

УДК 69.003

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ АСТРАХАНИ**В. К. Лихобабин, Т. И. Морозова***Астраханский государственный архитектурно-строительный университет*

В работе осуществлен анализ рынка недвижимости Астраханской области, а также факторы, влияющие на стоимость жилья. Анализ позволил провести сравнение стоимости квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках по четырем районам города Астрахани (Ленинский, Советский, Кировский, Трусовский). Также представлена доля в структуре спроса и предложения на рынке жилья Астраханской области.

Ключевые слова: *первичный рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости, спрос, предложение.*

REAL ESTATE MARKET ANALYSIS IN THE ASTRAKHAN CITY**V. K. Likhobabin, T. I. Morozova***Astrakhan state University of architecture and construction*

The paper refers to the Astrakhan region real estate market analysis, as well as factors affecting the housing cost. The analysis allowed to compare the cost of 1 square meter of housing in the primary and secondary markets in four areas of the Astrakhan city (Leninsky, Sovetsky, Kirovsky, Trusovsky). Also the authors define the part in the structure of supply and demand in the housing market in the Astrakhan region.

Keywords: *primary real estate market, the secondary real estate market, demand, supply.*

В национальной экономике каждого отдельного государства рынок недвижимости является главной составляющей, так как без него не может быть рынка вообще. Ведь рынок труда и рынок капитала сами по себе не смогут действовать без недвижимости, которая необходима и финансовым институтам (банки, биржи, инвестиционные компании и т. п.) для осуществления их деятельности [1].

Рынок жилья исключительно точно реагирует на разные политические и экономические преобразования, которые происходят в государстве. Для того чтобы с полным основанием судить о развитии рынка или его спаде, необходимо учитывать все влияющие на него факторы. При этом следует отметить, что все аспекты связаны друг с другом и зависят от всевозможных нюансов, следовательно, могут оказывать на рынок и позитивное, и негативное воздействие.

К экономическим факторам, влияющим на рынок жилья, относят уровень доходов и занятости населения, платежеспособность, развитие в населенных пунктах социальной инфраструктуры, ставки процента и арендной платы и т. д.

С точки зрения экономики основное влияние на стоимость недвижимости оказывает соотношение спроса и предложения. Причем внутренние тенденции экономики действуют на баланс спроса и предложения разнонаправлено [2].

Характерная особенность спроса проявляется в том, что если все прочие параметры остаются неизменными, а цена на товар или услугу снижается, то спрос возрастает, и наоборот [3].

Величина спроса подлежит изменению посредством следующих факторов:

- количество покупателей;

- потребительские вкусы или предпочтения покупателей;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов.

Законом предложения является прямая связь между количеством предлагаемого товара и ценой, то есть с повышением цены соответственно возрастает величина предложения, при снижении цен сокращается предложение. Это подтверждает то, что производители и продавцы товаров и услуг готовы изготовить и предложить к продаже огромное количество своего товара по высокой цене, чем по более умеренной, низкой цене. Величина предложения может варьироваться исходя из следующих факторов: цен на ресурсы, товары, услуги; налогов и дотаций; технологии производства; цен на другие товары и ресурсы; ожидания изменений цен производителей, продавцов; числа продавцов.

Средняя стоимость жилой недвижимости в четырех районах города Астрахани представлена в таблице 1. Из нее видно, что самая низкая цена за 1 кв. м в Трусовском районе; это объясняется его удаленностью от центра города. В Кировском же районе жилье дороже [4].

Далее рассмотрим среднюю стоимость квадратного метра по количеству комнат на первичном и вторичном рынках. Соответствующая информация приведена на рис. 1 и 2.

Из диаграмм видно, что наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры на вторичном рынке жилья (43750 руб. за 1 кв. м). На первичном же рынке 1 кв. м дороже при покупке трехкомнатной квартиры и составляет 43 243 руб. [5].

Средняя стоимость жилой недвижимости в районах г. Астрахани

Район	Средняя стоимость 1 кв. м за май 2016 г., тыс. руб.	Изменение за январь 2016 г., %	Изменение за апрель 2016 г., %
Кировский	45,247	-2,60	-0,72
Ленинский	41,725	-5,54	-2,13
Советский	44,485	-5,00	-1,80
Трусовский	38,277	-1,07	-0,51



Рис. 1. Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат на вторичном рынке, руб.



Рис. 2. Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат на первичном рынке, руб.

Также стоит отметить, что на вторичном рынке жилья 1 кв. м жилой площади дороже, чем на первичном рынке. Однако эксперты считают, что увеличение стоимости жилья на вторичном рынке необоснованно, и сходятся во мнении, что при оценке квадратного метра порталы недвижимости используют ту цену квартиры, которую установил и опубликовал продавец. Она иногда не совпадает с реальной стоимостью сделки по продаже квартиры [6].

В данный момент на «вторичке» сформировался рынок покупателя. Спрос на квартиры

ниже предложения. Поэтому покупатели ожидают скидок от продавцов, и те, кто собирается скорее продать свою недвижимость, идут на уступки. Дорогостоящие квартиры все же есть, но они продаются в течение продолжительного времени.

Спрос на жилье снижается из-за высоких ставок по ипотеке. Благодаря программе «Ипотека с государственной поддержкой» имеется уникальная возможность купить новую квартиру по ставке от 12 % годовых [7]. Что касается жилья на вторичном рынке недвижимости, то данная

программа на него не распространяется. Отметим, что минимальная ставка кредита на него – от 13,5 % годовых. И все же покупка жилья на вторичном рынке недвижимости в ипотеку, по всей вероятности, может стать выгодной: сама квартира обойдется дешевле новостройки.

Также стоит отметить, что существует значительная разница стоимости жилья у застройщиков и частных собственников. Застройщики имеют больше пространства для маневра, так как у них цена квадратного метра зависит от себестоимости постройки, в то время как у собственников жилья на цену продажи влияет стоимость, по которой они покупали эту квартиру. Следовательно, у застройщиков имеется возможность делать скидки на вполне стандартные 10–15 %.

К тому же стоимость жилья зависит от того, в каком районе города расположен объект. Дорогостоящей по состоянию на май 2016 г. признана недвижимость в Кировском районе (таблица 2). Это обусловлено тем, что Кировский является центральным районом Астрахани, стоимость жилой площади в нем составляла 45 247 руб. Цена за 1 кв. м в данном районе по сравнению с предыдущим годом и уменьшилась на 3396 руб. Как видно из данных таблицы 2 в других районах стоимость 1 кв. м тоже уменьшилась: в Советском районе цена снизилась на 4734 руб., в Ленинском – на 4674 руб., в Трусовском – на 1913 руб.

Самым доступным районом для покупки квартиры в Астрахани является Трусовский. Средняя стоимость 1 кв. м здесь составляла 38 277 руб.

Таблица 2

Средняя стоимость 1 кв. м в районах города Астрахани

Район	Средняя стоимость 1 кв. м, тыс. руб.		
	Май 2014 г.	Май 2015 г.	Май 2016 г.
Кировский	46,411	48,643	45,247
Ленинский	41,880	46,399	41,725
Советский	45,643	49,219	44,485
Трусовский	37,194	40,190	38,277

Лидирует в распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города Советский район – 46 % (рис. 3). Второе место в распределении предложений объектов недвижимости занимает Кировский район – 22 %.

Ленинского района составляет 20 % от общего количества квартир на локальном рынке. Минимальный объем предложения по городу приходится на Трусовский район (12 %).

На рис. 4 представлена структура спроса на жилую недвижимость в г. Астрахани.

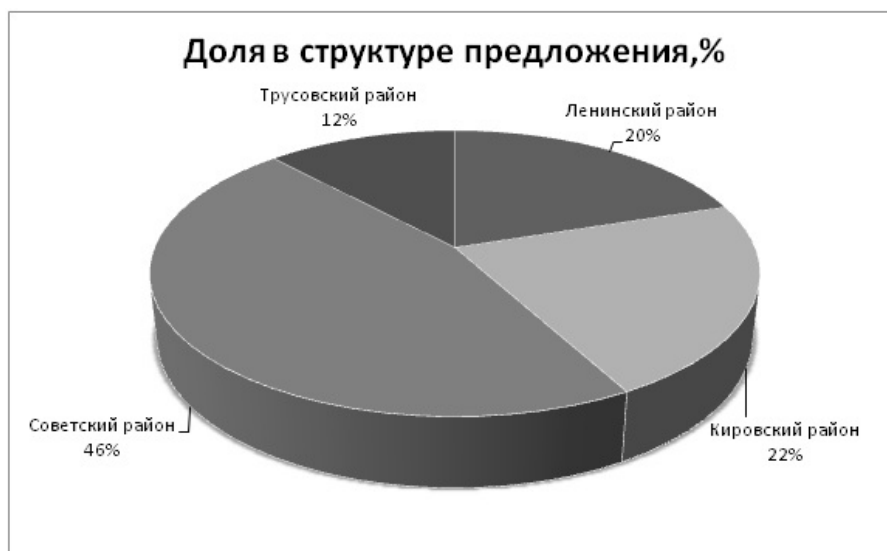


Рис. 3. Распределение объема предложения по районам г. Астрахани на начало 2016 г., %



Рис. 4. Структура спроса на жилую недвижимость в г. Астрахань, %

Из рис. 4 видно, что самыми популярными объектами на рынке жилой недвижимости г. Астрахани у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Их доли в структуре спроса составили 40 % и 32 % соответственно. На долю трехкомнатных квартир приходилось 24 %. Минимальным спросом пользуются 4-комнатные квартиры – 4 %.

Необходимо отметить, что цены за квадратный метр жилья на рынке недвижимости как

в городе Астрахани, так и по всей России будут продолжать понижаться в цене по сравнению с предыдущими периодами, эта тенденция может наблюдаться на протяжении всего 2016 г. В первую очередь, будет сокращаться стоимость недвижимости старого фонда и жилья на окраинах городов. Как сильно снизится стоимость недвижимости к 2017 г., говорить пока рано, поскольку все будет зависеть в основном от макроэкономических факторов [8].

Список литературы

1. Особенности и закономерности рынка недвижимости // Асаул А. Н., Карасев А. В. Экономика недвижимости : учеб. пособие. М. : МИКХиС, 2001. URL: http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm
2. Какие факторы влияют на рынок жилья? URL: <http://admiral-house.ru/blog/kakie-factory-vliyayut-na-rynok-zhilya.html>
3. Спрос и предложение на рынке жилья. URL: <http://librisum.com/hompol/comep07.htm>
4. Цены на недвижимость в Астрахани в январе 2016 г. URL: <https://www.rosrealt.ru/Astrahan/cena/187>
5. Цены на недвижимость в г. Астрахань. URL: <http://realty.kurs-kotirovka.ru/astrahan/>
6. Анализ рынка недвижимости в г. Астрахани. URL: <http://9g.ru/analytics/article.php?code=analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-astrakhani>
7. Ипотечные кредиты / Официальный сайт Сбербанка России. URL: <http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home>
8. Прогноз цен на недвижимость 2016. URL: <http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/>

© В. К. Лихобабин, Т. И. Морозова

Ссылка для цитирования:

Лихобабин В. К., Морозова Т. И. Анализ рынка недвижимости в городе Астрахани // Инженерно-строительный вестник Прикаспия : научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань : ГАОУ АО ВО «АГАСУ», 2016. № 3 (17). С. 60–63.

УДК 69.003

АНАЛИЗ ОСНОВНОГО И ОБОРОТНОГО КАПИТАЛА НА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ г. АСТРАХАНИ

В. К. Лихобабин, А. А. Тычкина

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет

Статья включает изучение рынка капитала, а именно оборотного и основного капитала на производственных предприятиях, функционирующих в г. Астрахани. Основной задачей публикации является анализ структуры капитала, выявление ряда проблем, сложившихся в современных условиях на рынке. Авторы делают попытку определить причину возникновения данных проблем и предложить возможные решения, которые позволят улучшить состояние данных предприятий.

Ключевые слова: капитал, анализ, активы, факторы производства, прибыль.