

Научная работа по исследованию рынка недвижимости в г. Владикавказ

{ Выполнила студентка гр. П-СРВ-б-о-172 Нагаева Д.
З.
Руководитель: Алехина И.С.



Город был основан в 1784 году, как русская крепость на входе в Дарьяльское ущелье в связи с подписанием Георгиевского трактата между Россией и Грузией и началом строительства Военногрузинской дороги.

Крепость возникла на правом берегу реки Терек. Название «Владикавказ» со значением «владей Кавказом» было дано крепости П. С. Потёмкиным. «При входе гор предписал я основать крепость на назначенном по обозрению моему месте под именем Владикавказ» — докладывал в рапорте о закладке крепости генерал-поручик П. С. Потёмкин 25 апреля 1784 года.

Указ императрицы Екатерины II 1784 года: «У подножья гор повелеваю я основать город, на назначенном по обозрению моему месте, под именем Владикавказ».

*Администрация города
Владикавказ*



*Икаев Русланбек
Кузьмич
Глава г. Владикавказ*



География



Город расположен на Северном Кавказе, по обоим берегам реки Терека, в 30 км от Дарьяльского ущелья. Занимает площадь 291,61 км² От Владикавказа берёт начало Военно-Грузинская дорога.

История

Город был основан в 1784 году, как русская крепость на входе в Дарьяльское ущелье в связи с подписанием Георгиевского трактата между Россией и Грузией и началом строительства Военно-грузинской дороги. Крепость возникла на правом берегу реки Терек . В течение войны с горцами крепость несколько раз перестраивалась. В 1858 году Владикавказ был обнесён каменной стеной с бойницами и башнями. В крепости располагалось управление Владикавказским округом и левым флангом Кавказской линии. 31 марта 1860 года, когда был ясен исход Кавказской войны, Владикавказ получил статус города, который вскоре стал административным центром созданной в 1863 году Терской области.



Природно – климатические условия

Умеренный климатический пояс, смягчённый близостью гор. Зима мягкая, лето длительное, но не засушливое, и, в основном, не чересчур знойное. Средняя температура января: $-1,9$ °С. Средняя температура июля: $+20,7$ °С. 5 декабря 2010 года во Владикавказе зафиксирован абсолютный максимум зимней температуры в России — воздух прогрелся до $+27,1$ °С.

Владикавказ находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет $+3:00$ [7].

В соответствии с применяемым временем и географической долготой[8] средний солнечный полдень во Владикавказе наступает в 12:01.



Демографическая ситуация

Владикавказ — третий по величине город Северо-Кавказского Федерального округа. На 2019 2020 год численность населения города Владикавказ, Россия - составляет 311 635 человек и находился на 67 месте из 1115 городов Российской Федерации

Численность населения

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1784 ^[2] 41 | 1850 ^[2] 41 | 1859 ^[2] 41 | 1866 ^[2] 41 | 1870 ^[2] 41 | 1878 ^[2] 41 | 1888 ^[2] 41 | 1892 ^[2] 41 | 1894 ^[2] 41 | 1895 ^[2] 41 | 1897 ^[2] 51 |
| 2036 | 36 53 | 66 42 | 80 00 | 10 000 | 15 000 | 36 961 | 45 614 | 46 846 | 46 531 | 44 000 |
| 1899 ^[2] 41 | 1900 ^[2] 41 | 1901 ^[2] 41 | 1903 ^[2] 41 | 1904 ^[2] 41 | 1906 ^[2] 41 | 1908 ^[2] 41 | 1909 ^[2] 41 | 1910 ^[2] 41 | 1913 ^[2] 61 | 1914 ^[2] 41 |
| 48 109 | 49 224 | 50 403 | 55 429 | 58 158 | 59 973 | 65 808 | 71 105 | 74 002 | 78 400 | 79 343 |
| 1915 ^[2] 41 | 1920 ^[2] 41 | 1923 ^[2] 61 | 1926 ^[2] 51 | 1931 ^[2] 71 | 1933 ^[2] 81 | 1935 ^[2] 41 | 1936 ^[2] 41 | 1937 ^[2] 41 | 1939 ^[2] 91 | 1956 ^[3] 01 |
| 76 983 | 61 000 | 68 300 | 78 000 | 89 840 | 11 3 200 | 12 3 264 | 13 0 000 | 12 0 080 | 13 0 755 | 15 9 000 |
| 1959 ^[3] 11 | 1961 ^[2] 41 | 1962 ^[2] 61 | 1965 ^[2] 41 | 1966 ^[2] 41 | 1967 ^[3] 21 | 1968 ^[2] 41 | 1969 ^[2] 41 | 1970 ^[3] 31 | 1971 ^[2] 41 | 1972 ^[2] 41 |
| 16 4 420 | 18 2 500 | 18 3 000 | 20 8 000 | 21 2 000 | 22 0 800 | 22 5 100 | 22 5 000 | 23 6 200 | 24 3 000 | 25 2 000 |
| 1973 ^[2] 61 | 1974 ^[2] 41 | 1975 ^[3] 41 | 1976 ^[3] 51 | 1977 ^[2] 41 | 1978 ^[2] 41 | 1979 ^[3] 61 | 1981 ^[2] 41 | 1982 ^[3] 71 | 1983 ^[2] 41 | 1984 ^[2] 41 |
| 25 8 000 | 26 5 000 | 26 7 000 | 267 000 | 28 0 900 | 28 6 000 | 27 8 930 | 28 7 400 | 29 2 000 | 29 6 000 | 30 0 000 |
| 1985 ^[3] 81 | 1986 ^[3] 51 | 1987 ^[3] 91 | 1989 ^[4] 01 | 1990 ^[4] 11 | 1991 ^[3] 51 | 1992 ^[3] 51 | 1993 ^[3] 51 | 1994 ^[3] 51 | 1995 ^[3] 81 | 1996 ^[3] 81 |
| 29 0 000 | 29 2 000 | 31 3 000 | 30 0 198 | 30 2 000 | 30 6 000 | 32 5 000 | 30 7 000 | 31 1 000 | 31 0 000 | 31 2 000 |
| 1997 ^[4] 21 | 1998 ^[3] 81 | 1999 ^[4] 31 | 2000 ^[4] 41 | 2001 ^[3] 81 | 2002 ^[4] 51 | 2003 ^[2] 61 | 2004 ^[4] 61 | 2005 ^[4] 71 | 2006 ^[4] 81 | 2007 ^[4] 91 |
| 31 4 000 | 31 0 000 | 31 0 600 | 31 0 100 | 31 0 600 | 31 5 608 | 31 5 600 | 31 5 000 | 31 4 500 | 31 4 100 | 31 3 800 |
| 2008 ^[5] 01 | 2009 ^[5] 11 | 2010 ^[5] 21 | 2011 ^[5] 31 | 2012 ^[5] 41 | 2013 ^[5] 51 | 2014 ^[5] 61 | 2015 ^[5] 71 | 2016 ^[5] 81 | 2017 ^[5] 91 | 2018 ^[6] 01 |
| 31 2 800 | 31 2 427 | 31 1 693 | 31 1 563 | 31 0 070 | 30 8 285 | 30 7 310 | 30 8 190 | 30 7 478 | 30 6 978 | 30 6 258 |

Генеральный план г. Владикавказ

В здании АМС г. Владикавказ прошли публичные слушания по проекту корректировки генерального плана столицы республики. Генеральный план – это важный стратегический документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий.

Членами комиссии, в составе которой и представитель Комитета по архитектуре и градостроительству РСО-Алания, проводится работа над внесением возможных в него изменений и путях развития градостроительной политики города на ближайшие годы

*В перечень изменений входят:
ограничения для застройки до 2-х
этажей вдоль поймы реки Терек,
необходимо создать пешеходную
зону, которая будет соединять
водную станцию на Пожарском
мосту с водной станцией на
Красногвардейском мосту, со
стороны с. Гизель присоединены
новые территории, где начнется
строительство нового стадиона,
уже сейчас началось строительство
нового суворовского училища.
Планируется создать объездную
дорогу (магистраль) вокруг
Владикавказа, которая разгрузит
транзит грузового транспорта.*



Новая концепция г. Владикавказ

Новая Концепция разработана с целью формирования и реализации государственной программы Республики Северная Осетия-Алания "Цифровая экономика Республики Северная Осетия-Алания".

Концепция определяет цифровую экономику как хозяйственную деятельность, ключевым фактором производства в которой являются данные в цифровой форме и которая способствует формированию информационного пространства с учетом потребностей граждан и общества в получении качественных и достоверных сведений, развитию информационной инфраструктуры Республики Северная Осетия-Алания как неотъемлемой части информационного пространства Российской Федерации, созданию и применению российских информационно-телекоммуникационных технологий, а также формированию новой технологической основы для социальной и экономической сферы республики.

Строительный комплекс г. Владикавказ

Приличное состояние строительного комплекса в республике - это серьезная предпосылка для того, чтобы достигнуть установленных показателей по национальным проектам. В Северной Осетии есть строительный комплекс, который способен выполнить задачи, стоящие перед республикой. Заключены соглашения, и задача федерального Министерства – обеспечить финансирование, и в свою очередь республика исполняет взятые на себя обязательства, В республике строятся новые объекты, и также есть четко обозначенные планы на следующий год, которые поддержаны Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства. До конца 2024 года республика должна обустроить 157 общественных пространств и благоустроить 632 дворовые территории, и в этом году на мероприятия выделены 236 млн рублей, из которых освоены 98 млн рублей

Основные застройщики

Компания «АСК-12» занимается строительством дорог. Компания соответствует самым высоким требованиям по качеству работ и материалов, выдерживает сроки выполнения работ, выстраивает с партнерами долгосрочные взаимовыгодные отношения.

Строительная компания реализует проекты во всех сегментах рынка:

- строительство жилья классов комфорт, бизнес и премиум
- строительство торгово-развлекательных центров и офисных комплексов
- реконструкция и строительство автодорог

АСК-12

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

DELOVOY KVARTAL
строительная архитектура



«СТК-59» — одна из ведущих строительных компаний Северной Осетии, работающая на рынке недвижимости с 2003 года.

Сегодня в активе компании много реализованных, строящихся и разрабатываемых проектов в сфере жилой недвижимости.

Компания ООО «СТК-59» предлагает широкий спектр товарного бетона от В7,5 (М-100) до В25 (М-350), удовлетворяющий запросам самого требовательного застройщика.

Производство бетона осуществляется на современном оборудовании, позволяющем точно дозировать компоненты, что гарантирует стабильность качества продукции. Используемое сырье проходит строгий входной контроль.



Застройщик «Азимут» существует на рынке недвижимости с 2013 года. За это время, мы сумели создать прочный фундамент своей репутации.

Основное направление деятельности:

- Строительство объектов жилого фонда Объекты коммерческого значения*
- Компания предлагает квартиры в новом отстроенном здании в самом сердце Владикавказа.*

Преимуществами нашего жилья:

- Теперь купить квартиру реально*
- Наличие главных структур города в шаговой доступности*
- Проверенные материалы, быстрые сроки*

Компания «Азимут» предлагает качественное и удобное жильё.

Жилищно-коммунальное хозяйство г. Владикавказ

Администрацией города разрабатываются программы по модернизации коммунальной инфраструктуры, повышению эффективности транспортировки коммунальных услуг, повышению их качества и надежности. По подсчетам для полной модернизации инфраструктуры общий объём капитальных вложений по программе комплексного развития должен составить 14,5 миллиардов рублей. Такими средствами АМС Владикавказа не обладает. Тем не менее, городом уже было вложено порядка 1,5 млрд рублей. Необходима совместная работа всех структур. Нужно разработать новую систему развития ЖКХ, привлечь лучших специалистов. Для начала - провести инвентаризацию, определить источники финансирования и ответственных



Анализ рынка недвижимости в г. Владикавказ 2018г.

*Объём вторичного рынка жилья во Владикавказе**

| Всего продается | Общая стоимость | Совокупная площадь |
|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1,7 тыс квартир | 4,8 млрд рублей | 112,9 тыс м2 |

*Квартиры во Владикавказе на вторичном
рынке**

| | | | | |
|---------------------------|-------|-----|------------|-------------|
| Однокомнатные квартиры | 21,1% | 359 | 550,млн.р | 13,2 тыс.м2 |
| Двухкомнатные квартиры | 31,3% | 532 | 1,1млрд.р | 27,0 тыс.м2 |
| Трехкомнатные квартиры | 37,8% | 644 | 2,2млрд.р | 51,7 тыс.м2 |
| Четырехкомнатные квартиры | 9,8% | 167 | 912,3млн.р | 21,0 тыс.м2 |

Анализ рынка недвижимости в г. Владикавказ 2019г.

*Объём вторичного рынка жилья во Владикавказе**

| Всего продается | Общая стоимость | Совокупная площадь |
|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1,9 тыс квартир | 5,0 млрд рублей | 151,2 тыс м2 |

*Квартиры во Владикавказе на вторичном
рынке**

| | | | | |
|---------------------------|-------|-----|------------|-------------|
| Однокомнатные квартиры | 24,1% | 424 | 610,млн.р | 18,2 тыс.м2 |
| Двухкомнатные квартиры | 30,8% | 527 | 1,1млрд.р | 29,0 тыс.м2 |
| Трехкомнатные квартиры | 34,3% | 535 | 2,1млрд.р | 50,7 тыс.м2 |
| Четырехкомнатные квартиры | 10,8% | 197 | 920,1млн.р | 23,0 тыс.м2 |

Анализ рынка недвижимости в г. Владикавказ 2020г.

*Объём вторичного рынка жилья во Владикавказе**

| Всего продается | Общая стоимость | Совокупная площадь |
|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1,8 тыс квартир | 4,8 млрд рублей | 141,4 тыс м2 |

*Квартиры во Владикавказе на вторичном
рынке**

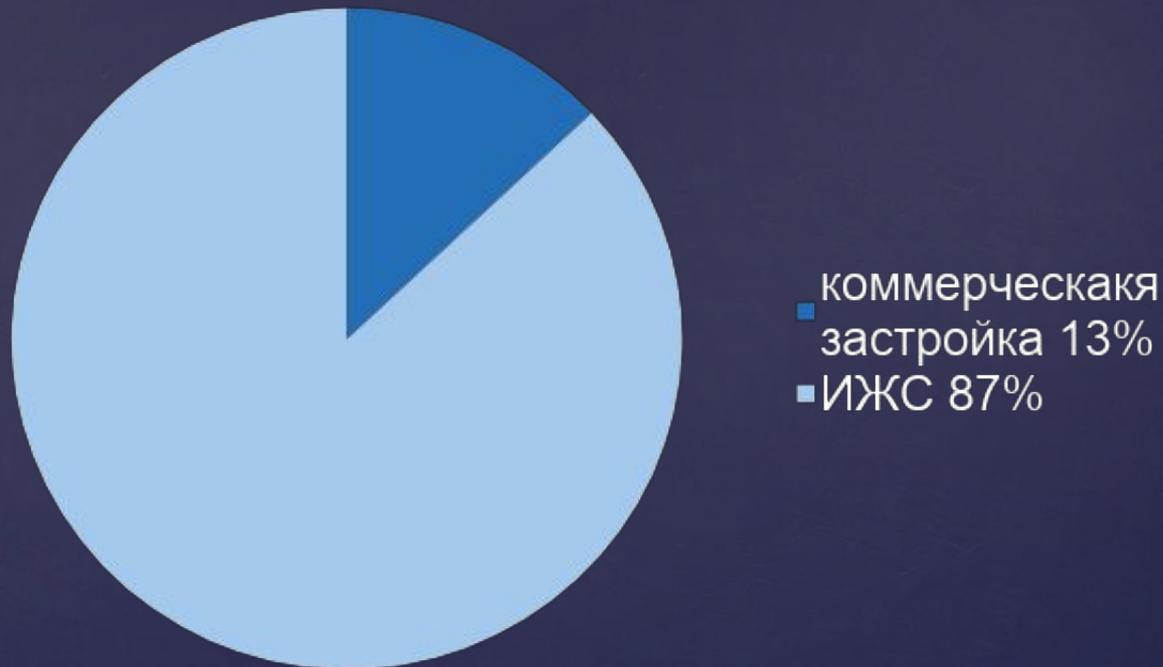
| | | | | |
|---------------------------|-------|-----|-----------|-------------|
| Однокомнатные квартиры | 22,8% | 400 | 580,млн.р | 15,2 тыс.м2 |
| Двухкомнатные квартиры | 32,1% | 529 | 1,2млрд.р | 31,0 тыс.м2 |
| Трехкомнатные квартиры | 33,3% | 527 | 2,0млрд.р | 47,7 тыс.м2 |
| Четырехкомнатные квартиры | 11,8% | 213 | 980млн.р | 28,0 тыс.м2 |

Анализ рынка земельных участков в г. Владикавказ 2018г

Земельные участки, представленные на рынке недвижимости г. Владикавказ, по функциональному назначению могут быть подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), а также под коммерческую застройку, к которым можно отнести участки под строительство жилых, торгово-офисных, производственно-складских комплексов и т.д.

Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на рисунке.

Общая структура по функциональному значению



2018г

*Анализ рынка земельных участков в
г. Владикавказ
2018г*



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков ИЖС, а именно 38% находится в Других районах, а наименьшим объемом представлен Северо-западный район – 17% соответственно.

Коммерческая застройка 2018г



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений земельных участков под коммерческую застройку, а именно 37% находится в Центре, а наименьший в Других районах города (10%).

Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на рисунке.

Общая структура по функциональному значению



2019г

*Анализ рынка земельных участков в
г. Владикавказ
2019г*

ИЖС



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков ИЖС, а именно 32% находится в Других районах, а наименьшим объемом представлен Юго-западный район – 15% соответственно.

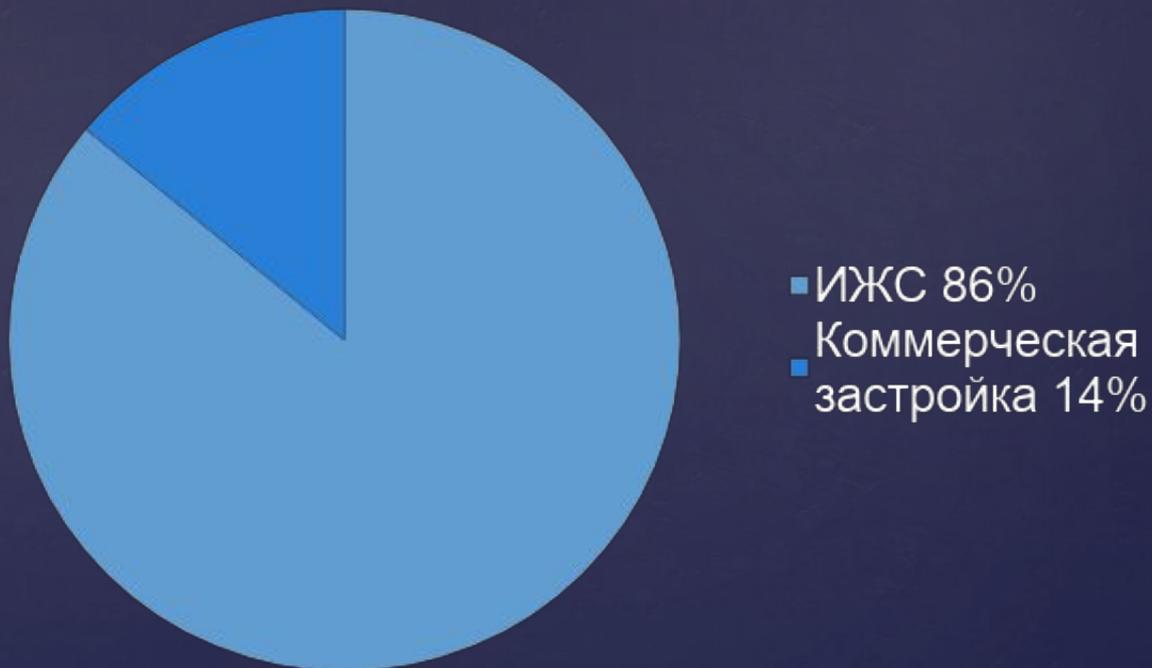
Коммерческая застройка 2019г



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений земельных участков под коммерческую застройку, а именно 35% находится в Центре, а наименьший в северо-западном районе города (15%).

Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на рисунке.

Общая структура по функциональному значению



2020г

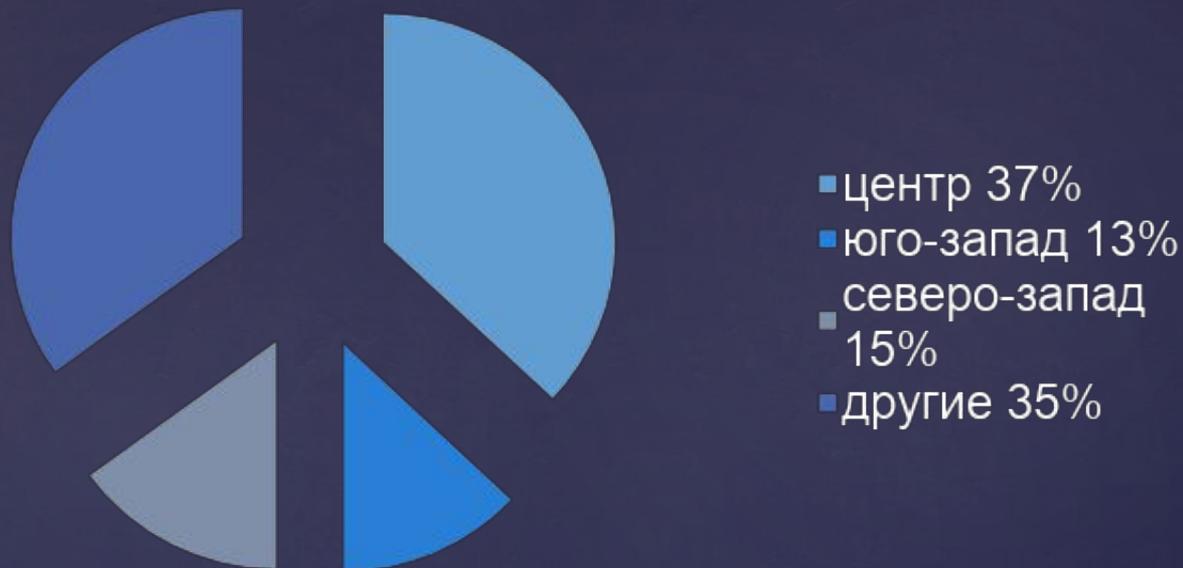
*Анализ рынка земельных участков в
г. Владикавказ
2020г*

ИЖС



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков ИЖС, а именно 38% находится в центре, а наименьшим объемом представлен северо-западный район – 12% соответственно.

Коммерческая застройка 2020г



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений земельных участков под коммерческую застройку, а именно 37% находится в Центре, а наименьший в юго-западном районе города (13%).

Анализ рынка коммерческой недвижимости

К коммерческой недвижимости относят офисные центры, торговые центры, производственно-складские комплексы и помещения свободного назначения. Зачастую динамика цен в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости не совпадает ввиду соотношения множества факторов. Рынок коммерческой недвижимости формируется посредством спроса и предложения, которые в свою очередь зависят от множества факторов - влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

Рынок офисных помещений

Рынок офисных помещений составляет второй по емкости сегмент рынка недвижимости в г. Владикавказе после торговых площадей. Офисные помещения стараются совмещать с торговыми и производственными помещениями с целью экономии финансовых средств. Поэтому невысокий уровень спроса на офисные помещения продолжает быть одной из основных характеристик рынка недвижимости г. Владикавказа.

В последние годы наблюдается значительный разброс цен на стоимость офисной недвижимости и уровень арендных ставок. Стоимость 1 м² офисных помещений в центре г. Владикавказа находится в диапазоне от 25 000 руб. до 100 000 руб. в зависимости от класса предлагаемых помещений, наличия парковочных мест и др. факторов. Стоимость же 1 м² офисных площадей в других районах г. Владикавказа находится в диапазоне от 12 000 руб. до 25 000 руб. в зависимости от удаленности от центра, уровня ремонта и т.д.

Рынок аренды характеризуется следующими показателями: диапазон арендных ставок в центральной части города находится в пределах от 350 до 800 руб. за 1 м² в месяц, а для помещений находящихся в удалении от центра г. Владикавказ от 200 до 350 руб. за 1 м² в месяц, в зависимости от состояния помещений, транспортной доступности, общей площади, наличия отдельного входа и коммуникаций.

Рынок торговых помещений

Арендные ставки и стоимость торговых помещений, помимо площади, зависят от целого комплекса факторов, таких как месторасположение ТЦ, качество ТЦ, тип арендатора, его известность, характер его продукции, порядок аренды.

Цена предложения торговых помещений по г. Владикавказу по объявлениям со страниц рекламных изданий колеблется от 20 000 до 120 000 руб. за 1 м² общей площади.

Срок экспозиции при продаже объектов торговой недвижимости составляет в среднем 5 месяцев.

Ко второму кварталу 2019г. рынок характеризуется следующими показателями: стоимость аренды торговых площадей класса «А» составляет от 800 до 1500 руб. за 1 м² в месяц, а для помещений класса «В» от 500 до 800 руб. за 1 м² в месяц, в зависимости от качества помещений и их местоположения, без наличия каких-либо ограничений в режиме использования. Предпочтение арендаторов отдается торговым помещениям классов «D» и «E», расположенным в доступных местах с оживленным людским потоком с уровне арендных ставок от 200 до 500 руб. за 1 м².

Рынок производственно-складских помещений

Рынок складских и производственных площадей г. Владикавказа сегодня находится в активной стадии формирования. В последние несколько лет этот сектор коммерческой недвижимости демонстрировал стремительные темпы роста, и в объеме площадей, эксперты предрекают ему большое будущее, но, тем не менее, найти качественное складское или производственное помещение в г. Владикавказе сейчас - задача не из легких.

Стоимость 1м² производственно-складских помещений в г. Владикавказе согласно ценам предложений находится в диапазоне от 4000 до 17000 руб. в зависимости от местоположения, состояния, группы капитальности помещений, наличия дополнительных специфических факторов (железная дорога, высота потолков, наличие дебаркадеров, кран-балки, возможностей подъезда еврофур и т.д.).

Предложений по сдаче в аренду производственно - складских помещений представлено мало, так как круг арендаторов и арендодателей ограничен и на рынке сложилась практика прямого общения с собственниками без привлечения риэлторских компаний ввиду специфичности каждого отдельного вида производства.

Исходя из анализа предложений рынка арендные ставки на производственно-складские помещения в г. Владикавказе колеблются в среднем от 50 до 200 руб. за кв.м. в зависимости от местоположения, состояния, удобства подъездных путей и других факторов.

Данные по загрузке санитарно-курортного и туристического комплексов г. Владикавказ

В ходе анализа эффективности развития туристско-рекреационного комплекса РСО-Алания в рамках общей динамики социально-экономического развития региона установлено, что, несмотря на всеобщее признание существенного влияния туризма и рекреации на эффективное развитие экономики посредством мультипликативного воздействия на различные смежные отрасли и предприятия, общепринятой апробированной методики оценки такого воздействия пока нет. В работе дана оценка имеющихся в зарубежной и российской экономической науке методических подходов к расчету мультипликативного эффекта туристического сектора на региональную экономику и реализованы соответствующие расчеты согласно официальной методики.

Проведенные расчеты прямого вклада туризма в экономику РСО-Алания, согласно методики Ростуризма, дали весьма ничтожные оценки роли данного сектора в региональной экономике. Как видно из табл. 4, в 2018–2020 гг. этот вклад составил по показателям «оборот сферы туризма» и «налоговые поступления в бюджет» доли процента. Аналогичные оценки приводятся и в отчетных данных органов Росстата по РСО-Алания. В силу несовершенства статистики туризма и рекреации, эти оценки представляются явно заниженными.

Потенциальные внешние благоприятные возможности (O):

1. Прогнозируемый рост мирового рынка туризма и рекреации.
2. Приоритетное развитие межрегионального туризма, особенно в соседние страны.
3. Востребованность уникальных национальных и региональных ресурсов туризма и рекреации.

Сильные стороны региона (S):

1. Разнообразие ландшафтно-климатических зон и выразительность природы РСО-Алания
2. Обилие типов и крупных по мировым масштабам запасов столовых и минеральных вод.
3. Положительный исторический опыт по формированию и функционированию крупного многопрофильного туристско-рекреационного комплекса.
4. Уникальность действующих и формируемых маршрутов туризма, альпинизма, горнолыжного спорта.
5. Богатые культурные традиции осетин, как потомков алан – древнейшего в мире народа.

Потенциальные внешние угрозы (Т):

1. Макроэкономические риски.
2. Финансовые риски.
3. Техногенные и экологические риски.
4. Геополитические риски.
5. Международные риски.
6. Высокая межстрановая и межрегиональная конкуренция.

Слабые стороны региона (W):

1. Неразвитость общей рыночной и туристической инфраструктуры региона.
2. Отсутствие выразительного брэндинга, национального и международного маркетинга туристско-рекреационных услуг региона.
3. Отсутствие стратегии по формированию туристско-рекреационного кластера региона.
4. Недостаточный уровень сервиса и качества рекреационных услуг.
5. Низкий уровень инвестиций в рекреационный сектор экономики.
6. Существенное преобладание выездного туризма и рекреации над внутренним.