

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНИ ПО СРАВНЕНИЮ С КРУПНЕЙШИМИ ГОРОДАМИ ЮГА РОССИИ

*Ю. И. Убогович, Ю.Б. Балахонова
ГАОУ АО ВПО АИСИ, Астрахань, Россия
E-mail: kurchikova79@mail.ru*

Под инвестиционной привлекательностью недвижимости понимают совокупность ряда факторов: финансовых, социальных, связанных с охраной природы, функции имиджа, вызывающих интерес инвестора к конкретному объекту недвижимости, уровень реализации которого можно оценить соответствующими показателями.

Наибольшей привлекательностью для инвестора будут обладать города с малообеспеченностью населения жилищным фондом, небольшими объемами строительства жилья, а также

высокой активностью потенциальных покупателей.

Для комплексной оценки инвестиционной привлекательности рынков жилой недвижи-

мости проведем анализ по нескольким показателям:

- Объем строительства жилья
- Обеспеченность населения жилищным фондом

фондом

- Цены продажи жилья
- Уровень доходов населения

1) Анализ обеспеченности населения жилищным фондом

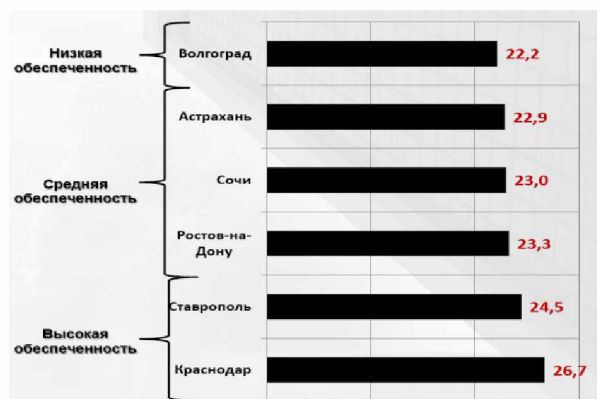


Рис. 1 Обеспеченность населения жилищным фондом

2) Анализ ежегодных объемов ввода жилья

Высокие объемы сдачи жилья в эксплуатацию в 2012 г. были зафиксированы в Краснодаре и Ростове-на-Дону. Городами, обладающими наименьшими ежегодными объемами ввода жилья, являются Астрахань и Волгоград. Следовательно, население этих двух городов характеризуется низкой обеспеченностью жильем. В течение последнего года темпы роста нового строительства min, количество строящегося жилья несущественно превышает объемы сданного.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в среднем и эконом – классах, которые наиболее востребованы среди покупателей —

Обеспеченность населения жилищным фондом помогает определить динамику жилищного строительства. Низкая обеспеченность местного населения жильем характерна для Волгограда. Наибольшая обеспеченность, которая максимально приближена к оптимальной величине, зафиксирована в Краснодаре.

За 2011-2013г.г. жилищная обеспеченность на одного жителя Астраханской области выросла с 19,6 м² до 22,9 м².

50,7% и 37,7% соответственно. Доля бизнес-класса составляет 7,9%, на элитный класс приходится 3,8% рынка жилья. Анализ рассредоточения объема первичного рынка по районам города показал, что большой объем строительства жилья в Астрахани прослеживается в Кировском районе — 51,5%. Жилищное строительство в Ленинском районе ведется пассивно (рыночная доля составляет 5,1%). 32,4% предложения сосредоточено в Советском районе, так как он имеет значительные неосвоенные территории и приближен к центральному району. Доля предложения в Трусовском районе низка и составляет 11,0%.

В последние два года в Астрахани был отмечен рост строительства бизнес-класса и элитной недвижимости. Под элитные дома выбирают районы города с развитой социальной и транспортной инфраструктурой, благоприятной экологической обстановкой. Как правило, по этим параметрам сюда подходят центральные районы Астрахани – Ленинский, Советский и Кировский районы. Возводятся в этих районах, как отдельные многоэтажные дома, так и целые элитные микрорайоны. Ярким примером подобной элитной недвижимости является микрорайон Луковки.

За 2011-2013г.г. в Астрахани объем ввода жилья составил 2255 тыс. м². По сравнению с мартом 2011 года объем строящейся жилой недвижимости увеличился на 7,7%.

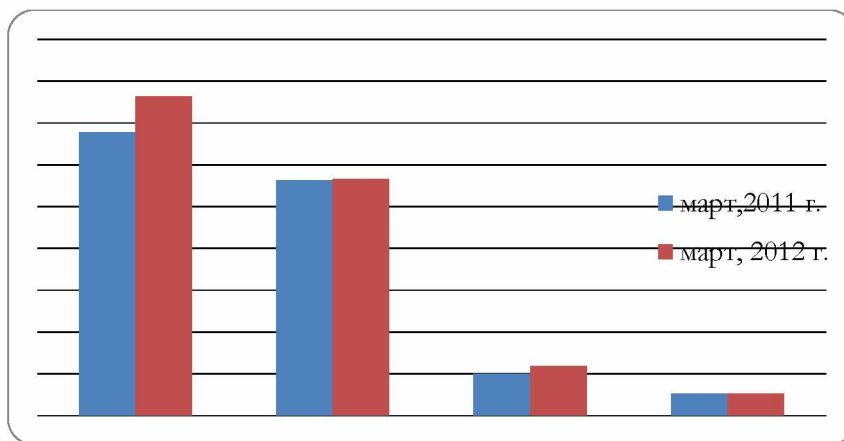


Рис. 2 Структура объема строительства по классам, март 2012 г.

3) Анализ цен на жилую недвижимость

Анализ средневзвешенной стоимости жилья первичного рынка показывает, что наиболее высокий уровень стоимости жилой недвижимости характерен для Сочи. В Волгограде, Краснодаре и Ростове-на-Дону цены находятся в пределах от 40 000 до 45 000 руб. за 1 м².

Минимальная стоимость строящегося жилья наблюдается в Астрахани и Ставрополе из-за низкого уровня платежеспособности жителей.

Анализ изменения цен за март 2012 г. — март 2013 г. в различных классах показал их рост средневзвешенных в эконом-классе на 1,6%. В среднем классе показатель увеличился на 4,7%. В бизнес-классе произошел упадок на 2,2%. В элитном классе средневзвешенное значение понизилось на 0,2%.

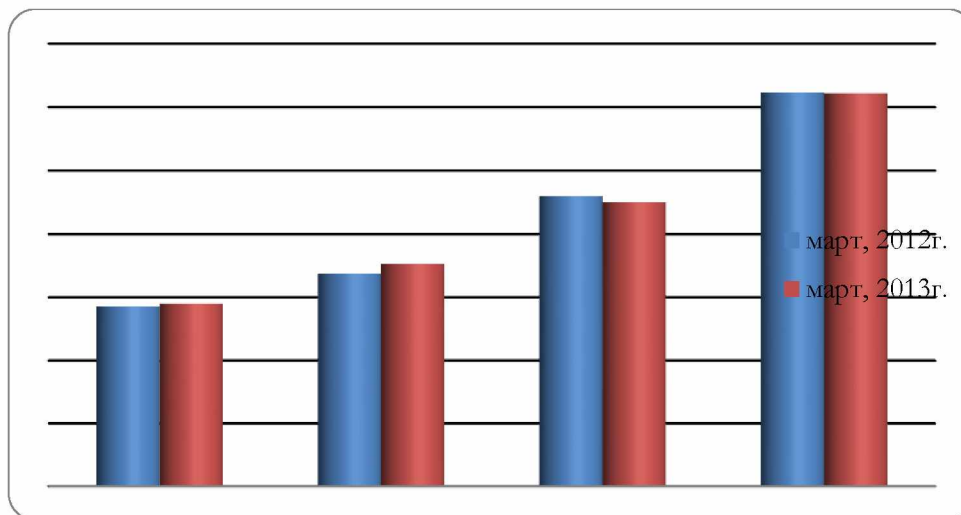


Рис. 3 Средневзвешенная стоимость на первичном рынке по классам, март 2012 г., руб. за 1 м²

Сегодня наиболее дорогие в цене предложения (к примеру новостройки элитного класса) сосредоточены в Кировском районе. И, следовательно, средневзвешенная стоимость 1 кв. м в данном районе по сравнению с остальными имеет максимальное значение (39,5 тыс. руб./м²).

В Советском районе цена 1 кв. м, по состоянию на конец марта 2013 г., составляет 37,4 тыс. руб.

4) *Уровень доходов населения*

Максимальный показатель среднемесячной номинальной заработной платы фигурирует в Краснодаре, Волгограде, Сочи, Ростове-на-Дону (свыше 22,0 тыс. руб./чел.). Минимальный уровень дохода отмечен в Астрахани и Ставрополе.

В ноябре 2013г. среднедушевые денежные доходы населения Астраханской области, по предварительным данным, составили 20662,7 рубля и увеличились в сравнении с соответствующим периодом 2012г. на 13,3%.

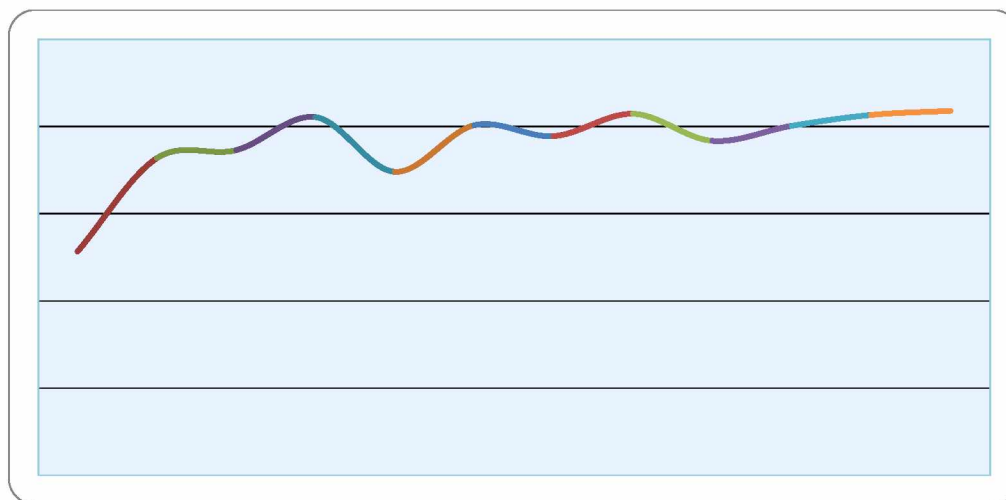


Рис. 4 График среднедушевых денежных доходов населения Астраханской области за 2013 год

Оживленность покупателей на рынке многоэтажной жилой недвижимости характеризуется как средняя. За период с марта 2011 г. по март 2012 г. общее количество сделок с жилой недвижимостью увеличилось в 1,4 раза. Основными причинами изменения спроса являются низкий уровень жизни и невысокая платежеспособность населения. Количество сделок, которые совершаются на начальных стадиях строительства, очень мало. Вследствие этого, ведущими объектами, увеличивающихся в стоимости, являются категории эконом и среднего классов на завершающей стадии строительства. Жилая недвижимость бизнес и элитного классов, несмотря на их ограниченное предложение, не обеспечена спросом в достаточном объеме.

Проанализировав выбор покупателей по районам города, можно сделать вывод о том, что наивысшим спросом обладает недвижимость, расположенная в центральной части города — в Кировском районе, так как он отличается высоким развитием коммерческой, социальной, транспортной инфраструктуры и является престижным местом для проживания. Советский район занимает второе место по популярности.

Оценка инвестиционной привлекательности рынка многоэтажной жилой недвижимости крупнейших городов Юга России проведена на основе анализа ряда выбранных основных показателей.

Выводы:

- низкой инвестиционной привлекательностью для строительства жилой недвижимости

из анализируемых городов характеризуется Ставрополь (показатели высокой обеспеченности населения жильем, большие объемы строительства, пониженный спрос);

- средней инвестиционной привлекательностью характеризуются города Ростов-на-Дону, Краснодар, Сочи и Астрахань (показатели средней обеспеченности населения жильем и небольшие объемы строительства);

- высокой инвестиционной привлекательностью и высокими ценами на жилье характеризуется город Волгоград (показатели низкой обеспеченности населения жильем и небольшие объемы строительства);

-сдерживающим фактором повышения инвестиционной привлекательности города Астрахани является невысокая платежеспособность населения по причине небольших среднедушевых денежных доходов. При росте благосостояния населения на основе увеличения заработной платы и других денежных доходов инвестиционная привлекательность рынка жилой недвижимости города Астрахани будет повышаться.

Литература

1.О ценовой ситуации на рынке жилья Астраханской области в 2012 году : аналитическая записка. – Астрахань : Астраханьстат, 2014.

2.Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости в 2012 году : аналитическая записка. – Астрахань : Астраханьстат, 2013.