

УДК 332.334

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДИМИТРОВГРАДА

*Колбасов М.А., студент 1 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Научный руководитель – Цаповская О.И., старший  
преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновская*

**Ключевые слова:** *объекты недвижимости, анализ, рынок*

*Работа посвящена анализу состояния рынка недвижимости в городе Димитровграде Ульяновской области.*

Ситуация складывается таким образом, что уровень цен квадратного метра квартир в Западном или Первомайском районах г. Димитровграда соответствует ценам Засвияжья, Севера, Верхней Террасы и приближается к ценам Нового города в г. Ульяновск.

Для рынка недвижимости Димитровграда можно выделить следующие основные географические и ценовые районы:

- Западный район (так называемый «Соцгород»);
- Первомайский район (так называемые «Порт», «КСК»);
- Центральный район, в том числе районы «Старый город», «Олимп», «Химмаш».

Внутри этих районов существует ряд микрорайонов ценовой дифференциации, но в целом Западный район стабильно лидирует по стоимости квадратного метра, а в Центральном районе находится самое дешевое жилье. В то же время стоит отметить, что ценовая разница между районами в количественном выражении уже не столь велика, как, к примеру, 4-5 лет назад. На сегодняшний день наблюдается практически равный средний уровень цен на квартиры в Западном и Первомайском районах. Цены квадратного метра новостроек в г. Димитровграде даже превышают цены новостроек г. Ульяновска (за исключением Центра). Эта ситуация объясняется, прежде всего, дефицитом предложения строящегося жилья в г. Димитровграде, а также характером застройки («точечная» в престижных микрорайонах). В целом рост цен на вторичном рынке за

2015 - начало 2016 г. в г. Димитровграде был весьма значительным и в среднем за указанный период составил 47%. [1,2]

Можно выделить несколько основных причин роста цен на квартиры в г. Димитровграде:

- дефицит строящихся объектов (единичные объекты «точечной» застройки) на фоне стабильного роста численности населения города

- общие инфляционные ожидания,

- нарастающие объемы ипотечного кредитования (бурный скачок цен конца 2014 - начала 2015 обусловлен прежде всего появлением доступных ипотечных программ).

Рост цен на квартиры «потянул» за собой рост цен на жилые дома, являющиеся важной составляющей частью рынка недвижимости г. Димитровграда. Возрастание интереса к жилым домам вызвало увеличение цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (за 2015 год - в среднем в 2 раза). Причем отмечен рост цен как на продажу участков, находящихся в собственности, так и увеличение итоговых цен аренды (по итогам аукционов) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. [3,4]

В ближайшем периоде ожидается увеличение числа ипотечных программ вследствие выхода новых банков на рынок г. Димитровграда. В 2015-начале 2016 г. предвидится незначительное увеличение объема предложения по новостройкам. В дальней перспективе, согласно проекту генплана города, планируется расширение площади застройки. В то же время, пока не сформирован механизм комплексного освоения территорий. Все вышеизложенное, а также увеличивающиеся инфляционные ожидания позволяют говорить о значительном росте цен на квартиры в ближайшие 1-2 года.

По итогам анализа рынка недвижимости города Димитровград на 04.09.2015 года город демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области.

За прошедшие четыре недели выявлено незначительное понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 36 736, в 2-х комнатной квартире 34 533, в 3-х комнатной квартире 34 492. При этом индекс составляет 351.35, что на 0.343% меньше чем за предыдущий аналитический период.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели наблюдается разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса субъекта РФ Димитровград и индекса Ульяновская показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 1.1% ниже областных.

### *Библиографический список*

1. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С.19.
2. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 18.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, О.Н. Цаповская, А.А. Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 20.
4. Инвентаризация земель муниципальных образований сельских территорий / С.Е. Ерофеев, А.И. Нужный, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 21.

## **THE ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN DIMITROVGRAD**

*Kolbasov M. A.*

**Keywords:** *real estate, analysis, market*

*This paper analyzes the status of the real estate market in the city of Dimitrovgrad, Ulyanovsk region.*