

*ОСОБЕННОСТИ РАЗРАБОТКИ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ
РЕШЕНИЙ ЖИЛЫХ И ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ
ПЛОЩАДЕЙ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ*

Э.В. КОЛЬ

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г.Краснодар, ул. Московская, 2;
электронная почта: hinoev10-19@mail.ru*

В условиях современного города и многообразия его особенностей, огромное количество факторов определяет стоимость продажи и аренды жилья. Целью исследования было изучение наиболее значительных факторов, определяющих стоимость продажи и аренды жилья; таких как – вид объекта, тип домостроения, площадь, район месторасположения. Данное исследование было проведено с использованием математических и статических методов, коэффициента корреляции, который позволил определить степень влияния на цену недвижимости различных факторов. Была произведена рандомизированная выборка объектов для их изучения на основе размещенных в средствах СМИ объявлений о продаже и сдаче в аренду жилья. В результате было выявлено, что применение методики исследований с использованием коэффициента корреляции позволяет определить, как и в какой степени влияют различные факторы на стоимостный показатель.

Ключевые слова: коэффициент корреляции, рандомизированная выборка.

В условиях современного города и многообразия его особенностей, огромное количество факторов определяет стоимость продажи и аренды жилья. Целью исследования было изучение наиболее значительных факторов, определяющих стоимость продажи и аренды жилья; таких как – вид объекта, тип домостроения, площадь, район месторасположения. Такое исследование было проведено с использованием математических и статических методов, коэффициента корреляции [1], который позволил определить степень влияния на цену недвижимости различных факторов.

Была произведена рандомизированная выборка [2] объектов для их изучения на основе размещенных в средствах СМИ [3,4] объявлений о продаже и сдаче в аренду жилья. Для данного исследования, в течении трех месяцев было собрано в общей сумме 900 объявлений: 1,2,3 –комнатных квартир в разных районах города. На основе расчетов были установлены следующие взаимосвязи:

- стоимость продажи от типа жилого дома (новостройка);
- стоимость продажи от типа жилого дома (вторичное жилье);
- стоимость аренды от типа жилого дома.

Дальнейшее исследование путем математических и статических расчетов коэффициентов корреляции показало наличие слабой связи ($<0,3$). Это отражает тем самым совокупное влияние других малозначимых в отдельности факторов на стоимость жилья.

- стоимость продажи от площади квартиры (новостройка);
- стоимость продажи от площади квартиры (вторичное жилье);
- стоимость аренды от площади квартиры.

Значение близкое по значению к единице свидетельствует о сильном влиянии площади квартиры на ее стоимость. Зависимость же между стоимостью аренды и площадью слабее, соответственно при выборе жилья для аренды на ее стоимость оказывают влияние другие факторы.

- средняя стоимость 1 м² (новостройка) от месторасположения;
- средняя стоимость 1 м² (вторичное жилье) от месторасположения;
- средняя стоимость аренды от месторасположения.

Стоимость 1 кв.м в 1, 2, 3-х комнатных квартирах в каждом районе Краснодара, находим среднюю стоимость 1 кв.м жилой площади.

Для удобства принимаем : ЮМР – 1; ФМР – 2; Карасунский – 3; Прикубанский - 4 (таблица 1,2).

Таблица 1 – Средняя стоимость 1 кв.м. жилой площади

Ср. ст-ть 1 кв.м (новостройка)	1	2	3	4
1 комн.кв	50 490	51 767	47 763	37 890
2 комн. Кв	59 492	53 342	47 391	42 095
3 комн.кв	78 206	60 794	53 195	55 741
Ср. ст-ть 1 кв.м (вторичка)	1	2	3	4
1 комн.кв.	65 683	62 381	48 199	53 192
2 комн.кв.	68 032	67 448	49 122	55 280
3 комн.кв.	71 809	67 625	56 100	55 502

На рисунках 1, 2 можно наглядно увидеть, зависимость цен жилой недвижимости от района расположения, будь то первичный или вторичный рынок жилья.

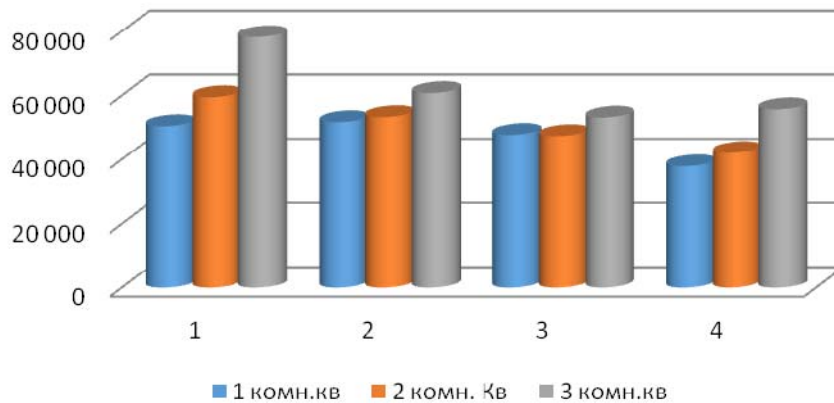


Рисунок 1 – Средняя стоимость 1 кв.м. в 1,2,3-х комнатных квартирах в новостройке

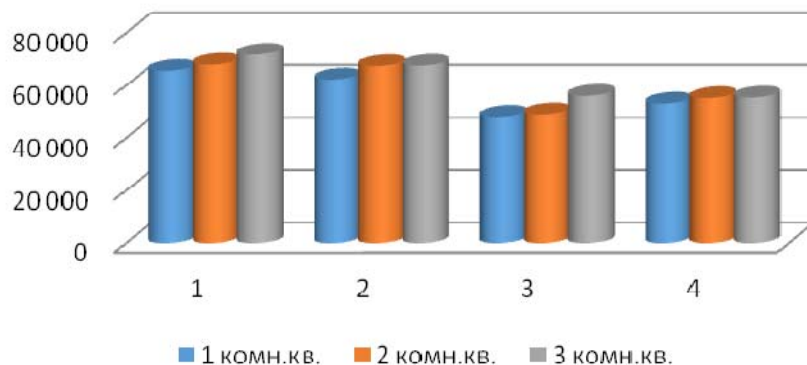


Рисунок 2 – Средняя стоимость 1 кв.м. в 1,2,3-х комнатных квартирах на рынке вторичного жилья

Таким образом, коэффициент корреляции, выражающий зависимость стоимости 1 кв.м в новостройке от месторасположения дома $0,7 < |-0,99| < 1$ указывает на наличие сильной связи.

Коэффициент корреляции, выражающий зависимость стоимости 1 кв.м во вторичке от месторасположения дома $0,7 < |-0,86| < 1$ указывает на наличие сильной связи.

Определяем среднюю стоимость аренды 1,2,3 –х комнатных квартир в зависимости от района:

Таблица 2 – Средняя стоимость аренды жилой площади в зависимости от района

	1	2	3	4
1 комн.кв	15 000	19 000	14 500	16 500
2 комн. кв	18 250	25 250	24 500	22 750
3 комн.кв	25 500	26 200	27 000	26 000

Исходя из полученных значений, определяем среднюю стоимость аренды 1 кв. м в зависимости от района и считаем коэффициент корреляции:

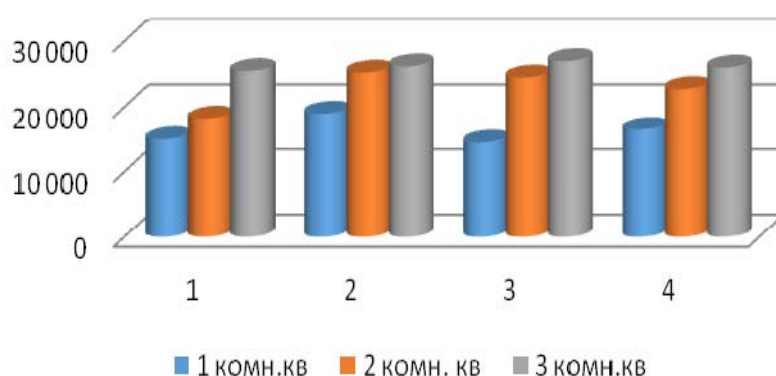


Рисунок 3 – Средняя стоимость аренды жилой площади в 1,2,3-х комнатных квартирах

Получаем, что коэффициент корреляции, выражающий зависимость между стоимостью 1 кв.м аренды от месторасположения дома $|-0,16| < 0,3$ указывает на наличие слабой связи. Значит, при выборе временного жилья на стоимость оказывают сильное влияние и другие факторы.

Путем анализа последней группы взаимосвязей было установлено, что коэффициент корреляции показывает наличие сильной связи между приведенными факторами, т.е. при выборе временного жилья на стоимость оказывают большее влияние и другие аспекты.

Таблица 3 – Факторы, влияющие на коэффициент корреляции

	Новостройка	Вторичное жилье	Аренда
К (тип дома; стоимость)	0,22	0,25	0,01
К (площадь; стоимость)	0,89	0,85	0,21
К (месторасположение; стоимость 1 м ²)	0,99	0,86	0,16

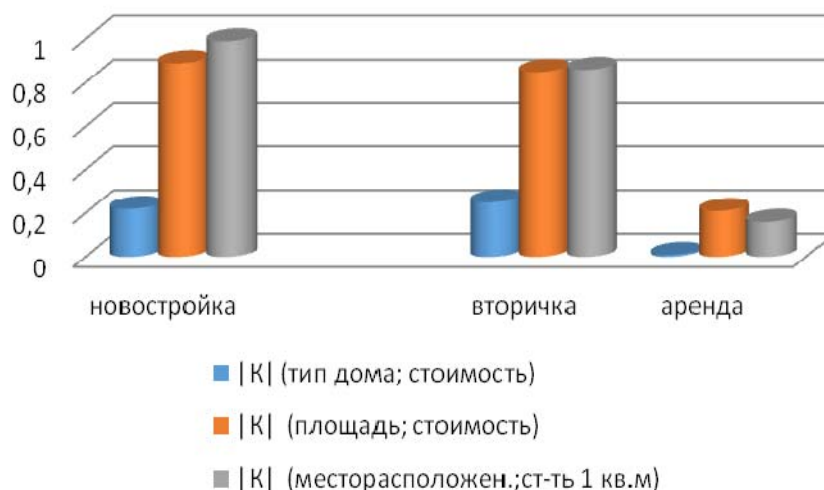


Рисунок 4 – Коэффициенты корреляции

Полученные данные показывают нам, что применение методики исследований с использованием коэффициента корреляции позволяет определить, как и в какой степени влияют различные факторы на стоимостный показатель.

ЛИТЕРАТУРА

1. Коэффициент корреляции: [Электронный ресурс] // Портал знаний – Глобальный интеллектуальный ресурс. URL: <https://statistica.ru/theory/koeffitsient-korrelyatsii>.
2. Рандомизированная выборка: [Электронный ресурс] // Википедия – свободная энциклопедия. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборка>.
3. Объявления о аренде/продаже жилой недвижимости в г. Краснодаре [Электронный ресурс] // Авито – сайт бесплатных объявлений. URL: <https://www.avito.ru/krasnodar>.
4. Объявления о аренде/продаже жилой недвижимости в г. Краснодаре [Электронный ресурс] // Из рук в руки – сайт бесплатных объявлений. URL: <https://krasnodar.irr.ru>.

REFERENCES

1. Koeffitsient korrelyatsii: [Elektronnyy resurs] // Portal znaniy –Globalnyy intellektualnyy resurs. URL: <https://statistica.ru/theory/koeffitsient-korrelyatsii>

ent-korrelyatsii.

2. Randomizirovannaya vyborka: [Elektronnyy resurs] // Vikipediya – svobodnaya entsiklopediya. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Vyborka>.

3. Obyavleniya o arende/prodazhe zhiloy nedvizhimosti v g. Krasnodare [Elektronnyy resurs] // Avito – sayt besplatnykh obyavleniy. URL: <https://www.avito.ru/krasnodar>.

4. Obyavleniya o arende/prodazhe zhiloy nedvizhimosti v g. Krasnodare [Elektronnyy resurs] // Iz ruk v ruki – sayt besplatnykh obyavleniy. URL: <https://krasnodar.irr.ru>.

THE DEVELOPMENT OF ARCHITECTURAL-PLANNING FEATURES AND SOLUTIONS FOR RESIDENTIAL AND CIVIL BUILDINGS FROM THE STANDPOINT OF ECONOMIC FEASIBILITY OF DISTRIBUTION AREAS FOR VARIOUS PURPOSES

E.V. KOL

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya, st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,
e-mail: hinoev10-19@mail.ru.*

In terms of the modern city and the diversity of its conditions, a large amount of factors determine the sale and rental price for housing. The aim of my research, was to examine the most significant factors determining the cost for sale and rent of housing; such as - the kind of facility, type of housing, area and location. This study was conducted using mathematical and statistical methods finding the correlation coefficient, which allowed to determine the degree of influence on the price of the real estate due to various factors. The facilities were picked randomly for examination, on the basis of advertising via media for sale and rent. Therefore, I believe that the application of research techniques using correlation coefficient to determine how and to what extent affect various factors in the cost parameters.

Key words: the correlation coefficient, randomly picked.