

Министерство образования, науки и молодежной политики Нижегородской области  
Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение  
«Арзамасский коммерческо-технический техникум»

**Исследовательская работа**

**тема: Жилищный вопрос в г.Арзамас**

Выполнил: Крупнов К.С.

группа 18 – 31 БУХ

Специальность: 38.02.01 Экономика и  
бухгалтерский учет (по отраслям)

Руководитель: Крупнова С.А.

Арзамас, 2018

## Содержание

### Введение

1. Жилищный вопрос
2. Рынок недвижимости
3. «Новостройка» или «Вторичка»?
4. Когда и при каких условиях растут цены на недвижимость?

### Заключение

## **Введение**

Не секрет, что «жилищный вопрос» до сих пор остается острым в России, в том числе, и в г. Арзамасе - ветшают «сталинки» и «хрущевки», изменяется застройка города, обустраиваются новые городские районы. Следуя запросам времени, вводятся новые стандарты обслуживания и управления домами, развивается жилищное кредитование, изменяются требования горожан к комфорту жилья и инфраструктуре города.

Жители г.Арзамас чаще всего планируют:

- купить или построить новое жилье с использованием ипотек,
- получить жилье по наследству,
- обновить жилье за счет участия в государственных жилищных программах или в связи со сносом дома,
- улучшить жилищные условия, сделав ремонт.

Но чтобы осуществить плановые мероприятия необходимо знать цены на жилье, разницу в стоимости жилья на вторичном и первичном рынке, т.к. каждому из нас в своей жизни придется столкнуться с этим вопросом. Все это доказывает актуальность выбранной темы.

Цель исследовательской работы заключается в изучении жилищного вопроса и рынка недвижимости в г.Арзамас на протяжении 2016 – 2017гг.

Исходя, из цели поставлены задачи исследовательской работы:

1. Сделать анализ цен на объекты рынка недвижимости в городе Арзамас за период с 2016 по 2017 год.
2. Изучить тенденции изменения спроса и предложения на рынке жилой недвижимости в современных условиях.

3. Определить факторы, влияющие на изменение цен на жилье в г. Арзамас.

## **1. Жилищный вопрос**

Резкое ухудшение привычных жилищных условий населения, вызванное экономическими, социальными, политическими и иными причинами, приводящее к необходимости регулирования жилищных отношений со стороны публичных сообществ (государства, муниципалитетов) и создает жилищный вопрос. Жилищный вопрос в современном обществе связан с обеспечением права на достойное жилье. Только в рамках такого разграничения понятий можно установить ту или иную дату рождения жилищного вопроса и жилищной политики.

## **2. Рынок недвижимости**

Рынок жилой недвижимости является одним из индикаторов, отражающих реальное состояние и проблемы экономики страны в целом. Сегодня люди, которым необходимо решить свой жилищный вопрос обращаются на рынок недвижимости. Рынок недвижимости обладает специфическими характеристиками, что отличает его от других рынков.

Рынок недвижимости — сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность: объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке.

Рынок недвижимости является частью финансового рынка.

Особенностями рынка недвижимости являются:

- Слабый уровень исследования;
- Несбалансированность спроса и предложения;

- Цикличный характер;
- Ограниченое число продавцов и покупателей;
- Низкая ликвидность;
- Рост стоимости объекта недвижимости во времени;

Объекты недвижимости - товар специфический. Реакцию рынка на спрос и предложение определяют две его основные особенности: неповторимость и неподвижность.

Рынок недвижимости выполняет следующие функции:

- Установление равновесных цен;
- Регулирующая;
- Коммерческая;
- Функция санации;
- Стимулирующая;
- Социальная.

Какой товар продается на рынке недвижимости, как распространяется информация о ценах и количестве товара рынка недвижимости (см. рис 1, рис.2)

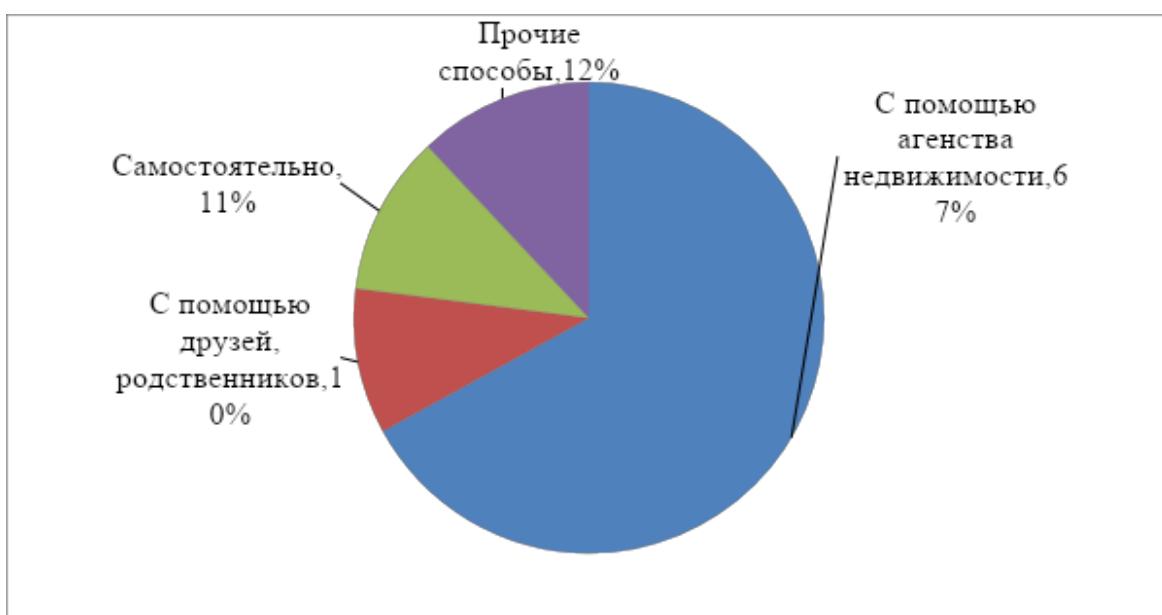


Рис.1 Сегментация рынка недвижимости по способам разрешения населения вопросов, связанных с недвижимостью

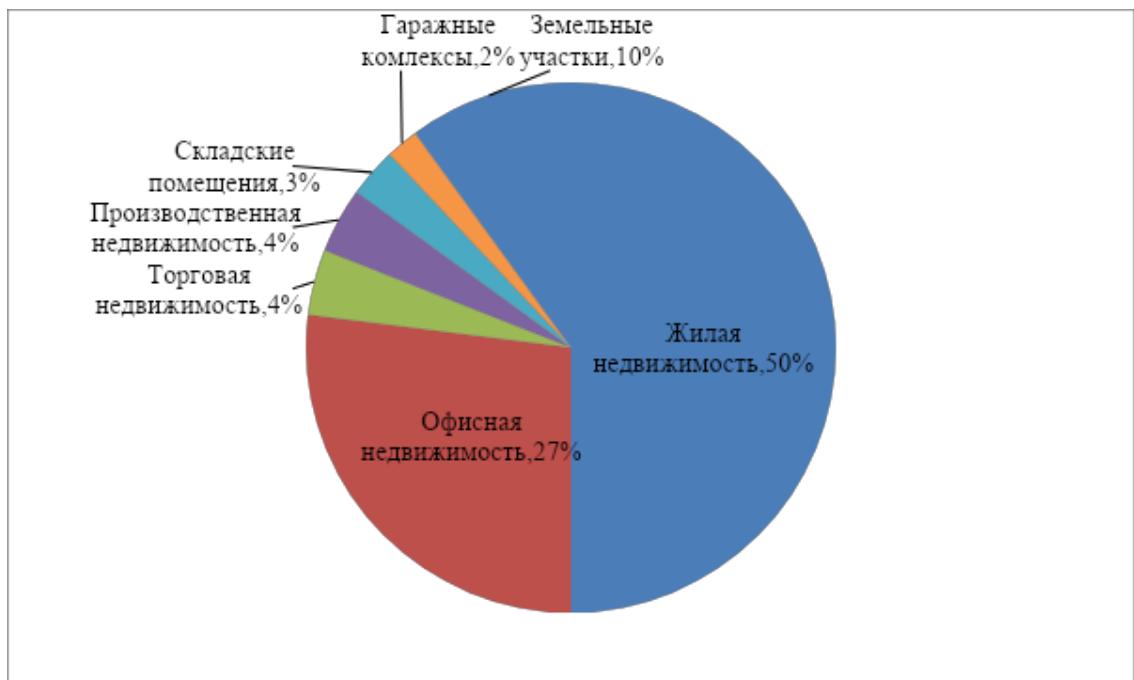


Рис. 2 Сегментация объектов исследования на рынке коммерческой недвижимости

## 2. «Новостройка» или «вторичка»?

Что выбрать – новостройку или вторичную недвижимость? На этот вопрос нет правильного ответа. С одной стороны, новая квартира, в которой никто не жил, к тому же цена выглядит уж очень привлекательно. С другой стороны – готовое жилье в обжитом районе. Можно привести только плюсы и минусы каждой стороны, а что выбрать в итоге – личное дело каждого.

Новостройка - это новый жилой дом. Приобретения жилья в новом доме имеет свои плюсы и минусы:

Плюсы:

- Порядок с документами;
- Чувство, что все новое, это очень привлекает покупателя;

- Цена;

Минусы:

- Вкладывание денег в обустройство и ремонт квартиры;
- Отсутствие инфраструктуры;
- Длительное ожидание строительства дома;

«Вторичка» - это жилые помещения (квартиры, комнаты, дома), находящиеся на рынке купли-продажи и уже имеющие ранее зарегистрированных собственников. Приобретения жилья при таком варианте имеет так же свои плюсы и минусы:

Плюсы:

- Нет каких-либо рисков, что строительство растянется еще на год;
- Развитая инфраструктура;
- Можно адекватно оценить состояние дома или квартиры;

Минусы:

- Жильё может требовать ремонта;
- Планировка бывает не всегда удачна;

Сделаем анализ цен на квартиры на первичном и вторичном рынках. А может быть выгоднее снимать жилье?

Таблица 1 Цены на недвижимость в г. Арзамас. Цена на съем квартир и комнат

Наименования жилья	Цена 1кв. метр, т.р.	Цена объект в среднем, руб.
Комната	308	4500
1-комнатная квартира	221	7000
2-комнатная квартира	196	9500
3-комнатная квартира	171	10000

Данная таблица показывает, можно сказать, что чем больше комнат в квартире, тем дешевле стоит квадратный метр. Цена на объект зависит от кол-ва комнат в квартире.

Таблица 2 Стоимость покупки вторичного жилья

Наименования жилья	Цена 1кв. метр, т.р.	Цена объект в среднем, руб.
Комната	54514	985000
1-комнатная квартира	42371	1385000
2-комнатная квартира	38352	1700000
3-комнатная квартира	38158	2450000

Данная таблица показывает, что на вторичном рынке за квадратный метр цены немного отличаются друг от друга, в зависимости от количества комнат в квартире.

Таблица 3 Цены на квартиры в новостройках

Наименование жилья	Квадратный метр	Объект в среднем,руб.
1-комнатная квартира	45000	1800000
2-комнатная квартира	44330	2850000
3-комнатная квартира	38062	2929450

Данная таблица показывает, что цена на квадратный метр уменьшается в зависимости кол-ва комнат в квартире. Цена на объект зависит от кол-ва комнат в квартире.

Таблица 4 Изменение цен на аренду жилья в г.Арзамас

Дата	Цена кв. метра, руб/мес
09.03.2015	225
23.11.2015	219
16.05.2016	222
05.06.2017	231

Данная таблица демонстрирует динамику усредненной цены за 1 квадратный метр для сделок найма квартир (однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных), а также отдельных комнат. Также одним из факторов роста цен является сезон сдачи недвижимости. Летом цены повышаются из-за роста спроса на аренду недвижимости.

Таблица 5 Динамика стоимости квартир в г.Арзамас на вторичном рынке

Дата	Цена покупки кв. метра
09.03.2015	51588
30.11.2015	44896
23.05.2016	41171
03.07.2017	38349

Данная таблица показывает изменение средней стоимости 1 м<sup>2</sup> для продающихся в Арзамасе жилых помещений, а именно: комнаты, 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные. Со временем цена покупки квадратного метра на вторичном рынке уменьшается.

Таблица 6 Изменение цен на новостройки в г.Арзамас

Дата	Цена покупки кв.метра
09.03.2015	50847
30.11.2015	45026
21.03.2016	44761
25.05.2017	41146

Основой для этой таблицы являются данные о средней стоимости квадратного метра в новых домах от застройщика, в отличие от предыдущих двух таблиц, при расчете не учитывалась цена продажи комнат, так как в случае новостроек это малопопулярный предмет сделок. Важно: данные относятся преимущественно к сданным домам, жилью высокой степени готовности.

Со временем цена покупки квадратного метра в новостройках уменьшается.

#### **4. Когда и при каких условиях растут цены на недвижимость?**

Динамика стоимости недвижимости за последние годы достаточно неоднозначна. Она зависит от множества факторов, которые создают и сами покупатели, государственная политика, работа банковской системы и многое другое.

Цены на жилье сильно зависят от его себестоимости. Технологический прогресс и быстрое распространение на рынке современных импортных материалов позволяют сокращать расходы на строительство.

Удорожание квартир очень часто происходит на волне кризисных ожиданий, когда покупатели перестают полагаться на банки и спешат вложить сбережения в нечто материальное и осязаемое.

Ни для кого не секрет, что львиная доля квартир покупается в ипотеку. Относительная легкость заключения ипотечных договоров создает

ценовые пузыри. Очевидно, что пузырь рано или поздно лопается, но до переломного момента рост цен продолжается уверенными темпами.

В копеечку влетает нормативное урегулирование процесса.

Роста стоимости жилья следует ожидать при ужесточении налогового, жилищного, земельного, градостроительного законодательства.

Говоря о росте цен на квартиры, требуется учитывать территориальный фактор. От усредненных данных о ценах недвижимости в стране мало толку; ориентироваться следует на локальные индексы стоимости.

В городах и их отдельных районах жилье обычно дорожает с развитием инфраструктуры - появлением вблизи бизнес-центров и точек торговли, фитнес-клубов, детских и здравоохранительных учреждений. Чтобы догадаться, сколько будет стоить конкретная квартира через несколько лет, необходимо поинтересоваться официальными планами застройки.

Необходимо подчеркнуть, что рынок недвижимости реагирует на какие-либо перемены не мгновенно. Резкие скачки цен возможны лишь в кризисных условиях, менее же грубые факторы отражаются на доступности жилья на протяжении двух, а то и трех, лет.

## **Заключение**

Жилищный вопрос сегодня по-прежнему «портит людей» в первую очередь своей трудноразрешимостью. Так как многое поставлено на «рыночные» рельсы, а доходы населения далеки от предложений рынка жилья, в погоне за квадратными метрами молодежь вынуждена усиленно зарабатывать деньги.

Чтобы уметь принять единственное правильное решение, необходимо знать все тонкости функционирования рынка недвижимости.

## Список использованных источников

<http://realty.kurs-kotirovka.ru/arzamas/>

<http://realty.kurs-kotirovka.ru/arzamas/>

<http://realty.kurs-kotirovka.ru/arzamas/dinamika/>

<http://realty.kurs-kotirovka.ru/ratings/prodazha/2-komnatnaya-kvartira.html>

<http://realty.kurs-kotirovka.ru/publikacii/kogda-rastut-ceny>

<https://arzamas.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

<http://kvartiravnovgorode.ru/arzamas/stoimost-kvartir/vtorichnyj-rynek>