

Красикова Олеся Владимировна

студентка

ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный

технологический университет»

г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РМЭ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

***Аннотация:** в данной статье автором рассматривается вопрос состояния на рынке недвижимости в республике Марий Эл, а также выявляются тенденции его развития.*

***Ключевые слова:** недвижимость, жилищное строительство, торговая недвижимость, индивидуальное строительство, заказчик.*

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует степень совершенства экономики страны. В Российской Федерации наиболее активным спросом пользуется жилая недвижимость.

Рынок недвижимости – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. За последние годы в строительной отрасли произошли значительные структурные изменения, приведшие к появлению большого количества организаций различных форм собственности, которые хотят получать заказы на строительство жилых зданий от государственных, муниципальных, частных инвесторов. Это способствовало возникновению конкуренции между строительными предприятиями и дало возможность инвесторам выбирать организации, удовлетворяющие их требования по качеству и стоимости строительства жилья.

Особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и

служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

В настоящее время наиболее развитым сектором рынка недвижимости в России и в частности в Марий Эл является рынок квартир. Жилищное строительство является важнейшей отраслью российской экономики. От развития данного сектора напрямую зависит обеспеченность населения жильем и, следовательно, улучшение его благосостояния, в целом.

Ежегодно в строительной сфере РМЭ количество строительных организаций растет, что может свидетельствовать о растущем спросе на недвижимость и расширении рынка недвижимости. Так по сравнению с 2014 годом в 2015 году количество строительных организаций увеличилось на 5%. В связи с этим и выросло число построенных квартир на 12%.

Несмотря на то что динамика роста построенных квартир растет, покупательская способность граждан республики не растет. В этом случае строительные организации вынуждены подстраиваться под потребителей и снижать цены на квадратный метр жилья. Так, средняя стоимость м² в столице республики Йошкар-Оле в марте 2016 года составляла 42 338 рублей, тогда как в марте 2015 года – 47 390 рублей. В остальных городах республики прослеживается аналогичная ситуация. В городе Волжск цены на квадратный метр упали на 5%.

Таким образом, рынок продажи квартир в Марий Эл демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области.

На этом фоне, как и ранее наибольшим спросом в городе пользуются квартиры эконом-класса. Причем если однокомнатные квартиры приобретаются по большей мере за наличные средства, то двух и трехкомнатные апартаменты становятся объектами альтернативных сделок сопряженных с кредитованием.

На первичном рынке жилья можно отметить активный спрос на однокомнатные квартиры бизнес-класса используемые в качестве «входа» на рынок не-

многими высокооплачиваемыми специалистами в городе. Средний срок экспозиции жилья составляет в Йошкар-Оле 7,5% месяцев. Для сравнения наиболее ликвидные однокомнатные квартиры реализуются в среднем за 1 месяц. В то время как переоцененное жилье низкого качества в среднем продается 15 месяцев. К последней категории можно отнести около 20% всего жилья экспонируемого в городе.

Рынок торговой недвижимости в Марий Эл так же демонстрирует отрицательную динамику цен – по сравнению с 2015 годом цены за 1 м² снизились на 4%.

На нем больше всего востребованы небольшие торговые помещения до 150 м². При наиболее ликвидном расположении объекта стоимость 1 м² варьируется от 43 000 до 100 000 за м² в зависимости от удаленности помещения от пешеходных и транспортных зон.

Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть еще не до конца сформировался. Наиболее развитым на данном рынке является покупка участков под индивидуальное строительство, а также под садоводчество. Популярность набирают участки в коттеджных комплексах, где на продажу выставлены готовые дома с небольшим участком вокруг.

Таким образом, рынок реализации вновь возводимой жилой недвижимости представлен достаточно большим количеством участников, которые, в основном, являются строительными организациями и организациями-заказчиками. Из 15 организаций, осуществляющих реализацию первичной недвижимости в республике, на долю пяти крупнейших приходится около 70% рынка. Основным покупателем новой недвижимости в республике является население, на долю которого пришлось около 80% от общего объема реализованных квартир. На этапе спада цен представлен рынок коммерческой недвижимости, а подъем и развитие представлено на земельном.

Характеризуя современное состояние рынка недвижимости в республике, следует отметить, что мы сейчас находимся на границе первого этапа развития рынка, при формировании первичного рынка недвижимости, и второго этапа –

этапа подхода к недвижимости как объекту инвестиционной деятельности. Если на первом этапе недвижимость приобреталась в основном для удовлетворения собственных потребностей (жилье, офисы для собственных нужд и т. д.) и выгодной ее перепродажи, то на втором этапе недвижимость рассматривается как объект вложения финансов для получения постоянного дохода, превышающего уровень депозитных ставок банков, например, от сдачи объектов недвижимости в аренду.

Список литературы

1. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Республике Марий Эл [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://statmari.gks.ru>
2. Портал Domofond.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.domofond.ru/>
3. Аналитический центр SRG [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.9r.ru/>