

# МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ОДЕССА

*Костюченко В.В., магистр  
кафедра менеджмента и управления проектами*

*Одесская государственная академия строительства и  
архитектуры*

**Аннотация.** Статья посвящена комплексному исследованию рынка жилой недвижимости в городе Одесса, которые включают рассмотрение проблем всех классов недвижимости в отдельности, а также состояния первичного и вторичного рынка в Украине в целом.

**Постановка проблемы.** Целью данных маркетинговых исследований является определение наиболее перспективных сегментов рынка жилой недвижимости для инвестирования проекта в данной области. Рынок недвижимости терпит постоянные изменения, и для его прогноза требует анализа всех факторов влияющих на него.

**Изложение основного материала.** Еще совсем недавно строительный рынок Украины переживал последствия кризисного периода. Но уже сейчас на строительных площадках можно наблюдать активное оживление. Ситуация строительного рынка в различных областях отличается друг от друга, иногда даже весьма значительно.

Сегодня в Украине, по данным компании Domobaza, существует 3804 строительных объектов, которые находятся на разных стадиях - от проектов до законченных и недавно введенных в эксплуатацию объектов. [2]

Город Одесса имеет очень развитый рынок недвижимости со своей спецификой. Развитость объясняется тем, что основной источник прибыли города, кроме международного порта, является

туризм. Специфика этого рынка заключается в том, что основным показателем «элитности» жилья - это его расположение в городе. Самый дорогой и престижный район Одессы – это Приморский, особенно такие места, как Приморский бульвар, Аркадия, Большой Фонтан. Здесь находится много дорогих новостроек. Это жильё премиум класса. Преимуществом этих мест является расположение вблизи от центра и одновременно в близости к морю, но при этом вдалеке от оживленных магистралей, что позволяет сохранять экологию. Тут находится большинство городских санаториев, крупнейший парк им. Т. Шевченко и ботанический сад.

Одессу приезжает много частных инвесторов и выгодно вкладывают денежные средства в местную недвижимость, так как застройщики постоянно строят новые дома и гостиницы, и стоимость новых часто превышает расценки в столице.

Как правило большинство проектов элитного жилья реализуется за счет иностранных инвесторов, особенно из России. Для такого рода вкладчиков капитала важно чтобы здание находилось вблизи от моря, так как зачастую они покупают себе квартиру с целью сезонного проживания семьи либо периодического собственного пребывания в городе. Для местного населения главное это удобство квартиры для постоянного проживания, поэтому предпочитают больше квартиры в домах в центре города, несмотря на то что большинство из них построены еще до 1980 года, не говоря уже о домах, являющихся памятниками культуры.

На данный момент в связи с тем, что центр города является застроенным и цены на квартиры соответствуют расположению домов, в списке наиболее востребованных районов Одессы лидерами являются спальные районы. На сегодняшний день в городе работают около 40 застройщиков, у каждого из которых находится как минимум один объект в процессе реализации.

Реакцией застройщиков на тенденции рынка стал переход, вслед за потенциальными покупателями, к строительству в спальных районах. Ранее большинство новых домов строилось в центре города, но теперь больше половины всех проектов реализуется в микрорайонах, особенно в поселках Таирова и Котовского, а также на Слободке. До этого момента все чаще строились дома эконом-класса и значительно меньше домов среднего класса. Строительство же элитных домов уменьшилось наиболее существенно в связи с уменьшением спроса и небольшого количества подходящих земельных участков. Также огромное влияние на строительство этого класса зданий оказывает неустойчивая законодательная база – частое введение новых реформ и законов. Многие зарубежные инвесторы попросту боятся вкладывать свои деньги в проекты, реализуемые в нашей стране из-за больших рисков.

Кроме того неожиданный рост спроса за последние три года, который повлек резкий рост цен на жилую недвижимость, сменился дефляцией. Особенно это отразилось на ценах наименее ликвидного жилья. Покупка жилья сократилась в два раза, что объясняется нестабильной политической обстановкой в стране и высоким уровнем инфляции.

Продажи квартир на вторичном рынке осуществляются более активно, чем на первичном. Причиной этому является то, что процентная ставка по кредитам на недвижимость вторичного рынка ниже, чем по кредитам на новое жилье. Также оказывает влияние тот факт, что многие фирмы-застройщики не могут выдержать сроков ввода домов в эксплуатацию.

Таблица 1

### **Ставка кредита банков на жилье [3]**

Банк	Процент кредита на	Процент кредита на
------	--------------------	--------------------

	жилье на первичном рынке	жилье на вторичном рынке
Укресимбанк	25,3% годовых	25,3% годовых
АстраБанк	23,14% годовых	21,4 % годовых
UniCredit Bank	22,1% годовых	22% годовых
ОщадБанк	19,3-20,79%	13,85-20,3%

Большие перемены ожидают как Одессу, так и Украину в целом в плане строительства бюджетных домов. После принятия о провидении социальной программы «Доступное жилье», которой предусмотрено строительство дешевых энергосберегающих зданий, а также выделение льготных ипотек с государственной компенсацией на покупку этого жилья для малоимущих, многодетных семей, а также для молодых семей, не имеющих своей жилплощади. Частным застройщикам не стоит рассчитывать на эту категорию людей, ведь сложно конкурировать с государством, предлагающим льготные условия покупки жилья. Но это не касается тех застройщиков которые работают по этой государственной программе.

Но особое внимание занимают жилые комплексы. Они получили особую популярность за прошедшие несколько лет, так как выгодно отличаются своей инфраструктурой, охранной системой и общим комплексным подходом к строительству. По данным компании domobaza.info, на данный момент в Украине активно идет строительство именно в этой сфере - 780 объектов строятся, 296 находятся на стадии проектирования. [2] Особенно это касается строительства в городах-миллионниках.

### Данные Лиги экспертов Украины на июнь 2012 г. [4]

Район	Средняя стоимость кв. м	Снижение/рост цен, выражені у %
<b>Устаревший фонд на вторичном рынке недвижимости Одессы</b>		
Киевский	1146 у.е.	+0,3 %
Малиновский	1020 у.е.	-0,4 %
Таировский	1313 у.е.	+1,0 %
Суворовский	1000 у.е.	+0,9 %
<b>Жилье класса элит, бизнес и эконом на вторичном рынке</b>		
Киевский	1257 у.е.	-2,0 %
Малиновский	1089 у.е.	+0,4 %
Таировский	1340 у.е.	+1,3 %
Суворовский	1042 у.е.	+6,2 %
<b>Жилье класса элит, бизнес и эконом на первичном рынке</b>		
Киевский	822 у.е.	-2,4 %
Малиновский	789 у.е.	-2,1 %
Таировский	1054 у.е.	-0,8 %
Суворовский	670 у.е.	+0,0 %

Застройка городских территорий в настоящее время ведется концентрировано – крупными комплексами, организованными по типу микрорайонов в виде укрупненных кварталов или их групп. Требования, предъявляемые к многоэтажным жилым домам жителями современных городов, охватывают широкий круг

вопросов: комфорт в квартире и общественное обслуживание, художественное качество жилых домов и застройки в целом. Общественное обслуживание приобретает с каждым годом все большее значение в социальной и бытовой жизни общества.

Сочетание жилой части со встроенными или пристроенными учреждениями различного назначения - торговыми, досуговыми, административными, производственными - образуют многофункциональные жилые здания. В практике проектирования к ним относят дома с общественным обслуживанием, жилые комплексы и многофункциональные жилые комплексы. Этажность и планировочная структура многофункционального здания могут быть любые. Жилая часть формируется на основе квартир, нежилая часть - на основе зальных пространств. Такое размещение коммерческих помещений повышает легитивность всего здания в целом. [1]

**Выводы.** Анализ колебания цен на недвижимость показал что наиболее устойчивыми к снижению цен на жилье в Таировском и Суворовском районах, что привлекает инвесторов строительства. Что касается выбора класса здания, то для этих районов характерны эконом и средний классы. Успешность проекта строительства здания эконом-класса во многом будет зависеть от государства - продлят ли программу «Доступное жилье» и будут ли выдаваться льготы на покупку. Строительство здания среднего класса имеет конкуренцию лишь со стороны остальных застройщиков и является в полнее приемлемой. Жилые комплексы среднего класса при своей легитивности имеют меньше конкуренции, что является важным фактором на сегодняшний день. При выполнении таких проектов очень важно постоянно отслеживать рынок потому, что дальние прогнозы здесь не имеют места.

## **Литература**

1. Агеева Е.Ю. Многофункциональный жилой дом/ Агеева Е.Ю. - Нижний Новгород: ННГАСУ, 2010.
2. domobaza.(2012). Объекты строительства и недвижимости. Web: <http://domobaza.info/>
3. prostobank.ua.(2012). Кредиты на жилье - тарифы банков. Web: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/tarify](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/tarify)
4. 3doma.ua(2012). Обзор цен на жилую недвижимость Одессы. Web: <http://realty.3doma.ua/>