

региона, поскольку в настоящее время наличие ресурсного потенциала самой территории является недостаточным, успешность конкуренции во многом зависит от таких факторов как имидж, инвестиционный климат, качество менеджмента и ряда других факторов, формируемых самим регионом. Использование маркетингового подхода даст области новые перспективы развития. Интеграция данного подхода в систему управления конкурентными преимуществами может быть обусловлена еще и тем, что состояние конкурентной среды определяется в рамках данной концепции как процессами развития в социальной, технологической, политической сферах, так и маркетинговыми действиями рыночных субъектов. Территория региона в данном случае может выступать площадкой, предоставляющей возможность реализовать основную цель классического маркетинга – улучшение качества жизни (увеличение уровня доходов, состояние социальной инфраструктуры, экономическая политика региона).

#### Литература

1. Савчук, Т. В. Территориальный маркетинг [Текст] / Т. В. Савчук. – СПб. : Питер, 2009. – 368 с.
2. Мазилкина, Е. И. Управление конкурентоспособностью [Текст] / Е. И. Мазилкина, Г. Г. Паничкина. – М. : Омега-Л, 2009. – 328 с.
3. Андреев, С. Н. Маркетинг некоммерческих субъектов. – М. : Финпресс, 2002. – 320 с.
4. Селюков, М. В. О роли и значении маркетинговых технологий в повышении эффективности деятельности хозяйствующих субъектов / М. В. Селюков, Н. П. Шалыгина, А. М. Кулик // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 3. URL: <http://www.science-education.ru/111-10171>.

Удк 332.642(470.325)

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЦЕН НА РЫНКЕ ТРЕХКОМНАТНЫХ КВАРТИР ГОРОДА БЕЛГОРОД

*студентки Черная В.О., Кардаильская Ю.В., к.э.н., доц. Когтева А.Н.*  
*Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** Исследование цен на рынке трехкомнатных квартир города Белгород. Сравнительный анализ стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынке трехкомнатных квартир.

**Ключевые слова:** сравнительный анализ, цена, рынок недвижимости, трехкомнатная квартира

### COMPARATIVE ANALYSIS OF PRICES ON THE MARKET FOR THREE-BEDROOM APARTMENTS IN BELGOROD

*students Chernaya V.O., Kardail'skaya Y.V., C.e.s, A.P. Kogteva A.N.*  
*Belgorod, Russia*

*Belgorod State National Research University*

**Abstract:** Research prices to three-bedroom apartments in the Belgorod. A comparative analysis of the cost of 1 sq. m. in the primary and secondary market three-bedroom apartments.

**Keywords:** comparative analysis, price, real estate market, three-bedroom apartment.

В любой стране земля составляет весомую часть национального богатства и в целом на долю недвижимого имущества приходится более 50% мирового богатства. Именно поэтому рынок недвижимости принципиально отличается от других рынков.

Любое жилое помещение, выставленное на продажу на рынке недвижимости, можно отнести либо к первичному, либо ко вторичному рынку. Рассмотрим оба вида рынков недвижимости и выявим основные их различия, достоинства и недостатки каждого.

Для выявления зависимости были использованы данные выборки квартир первичного и вторичного жилья города Белгорода. По каждому району города определялась средняя цена (отдельно по первичному и вторичному рынкам и в целом на рынке трехкомнатных квартир). Данная зависимость представлена в табл. 1, 2, 3.

Таблица 1

**Зависимость средней цены за м. кв. от района  
на первичном рынке трехкомнатных квартир**

Район	Средняя цена за м.кв., руб
Северный	54460
Центральный	62614
Харгора	66312
Крейда	48431

Таблица 2

**Зависимость средней цены за м. кв. от района  
на вторичном рынке трехкомнатных квартир**

Район	Средняя цена за м.кв., руб
Северный	46425
Центральный	60927
Харгора	59431
Крейда	50516

Таблица 3

**Зависимость средней цены за м. кв. от района на рынке трехкомнатных квартир**

Район	Средняя цена за м.кв., руб
Северный	50443
Центральный	61770
Харгора	62871
Крейда	49473

По данным, представленным в таблице, для наибольшей наглядности построим график, отображающий распределение средней цены (в точках) по каждому району (рисунок).

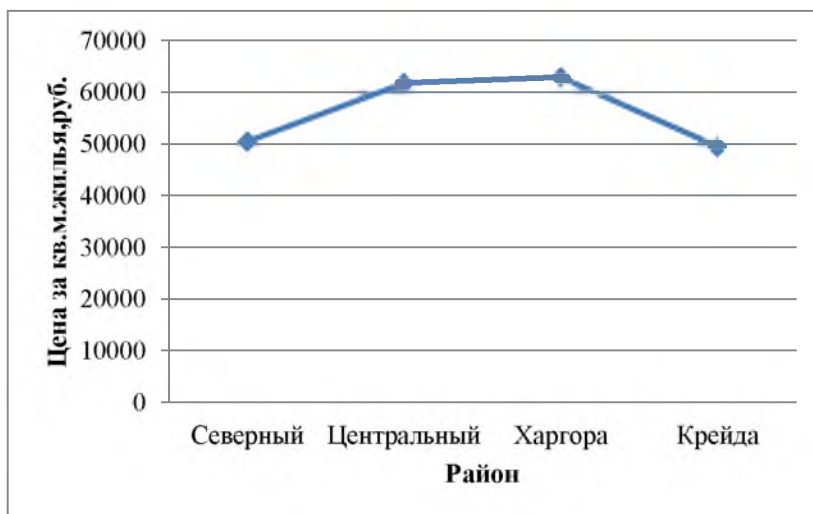


Рис. Зависимость цены от района г. Белгород

Проведя сравнительный анализ стоимости трехкомнатных квартир различных районов города Белгорода, можно сделать следующие выводы:

1) На первичное жилье самые высокие цены наблюдаются на квартиры в домах района Харгоры (66312 руб). Это объясняется тем, что именно в этом районе ведется активное строительство новых многоэтажных и высотных домов из стройматериалов высокого качества. Также на цены повлияло и то, что в районе происходит развитие его инфраструктуры, создание новых бизнес- и торговых центров, магазинов, гостиниц и отелей, открытие новых предприятий, делая район динамично развивающимся и привлекательным для инвестиций и приобретения недвижимости, несмотря на его отдаленность от центра. На втором месте по стоимости после района Харьковской горы стоят квартиры, находящиеся в центре Белгорода (62614 руб), и в этом случае в высоких ценах нет ничего удивительного, ведь жилье в центральных районах во все времена в любых населенных пунктах пользовалось наибольшим спросом ввиду его благоприятного местонахождения, близости к основным объектам. Третье место по ценам на рынке первичного жилья занимают на квартиры Северного района (54460 руб), – это некое промежуточное положение между дорогими квартирами в новостройках на Харгоре и более доступными квартирами на Крейде. Северный район находится в минутной доступности от центра города, обладает своими достоинствами (такими, как, например, наличие собственных крупных объектов инфраструктуры в сочетании с качествами, присущими «спальным» районам – тишина, отсутствие крупных строительных работ вблизи домов, наличие парков и скверов и т.п.) и практически не имеет существенных недостатков, которые могли бы отталкивать потенциальных покупателей. Наименьшие цены на жилье первичного рынка недвижимости на квартиры района Крейды (48431 руб). Причина столь невысоких, в сравнении с Харгорой, цен заключается в том, что в этом районе практически не ведется строительство новых домов, район значительно отдален от центра города, не располагает достаточным количеством объектов инфраструктуры, имея в наличии, в основном, квартиры так называемых «спальных районов». Стремление покупателей при-

обрести жилье как можно ближе к основным объектам инфраструктуры города – различным центрам, офисам, местам своей работы – и объясняет столь высокое различие в уровне цен на квартиры в различных районах города.

2) Что касается ситуации на рынке вторичного жилья, то она несколько отличается от «рейтинга» цен на квартиры в новостройках. Наивысшая цена на жилье такого вида здесь отводится квартирам Центрального района (60927 руб), что естественно и объяснимо – ценообразующими факторами здесь выступили, прежде всего, шаговая доступность всех важнейших учреждений и заведений города и удобство по отношению к общественному транспорту, ведь из центра города можно уехать практически в любой его район, что не присуще, к примеру, Крейде или Харгоре. Второе место по стоимости занимают квартиры района Харьковской горы (59431 руб), не намного отличаясь от Центрального района. В этом случае столь высокие цены можно объяснить несколько другими причинами – высокая привлекательность динамично развивающегося района в сочетании с благоустроенностью, чистотой и незагрязненностью повышают спрос на квартиры в уже отстроенных и обжитых домах, тем самым повышая и цены на них. Наиболее доступными и самыми дешевыми по сравнению с остальными являются квартиры Крейды (50516 руб) и Северного района Белгорода (46425 руб). наименьшие цены имеют свою подоплеку: Северный район города располагает, в основном, домами старой постройки, квартиры в которых не могут удовлетворить запросов современных покупателей как метражом крохотных «хрущевок», так и отсутствием капитального ремонта квартир и домов в целом, а некоторая отдаленность от центра города (хоть и несущественная) только снижает привлекательность района для приобретения недвижимости.

В целом можно сказать, что основными принципами ценообразования являются научная обоснованность цен, их целевая направленность, непрерывность процесса ценообразования, единство процесса ценообразования и контроля за соблюдением цен.

#### Литература

1. Интернет-сайт газеты «Финансовые известия» [Электронный ресурс] // Информационный портал – 2013. – Режим доступа: [www.finiz.ru](http://www.finiz.ru)
2. Avito.ru [Электронный ресурс] // Информационный портал – 2013. – Режим доступа: [www.avito.ru/belgorod](http://www.avito.ru/belgorod)
3. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие – СПб. : Питер, 2007. – 206 с.

УДК 332.02

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ БЮДЖЕТНО-НАЛОГОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

***И.В. Чистникова,**  
Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** Статья посвящена исследованию теоретико-методических основ разработки экономико-статистической модели бюджетно-налоговой безопасности. Рассмотрены