

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 стр ои- тел ьст ва		
	Со- ору же- ние	19	0, 02
	Не ука зан	68	0, 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 м² 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-

№ п/п	Наименование федерального округа и региона	спроса на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством)	на 1 м ² общей площади квартир домов массового спроса	пового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
1.	Российская Федерация, в среднем	45519	48691	55253
2.	г. Москва	81079	139411	162485
3.	Северо-Кавказский федеральный округ			
4.	Республика Адыгея (Адыгея)	39795	47075	49438
5.	Республика Дагестан	31055	36736	40805
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

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 м²), самыми дешевыми – в Ставропольском крае (33180 рублей за 1 м²). [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 м² недвижимости [6]. Среднестатистический житель Республики Дагестан может приобрести только 0,38 м² 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.