

Совмещая в себе пересадку внутри вагона и комбинацию маршрутов, сервис закрывает все важные потребности клиента, такие как удобство, небольшая длительность, стыковка между различными видами транспорта и простота в выборе собственного пути следования.

Список использованных источников

1. <https://www.rzd.ru/> (дата обращения 20.11.2023г.)

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. О. САМАРА

Я.Д. Степанова

Научный руководитель Е.П. Ростова
Самарский национальный исследовательский университет
имени академика С. П. Королёва

В настоящее время рынок жилой недвижимости развивается всё больше и больше. Существует бесчисленное множество предложений о продаже и аренде жилья, а поэтому покупателю, как основному субъекту рынка недвижимости, становится все сложнее найти подходящий вариант. Рыночная стоимость жилья зависит от многих факторов, одни из которых уменьшают, а другие, наоборот, существенно увеличивают цену объекта недвижимости.

Факторы, влияющие на формирование цены объекта можно разделить на пять основных групп: экономические (уровень занятости, доходов населения; уровень инфляции, спрос и предложение на рынке и т.д.); политические (политика государства в экономическом секторе, состояние законодательно-нормативной базы и др.); социально-демографические факторы (численность и плотность населения, возрастной состав населения, миграция и т.д.); географические факторы (природа, климат, природные ресурсы и др.); технические факторы (технология строительства, организация строительства и др.) [1]. Помимо данной классификации, существует деление ценообразующих факторов по уровню влияния: первый уровень – факторы, влияющие на рынок недвижимости в целом; второй уровень – локальные факторы, действующие в масштабах округа, города, района; третий уровень – факторы, связанные с объектом недвижимости. В соответствии с ценовыми и качественными характеристиками формируются категории недвижимости.

Рынок жилой недвижимости в г. Самара постоянно развивается. На стоимость жилья повлияли внешние факторы, поэтому стоимость жилья серьезно изменилась за последние 3 года. Для примера рассмотрим изменение цен на однокомнатные квартиры в период с 2017 по 2023 г.г. Заметим, что с 2020 года начался рост цен на «вторички» и жильё в новостройках. В 2021 году произошёл резкий скачок, и цены на недвижимость стремительно поднялись вверх. На сегодняшний день примерная стоимость однокомнатной квартиры в новостройке составляет 4 571 515 р. (+15,54%). Вторичное жильё, в среднем, обойдется в 3 582 625 р. (+5,48%). [2]

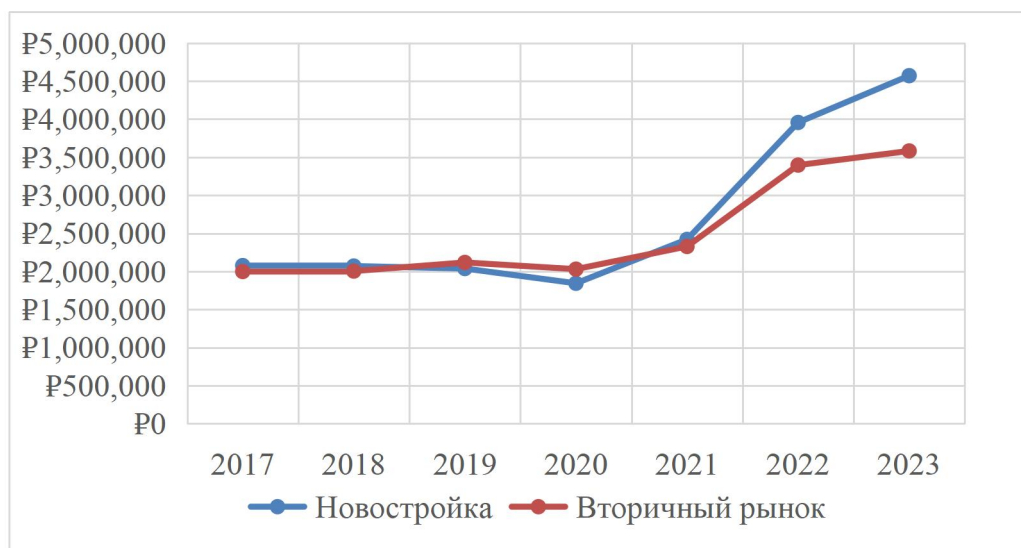


Рисунок 1 – Динамика цен на 1-комнатные квартиры за 2017-2023 г.г. [2]

При принятии решения о вложении своих средств в покупку жилья покупатель обращает внимание на ключевые факторы: площадь объекта, цена за один квадратный метр и месторасположение объекта недвижимости. В соответствии с классификацией по уровню влияния данные факторы относятся к третьему уровню. [3] Рассмотрим их более подробно. Не секрет, что чем больше площадь объекта, тем больше его цена, но нужно также учитывать фактор расположения жилья. Стоимость одного квадратного метра в равных по площади, но находящихся в разных районах города квартирах будет существенно различаться.

Исследовав рынок жилой недвижимости и запросы покупателей, можно сделать вывод о том, что самыми привлекательными районами для приобретения жилья в Самаре являются: Октябрьский, Ленинский и Самарский районы. Это обуславливается тем, что в перечисленных районах хорошо развита инфраструктура и транспортное сообщение, есть множество деловых и бизнес-центров, а также мест для прогулок и отдыха. [4] Следовательно, стоимость одного квадратного метра в Самарском, Октябрьском и Ленинском районах самая высокая и составляет 124 666 руб., 126 150 руб., 141 461 руб. соответственно. [5]

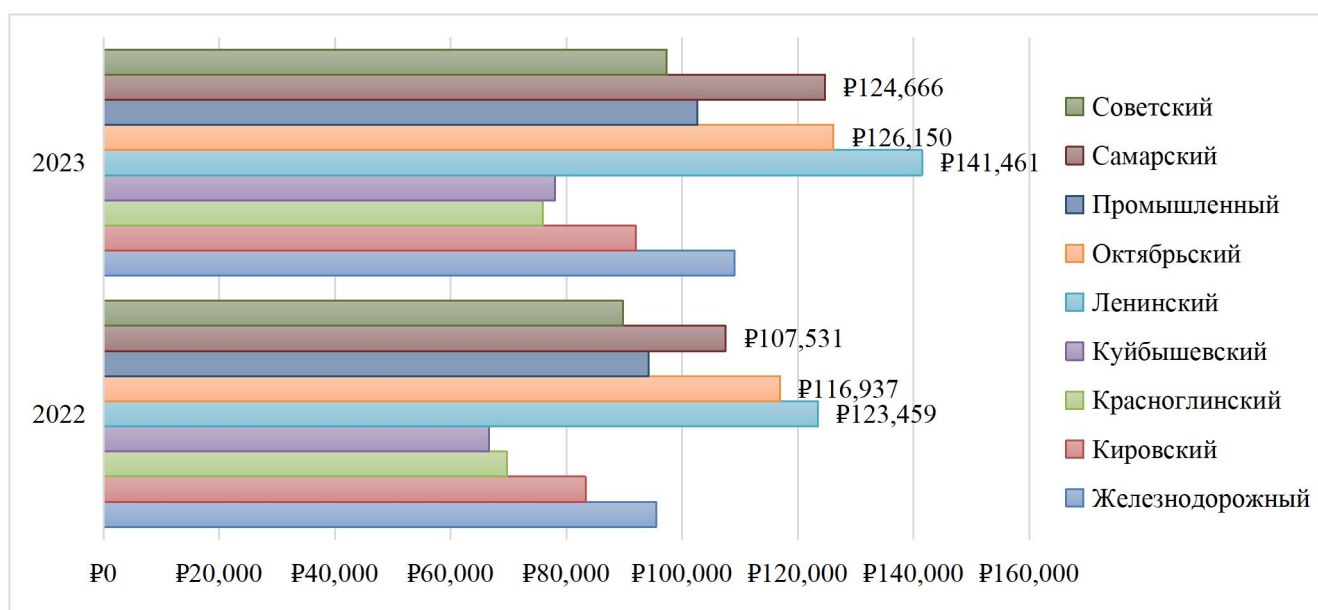


Рисунок 2 – Динамика цен на 1 м² по районам г. Самара [5]

Рассмотрим ситуацию спроса и предложения на рынке жилой недвижимости. Так как площадь объекта является одним из ключевых факторов, влияющих на цену, изучим состояние предложения на рынке жилой недвижимости исходя из количества комнат. Проанализировав информацию на официальных сайтах по продаже жилой недвижимости, а также, ознакомившись с отчётами Самарского областного Фонда жилья и ипотеки, можно сказать о возрастании потребительского спроса на новостройки. Это может обуславливаться тем, что покупатели хотят сэкономить денежные средства, участвуя в долевом строительстве или приобретая квартиру в черновой отделке. Среди всех районов г. Самара наибольшее количество предложений о продаже жилья в новостройках представлено в Октябрьском и Кировском районах. Исследовав предложение на рынке вторичного жилья, можно сделать вывод о том, что наибольшее количество предложений на 1-комнатные квартиры приходится на Промышленный и Октябрьский районы, 2-комнатные – на Кировский, Промышленный и Октябрьский районы, а 3-комнатные – на Промышленный и Кировский районы города. [5] Стоимость 1 квадратного метра в Кировском и Промышленном районах намного ниже, чем в Октябрьском, что является одним из основных критериев выбора объектов недвижимости с большей площадью именно там.

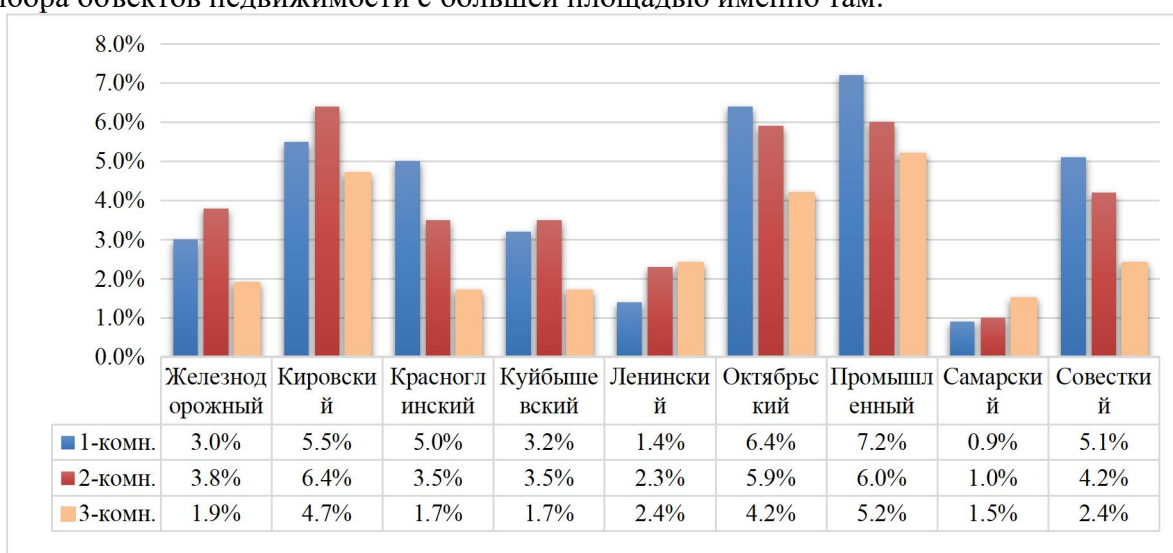


Рисунок 3 – Предложение на вторичном рынке недвижимости по районам г. о. Самара и количеству комнат [5]

Помимо ключевых факторов, оказывающих сильное влияние на формирование цены, существуют субъективные, которые отражают личные желания покупателя, например, площадь кухни, внутренняя планировка или наличие торговых центров в шаговой доступности. Чем больше совокупность уникальных характеристик объекта, тем более востребованным он будет среди покупателей, а значит, и цена его будет выше. Но не стоит забывать о факторах, способных снизить стоимость, поэтому при оценке жилья перед покупкой важно учитывать, как можно больше свойств объекта.

Список использованных источников

1. Ильиных А. Л. Факторы формирования стоимости недвижимости / Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесостроительство, управление недвижимостью. 2021 г. Том 3 №2 С. 79-86.
2. Статистические данные стоимости квартир в г. о. Самара [Электронный ресурс]: <https://www.realtymag.ru/kvartira/prodazha/district/samara/sovetskij/prices>

3. Г. М. Стерник. Ценообразование на рынке жилья России / Имущественные отношения в РФ. 2010 г. №4 (103).
4. Федорова Я. А., Юстус Т. Н., Ерошевский С. А. Анализ первичного рынка жилой недвижимости Самары. Региональное развитие: электронный научно-практический журнал. 2016 г.
5. «Рынок жилой недвижимости Самарской области»: мониторинговый отчёт Самарского областного Фонда жилья и ипотеки, июнь 2023.

РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КАРТЫ ЖИТЕЛЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

И.В. Усольцева

Научный руководитель А.Г. Окунева
Самарский национальный исследовательский университет
имени академика С.П. Королева

Цель: создание инфраструктуры для вовлечения граждан в жизнь региона с помощью эффективного взаимодействия с органами власти, НКО и частными компаниями (получение и оказание помощи), а также повышение осведомленности населения о доступных льготах и социально значимых мероприятиях города.

Объект: карта Жителя Самарской области.

Ключевые слова: карта жителя Самарской области, жизнь региона, инфраструктура приложения, предложения по усовершенствованию, социальные проекты

В рамках поставленной цели стоит несколько задач, прежде всего стоит выяснить, что на данный момент знают люди о карте жителя Самарской области в возрасте от 16 до 55 лет. 76,4 % от числа опрошенных – порядка 249 человек из 326 не знают и никогда не слышали о карте жителя Самарской области, пользуются лишь 15 человек. При таких низких показателях информированности в социальных проектах принимают участие также небольшой процент количества опрошенных - менее 27%. Вследствие опроса были выделены ключевые направления: поддержка социально-незащищенных слоев населения, экология и защита окружающей среды, помощь приютам для животных, представленные ниже на рисунке 1. Учитывая полученные данные: 86 человек уже принимающих участие в социальных проектах и 103 человек желающих, но не знающих как они могут это делать, не проинформированных об актуальных акциях и волонтерских программах – это проблема современного общества.

Какие направления социальных проектов Вы поддерживаете

 Копировать

