

УДК 528

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ЗА 2018 ГОД

*Краснов А.А., студент 2 курса ФАЭРиПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший
преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *Рынок жилой недвижимости, первичный рынок, вторичный рынок, методы прогнозирования, циклические и сезонные изменения.*

В данной работе проведен анализ рынка жилой недвижимости города Ульяновска за 2018 год.

Рынок жилья весьма разнообразен. На стоимость квартиры влияет масса факторов – от более глобальных к более детальным: к какому типу рынка относится жилой дом (вторичному или первичному рынку жилой недвижимости), ее географическое месторасположение, класс, тип здания, «возраст» жилья, площадь и прочие факторы.

Тема работы весьма актуальна и интересна для изучения. Применение методов прогнозирования на рынке недвижимости дает возможность оценить влияние внешних условий на динамику рынка и принять правильные управленческие решения. Цель моей работы – проанализировать рынок жилой недвижимости г. Ульяновска, выявить факторы, влияющие на ценообразование жилой недвижимости [1, 2].

Цены на жилье – понятие в прямом смысле растяжимое. К примеру, на окраинах Ульяновска можно найти квартиру всего за 1 миллион рублей, а в центральной части города за элитное жилье придется выложить аж 20 миллионов. Если денег мало или вам по душе сельская жизнь, то жилье в нашем регионе можно приобрести даже и за 50 тысяч рублей [3].

За прошедшие полгода ситуация на жилищном рынке менялась по-разному, к примеру, комнаты и квартиры гостиничного типа продолжали дешеветь. Цены на них за полгода снизились почти в два раза, практически сравнявшись с размером материнского капитала (453 тысячи рублей), а то и ниже. А ведь еще несколько лет назад «гостинки» стоили в районе 1 миллиона рублей. Почему же этот вид жилья дешевеет? Я считаю, что рынок не был насыщен предложениями по жилью и имелся тот самый «дефицит квадратных метров», риторикой о котором до сих пор оперируют чиновники. На волне кризиса конца 2014 – на-

чала 2015 годов, люди стали бешено скупать такое жилье. Тогда люди вообще скупали все жилье, в связи с этим и росли цены на него. Потом наступило отрезвление, осмысление ситуации и понимание, что рынок насыщен жильем эконом-сегмента, а предложения продолжают поступать, жить в таких мелких клетушках некомфортно, аренда не приносит дохода, стоимость ипотеки равна цене аренды, а предложения от застройщиков все больше радовали ценами. И после этого пошел обратный процесс – народ стал продавать такое жилье. Вот многие люди и продолжают от них избавляться, а цены – падать.

Проанализируем, что же произошло с новостройками. В основном они продолжают дорожать. Кризис отрасли пошёл на пользу потребителей, считают застройщики. Если раньше спрос превышал предложение, то сегодня у покупателя есть широкий выбор. Обладая даже скромным стартовым капиталом можно приобрести жильё комфорт-класса. Например, в ЖК АКВАМАРИН вместе с квадратными метрами покупатель получает развитую и благоустроенную инфраструктуру.

В ближайшем будущем прогнозируется рост стоимости жилья в новостройках, это связано с несколькими факторами. И рынок диктует свои условия, и застройщик не может обойти изменения в строительном законодательстве, которые, так или иначе, ведут к повышению цен на недвижимость. Сейчас самое выгодное время, чтобы инвестировать средства в жилье.

Действительно, цены на ульяновские новостройки за прошедшие полгода, пусть чуть-чуть, но выросли. Так, например, в северной части Ульяновска, в новых домах на улице Ипподромной, цена квадратного метра сейчас около 26 тысяч рублей. Еще полгода назад цена квадратного метра в местных новостройках составляла 24 тысячи рублей. Цена могла быть и выше, но сказывалась отдаленность улицы Ипподромной от города и малое количество общественного транспорта, ходящего в этом направлении. Однако, несмотря на эти минусы, метры и здесь подорожали. Тем не менее расположение дома по-прежнему диктует цену. А новостройки есть во всех районах Ульяновска.

В Заволжском районе очень престижным считается жилье в поселке Рыбацком. Большим спросом пользуется недвижимость в строящемся клубном доме, там находятся очень хорошие 3-, 4-комнатные квартиры, которые легко поддаются перепланировке. Стоимость м² составляет 45500 рублей.

Есть в Ульяновске и отдельная категория – так называемое элитное жилье. Но, как считают специалисты, рынок премиального жилья в нашем городе носит довольно экспериментальный характер.

Но не будем забывать, что купить квартиру в Ульяновской области можно не только в новостройках, но и на рынке вторичного жилья. Основной его плюс - инфраструктура вокруг и, как считают обладатели одного, надежность. Цены на «вторичку» в Ульяновске начинаются с отметки «30-40 тысяч рублей» за квадратный метр. Можно найти и более дешевый вариант, если речь идет о «хрущевках». А они есть в любом районе Ульяновска. Цена на них практически одинаковая. Однокомнатную «хрущевку» можно приобрести за 950 тысяч рублей, а 4-комнатную – всего за 1 миллион 400 тысяч рублей.

Где же в Ульяновской области можно приобрести самое дорогое жилье и где самое дешевое? Проанализировав рынок недвижимости, я пришел к выводу, что самое дорогое – в Ленинском районе Ульяновска. Самое дешевое жилье есть в тех населенных пунктах Ульяновской области, где нет никакой инфраструктуры. Там можно купить дом даже за 50-100 тысяч рублей.

В завершении хотелось бы сказать, что изменения на рынке недвижимости имеют циклический и сезонный характер. Спустя некоторое время после снижения спроса, происходит оживление на рынке. Снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению недвижимости, то есть ведет к снижению спроса и увеличивает издержки строителей, то есть снижает предложение на рынке.

Библиографический список:

1. 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, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 16.
2. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
3. Ермошкин Ю.В. Кадастровые работы в отношении садовых участков и домов / Ермошкин Ю.В., Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Андреева Е.В., Тимашов А.А./ Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 8. С. 48-52.

AREA MEASUREMENT METHODS

Krasnov A.A.

Key words: Residential real estate market, primary market, secondary market, forecasting methods, cyclical and seasonal changes.

In this paper, the analysis of the residential real estate market in Ulyanovsk in 2018.