

*Потапова Валентина Евгеньевна,  
студент, кафедра экономики, управления, социологии и педагогики,  
Новосибирский Государственный Архитектурно-Строительный  
Университет,  
РФ, г. Новосибирск*

**ИССЛЕДОВАНИЕ КОНЪЮНКТУРЫ И ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ  
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ САХА  
(ЯКУТИЯ)**

***Аннотация:** Статья посвящена разработке рекомендаций для развития рынка жилой недвижимости в Республике Саха (Якутия). Актуальность исследования обусловлена тем, что рынок жилья является одним из важнейших секторов рыночной экономики. В современных условиях рынок жилой недвижимости должен постоянно меняться и модернизироваться, не отставая от современных тенденций.*

***Ключевые слова:** Жилая недвижимость, рынок жилой недвижимости, рынок жилой недвижимости Республики Саха (Якутия), развитие рынка жилой недвижимости.*

***Annotation:** The article is devoted to the development of recommendations for the development of the residential real estate market in the Republic of Sakha (Yakutia). The relevance of the study is due to the fact that the housing market is one of the most important sectors of the market economy. In modern conditions, the residential real estate market must constantly change and modernize, keeping up with modern trends.*

***Key words:** Residential real estate, residential real estate market, residential real estate market of the Republic of Sakha (Yakutia), development of the residential real estate market.*

Рынок жилой недвижимости – это важная часть любой национальной экономики. Именно по состоянию данного рынка можно определить благосостояние экономики страны или региона, а также психологическое состояние общества. Сектор недвижимости составляет основу рыночной инфраструктуры, влияет не только на экономику, но и на социальные и политические процессы страны и регионов. Основное направление для развития рынка жилой недвижимости — это разработка рекомендаций. Это важное направление повышения эффективности развития рынка жилой недвижимости. На сегодняшний день данное направление не получило должного развития и является проблемой региона в целом.

Вопросы исследования рынка жилой недвижимости затрагивают в своих трудах ученые: Тарасевич Е.И., Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В. и др. Наиболее полно вопросы анализа рынка недвижимости в своих работах рассматривает Г.М. Стерник [2, с.103]. Автор определяет «исследование рынка недвижимости» как деятельность, нацеленную на обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке [3, с.45].

Несмотря на это, при изучении публикаций по данной тематике выявлены некоторые проблемы развития рынка жилой недвижимости, отсутствие целостной концепции и определило содержание выпускной квалификационной работы.

Целью работы является: Исследование конъюнктуры и тенденций развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия) и разработка рекомендаций.

Задачи работы:

1. Изучить понятие жилой недвижимости;
2. Изучить историю развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия);

3. Проанализировать текущее состояние рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия);
4. Разработать рекомендации для развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия).

Объект исследования: Рынок жилой недвижимости Республики Саха (Якутия).

Предмет исследования: Конъюнктура и тенденции развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия).

Новизна результатов исследования заключается в том, что разработаны рекомендации для развития рынка жилой недвижимости Республике Саха (Якутия).

Теоретической базой исследования являлись теории и концепции, которые сформировались в трудах отечественных и зарубежных ученых, посвященные исследованию рынка жилой недвижимости.

Практическая значимость работы состоит в разработке комплекса мероприятий для развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия), которые могут быть реализованы на практике и обеспечат региону конкурентное преимущество.

Вещи, как объекты гражданских прав, подразделяются на движимые и недвижимые. В настоящее время Гражданским кодексом Российской Федерации определено, что к недвижимым вещам - (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, которые невозможно перемещать без несоразмерного ущерба, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения [1].

Таким образом, отличительная особенность недвижимости заключается в ее непосредственной связи с землей (сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что в свою очередь приводит к ее

значительной стоимости. Несмотря на земельные участки, недвижимость теряет обычное предназначение и, соответственно, теряет цену.

Проведем анализ динамики развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия) в период с 1990 года по настоящее время и выявим тенденции его развития. Давая характеристику современному состоянию рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия) можно отметить следующие его основные аспекты.

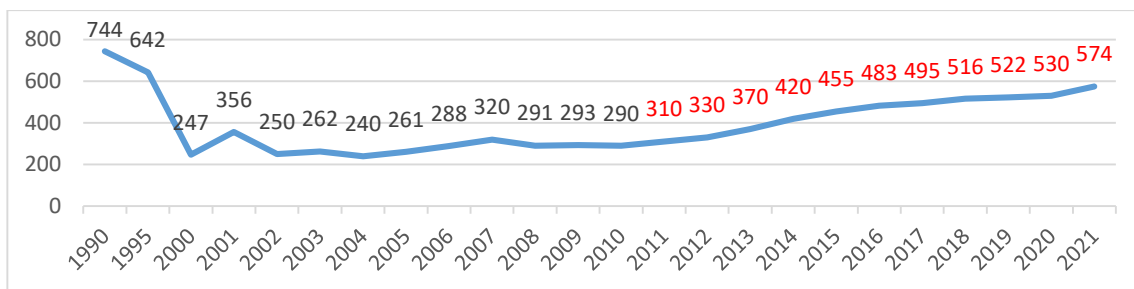


Рисунок 1. Количество ежегодно вводимого в строй жилья в динамике (тыс. кв. метров).

На диаграмме можем увидеть, что происходит снижение в 2,5 раза в 2000 году по сравнению с советским периодом и существенного увеличения ввода жилья за период экономического роста 2000-х годов не наблюдается. Постреформенный максимум пришелся на 2001 год, второй максимум меньшей величины имел место накануне начала финансово-экономического кризиса – в 2007 г. С 2011 по 2020 годы можно наблюдать стабильный ежегодный рост вводимого в строй жилья в Республике. А также наблюдается скачок в 2021 году относительно прошлых лет.

На текущий момент рынок жилой недвижимости Республики Саха (Якутия) имеет динамичное состояние. Благодаря систематическому повышению стоимости, объекты недвижимого имущества являются довольно выгодным инвестиционным инструментом, который позволяет надежно увеличить и сохранить капитал.

Сегодня в Республике Саха (Якутия) наблюдается такая проблема, как нехватка земельных участков, для жилищного строительства именно в границах населенных пунктов, особенно в городах.

Наиболее остро эта проблема проявляется в городском округе «Город Якутск», административном центре Республики Саха (Якутия). На территории города земельный ресурс под жилищное строительство в значительной степени исчерпан, что снижает темпы строительства и приводит к удорожанию жилья.

Совместно с тем, в данный момент в Якутске и непосредственной близости к городу размещены земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, которые потенциально могут быть использованы для строительства жилья и развития муниципальной среды. Сейчас рассматривается ряд организационных и нормативных мер по вовлечению данных участков в жилищное строительство.

Проведя анализ рынка жилой недвижимости в Республике Саха (Якутия) мною были разработаны рекомендации для развития рынка, которые могут быть реализованы на практике и обеспечить региону конкурентное преимущество:

1. Проработать более детально на региональном и местном уровнях документацию градостроительного планирования и зонирования, так как существует отсутствие четкой градостроительной политики, что затрудняет строительному бизнесу более грамотно спланировать свою деятельность и оптимально реализовать инвестиционные проекты, что, в свою очередь, может приводить к приостановке инициатив по застройке территорий;
2. Упростить систему выдачи исходно-разрешительной документации. Данная система на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры и на ввод объектов в эксплуатацию излишне регламентированная и чрезвычайно громоздкая, что

приводит к созданию искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса;

3. В настоящее время на Востоке России активно формируются новые центры газодобычи и единая система транспортировки газа. Именно они обеспечат поставки газа потребителям регионов восточной Сибири и Дальнего Востока, в том числе Республику Саха (Якутия), на долгосрочную перспективу. Все это позволит организовать не только новый, мощный канал экспорта российского газа в страны Азиатско-тихоокеанского региона, но и даст сильный толчок для газификации Республики Саха (Якутия), которая входит в программу газификации 2021-2025 гг. Все эти шаги способствуют максимально газифицировать населенные пункты Республики, что позволит развить инфраструктурное обеспечение комплексной жилой застройки земельных участков;
4. Продолжать реализацию программ по переселению из ветхого и аварийного жилья, что позволит сократить процент аварийного жилищного фонда и инженерных систем;
5. Увеличение предложения на рынке жилья республики за счет применения новых технологий строительства в том числе и в условиях вечной мерзлоты, ликвидации монополии на рынке строительных материалов, обеспечения открытости и прозрачности строительного рынка, привлечения финансирования в жилищное строительство, наращивания мощностей строительных компаний;
6. Освоение новых территорий для осуществления малоэтажной застройки, что позволит удешевить строительство объектов в сложных климатических условиях вечной мерзлоты. При строительстве объектов в условиях вечной мерзлоты необходимо устройство дорогостоящих свайных фундаментов (7-10% стоимости). Устройство наружных сетей ведется с земляными работами в вечномёрзлых грунтах или на свайных опорах;

7. Строительство круглогодичных дорог с твердым покрытием и мостовых переходов. Из-за сложной транспортной схемы с использованием нескольких перевалок, в связи со сменой транспортных средств, повышаются транспортные расходы в несколько раз.
8. Выработать единую методику сбора и обобщения информации и рекомендовать ее для всех агентств и других заинтересованных организаций. В соответствии с методикой накапливать информацию по значимым для оценки параметрам до достижения полноты и единообразия данных, пригодных для полноценной статистической обработки. Информацию необходимо накапливать не только по параметрам самих объектов недвижимости, но и по другим факторам, которые могут повлиять на состояние рынка, а именно: некоторые макроэкономические показатели (среднедушевые доходы, объемы валового регионального продукта и др.), показатели состояния строительной отрасли, показатели состояния инфраструктуры рынка недвижимости (ипотечное кредитование, квалифицированное посредничество, оценочная деятельность, страхование и т.д.), отношение государственных и муниципальных властей (меры господдержки и пр.).
9. Сокращение сделок спекулятивного инвестирования в жилую недвижимость путем ввода дифференцированного налога на недвижимость, увеличения налоговых платежей при приобретении второй квартиры, снижения ипотечных платежей при приобретении второй квартиры и др.;
10. Повышение доходов населения страны, обеспечит стабильное развитие экономики и создаст полноценный средний класс;
11. Развитие ипотечной системы кредитования и снижение первичных ипотечных кредитов.

Предпосылки для осуществления этих мер:

- заинтересованность государства;
- эффективная законодательная база;

- использование доходов сырьевого сектора для развития национальной экономики;

12. Увеличение границ поселений и городов, за счет перевода земель сельскохозяйственных назначений и лесного фонда, для освобождения территорий Республики Саха (Якутия) с перспективной застройкой;

В процессе выполнения исследования был проведен анализ конъюнктуры и тенденций развития рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия).

Данный анализ позволяет констатировать, что в настоящее время существует устойчивая тенденция роста цен на первичном рынке жилья и небольшое снижение на вторичном.

Оценка экономического потенциала Республики Саха (Якутия) и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, позволяет сделать вывод о том, что у республики есть все необходимые ресурсы и предпосылки для решения проблем по обеспечению граждан доступным жильем: огромная территория, сырье для производства стройматериалов (особенно древесины) и поддержка Государства.

В процессе выпускной квалификационной работы был разработан комплекс мер по улучшению обеспеченности населения жильем в республике Саха (Якутия).

Только комплексный подход к решению изложенных выше проблем, а в частности, повышение эффективности взаимодействия органов власти всех уровней, органов местного самоуправления, частного бизнеса, общественных организаций и других представителей гражданского общества, будет способствовать улучшению рынка жилой недвижимости республике Саха (Якутия).



### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 130.
2. Рынок недвижимости России, [Электронный ресурс]. URL: <http://www.realtymarket.ru> (дата обращения: 05.10.2022)
3. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости / Г.М. Стерник. - М.: «АКСВЕЛЛ». -2005. -203 с.
4. Стерник Г.М. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости М.: Рос. гильдия риэлторов, 1999. - 60 с.
5. Безденежных В.М. Рынок недвижимости: механизмы регулирования. -М.: Моск. ин-т междунар. бизнеса, 2020.