

# ЦЕНОВЫЕ РАЙОНЫ УЛЬЯНОВСКА

ЗАВОЛЖСКИЙ РАЙОН



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ. ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ**

## Заволжский район разделен на Нижнюю Террасу, Верхнюю Террасу и Новый город.



### Заволжский район

Площадь – 98,83 кв.км.  
Образован 23 мая 1962 года.

Заволжский район расположен на левом берегу реки Волга и состоит из трех микрорайонов: Нижняя Терраса, Верхняя Терраса и Новый город. С правобережной частью города район соединен двумя мостами, один из которых был сооружен в 1912-1916 годах и предназначен для железнодорожного движения. В 1953-1958 годах опоры железнодорожного моста были расширены и на них возвели автомобильный мост. Этот мост продолжает служить городу и по сей день.

С середины 80-х годов XX века началось строительство второго волжского моста. Работы велись почти четверть века. В 2009 году новый мост, получивший название Президентский, был сдан в эксплуатацию. Он связал Центральную часть России с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком.

История Заволжского района начинается с создания в 1916 году 3-го Симбирского патронного завода (ныне Ульяновский машиностроительный завод имени Володарского), при котором был построен Заволжский рабочий поселок. В 1952 году, когда решался вопрос о затоплении земель Заволжья водами Куйбышевского водохранилища, было принято решение сохранить и завод, и Нижнюю Террасу. И тогда началось грандиозное строительство уникальной по тем временам дамбы: длина гидротехнического сооружения более 8 километров, высота – около 16 метров. А центр развития района постепенно переместился на Верхнюю Террасу.

Все эти годы Заволжский район развивался, возводилось жилье, создавались новые предприятия: это НПО «Марс»,

ПО «Комета», которые оказывали значительное влияние на развитие района. Но наиболее бурное развитие Заволжья началось в связи со строительством Ульяновского авиационного промышленного комплекса (УАПК), которое было начато в 1976 году, а в октябре 1985 года в воздух поднялся первый АН-124 «Руслан», выпущенный предприятием.

Параллельно с авиационно-промышленным комплексом строился жилой микрорайон авиастроителей – так называемый Новый город. В 1976 году в Новом городе построен первый жилой дом по пр-ту Созидателей, 15 (ныне ул. 40-летия Победы, 5). Ежегодно сдавалось в эксплуатацию более 300 тысяч кв. метров жилья. Через 10 лет в Новом городе проживало примерно 150 000 жителей и было сдано в эксплуатацию 1 800 000 кв.м благоустроенного жилья. Численность населения района за последние годы выросла примерно в 3 раза.

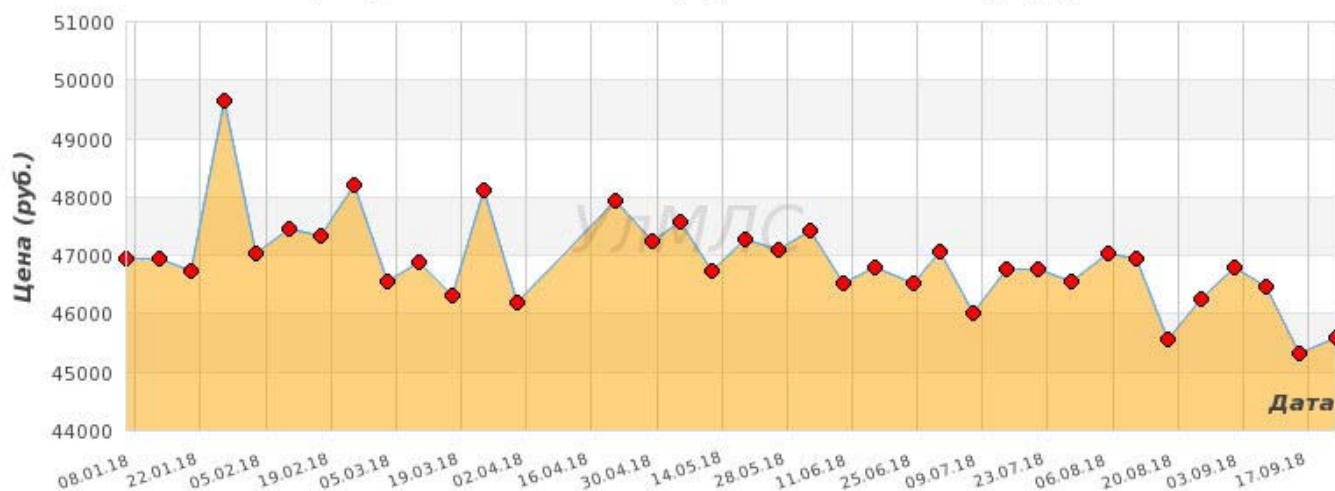
Новый город не похож на правобережный Ульяновск. Можно сказать, это отдельный мини-город в городе. При строительстве Нового города место особо не экономили и поэтому строили город с широкими проспектами и размашистой застройкой. Весь город, как шахматная доска, – параллельные друг другу проспекты и никаких извилистых улочек и тротуаров. В народе ходит мнение, что в Новом городе не заблудишься – «там все прямо или перпендикулярно». Дороги широкие, тротуары просторные и нет ощущения сжатости и сдавленности, как на правом берегу.

Новый микрорайон «Центральный» – это:

- комплексная застройка – одновременно с жилыми домами предусмотрено строительство объектов социального назначения (школы, детские сады, кафе, магазины, предприятия общественного питания);
- безопасность проживания – пункты общественного порядка, видеонаблюдение в домах, на парковках, во дворах;
- комфортная среда проживания – предусмотрены автономная система отопления, обширные дворовые пространства, оборудованные спортивными и детскими площадками, велосипедные и прогулочные дорожки, благоустройство и озеленение района, элементы ландшафтного дизайна, колористика и подсветка зданий.
- Сроки строительства района: 2011 – 2018 годы.
- Количество квартир: более 10 000.
- Количество жителей: 15 000 – 20 000 человек.
- Этажность жилого района: 5, 9, 16 этажей.

В малоэтажном микрорайоне, уникальном для Нового города, воплощены только самые лучшие решения: закрытые «непроездные» дворы, комфортная организация дворового пространства, разнообразные планировочные решения, просторные лоджии, поквартирное отопление и многое другое. Комплексная застройка нового микрорайона предусматривает одновременно с жилыми домами возведение объектов социальной

### Вторичный рынок Ср. цена 1 м<sup>2</sup> 3-комн. улучшенных по городу





**Новый микрорайон «Центральный»**

и коммерческой инфраструктуры: два детских сада, школа, магазины, супермаркеты, кафе, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха и многое другое.

В Новом городе и, в частности, в районах «Центральный» и «Восьмой квартал» возводятся как многоэтажные, так и малоэтажные жилые дома в основном эконом-класса. Но встречаются и дома комфорт-класса. Жилье бизнес-класса и элитного класса в Новом городе не строится.

Наряду с комплексной застройкой территории ведется и точечное строительство жилья. Район очень привлекателен для застройщиков, ведь в последние несколько лет именно здесь создаются максимальные условия для разного рода инвестиций и развития промышленности.

Вторичный рынок недвижимости Нового города кардинально отличается от других районов города – он состоит только из домов «новых» серий (75-я, 90-я сер.) т.к. начал застраиваться только в 1976 году. Весь район состоит из панельных и кирпичных 9-этажек с небольшим количеством домов из 12-ти этажей.

Отличие от Нового города, на Верхней и Нижней Террасах строительство практически отсутствует. Нижняя Терраса – самый неликвидный район города. Причиной тому: плохая экология (район находится в низине, а значит, загрязненный воздух спускается к нему), отсутствие работы для жителей микрорайона внутри района, сильная загруженность общественного

транспорта в сторону Правобережья, близость дамбы и опасность затопления, правда, на уровне слухов (затоплений до сих пор не было, но слухи о ее возможности ходят до сих пор).

Вторичный рынок Нижней Террасы представлен как «хрущевками», так и квартирами «новых» серий. Недвижимость только эконом-класса. Квартиры других классов – комфорт, бизнес, элита отсутствуют.

Район Верхней Террасы нельзя назвать неликвидным. Спрос и цены на недвижимость находятся на уровне некоторых районов правого берега.

Проблема района – в отсутствии достаточного количества рабочих мест. Жители района ездят на работу либо в Новый город, либо в Центр. Поэтому точечная застройка ведется, но не активно.

Вторичный рынок микрорайона представлен как «хрущевками», так и квартирами «новых» серий. Недвижимость в основном эконом-класса, но встречаются квартиры комфорт-класса.

В Заволжье, в районе проспектов Туполева и Авиастроителей, расположен посёлок Рыбацкий, особо любимый владельцами коттеджей, который по праву может считаться ульяновской «Рублёвкой», так как там самые дорогие земельные участки и дома.



**Посёлок Рыбацкий**

В каком районе жить, каждый ульяновец решает сам, а за консультацией всегда можно обратиться в ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ, который предлагает полный спектр профессиональных услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости: г. Ульяновск, ул. Радищева, 3, корпус 1.

**Средняя цена предложения 1 кв.м общей площади предлагаемых на продажу 3-комн. квартир на вторичном рынке жилья Ульяновска на конец III квартала 2018 г. (тыс. руб.) с динамикой прироста в %**

Районы	3-комнатные											
	Улуч			Нов			Хрущ					
	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.			
Центр	28,3	56,13	-0,35%	79,8	32,2	43,99	-0,24%	61,9	31,5	39,43	-2,48%	51,9
Север	31,5	43,18	-1,47%	59,7	20,3	36,57	-3,61%	50,8	28,0	32,30	+0,43%	36,9
4-й мкр.	38,7	57,13	+3,55%	74,5	35,1	40,56	-2,92%	52,4	33,0	33,81	+2,81%	34,5
Киндяковка	25,0	38,90	-1,60%	61,0	26,5	33,86	-2,70%	40,5	20,7	29,27	-5,63%	36,2
Ближнее Засвияжье	34,9	40,68	-6,15%	48,0	28,4	38,05	+0,46%	48,2	22,1	30,78	+0,21%	40,0
Дальнее Засвияжье	30,4	39,76	-12,07%	50,0	27,7	37,16	+1,85%	49,2	25,7	32,40	+1,41%	41,4
Нижняя Терраса	22,8	25,72	-11,00%	27,3	23,9	30,21	-4,09%	36,7	20,5	27,45	-2,83%	34,6
Верхняя Терраса	31,7	46,34	-10,69%	64,7	28,3	37,47	+0,97%	52,1	18,6	32,39	-1,90%	41,7
Новый город	28,1	37,34	-2,32%	53,0	28,0	38,98	+0,77%	50,8	42,5	52,08	+11,61%	61,7
<b>По городу</b>	<b>22,8</b>	<b>45,60</b>	<b>-2,64%</b>	<b>79,8</b>	<b>20,3</b>	<b>37,70</b>	<b>+0,55%</b>	<b>61,9</b>	<b>18,6</b>	<b>31,82</b>	<b>-1,67%</b>	<b>61,7</b>

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ. ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ**

г. Ульяновск, ул. Радищева, 3, корпус 1, тел. 71-71-21, 717121@ul.real-estate.ru

## О ПРОЕКТЕ

«Недвижимость Ульяновска» — проект, который помогает компаниям в поиске клиентов, а покупателям — в выборе жилья или офиса. На сайте журнала [uln.real-estate.ru](http://uln.real-estate.ru) публикуются свежие новости о недвижимости и экспертные статьи из первых уст. Каталог объектов — в режиме онлайн.

Специальный раздел посвящен обзорам по жилой и коммерческой недвижимости Ульяновска. Учредитель журнала ООО «ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ» готов оперативно предоставлять информацию о ценах предложения Ульяновска с разбивкой по комнатности, категориям и районам.

### Цены:

- ежеквартальный обзор по жилой недвижимости — 3900-00 руб.,
- ежеквартальный обзор по коммерческой недвижимости — 4950-00 руб.,
- ежемесячная таблица цен предложения на вторичном рынке — 1450-00 руб.,
- ежемесячная таблица цен предложения на вторичном рынке (при договоре на 6 месяцев) — 450-00 руб.,
- PDF архивных номеров журнала «Недвижимость Ульяновска», начиная с 2010 года — 70-00 руб./ шт.

16+ При использовании данных, текстовой и графической информации ссылка на сайт журнала «Недвижимость Ульяновска» [uln.real-estate.ru](http://uln.real-estate.ru) обязательна.

## Мы в соцсетях



Дзен



Одноклассники



Facebook



Твиттер



ВКонтакте

**Аналитический отдел ЦЕНТРА НЕДВИЖИМОСТИ обладает большим объемом данных о рынке недвижимости Ульяновска и готов ими с вами поделиться!**

**Обращайтесь: 8 (9677) 71-71-21, [717121@uln.real-estate.ru](mailto:717121@uln.real-estate.ru)**

