#### Анализ рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости можно разделить на два сегмента:

- рынок жилья на первичном рынке (новостройки);

- рынок жилья на вторичном рынке (жилье, бывшее в использовании).

Рынок жилья новостроек сильно зависит от строительной отрасли и инвестиции в новое строительство.

Объемы строительства сильно влияют на цену квадратного метра. Причем интересно, что влияние это крайне несимметрично. То есть недостаток новых площадей способен запустить быстрый рост цен, а последующий активный ввод в строй нового жилья тормозит увеличение цен на недвижимость медленно и долго. Например, доходы населения по какой-то причине стали заметно выше прожиточного минимума. Люди, устремившиеся за жильем, не могут получить его в нужном количестве, потому что строительные компании, а главное, местные власти не успели среагировать вовремя. Спрос превышает предложение – растут цены. Растут быстро, что мы и наблюдали в 2007-2008гг. в большинстве крупных городов. Маятник набирает инерцию. В этом случае, даже если «выбросить» на рынок квадратные метры в достаточном для удовлетворения всех желающих количестве, такого же быстрого снижения цен не произойдет – в этом не заинтересованы продавцы. Стремясь использовать энергию маятника по максимуму, они будут ждать, пока относительная покупательская способность населения не иссякнет. Ограничить амплитуду маятника может только конкуренция строительных компаний и их дилеров. Заинтересованные в быстром обороте капитала, они могут сбросить цены на свои объекты для получения конкурентного преимущества.

Проведем анализ стоимости 1 кв.м. жилья в новостройках по городам Тульской области.

Рынок первичного жилья в области по сравнению с рынком г. Тула можно смело назвать слабо развитым. Это проявляется в низких объемах строительства и малом количестве публичных предложений.

В основном, это города с численностью жителей более 15 тысяч человек, где сохранилась производственная инфраструктура и функционируют в полном объеме объекты социальной и бизнес - сферы. Цена предложения определяется этими основными факторами. Дома, как правило, строятся застройщиком за счет средств долевого участия будущих собственников, и к этапу сдачи жилья в эксплуатацию наиболее востребованные варианты квартир (по расположению, метражу, количеству комнат) уже имеют своих хозяев. Оставшееся незначительное количество свободных квартир и формирует недостаточное предложение, что, в конечном счете, отражается и на цене.

Рисунок



Как видно из диаграммы, наибольшая цена предложения – в г. Новомосковск, наименьшая – в Ясногорске, цены в остальных городах достаточно близки к средней цене по области в данном сегменте.

Анализ рынка жилой недвижимости в Тульской области на вторичном рынке представлен ниже. Данные для анализа взяты из открытых источником и представляют цены предложения квартир по населенным пунктам. В исследовании средней стоимости 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке принимали участие цены 1, 2 и 3- комнатных квартир в домах как кирпичного, так и панельного исполнения, этажностью, преимущественно до 5 этажей. Данный подход основывается на достаточно ограниченном предложении квартир по населенным пунктам по сравнению с г. Тула, и проведение детальное сегментирование рынка по конструктивному исполнению жилых домов, этажности и прочим параметрам представляется достаточно сложным. С учетом ограниченности рынка предложений и, так как в расчете средней стоимости жилья участвует общая площадь квартиры, то в анализе сделано допущение о возможности использования данных по квартирам с различным количеством комнат.

Представленные населенные пункты практически полностью представляют Тульскую область, как по географическому признаку, так и по размеру и инфраструктуре населенных пунктов городского типа. Предложения в сельских поселениях единичны и не оказывают заметного влияния на рынок вторичного жилья.

Обобщая, можно говорить о сформированности рынка вторичного жилья в области. Средняя цена 1 кв.м. составляет 25 375 руб/кВ.м. Основные факторы, ее формирующие:

- размер населенного пункта

- состояние социальной инфраструктуры и перспективы ее развития

- развитость рынка труда

- экологическая обстановка в районе и городе

*Скриншоты объявлений представлены в Приложении 2 «Данные для анализа»/* *Данные для анализа Тульская область квартиры*, а также: *Приложении 2 «Данные для анализа»/*  *Данные для анализа область жилая недвижимость\_домовладения/ Приложение новостройки по Тульской области и Приложение по квартирам на вторичном рынке по Тульской области*

**Рисунок17**