

УДК 332.85

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА

*Токарева Д.Ф., студентка 3 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Айметова Л.В., студентка 4 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

**Ключевые слова:** анализ, недвижимость, предприятия, жилищная сфера.

*В статье рассмотрен анализ рынка недвижимости г. Ульяновска, важнейшая задача государственной политики в жилищной сфере. Также в статье рассмотрена стоимость справочно-аналитических услуг.*

Анализ рынка недвижимости Ульяновска производится по данным профессионального портала по недвижимости - Ульяновского мультилистингового сервиса и открытым источникам информации. Вся статистика подсчитывается автоматически. В компании имеется информация по ценам на недвижимость, начиная с 1994 года. Применяемая методика анализа рынка недвижимости сертифицирована Российской Гильдией риелторов (Свидетельство от 27.09.99 г., выдано РГР).

Наращивание объемов строительства жилья и увеличение его доступности для граждан является одной из важнейших задач государственной политики в жилищной сфере .

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области в 2010 году на территории Ульяновской области построено 1653 жилых дома (4329 квартир) общей площадью 467 тыс. кв.м, или 88% к уровню 2009 года. Стоимость справочно-аналитических услуг приведена в таблице 1.

Начиная с середины 2010 года, падение объемов ввода жилья в 2014 году обусловлено в первую очередь сложившейся экономической ситуацией в период проявления кризисных явлений в экономике, что повлекло:

Во-первых, в связи со снижением доходов, падение платежеспособного спроса населения, в том числе по причине потери работы в связи с сокращением объема производства, и как следствие сокращением персонала, в том числе по причине банкротства предприятий.

**Таблица 1 - Стоимость справочно-аналитических услуг (с 01.01.2016 г.)**

Наименование	Стоимость (руб.)
Справка о среднерыночной стоимости объекта, жилая недвижимость	от 550
Справка о среднерыночной стоимости объекта, коммерческая недвижимость	от 1260
Таблица средней стоимости 1 кв.м. жилья на первичном рынке г.Ульяновска	1450
Таблица средней стоимости 1 кв.м. жилья на вторичном рынке г.Ульяновска	1450
Ежеквартальный (полугодовой, годовой) отчет по коммерческой недвижимости	3900
Ежеквартальный (полугодовой, годовой) отчет по жилой недвижимости	4950
Ежеквартальный отчет по жилой и коммерческой недвижимости	7600

Во-вторых, значительно, в разы, упали объёмы ипотечного жилищного кредитования населения при покупке жилья в силу снижения активности банковского сектора на финансовых рынках, в том числе сокращения кредитования как физических, так и юридических лиц. С началом кризиса большинство кредитных организаций свернули ипотечные программы, те же, что продолжали работать в этой сфере, значительно повысили ставки и ужесточили требования, предъявляемые к заёмщикам. В виду этого многие потенциальные покупатели жилья не смогли получить ипотечный кредит на новых условиях даже при снижении стоимости жилья.

В-третьих, кризис ликвидности в экономике негативно отразился на финансово-экономической деятельности строительно-монтажных организаций. У застройщиков возник дефицит собственных оборотных средств на завершение строительства жилья, обусловленный недоступностью кредитных ресурсов коммерческих банков и отсутствием у застройщиков обеспечения на их получение при высоком риске невозврата кредита в договорные сроки. Это привело к постепенному выходу с жилищного рынка коммерческих инвестиционных структур и оттоком капитала в отрасли с более коротким сроком окупаемости вложенных средств (связь, сфера услуг, оптовая торговля, вычислительная техника).

Все эти факторы в значительной степени повлияли на экономическую ситуацию в строительной отрасли, а особенно в жилищной сфере, и отразились на снижении темпов строительства жилья.

---

*Библиографический список*

1. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья. - М.: Книга по Требованию, 2012. - 176 с.
2. Ярных, Э. А. Информационная инфраструктура и статистический анализ рынка товаров и услуг / Э.А. Ярных. - М.: Финансы и статистика, 2015. - 368 с.
3. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сяндюков О.И. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 16-19.
4. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / Гавзалелова М.В., Цаповская О.Н. / Материалы международной студенческой научной конференции: В мире научных открытий. 2017. С. 24-26.
5. Провалова, Е.В. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных доле / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сальников Ю.А. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 29-34.
6. Филиппова, Л.П. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району / Филиппова Л.П., Воронова А.А., Цаповская О.Н. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 42-45.
7. Цаповская, О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 10. С. 26-29.

## **ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET OF ULYANOVSK**

*Tokareva D.F., Aimetova L.*

**Keywords:** *analysis, real estate, enterprises, housing.*

*The article examines the analysis of the real estate market in Ulyanovsk, the most important task of state policy in the housing sector. Also, the cost of reference and analysis services is considered in the article.*