

Мурадова З.Р., канд. эконом. наук, доц.,  
Магомедова З.М., магистрант  
Дагестанский государственный технический университет

## ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН

zaremamuradova@mail.ru

*Российский рынок недвижимости отражает все проблемы российской экономики и одновременно является объектом активной инвестиционной деятельности. На рынке недвижимости переплетаются интересы всех экономических субъектов: и продавцов, и покупателей, и посредников, и государства. Каждый из участников рынка недвижимости для принятия решений должен иметь качественную, достоверную и актуальную информацию о состоянии рыночной среды и условиях сделок. В связи с этим большое значение имеет информационно-аналитическое обеспечение рынка недвижимости. В статье проведен информационно-аналитический обзор рынка недвижимости в Республике Дагестан: проведен анализ структуры рынка недвижимости по объекту купли-продажи, по типам сделок, по назначению объекта недвижимости и категории земель.*

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, первичный рынок, вторичный рынок, объекты сделок, Республика Дагестан.

Рынок недвижимости имеет большое значение как для эффективного развития экономики в целом, так и для решения социальных вопросов создания комфортных и качественных условий жизни населения и отражает основные процессы, происходящие в социально-экономическом развитии страны и его отдельных регионов. Так как рынок недвижимости реализуются интересы государства, инвесторов, посредников, домашних хозяйств, то основными субъектами на рынке недвижимости являются

- физические и юридические лица как покупатели;
- собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью, как продавцы;
- различные виды посредников, которые организуют процесс купли-продажи и передачи прав собственности;
- государственные органы, которые регистрируют право собственности и ведут учет информации о сделках с недвижимостью.

Каждый участник рыночных отношений должен располагать информацией, необходимой для принятия решений. Однако, информационно-аналитическое обеспечение рынка недвижимости в России в целом, а тем более в регионах, недостаточно развито. В первую очередь, информация о рынке недвижимости необходима государству, поэтому оно должно финансировать развитие организационных структур по системному и качественному информационно-аналитическому обеспечению рынка недвижимости как за счет бюджетных средств, так и на основе государственно-частного партнерства. Кроме того, информационно-аналитическое

обеспечение рынка недвижимости могут осуществлять коммерческие фирмы, для которых это является профессиональной деятельностью.

Информация о рынке недвижимости не является такой же открытой и доступной, как на рынке товаров и услуг, так как в сделках с недвижимостью не всегда указывается достоверная информация в связи с высоким уровнем государственных налогов и платежей. Применение устаревшего методического аппарата может привести к получению искаженного результата, не совпадающего с текущими реалиями и возможными ожиданиям рынка. Отсутствие единых верифицированных баз данных, необходимого объема информации или ее недоступность вынуждают оценщиков использовать сведения, которые с точки зрения достоверности могут быть подвергнуты сомнению. [1, с. 82].

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу. [2, с. 29]

На основе доступной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрим основные

показатели развития рынка недвижимости Республики Дагестан.

Структура рынка недвижимости Республики Дагестан по виду объекта недвижимости в 2015 году представлена в таблице 1.

Как видно из таблицы 1, общее количество объектов недвижимости в Республике Дагестан

в 2015 году составило 96867 объектов, из них наибольший удельный вес занимают помещения – 66,25 %, на втором месте – здания (32,01 %), на третьем месте земельные участки – 1,58 %. Остальные объекты: сооружения, объекты незавершенного строительства и не указанные объекты составляют всего лишь 0,15 % [3].

Таблица 1

**Структура рынка недвижимости по виду объекта недвижимости Республики Дагестан в 2015 году [3]**

| №п/п | Объект недвижимости       | Количество | Удельный вес, % |
|------|---------------------------|------------|-----------------|
|      | Общее количество объектов | 96867      | 100             |
|      | Помещения                 | 64174      | 66,25           |
|      | Здания                    | 31007      | 32,01           |
|      | Земельные участки         | 1530       | 1,58            |
|      | Объекты незавершенного    | 58         | 0,06            |

|  |                                      |    |          |
|--|--------------------------------------|----|----------|
|  | го<br>стр<br>ои-<br>тел<br>ьст<br>ва |    |          |
|  | Со-<br>ору<br>же-<br>ние             | 19 | 0,<br>02 |
|  | Не<br>ука<br>зан                     | 68 | 0,<br>07 |

Для изменения имущественных прав собственности или права пользования объектом на рынке недвижимости применяются различные виды сделок: купля-продажа, дарение, наследование, рента, ипотека, аренда, лизинг и другие. На рисунке 2 представлены виды сделок с недвижимостью в Республике Дагестан в 2015 году.

Из представленной в таблице 2 информации, можно сделать вывод, что наибольший

удельный вес из общего количества сделок с недвижимостью занимают договоры купли-продажи – 92225 сделок, что составляет 95,2 % от общего количества сделок. По договору купли-продажи продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

Таблица 2

**Количество объектов по типам сделок и назначению объекта недвижимости и категории земель в Республике Дагестан в 2015 году [3]**

| № п/п | Наименование показателя                              | Количество сделок | Удельный вес, % |
|-------|--|-------------------|-----------------|
| 1.    | Количество объектов по типам сделок                  |                   |                 |
| 2.    | Общее количество                                     | 96867             | 100             |
| 3.    | Договор купли-продажи (без ипотеки)                  | 92225             | 95,2            |
| 4.    | Договор дарения                                      | 3789              | 3,91            |
| 5.    | Договор аренды                                       | 536               | 0,55            |
| 6.    | Договор приватизации                                 | 17                | 0,18            |
|       | Количество объектов по назначению и категории земель |                   |                 |
| 7.    | Общее количество                                     | 96867             | 100             |
| 8.    | Жилое помещение                                      | 63977             | 66,04           |
| 9.    | Жилой дом  | 30752             | 31,75           |
| 10.   | Земли населенных пунктов                             | 1102              | 1,14            |
| 11.   | Земли сельскохозяйственного назначения               | 362               | 0,37            |
| 12.   | Нежилое здание                                       | 256               | 0,26            |

|     |                                   |     |       |
|-----|-----------------------------------|-----|-------|
| 13. | Нежилое помещение                 | 201 | 0,2   |
| 14. | Иное                              | 155 | 0,16  |
| 15. | Земли промышленности              | 53  | 0,054 |
| 16. | Земли особо охраняемых территорий | 7   | –     |
| 17. | Земли лесного фонда               | 2   | –     |

По договору дарения, который представляет собой безвозмездную передачу недвижимости собственником другому лицу, к которому переходит право собственности, осуществлено в Республике Дагестан в 2015 году 3789 сделок, что составляет 3,9%.

По договору аренды, согласно которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество во временное пользование за определенную плату для осуществления предпринимательской деятельности или иных целей, в республике осуществлено 536 сделок, что составляет 0,55 %.

Такая структура рынка недвижимости по типу сделок свидетельствует о значительном преобладании рынка жилья по сравнению с рынком коммерческой недвижимости, так как на рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не сделки купли-продажи, как на рынке жилья. Рынок коммерческой недвижимости в Республике Дагестан, несмотря на небольшое количество сделок, имеет большие перспективы роста в связи с развитием малого бизнеса и предпринимательства.

Представленные в таблице 2 данные показывают, что в Республике Дагестан в 2015 году из общего количества объектов недвижимости (96867 сделок) жилые помещения составляют 63977 сделок (66 %), жилые дома – 30752 (31,7 %), земли населенных пунктов – 1102 (1,1 %), остальное количество сделок в объеме 1036 (1,07 %) приходится на земли сельскохозяйственного назначения, нежилые здания, нежилые помещения, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий и земли лесного фонда. Эти данные также отражают преобладающее развитие рынка жилой недвижимости в Республике Дагестан.

Для большей части населения наиболее актуальным остается рынок жилья. С начала года на рынок недвижимости существенное влияние оказывало снижение доходов населения, рост стоимости потребительских кредитов, изменение курса валют. Тем не менее, спрос на недвижимость поддерживается объективной потребностью населения в улучшении жилищных условий.

По данным официальной статистической отчетности на конец I квартала 2015 года средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке составила 37634 рубля, на вторичном рынке – 38241 рубль.

На первичном рынке стоимость квартир по сравнению с IV кварталом 2014г. выросла незначительно - на 0,3 % (с I кварталом 2014 года рост на 2,7 %). На вторичном рынке был отмечен рост цен на 0,8 % и 5,4 % соответственно.

Рост цен наблюдался почти во всех субъектах, входящих в состав Северо-Кавказского федерального округа. Для сравнения: на первичном рынке квартиры подорожали в Ставропольском крае – на 6,5 %, Республике Северная Осетия-Алания – на 4,8 %, Республике Дагестан – на 3,2 %, Республике Ингушетия – на 1 %, Карачаево-Черкесской Республике – на 0,6 %. В Чеченской Республике стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир снизилась на 1,1 %.

На вторичном рынке жилья наибольший рост отмечен в Республике Ингушетия – на 14,2 %. Наименьший рост цен наблюдался в Республике Дагестан – на 4,8 %, Чеченской Республике – на 2,7 %, Карачаево-Черкесской Республике – на 0,5 %, Республике Северная Осетия-Алания - на 0,4 %. В Ставропольском крае квартиры подешевели на 2,3 %.

Таблица 3

**Справка о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации на ноябрь 2015 года**

|  |  | Полная стоимость строительства жилых домов массового | Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья,отнесенные | Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке ти- |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  |   |  |

| №<br>п/п | Наименование федерального округа и региона | спроса на<br>1 м <sup>2</sup> общей площади квартир<br>жилых зданий<br><br>(для вновь начинаемых строительством) | на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир<br>домов массового<br>спроса | пового жилья,<br>отнесенные на 1<br>м <sup>2</sup> общей площади квартир<br>жилых зданий |
|----------|--|--|--|--|
| 1.       | <b>Российская Федерация, в среднем</b>     | <b>45519</b>   | <b>48691</b>   | <b>55253</b>   |
| 2.       | г. Москва                                  | 81079  | 139411   | 162485   |
| 3.       | <b>Северо-Кавказский федеральный округ</b> |  |  |  |
| 4.       | Республика Адыгея (Адыгея)                 | 39795  | 47075  | 49438  |
| 5.       | <b>Республика Дагестан</b>                 | <b>31055</b>   | <b>36736</b>   | <b>40805</b>   |
| 6.       | Республика Ингушетия                       | 29406  | 34785  | 37584  |
| 7.       | Кабардино-Балкарская Республика            | 32261  | 38163  | 41233  |
| 8.       | Республика Калмыкия                        | 32450  | 38386  | 41475  |
| 9.       | Карачаево-Черкесская Республика            | 29537  | 34940  | 37751  |
| 10.      | Республика Северная Осетия – Алания        | 31041  | 36719  | 39673  |

Источник: [5] [www.a-s-r.ru](http://www.a-s-r.ru)

Самые высокие цены на первичном рынке отмечены в Республике Ингушетия (50627 рублей), самые низкие – в Республике Дагестан (30614 рублей).

На вторичном рынке жилья самыми дорогими сложились квартиры в Карачаево-Черкесской Республике (44548 рублей за 1 м<sup>2</sup>), самыми дешевыми – в Ставропольском крае (33180 рублей за 1 м<sup>2</sup>). [4]

По данным Ассоциации строителей России средняя стоимость строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и цены на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации на ноябрь 2015 года составляют следующие величины (см. табл. 3).

Как видно из таблицы 2, по всем трем показателям цены в Республике Дагестан ниже, чем по Российской Федерации в целом. Однако, с учетом уровня доходов населения, жилье в Республике Дагестан не является столь доступным. Ипотечный банк «ДельтаКредит» опубликовал исследование, основанное на данных федеральной службы статистики. Согласно ему, сложнее всего в России купить жилье в своем регионе

москвичам и жителям Республики Дагестан, проще всего – жителям Магаданской и Тюменской областей. Так, на одну зарплату среднестатистический россиянин может купить 0,61 м<sup>2</sup> недвижимости [6]. Среднестатистический житель Республики Дагестан может приобрести только 0,38 м<sup>2</sup> недвижимости.

Таким образом, на основе проведенного анализа рынка недвижимости Республики Дагестан, можно сделать вывод, что на рынке недвижимости в Республике Дагестан в качестве объектов купли-продажи преобладают помещения и здания; основной формой сделок являются сделки купли-продажи и дарения, что свидетельствует о неразвитости рынка коммерческой недвижимости; из общего количества объектов недвижимости преобладают жилые помещения и жилые дома; цены на недвижимость ниже, чем в среднем по Российской Федерации, однако с учетом уровня доходов жителей республики труднее всего приобрести жилье, по сравнению с другими регионами.