

УДК 911.3

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ЦЕН НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В КРЫМУ

Гуров С.А.

*Таврический национальный университет им. В.И. Вернадского, Симферополь, Украина,
E-mail: gurrov@mail.ru*

Анализируются географические тенденции территориальной дифференциации цен на рынке жилой недвижимости Крыма. Используются территориальные индексы цен жилья, способ псевдоизоцен в картировании регионального рынка жилой недвижимости. Определяются основные факторы ценообразования на рынке жилой недвижимости в рекреационном регионе.

Ключевые слова: рынок недвижимости, псевдоизоцены, жилье, рекреационный фактор ценообразования.

ВВЕДЕНИЕ

Постановка проблемы. Изучение территориальной дифференциации цен на жилье является одним из главных аспектов географического изучения рынка жилой недвижимости. Наиболее значительные разработки по данному объекту исследования принадлежат московским географам и аналитикам Фоменко И.В., Кутилину П.А., Гусевой Е.В., Казимир Л.М. и др. [1,2,3,4]. Однако разработки по территориальному изучению цен на жилье на региональном уровне и по исследованию рекреационно-географических факторов ценообразования рынка недвижимости отсутствуют.

Цель статьи – географическое изучение цен на жилую недвижимость в Крыму. В соответствии с данной целью необходимо решить следующие задачи:

1. вычислить и изучить средние цены в населенных пунктах Крыма и связанные с ними конъюнктурные показатели;
2. разработать карты изоцен рынка жилья исследуемого региона;
3. определить основные тенденции территориальной дифференциации ценообразования на данном рынке в рекреационном регионе.

1. ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНОГО МАТЕРИАЛА

Методика. Для географического изучения цен на жилую недвижимость применим картографический и статистический метод исследования. Карты в статье строились двумя основными способами – изолиниями и картограммами. Поскольку рынок жилья, как и все другие явления, связанные с размещением населения, дискретен в пространстве, уместно использовать термин «псевдоизолиния» или «изоплета» в его картировании [5]. Псевдоизоцены проходят через районы, в которых нет населенных пунктов, следовательно, и рынка жилья. Соответственно, они могут частично использоваться в массовой оценке перспективных районов [6].

Способ картограмм использовался в статье для картирования средних региональных цен. Средние цены определялись с помощью вычисления средних арифметических простых и взвешенных. Также использовались различные ценовые модели, показатели темпов прироста цен, а также темпов прироста цен, очищенных от инфляции доллара [7]. Средние региональные центры сопоставлялись с ценами центрального рынка жилья региона, вычислялся территориальный индекс цен (отношение к ценам Симферополя).

Для выявления особенностей территориальной дифференциации цен были использованы данные более 20000 объявлений в рекламно-информационных печатных и интернет-издательствах с октября 2010 года по декабрь 2011. Динамика цен за этот отрезок времени изучена по трем периодам: конец 2010 года (октябрь-декабрь), середина 2011 года (июнь-август), конец 2011 года (октябрь-декабрь). Таким образом, данное исследование позволило изучить динамику территориальной дифференциации цен за год, с учетом фактора сезонности, влияющего на ценообразование рынка недвижимости в рекреационном регионе [8].

Общие особенности географии цен. По уровню цен на жилье среди районов Крыма лидирует Большая Ялта. В период исследования средние цены не опускались ниже 1600 у.е. за кв. метр. Максимальные цены наблюдались в Форосе, около 3000 у.е. за кв. метр. Кроме населенных пунктов Западного ЮБК, высокими ценами отличается пгт. Новый Свет, где рыночная стоимость квадратного метра составляет более 2000 у.е. за кв. метр. Самые низкие цены на недвижимость характерны для глубинных сел Северного Крыма, где они не превышают 100 у.е. за кв. метр. Тенденции территориальной дифференциации цен на жилую недвижимость демонстрируют карты псевдоизоцен. По картам видно, что цены увеличиваются с приближением к побережью, особенно южному, с приближением к Симферополю и главным автомагистралям.

Региональная география цен. Изучение территориальной дифференциации цен для удобства сравнительно-географического анализа целесообразно начинать с регионального центра. Цены г. Симферополя характеризуются значительной вариацией и зависят географического положения объекта недвижимости. Так, если стоимость 1 м² в центральной части локального первичного рынка в период исследования не опускалась ниже 1100 у.е., то в периферийных районах (птицефабрика Южная, Луговое и др.) преобладающая часть объектов жилой недвижимости выставилась в продажу за цены ниже 700 у.е./м². С конца 2010 по конец 2011 года цены на жилье в Симферополе снизились на 4,16%.

Так, в конце 2010 г. цены за м² общей площади составили 962 у.е., в середине 2011 г. – 948 у.е., конце 2011 г. – 922 у.е. Эти данные значительно ниже данных ТС REM Navigator (в соответствующие периоды – 1048 у.е., 1019 у.е., 1016 у.е.), что связано с тем, что в данной статье цены вычислялись по горсовету, а аналитическим агентством только по городу. Самое значительное снижение цен предложения нами наблюдалось на недвижимость первичного и вторичного индустриального домостроения, расположенную в близком к центральному радиусу города микрорайонам. В тоже время, в центральных и периферийных микрорайонах наблюдалась относительная ценовая стабильность, а в северной части

Симферопольского горсовета (Грэсовский) даже увеличение цен предложения на 4,93%. Одной из причин территориальной неравномерности в динамике цен является урбанистический фактор. Периферийные районы Симферополя, как и других больших городов, в связи с процессом урбанизации, развития транспортного сектора, становятся более комфортабельными для проживания. Стабильность цен в элитном секторе обусловлена, в частности, дефицитом жилья высокой степени комфортности. Территориальная дифференциация цен в Симферопольском регионе близка к моноцентрической конфигурации [9,10].

Цены постепенно уменьшаются с удалением от города. Карта псевдоизоцен демонстрирует то, что изменение цен сильно различается по направлениям трассы (рис. 1, 2).

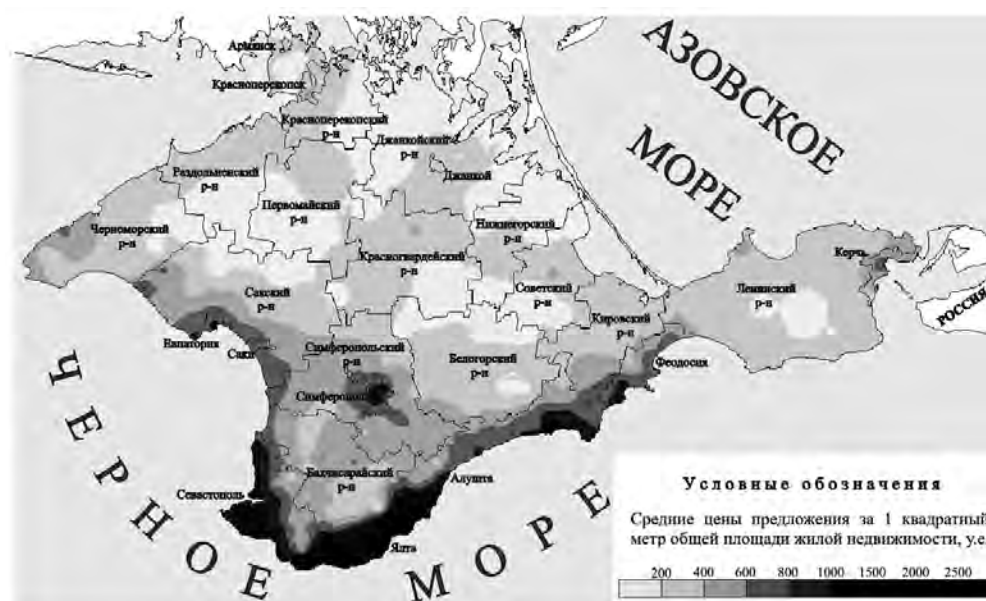


Рис. 1. Псевдоизоцентры предложения общей площади жилой недвижимости Крыма по состоянию на конец 2010 года (составлено по расчетам автора)

Так, самый большой ареал относительно высоких для региона цен (более 600 у.е. за м²) за пределами Симферопольского горсовета характерен для концентрации местных рынков жилой недвижимости, расположенных у шоссе «Симферополь – Алушта». Это обусловлено транспортно-географическим фактором (регулярность движения общественного транспорта, в т.ч. троллейбусного) и рекреационно-географическим фактором (населенные пункты у живописных мест Главной гряды Крымских гор, у дороги на ЮБК, являющийся самым престижным и дорогим районом Крыма, возможность сезонной рекреации и др.) В отдельных населенных пунктах у трассы наблюдались цены на уровне периферии города, особенно в с. Пионерское и с. Лозовое.



Рис. 2. Псевдоизоцены предложения общей площади жилой недвижимости Крыма по состоянию на конец 2011 года (составлено по расчетам автора)

Причем, несмотря на то, что с. Лозовое примыкает к Симферополю, в с. Пионерское цены предложения жилой недвижимости (конец 2010 г. – 703 у.е./м², середина 2011 г. – 695 у.е./м², конец 2011 г. – 714 у.е./м²) выше, чем в Лозовом (конец 2010 г. – 632 у.е./м², середина 2011 г. – 607 у.е./м², конец 2011 г. – 624 у.е./м²). Это связано с фактором величины населенного пункта, т.к. с. Пионерское более чем в 4 раза превосходит с. Лозовое по плотности.

Максимальные цены в Симферопольском районе (более 700 у.е./м² к каждый период исследования) отмечаются в пгт. Николаевка, пгт. Молодежное и с. Мирное. Относительно высокие цены в Николаевке (конец 2010 г. – 813 у.е./м², конец 2011 г. – 751 у.е./м²) обусловлены рекреационно-географическим фактором. Поселок Молодежное и село Мирное часто рассматриваются как пригород Симферополя, с которым связаны регулярным движением общественного транспорта (автобусы и троллейбусы), чем и обусловлены значительные цены. Минимальные цены на жилье Симферопольского региона значатся в удаленных от основных коммуникаций населенных пунктах и составляют менее 200 у.е./м². Так, в с. Лесное Мазанского сельсовета они составили в конце 2010 г. – 211 у.е./м², середине 2011 г. – 198 у.е./м², конце 2011 г. – 185 у.е./м. Таким образом, в Симферопольском районе наблюдается значительная территориальная вариация цен. Рыночная стоимость жилой недвижимости в глубинных населенных пунктах более чем в 3,5 раза ниже, чем в главном курортном центре региона – пгт. Николаевка.

Для Симферопольского района, в отличие от г. Симферополя, в период исследования была характерна положительная динамика цен (табл. 1). Годовой темп

прироста составил 2,02 %, а территориальный индекс к ценам Симферополя увеличился с 0,46 до 0,49. В связи с урбанизацией пространственные диспропорции цен и развития рынка жилья в пределах Симферопольского региона небольшими темпами выравниваются.

Таблица 1
Средние цены предложения общей площади жилой недвижимости в Крыму
(составлено по расчетам автора)

Территориальная единица	Средние цены предложения 1 м ² общ. площади жилой недвижимости, у.е.			Базисный темп прироста цен	Базисный темп прироста цен, очищенный от инфляции
	конец 2010г.	середина 2011 г.	конец 2011г.		
г. Симферополь	962	948	922	-4,16	-4,63
г. Алушта	891	975	925	3,82	3,31
г. Армянск	363	297	264	-27,3	-27,63
г. Джанкой	372	447	365	-1,88	-2,36
г. Евпатория	806	795	768	-4,71	-5,18
г. Керчь	703	681	695	-1,14	-1,62
г. Красноперекопск	487	551	412	-15,4	-15,81
г. Саки	725	709	798	10,07	9,53
г. Судак	890	875	839	-5,73	-6,19
г. Феодосия	602	620	594	-1,33	-1,81
г. Ялта	1740	1675	1619	-6,95	-7,41
Бахчисарайский	406	399	372	-8,37	-8,82
Белогорский	285	258	243	-14,7	-15,15
Джанкойский	141	121	95	-32,6	-32,95
Кировский	352	307	315	-10,5	-10,95
Красногвардейский	449	375	354	-21,2	-21,54
Красноперекопский	128	117	103	-19,5	-19,92
Ленинский	288	282	256	-11,1	-11,54
Нижнегорский	216	204	185	-14,4	-14,77
Первомайский	169	143	195	15,38	14,82
Раздольненский	271	255	247	-8,86	-9,30
Сакский	412	409	381	-7,52	-7,98
Симферопольский	446	447	455	2,02	1,52
Советский	271	255	247	-8,86	-9,30
Черноморский	386	404	346	-10,4	-10,80
г. Севастополь	1084	1035	1032	-4,8	-5,26

Цены в Севастопольском горсовете выше, чем в Симферопольском. Территориальный индекс к ценам Симферополя во все периоды исследования составил около 1,1. Это обусловлено многими факторами: приморское географическое положение, большая концентрация рекреационных ресурсов (главным образом, антропогенных), большее количество, чем в столице АРК, мест рекреации, размер, статус города государственного значения и др. Средние региональные цены по горсовету составили в конце 2010 г. – 1084 у.е./м², конце 2011 г. – 1032 у.е./м². Максимальные цены отмечаются в центральной части г. Севастополь – более 1200 у.е./м² в исследуемый период. Также цены выше среднего наблюдаются в Балаклаве (в конце 2010 г. – 1158 у.е./м², конце 2011 г. – 1062 у.е./м²). Балаклавский район Севастополя расположен близко к субрегиональному рынку недвижимости Западного ЮБК с самыми высокими ценами в Крыму, что влияет на ценообразование. В северной части горсовета значительными ценами, близкими к среднему региональному уровню, выделяется курортный центр Кача. Это обусловлено рекреационно-географическим фактором, который в Севастопольском горсовете ярко демонстрируется на картах изоцен, показатели которых значительно возрастают с приближением к морю. Соответственно, самые низкие цены на жилую недвижимость характерны для северо-восточной части горсовета. Так, в с. Верхнесадовое они составили в конце 2010 г. – 337 у.е./м², конце 2011 г. – 343 у.е./м². Территориальная дифференциация цен и развития рынка в регионе характеризуется значительными диспропорциями. Цены в северо-восточной части горсовета более чем в 4 раза ниже цен в микрорайоне Центр, а также на первичном рынке города. В пределах городской черты Севастополя самые низкие цены наблюдались нами в микрорайоне Казачка (800 – 900 у.е./м² в исследуемый период), что обусловлено периферийным географическим положением (крайняя западная часть города). В Севастопольском горсовете, как и в Симферопольском, в период исследования наблюдалось падение цен. Базисный темп прироста составил -4,8, что несколько выше аналогичного показателя по столице АРК.

Самые высокие цены на недвижимость в Крыму характерны для Западного Южнобережья (рис.1, 2, 3). Территориальный индекс к ценам Симферополя в Ялтинском горсовете составлял 1,8. В отдельных населенных пунктах региона средние цены более чем в 2 раза выше, чем в столице АРК (Форос, Ялта, Гурзуф, Ливадия). Самые высокие цены на жилую недвижимость в Крыму наблюдаются в Форосе (конец 2010 г. – 3081 у.е./м², конец 2011 г. – 2855 у.е./м²). Это обусловлено большим количеством элитной жилой недвижимости, выставленной на продажу в этом поселке, рекреационно-географическим положением, престижностью и, соответственно, спросом у клиентов с самым высоким уровнем заработка, пропотуристов. Средние цены главного центра Южнобережья г. Ялта (конец 2010 г. – 2159 у.е./м², середина 2011 г. – 1977 у.е./м², конец 2011 г. – 1963 у.е./м²) ниже цен Фороса, что связано с большим количеством жилья старого фонда. Однако на первичном рынке цены выше, чем в западной части горсовета. Во всех курортных населенных пунктах средние цены выше, чем в больших городах Севастополе и

Симферополе, что связано со всей совокупностью рекреационно-географических факторов. В данном регионе самые благоприятные погодно-климатические условия для проживания. Значительную роль в ценообразовании играет аттрактивность ландшафтов. Так, цены на жилье в Гурзуфе (середина 2011 г. – 1917 у.е./м²) достигают уровня цен Ялты, что в определенной мере связано с видом из поселка (на природный символ ЮБК – гору Аю-Даг). Цены в пределах населенных пунктов Ялтинского горсовета имеют тенденцию к увеличению с приближением объекта недвижимости к морю. Базисный темп прироста цен в регионе за период исследования был отрицательным и составил -6,95% (табл. 1).



Рис. 3. Средние региональные цены предложения общей площади жилой недвижимости в Крыму по состоянию на конец 2011 года (составлено по расчетам автора)

Средние цены на жилье в Алуштинском горсовете приблизительно соответствовали ценам в Симферопольском горсовете. Территориальный индекс к ценам Симферополя в период наблюдений был около 1. Однако средние цены в центре горсовета г. Алушта во все периоды наблюдений были выше, чем в столице АРК. Цены на жилье в Алуштинском регионе имеют тенденцию увеличения с севера на юг, достигая максимума в Партените (конец 2010 г. – 1471 у.е./м², середина 2011 г. – 1582 у.е./м², конец 2011 г. – 1319 у.е./м²). Большая рыночная стоимость недвижимости, как и в Гурзуфе, связана с аттрактивностью местности, близостью к Западному ЮБК, где цены самые высокие в Крыму. В г. Алушта цены ниже (конец 2010 г. – 1003 у.е./м², середина 2011 г. – 1126 у.е./м², конец 2011 г. – 1166 у.е./м²), что обусловлено, в частности, меньшим удельным весом объектов первичного рынка в

структуре предложения. Минимальные цены в горсовете наблюдаются в горных селах, значительно удаленных от моря (с. Лаванда, с. Генеральское). В период изучения территориальной дифференциации конъюнктуры рынка жилья средние цены повысились летом 2011 года и понизились к концу года. Одним из факторов данной тенденции, по нашему мнению, является сезонность рекреационного региона. Темп прироста цен за квадратный метр общей площади жилья за год в Алуштинском горсовете был положительным и составил 3,8.

Территориальная дифференциация цен на жилье в Судакском горсовете во многом сходна с географией цен в районе Алушты. Для региона также характерна тенденция значительного повышения цен с севера на юг (рис. 1, 2), что обусловлено аналогичным по конфигурации приморским географическим положением. Средние цены несколько ниже, чем в Алуштинском и Симферопольском горсовете. Территориальный индекс к ценам Симферополя около 0,9. Аномально высокие цены для данного региона наблюдались в период исследования в пгт. Новый Свет (более 2000 у.е./м²). Данная аномалия обусловлена, по нашему мнению, брендом, престижностью и, соответственно, большим удельным весом элитного жилья в структуре предложения. Средние цены в Новом Свете более чем в 2 раза выше цен на жилье в центре субрегионального рынка недвижимости г. Судак (конец 2010 г. – 958 у.е./м², середина 2011 г. – 971 у.е./м², конец 2011 г. – 1003 у.е./м²). В течение 2011 года наблюдался постепенный рост средних цен на жилую недвижимость в пределах города, и значительное снижение в его окрестностях. Падение цен в горсовете составило -5,73 %. Наиболее низкие цены в горсовете (менее 400 у.е./м²) наблюдались в северной его части (с. Грушевка, с. Переваловка и др.) Судакский субрегиональный рынок жилой недвижимости характеризуется самой большой амплитудой цен.

Самые низкие средние цены на жилую недвижимость на ЮБК наблюдаются в Феодосийском горсовете (табл. 1). Таким образом, для рынка ЮБК характерна географическая тенденция уменьшения средних цен с запада на восток. Наиболее высокие цены наблюдаются в Феодосийском горсовете в пгт. Коктебель и приморской части Феодосии (более 900 у.е./м²), что определено рекреационно-географическим положением. Цены на жилую недвижимость плавно снижаются в регионе на северо-запад. Так в с. Насыпное средние цены в период исследования составляли менее 350 у.е./м². Темп прироста цен по рынку Феодосийского горсовета был отрицательным и составил 1,33.

В Ленинском районе средние цены на жилую недвижимость увеличиваются, главным образом (рис. 1, 2), в северном направлении, так как основные рекреационные центры и коммуникации здесь расположены в северной части. Максимальные цены отмечались в городе Щелкино (конец 2010 г. – 424 у.е./м², середина 2011 г. – 444 у.е./м², конец 2011 г. – 398 у.е./м²), что обусловлено рекреационно-географическим положением у Азовского моря. В центре района пгт. Ленино фиксировались более низкие средние цены. С конца 2010 по конец 2011 нами наблюдалось значительное снижение цен в Ленинском районе (-11,1 %).

В Керченском горсовете не наблюдалось такого существенного снижения цен, темп прироста составил -1,14. Несмотря на то, что г. Керчь по людности относится к большим городам (146,8 тыс. жителей), цены существенно ниже, чем в других приморских городах (конец 2010 г. – 703 у.е./м², середина 2011 г. – 681 у.е./м², конец 2011 г. – 695 у.е./м²). Это можно объяснить низкой топологической доступностью в транспортно-географическом положении. Территориальный индекс к ценам Симферополя в период исследования изменялся в пределах 0,71 – 0,75. В пределах города цены увеличиваются с приближением к центральной приморской части.

К приморским городским рынкам жилья и большим городам АРК также относится г. Евпатория. В Евпаторийском горсовете 4 локальных рынка жилой недвижимости: рынок г. Евпатории, поселков Заозерное, Новоозерное и Мирный. Как и для всех приморских районов, характерно увеличение средних цен на жилье с приближением к морю. Данный фактор определяет самые высокие цены в Евпатории и Заозерном. Причем, в курортный сезон 2011 г. средние цены на жилую недвижимость в Заозерном превзошли Евпаторийские (832 и 792 у.е./м²), а конце 2011 г. наблюдалась обратная конъюнктурная ситуация (812 и 807 у.е./м²), что также можно объяснить рекреационным фактором. Для пгт. Мирный, расположенном вблизи моря, также было характерно небольшое сезонное повышение цен (конец 2010 г. – 771 у.е./м², середина 2011 г. – 788 у.е./м², конец 2011 г. – 715 у.е./м²), а в пгт. Новоозерное, удаленном от моря, цены постепенно уменьшались в течение года (с 633 до 598 у.е./м²). Таким образом, анализ конъюнктурных особенностей поселков Евпаторийского горсовета показывает определенную зависимость от сезонности не только арендных ставок, но и цен на жилую недвижимость. Территориальный индекс цен горсовета к ценам Симферополя составил немногим более 0,83 в каждый период исследования. Цены для северо-западного Крыма относительно высокие (конец 2010 г. – 806 у.е./м², середина 2011 г. – 795 у.е./м², конец 2011 г. – 768 у.е./м²).

Цены на жилье в г. Саки были ниже, чем в г. Евпатории на 10-15 % в указанные периоды. Причина в размерах городских рынков недвижимости – Евпатория более чем в 4 раза превосходит Саки по людности. Однако средние цены Сакского горсовета к концу 2011 года превысили цены Евпаторийского (с поселками), достигнув 798 у.е./м². Для Сак в данный период была характерна положительная динамика цен. Они увеличились на 10 %. В Сакском районе отмечались в 1,8 – 2 раза более низкие цены на жилье, чем в Сакском горсовете (табл. 1), что также связано с размером населенных пунктов. Максимальные цены в районе в пгт. Прибрежное (конец 2010 г. – 757 у.е./м², середина 2011 г. – 718 у.е./м², конец 2011 г. – 655 у.е./м²), а также в с. Прибрежное и с. Фрунзе, что обусловлено приморским рекреационно-географическим положением. Базисный темп прироста цен на жилье с конца 2010 по конец 2011 г. в Сакском районе был отрицательным и составил – 7,5%. Таким образом, существенной связи между динамикой цен в региональном

центре и периферии не наблюдалось. Для Сакского района характерна тенденция увеличения цен с северо-востока на юго-запад (рис. 1,2).

В Черноморском районе цены на жилую недвижимость увеличиваются с востока на запад, достигая максимума в пгт. Черноморское. В региональном центре фиксировались высокие для Западного Крыма цены предложения жилья (конец 2010 г. – 784 у.е./м², середина 2011 г. – 799 у.е./м², конец 2011 г. – 739 у.е./м²). В восточной части района цены не превышали 200 у.е./м². В Раздольненском районе цены увеличиваются с приближением с юга на север, также с приближением к морю (до 350 и более у.е./м² в период исследования).

В других районах Крыма влияние рекреационно-географического фактора на региональном уровне не так сильно выражено. Для районов Центрального Крыма, особенно его северной части, характерны очень низкие цены (менее 200 у.е./м²), что обусловлено глубинным географическим положением (табл. 1). Максимальные цены в этом регионе наблюдаются в административных центрах и населенных пунктах, расположенных вблизи трассы Симферополь – Джанкой (рис.1, 2). С удалением от нее цены постепенно снижаются.

ВЫВОД

Несмотря на динамичность рынка недвижимости, географические тенденции ценообразования в регионе обладают значительной статичностью. В результате проведенного исследования можно сделать вывод, что главными факторами, определяющими территориальную дифференциацию цен в Крыму, являются рекреационно-географическое положение, удаленность от центра и главных автомагистралей. Влияние данных факторов должно быть обосновано с помощью математических моделей, которые выступят методической основой будущих исследований по данной теме.

Список литературы

1. Фоменко И. В. Географические аспекты развития рынка недвижимости в г. Москве: дисс... канд. геогр. наук: 25.00.24. / Фоменко Ирина Валентиновна. – М., 2003. – 175 с.
2. Кутилин П. А. Географические факторы дифференциации стоимости земель городских поселений Московской области: дисс. ... канд. геогр. наук: 25.00.24 / Кутилин, Павел Алексеевич. – М., 2006. – 131 с.
3. Гусева Е. В. Экономико-географический анализ рынка элитного и нетипового жилья в Москве [Электронный ресурс] / Гусева Елена Васильевна. – М., 2002. – Режим доступа: <http://geopub.narod.ru/student/guseva/2/main.htm>
4. Казимир Л. М. Территориальная сегментация рынка городской и загородной недвижимости Московской области [Электронный ресурс] / Казимир Люция Марсовна – М, 2006 – Режим доступа: <http://www.realtymarket.org/IX-Nacionalnii-kongress-po-nedvijimosti/Territorialnaya-segmentaciya-rinka-gorodskoi-i-zagorodnoi-nedvijimosti-Moskovskoi-oblasti-v-AKC-MIEL-Nedvijimost-.html>
5. Салищев К. А. Картоведение / Константин Алексеевич Салищев. – М.:Издательство московского университета, 1990. – 400 с.

6. Гуров С. А. Экономика недвижимости: [учебное пособие] / Сергей Александрович Гуров. – Симферополь: ИТ «АРИАЛ», 2010. – 104 с.
7. Гусев А. Б. Индексы рынка недвижимости [Электронный ресурс] / А.Гусев, Г.Стерник. – М., 2000. – Режим доступа: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/INDEKSI-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Gusev-A.F-Sternik-G.M..html>
8. Гуров С. А. Рекреационно-географические факторы территориальной дифференциации цен на жилье / Сергей Александрович Гуров // Ученые записки ТНУ, серия «География», т. 24 (63), №2 (2011), часть 2. – С. 262-266.
9. Топчієв О. Г. Основи суспільної географії: [навчальний посібник] / Олександр Григорович Топчієв. – Одеса: Астропринт, 2001. – 560 с.
10. Михуринская Е. А. Территориальная структура региона: понятие и особенности формирования / Е. Михуринская, Н. Масливец // Культура народов Причерноморья. – 2007. – № 121. – С. 55-57.

Гуров С. О. Географічне дослідження цін на житлову нерухомість у Криму / С. О. Гуров // Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія: Географічні науки. – 2012. – Т.25 (64), №3. – С.56-66.

Аналізуються географічні тенденції територіальної диференціації цін на ринку житлової нерухомості Криму. Використовуються територіальні індекси цін житла, спосіб псевдоізоцен у картуванні регіонального ринку житлової нерухомості. Визначаються основні фактори ціноутворення на ринку житлової нерухомості в рекреаційному регіоні.

Ключові слова: ринок нерухомості, псевдоізоцени, житло, рекреаційний фактор ціноутворення.

Gurov S. A. Geographical research of the prices for the inhabited real estate in Crimea / S. A. Gurov // Scientific Notes of Taurida National V.I. Vernadsky University. – Series: Geography Sciences. – 2012. – V.25 (64), No3. – P.56-66.

Geographical tendencies of territorial differentiation of the prices in the Crimean market of the inhabited real estate are analyzed. Territorial price indexes of habitation, a method of pseudoisoprices in mapping of the regional market of the inhabited real estate are used. Pricing major factors in the market of the inhabited real estate in recreational region are defined.

Key words: the real estate market, pseudoisoprices, habitation, the recreational factor of pricing.

Поступила в редакцію 03.12.2012 з.