

УДК:332.6

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. УЛЬЯНОВСКА

*Расшивалин О.Е., студент 1 курса факультета
агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Хвостов Н. В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *недвижимость, стоимость, уровень цен, рост, сделки*

В данной статье приводится анализ рынка недвижимости в г. Ульяновск за 2011-2013гг.

Совершенно справедливо рынок недвижимости считают одним из важнейших индикаторов состояния экономики. Сложившиеся цены, соотношение спроса и предложения характеризуют платежеспособность участников рынка и их реальные потребности глубже и полнее, чем цифры статистики либо выводы официозных аналитиков. Для того чтобы понять, какие тенденции нас ждут в будущем, лучше всего изучить спрос и предложения за последние годы и провести опрос аналитиков и руководителей ведущих риэлторских компаний.

Для анализа предложений на рынке недвижимости Ульяновска были изучены сведения из популярных рекламных печатных изданий, таких как «Недвижимость Ульяновска», «Мозаика», «Симбирский дом», за 2011-2013 годы.

Изучив и проанализировав данные печатных изданий, были сделаны следующие выводы: в 2011 году наблюдалось незначительное снижение стоимости жилой недвижимости в железнодорожном районе г. Ульяновска, на фоне спокойного, стабильного роста цен на недвижимость в целом по городу. Сделки в основном проводились за счет собственных средств, и в основном это были, так называемые, альтернативные сделки, то есть когда взамен прежней квартиры приобретается другая, с определенной доплатой. В отличие от жилой недвижимости цены на коммерческую недвижимость подрастали несколько с больши-

ми темпами. Это было связано с общим по стране ростом зарплат и развитием малого и среднего бизнеса. [1]

В начале 2012 года отмечался подъем цен на жилую недвижимость в среднем по городу. Связано это в основном с развитием ипотечного кредитования и вводом в эксплуатацию новых объектов инфраструктуры. [2]

Согласно данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, количество зарегистрированных сделок с жилыми помещениями составило 35499, превысив на 11,58% аналогичный показатель предыдущего года, ипотека жилых помещений в 2012 г. составила 14822, превысив на 19,76% аналогичный показатель предыдущего года. В результате роста цен жилая недвижимость в среднем по городу по стоимости практически сравнялась с коммерческой недвижимостью. [3]

К апрелю 2013 года цены на жилую и коммерческую недвижимость уверенно поползли вверх. На рынке совершалось огромное количество сделок купли-продажи по всем сегментам рынка, как за счет собственных средств, так и с привлечением кредитных средств, сроки экспозиции объектов сократились до минимума (в среднем от 1 недели до 1 месяца). Рост цен на жилую недвижимость продолжился до четвертого квартала 2013 года и на пике роста достиго 67676 рублей за квадратный метр, что на 41 % больше по сравнению с 2011 годом.

Ульяновский рынок недвижимости 2011-2013 гг. можно охарактеризовать как рынок покупателя. На сегодняшний день он на подъеме, прежде всего, благодаря ипотечным и государственным социальным программам. На вторичном рынке ситуация несколько хуже. Тут устойчивый подъем возможен только тогда, когда будет исчерпано предложение на первичном рынке. [4]

Общее состояние рынка недвижимости стабильное, то есть не наблюдалось резкого падения цен, как в кризисные 2008–2009 годы. Участники рынка, продавцы и покупатели, стали более взвешенно принимать решения о покупке, больше уделять внимания износу дома, ближайшей инфраструктуре района, оценивать по критериям «цена - качество». Строительный бизнес стабилизировался, прежде всего, из-за государственных программ и высокой ликвидности.

Библиографический список

1. Еженедельник, специализированный журнал «Недвижимость» № 41 от 20 октября 2013 г.
2. Еженедельник, специализированный журнал «Квадратный метр» № 14 от 17 апреля 2013г.
3. Еженедельник, специализированный журнал «Квадратный метр» № 40 от 16 октября 2013г.
4. Интернет-проект: «Электронный Симбирский дом»[Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.simdom.ru/about/>

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET OF ULYANOVSK

Rasshivalin O.E.

Keywords: *property, the cost, the price level, growth, transaction*

This article provides an analysis of the real estate market in the city of Ulyanovsk for 2011-2013.