

Выборочные результаты исследования платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости в городе Ульяновск

Цель исследования:

определить емкость услуг и перспективные сегменты потребителей на рынке жилья г. Ульяновска

Задачи исследования:

1. определить основные характеристики семей Ульяновска и их материального положения
2. выявить потребности городских семей в жилье и емкость рынка жилищного строительства
3. изучить структуру потребительского спроса в жилье
4. выявить отношение населения к новым микрорайонам и жилым комплексам Ульяновска
5. рассмотреть информированность населения о строительных компаниях, действующих на региональном рынке строительства жилья
6. определить рейтинг предприятий-застройщиков в оценках потребителей.

Реальный уровень емкости определяется желанием самих семей осуществить в ближайшее время действия, связанные с покупкой жилой площади. Наш опрос показал, что для Ульяновска реальная емкость рынка жилищного строительства составляет **23% (+2,5%)**. Практически четверть городских семей планирует в ближайшие 2 года приобрести новое жилье (таблица 1.10).

Более высокую активность на рынке недвижимости демонстрируют:

1. семьи, состоящие из молодых людей: 37% от общей доли этих семей, планируют купить новое жилье. В первую очередь – это покупка отсутствующего жилья (почти половина от потенциальных потребителей – 47%); во вторую – расширение площади (более четверти – 27%)
2. семьи из среднедоходной страты: 33% от общей доли таких семей в Ульяновске планирует в ближайшее время совершить действия на рынке недвижимости, направленные, прежде всего, на приобретение отдельного жилья или расширение площади (44 и 41% соответственно от средней страты)
3. состоятельные семьи Ульяновска: каждая 3-я-4-ая семья, имеющая среднедушевой доход свыше 25 тысяч рублей в месяц, планирует в ближайшее время купить жилую площадь с целью расширения общей площади (33% от данного сегмента), приобретения второго жилья (34%) или вложения средств в недвижимость (15%);
4. сложные многопоколенные семьи: каждая 4-я семья этого типа (26%) планирует купить жилую площадь с целью приобретения отдельного жилья или замены ветхих условий проживания.

Таблица 1.10. Планы семей Ульяновска в приобретении жилья (в %; n = 1150)

Показатели	Всего	Тип семьи					Уровень жизни				
		Люди трудоспособного возраста	Молодая семья без детей	Родители и дети дошкольного и школьного возраста	Сложная многопоколенная семья	Люди пенсионного возраста	Бедные	Малообеспеченные	Базовые	Средние	Состоятельные
Планы на приобретение жилья											
Да, планируем	23	21	37	21	26	8	18	18	22	33	29
Нет, не планируем	51	55	39	45	50	76	53	54	46	51	58
Трудно сказать	26	24	25	34	23	17	29	28	32	16	13
Цели приобретения жилья											
Приобретение отсутствующего жилья	23	12	47	18	6	0	2	24	35	10	6
Приобретение отдельного жилья	35	52	16	18	61	50	85	24	26	44	12
Замена ветхого жилья	13	8	14	2	28	23	54	17	4	2	0
Расширение площади	31	19	27	59	22	0	31	27	26	41	33
Приобретение второго жилья	8	12	3	2	11	25	0	7	9	12	34
Инвестиции в недвижимость	1	13	2	1	0	2	0	0	1	4	15

Выводы:

1. сегментационный анализ активности семей Ульяновска на рынке недвижимости показал, что в большинстве социально-демографических, социально-экономических сегментах семей уровень интереса к покупке нового жилья не опускается ниже 18-20%. Исключение составляют семьи, состоящие только из людей пенсионного возраста; потребность в покупке жилья в данном сегменте не превышает 8%
2. В абсолютном выражении получаем не менее **25 000** платежеспособных семей, планирующих купить квартиру в новых жилых комплексах города Ульяновская в 2015-2016 гг. (при расчете учитывались планы покупки на первичном рынке жилья – 55% от общего числа планирующих купить квартиру)