

УДК 332

ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Жучков Д. С., Мигунова Т. А., Попова Е.О., студенты гр. ФПс-121, IV курс
Научный руководитель: Вик С. В. к.э.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
им. Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

С переходом от централизованной, плановой к рыночной экономике начал формироваться новый экономический сектор России – рынок недвижимости. Стартом его развития следует считать 1990 г., когда "Закон о собственности в СССР" принял понятие частной собственности, которое в будущем (Земельный кодекс РСФСР 1991 года, Гражданский кодекс РФ 1994 года, Градостроительный кодекс РФ 1998 года) было утверждено законом и для земельных участков, зданий и сооружений и их обособленных частей – помещений [1]. Если в 1990 г. государственной собственностью являлся 91%, то в 1996 г. — только 23,1% (вместе с муниципальной собственностью). А на частную собственность приходилось уже 63,4% [2]. Вследствие этого рынок недвижимости в России – весьма молодой рынок, который во многом превосходят конкуренты из-за рубежа.

Сейчас по всей России, в том числе и в Кемеровской области, остро стоит вопрос о переселении граждан из ветхого и аварийного жилья. Так по данным департамента строительства Кемеровской области в 2014 году на переселение людей из ветхого и аварийного жилья было направлено 3,8 млрд. рублей. Жилищные условия улучшили 1 856 кузбасских семей, это 4,6 тыс. человек. Снесено 324 аварийных дома. В 2015 году на реализацию программы выделили 4,3 млрд. рублей. На эти средства осуществлялось переселение 3 315 семей – 7 676 человека, а также снос 128,7 тыс. кв. метров аварийного жилья – 813 бараков. Заместитель губернатора по строительству отметил, что в целом за 15 лет работы программы в области снесено более 15 тыс. бараков и переселено 35 697 семей [3].

Если говорить о ценовой политике жилья в Кемеровской области, то по данным Кемеровостата в третьем квартале текущего года по сравнению с предыдущим кварталом, цены на первичном рынке в городе Кемерово и Новокузнецке снизились на 1,1% или на 0,8% с начала года, а на вторичном рынке – на 4,9% и 7,3% соответственно.

Так, средняя цена на квадратный метр площади типовых квартир первичного рынка жилья немного подешевела к предыдущему кварталу, опустившись к аналогичному периоду прошлого года на 3,1%, и составляет 39 тыс. 307 рублей.

А вот цены на «квадрат» жилья улучшенного качества в этом году «просели» на 1,1%, однако, к аналогичному периоду прошлого года отмечается рост на 1,5%. Цена квадратного метра площади элитных квартир в текущем году не изменилась.

Что же касается вторичного рынка недвижимости, то, по данным органа государственной статистики, цены упали на 4,9% ко второму кварталу этого года и составляют в среднем 40 тыс. 377 рублей за кв. метр.

Больше всего в цене потеряли типовые квартиры среднего качества – 3,7%. Таким образом, квадратный метр такого жилья в среднем стоит 36 тыс. 717 рублей [4].

Итак, на конец 2015 года уровень обеспеченности населения жильем составляет 23,5 кв. метров общей площади на человека, что на 7,3 % больше по сравнению с концом 2011 года (21,9 кв. метров общей площади на человека) [5].

Список литературы

1. URL: http://studopedia.ru/2_13549_zhiznenniy-tsikl-rinka-nedvizhimosti.html (дата обращения – 20.03.2016).
2. URL: <http://www.e-slovar.ru/dictionary/15/23983/> (дата обращения – 20.03.2016).
3. URL: <http://dsko.ru/novosti/v-2015-godu-bolee-trex-tyisyach-semej-pereedut-iz-avarijnogo-zhilya-v-novoe.html> (дата обращения – 20.03.2016).
4. URL: <http://nk-tv.com/137113.html> (дата обращения – 20.03.2016).
5. URL: http://ratingregions.ru/sites/default/files/apl/doc/1/kemer_dom1.pdf (дата обращения – 20.03.2016).