

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИЙ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА г.САМАРЫ

Говердовская Н.Н., Симановская Е.Е.

Научный руководитель к.т.н., доцент Гераськин М.И.

Самарский государственный аэрокосмический университет

им. акад. С.П. Королева

Рынок недвижимости является открытой системой, и анализ его трендов необходимо проводить с учетом общей экономической ситуации. Как часть единой экономической системы, рынок недвижимости подвержен воздействию макроэкономических факторов. Рост цен на рынке жилья, который наблюдается в последние четыре года, является абсолютно обоснованным и отражает в первую очередь реальную инфляцию, увеличение денежной массы и рост цен на нефть.

Проведен анализ динамики роста стоимости жилой недвижимости с 1 квартала 2003 по 3 квартал 2006 и рассчитаны темпы роста цен [1]. Рассмотрим тенденции на рынке первичного жилья.

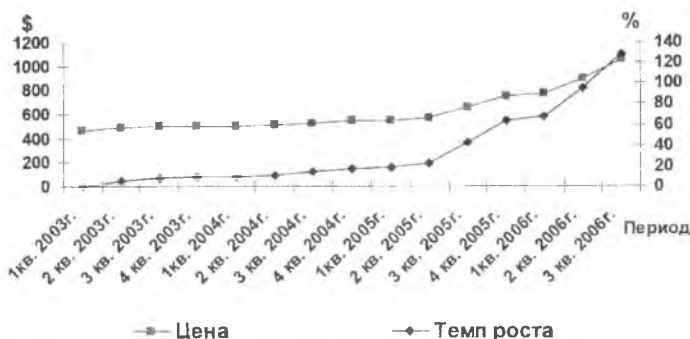


Рисунок 1. Динамика стоимости 1 кв. м первичного жилья.

На первичном рынке недвижимости наблюдается тенденция роста цен. С 1 квартала 2003 по 2 квартал 2005 года цены росли постепенно без существенных изменений. Но в 2 квартале 2005 года наблюдается резкий скачок темпов роста цен в среднем на 12 % в квартал. Причинами этого является, во-первых, принятие 1 апреля 2005

года ФЗ №214 «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов...» [2], что привело к дефициту строящегося жилья, т.к. схема получения разрешительной и согласовательной документации была недостаточно проработана, большинство строек велось без соответствующего (документального) обеспечения. В итоге, произошла дифференциация цен: цены на объекты долевого строительства с разрешительной документацией стремительно росли, а цены на квартиры в застройках, не имеющих документального обеспечения, снижались.

Во-вторых, один из объективных, неотъемлемых факторов удорожания жилья – это инфляционная составляющая рынка, которая в среднем составила 2,5% [3]. Цены на стройматериалы растут столь быстрыми темпами, что инвестиций, остаточных на момент закладки фундамента, к концу цикла строительства недостаточно для того, чтобы возвести аналогичный объем жилой площади. В 2005 году на формирование стоимости квадратного метра новостроек оказал влияние тот факт, что монопольные игроки подняли цены на основные стройматериалы (в частности цемент). В мае цены на цемент по официальным данным выросли от 12% до 42%, однако реальные потребители – заводы ЖБИ и застройщики – констатировали: фактический рост составил 80-100% [2]. Скачок цен на цемент обусловил еще один фактор: крупнейшие производители цемента заявили о переходе на новую схему работы с оптовиками – по 100%-ной предоплате.

В-третьих, на данный момент уровень потребительского спроса существенно превышает уровень предложения. В условиях роста покупательной способности, имевшего место в 2006 году, дефицит предложения стал ощущаться еще более остро.

В 2006 году темпы роста цен первичного жилья ускорятся по сравнению с аналогичными показателями вторичного рынка. Это обусловлено следующими факторами.

1. Постоянно растущий спрос в связи с инвестиционной привлекательностью рынка. Сегодня рынок недвижимости лидирует в рейтинге наиболее предпочтительных сегментов для вложения средств. Согласно соцопросам, более 50% [4] потенциальных частных инвесторов вложили бы свободный капитал в покупку недвижимости, в том числе жилья.
2. Инфляционная составляющая – увеличение покупательной способности, рост цен на стройматериалы и энергоресурсы, что повлияло на различие между средневзвешенной инфляцией и инфляцией сектора недвижимости. Согласно государственной статистике, по итогам 2005 года средневзвешенная инфляция составила 9%, а инфляция стройматериалов 106%. [5]

Рассмотрим тенденции на рынке вторичного жилья.

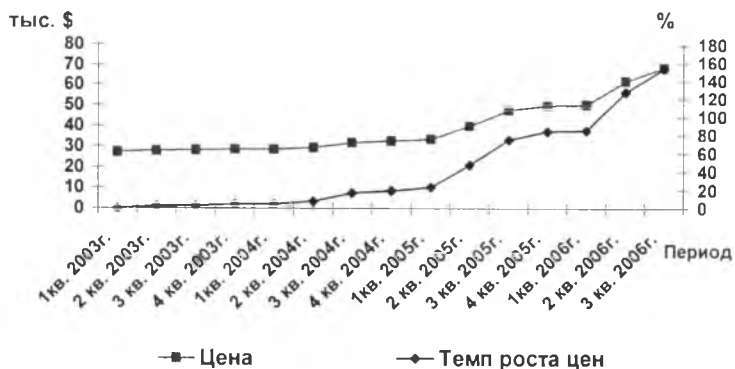


Рисунок 2. Динамика стоимости 1-комн. квартиры вторичного жилья .

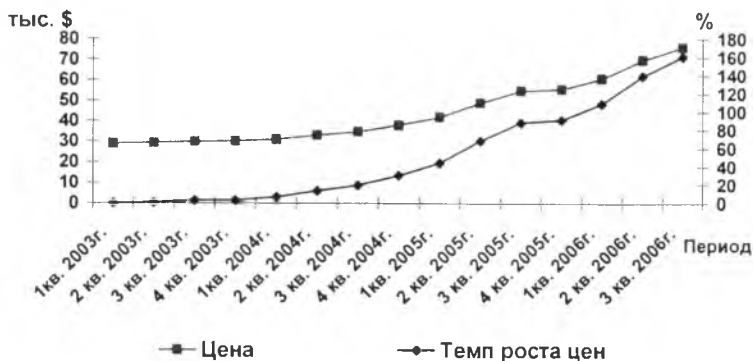


Рисунок 3. Динамика стоимости 2-комн. квартиры вторичного жилья .

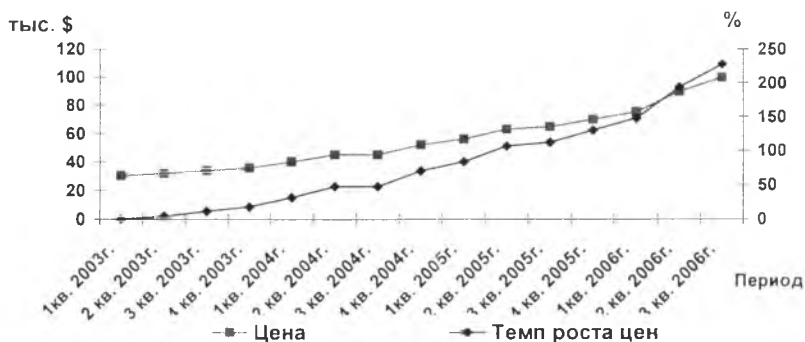


Рисунок 4 Динамика стоимости 3-комн. квартиры вторичного жилья.

В сегменте вторичного жилья наиболее интенсивно росли цены на трехкомнатные квартиры, темп роста, составил 228% за период 2003-2006 г.г., на втором месте по темпам роста цен находятся двухкомнатные (161%) и на третьем месте – однокомнатные квартиры (153%).

Темпы роста цен вторичного жилья превышают темпы роста цен первичного. Это обусловлено рядом факторов [6]:

1. Сокращение предложения на региональном рынке новостроек повлекло за собой увеличения спроса на вторичное жилье и, как следствие, изменение алгоритма ценовой политики в этом сегменте рынка. Застройщики продолжают работать на старых площадках, выделенных по ранее действующим правилам. Однако постепенно их освоение завершается, если ситуация не изменится, уже в этом или следующем году мы можем столкнуться с полным отсутствием предложения жилья в новостройках.
2. В 2005 и 2006 отмечено активное развитие ипотеки: сегодня платежеспособному населению предоставлена возможность, приобретать жилье в кредит. Ипотека предоставляется кредитными организациями только на завершеное строительство. Следствием этого является увеличение темпов роста цен вторичного жилья.

Список использованной литературы.

1. Все расчеты произведены по данным журнала «Зеленая площадь» за 2003-2006 г.г. (приложение к изданию «Новости рынка недвижимости»)
2. Официальный сайт еженедельника «Новости рынка недвижимости» www.nrn.ru, №47 от 26.12.2005, Где можно получить свою долю? [Недвижимость], Оксана Евдокимова.

3. Официальный сайт еженедельника «Новости рынка недвижимости» www.nrn.ru , №47 от 26.12.2005, Недвижимость – 2005.
4. Официальный сайт еженедельника «Новости рынка недвижимости» www.nrn.ru , №44 от 4.12.2006, Атака цен [Недвижимость], Оксана Евдокимова
5. Официальный сайт еженедельника «Новости рынка недвижимости» www.nrn.ru , 40 от 06.11.2006, Вверх, только вверх [Недвижимость] Оксана Евдокимова
6. Официальный сайт еженедельника «Новости рынка недвижимости» www.nrn.ru, №47 от 25.12.2006, 2006й- скорый [Недвижимость], Оксана Евдокимова

УДК ББК У9(2)0-13

**ОЦЕНКА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ
НА ПРИМЕРЕ ОАО «АВИААГРЕГАТ»
ПО БИЗНЕС-НАПРАВЛЕНИЮ «ГИДРОЦИЛИНДРЫ»**

Иванов М.Ю., Чернявская А.В.

Научный руководитель: ассистент, Маклюкова Жанна Викторовна

Самарский государственный аэрокосмический университет

им. акад. С.П. Королева

Чтобы выжить и суметь адаптироваться к изменяющимся условиям рыночной экономики, авиаагрегатные предприятия вступили на новые диверсифицированные рынки, где столкнулись с проблемой конкуренции и необходимостью оценки своих конкурентных позиций.

Целью данной работы является оценка конкурентоспособности авиаагрегатного предприятия на примере ОАО «Авиаагрегат» по бизнес-направлению «Гидроцилиндры» и разработка мероприятий по повышению конкурентоспособности предприятия.

Изначально предприятие функционировало, как узкоспециализированное на производстве воздушных металлических винтов. На сегодняшний день это многопрофильное предприятие с диверсифицированным производством, специализирующееся на