

УДК 336

## **СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ В НАШИ ДНИ**

Викленко Татьяна Александровна студент 1го курса ГКб-151 СИ

Научный руководитель: Вик Светлана Владимировна Доцент, заведующий  
аспирантурой, докторантурой

Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Недвижимость – достаточно обширное понятие, к ней можно отнести не только квартиры и частные дома, но и абсолютно любые здания и сооружения, в том числе склады, производственные помещения, земельные участки, шахты, озёра и пруды, которые могут быть частью собственности.

В данный момент рынок недвижимости составляет существенную часть в любой капиталистической экономике. В России он достаточно молод, отправной точкой его развития можно считать 1990 год, когда «Закон о собственности в СССР» признал понятие частной собственности. В основе российского рынка лежит купля-продажа прав собственности на недвижимость. Объекты недвижимости постоянно строятся, продаются, покупаются, арендуются, закладываются, вследствие чего, всё больше и больше граждан Российской Федерации, предприятий и организаций принимает участие в манипуляциях с ними.

Говоря о рынке недвижимости, следует упомянуть о приватизации – процессе передачи или продажи государственной (муниципальной) собственности частным лицам. Когда рынок только начинал развиваться, именно система приватизации была определяющим фактором. Базу жилых и нежилых объектов недвижимости можно разделить на четыре основных сегмента:

-земля;

- жилые здания и помещения;
- промышленные и административные здания и помещения;
- здания и помещения социальной сферы.

Одним из главных секторов рынка является жилая недвижимость – наиболее дорогостоящий товар первой необходимости, приобретаемый человеком. Сфера жилья одна из важнейших в экономике, так как именно она обеспечивает необходимые потребности человека и определяет уровень жизни в стране. Важнейшим показателем развития общества является обеспечение населения комфортным жильём, что в России составляет на данный момент проблему: во-первых, спрос на жильё значительно превышает предложение, во-вторых, огромная стоимость из-за монополистической конкуренции. Чтобы решить эту проблему, нужно строить гораздо больше, но, к сожалению, в строительстве жилых помещений наша страна отстаёт даже от некоторых стран СНГ, не говоря уже о Западной Европе и США. Несмотря на эти обстоятельства, в России появляется большой рынок арендного жилья. Его плюсами является то, что в короткое время и с наименьшими затратами можно решить вопрос о предоставлении жилья гражданам, неспособным приобрести собственную жилую недвижимость.

Не менее важным сектором рынка недвижимости является нежилая недвижимость, главным предназначением которой – приносить доход от сдачи в аренду. Её можно разделить на несколько основных сегментов:

- офисные;
- торговые;
- складские;
- производственные объекты.

В нежилом рынке преобладающей формой владения является аренда, так как в России политические и правовые условия для приобретения в собственность помещений недостаточно благоприятны. Проблема с нежилыми помещениями остаётся такой же, как и с жилыми: спрос превышает предложение, за счёт чего растёт цена на аренду. Несоответствие

запросов арендодателей и арендаторов - является одной из особенностей рынка нежилых помещений. На протяжении долгого времени офисные помещения пользовались наибольшим спросом, однако в последнее время преобладающей становится потребность в складских, торговых и производственных помещениях, что является признаком оживления деловой активности.

В целом, российский рынок недвижимости идёт в верном направлении и обладает большим потенциалом. Показатели российского рынка пока отстают от показателей Америки и Европы. В России гораздо ниже обеспеченность торговыми и офисными площадями, не говоря уже о жилой недвижимости. Из-за малых инвестиционных средств рынок недвижимости в России не может развиваться быстрее, иностранных инвестиций практически нет.

#### **Список литературы:**

1. «Финансовый директор как интегратор бизнеса», под редакцией Седрик Рид, Шойерман Ханс-Дитер. – М.: Издательство Альпина Паблишер, 2015. – 397 с.
2. Хруцкий В.Е., Сизова Т.В., Гамаюнов В.В. Внутрифирменное Бюджетирование: Настольная книга по постановке финансового планирования. — М.: Финансы и статистика, 2002 г.
3. Шим Д.К., Сигел Д.Г. «Основы коммерческого бюджетирования. Пошаговое руководство», Азбука — 2009. – 496 с.