраст дома (1 кв. м в домах старше 10 лет в среднем дешевле на 9 852,16 руб.). Наличие ремонта не оказало значимого влияния на цену 1 кв.м жилья.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Саратовский рынок недвижимости замер: Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://saratov.mk.ru/economics/2022/04/07/saratovskiy-rynok-nedvizhimosti-zamer.html> (дата обращения 08.01.2025).

2. ЕМИСС. Государственная статистика: Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452?ysclid=m1xdt9zfyq770059678> (дата обращения 09.01.2025).

3. Что подешевело, а что подорожало: как пандемия повлияла на рынок недвижимости в регионе: Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://nversia.ru/news/chto-podeshevelo-a-chto-podorozhalo-kak-pandemiya-povliyala-na-rynok-nedvizhimosti-v-regione/> (дата обращения 08.01.2025).

3. ЕМИСС. Государственная статистика: Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452?ysclid=m1xdt9zfyq770059678> (дата обращения 10.01.2025).

5. Циан – база недвижимости в Саратове: Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://saratov.cian.ru/> (дата обращения 07.01.2025).