

УДК 332:330.322.214(470.343)

С. Г. Кренева, Е. Н. Халтурина

Марийский государственный университет, Йошкар-Ола

ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ТОВАРА И ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ СРЕДСТВ РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ

В статье авторами дана оценка вложения инвестиционных средств в недвижимость как инструмента в повышение социально-экономического развития Республики Марий Эл. Рассмотрена ситуация развития региона за счет создания новых объектов недвижимости. Сделан прогноз ввода в эксплуатацию жилой недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, инвестиционная политика, строительство.

Основной задачей государственной инвестиционной политики на современном этапе является формирование благоприятной среды, способствующей привлечению и повышению эффективности использования инвестиционных ресурсов в развитии экономики и социальной среды.

Среди средств производства недвижимость является наиболее дорогостоящим, поэтому играет одну из ведущих ролей в формировании цены производимых товаров. Именно тот факт, что недвижимое имущество является базовым, основополагающим при создании любого производства делает рынок недвижимости и его динамику одними из важнейших факторов, влияющих на экономику в целом.

В настоящее время в Республике Марий Эл значительное внимание уделяется развитию туризма. В перспективе на территории республики с участием частных инвесторов предусматривается создание и развитие туристско-рекреационных кластеров «Царь-град» в Йошкар-Оле и «Волгыдо» в Звениговском и Горномарийском районах и г. Козьмодемьянске, с общим объемом инвестиций, привлекаемых в рамках создания кластеров, в размере более 4 млрд рублей.

Сегодня на территории республики уже реализуется частично и планируется к реализации ряд проектов по развитию внутреннего и въездного туризма и создания необходимой для этого инфраструктуры. Среди таких проектов можно отметить создание марийской туристической деревни Визимбирь в Куженерском районе, экотуристического комплекса «Чодыраял» в Волжском районе, туристских комплексов «Волгавита», «Околица» и «Дворянское гнездо» в Килемарском районе и в целом развитие в республике культурно-познавательного, спортивно-оздоровительного, про-

мыслового, экстремального, образовательного и других видов туризма.

Значительное внимание в регионе уделяется развитию человеческого капитала и улучшению качества жизни населения республики, как одного из важнейших источников формирования ресурсного потенциала.

Так, в 2014 году введены в эксплуатацию национальный театр оперы и балета, театр кукол, лечебно-диагностический корпус клинического госпиталя ветеранов войн, радиотерапевтический корпус с каньонами онкологического диспансера, 15 фельдшерско-акушерских пунктов в районах республики, школа в с. Русские Шои Куженерского района, 5 детских садов в Горномарийском, Звениговском и Медведевском районах республики.

В 2015–2017 годах за счет средств республиканского бюджета Республики Марий Эл планируется ввести в эксплуатацию ряд социально значимых объектов в городах и районах республики: мост через р. Малая Кокшага в створе Ленинского проспекта, Марийскую государственную филармонию, Музей детства, Центр детско-юношеского чтения, Воскресенский парк, универсальный крытый легкоатлетический манеж, театр юного зрителя, многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, республиканский выставочный центр, детскую поликлинику на 330 посещений в смену, патолого-анатомический корпус республиканской клинической больницы в г. Йошкар-Оле, 45 фельдшерско-акушерских пунктов в районах республики, физкультурно-оздоровительные комплексы в Волжском, Горномарийском, Куженерском, Оршанском, Новоторъяльском, Параньгинском, Сернурском районах, 10 детских садов, 4 общеобразовательные

школы, жилье для работников бюджетной сферы, объекты водоснабжения и газоснабжения в районах республики.

Инвестирование в жилую недвижимость во все времена было стабильным средством сбережения и преумножения своих активов. Такой вид инвестирования капитала несет в себе намного меньше рисков в сравнении с инвестированием в акции или оформлением депозитного счета в банке.

Инвестирование в строящуюся недвижимость является весьма прибыльным, так как затраты на покупку такой недвижимости сравнительно небольшие. Практически реализуется данный способ следующим образом: покупается (или бе-

рется в кредит) недвижимое имущество, спустя определенный срок строительство заканчивается, цены на собственность повышаются, и появляется ощутимая выгода. Но тут также есть свои риски. Один из таких рисков – возможная вероятность возникновения кризисной ситуации, из-за чего строительство не завершается, а другой – в том, что доход необходимо ожидать конкретный срок.

Обеспечение населения жильем является одной из важнейших социально-экономических проблем. В Республике Марий Эл фактическая стоимость жилищного строительства и средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов по строительным организациям различных форм собственности представлена в таблице 1.

Таблица 1

Фактическая стоимость жилищного строительства и средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов за 2014 г.

Форма собственности строительных организаций	Фактическая стоимость введенной жилой площади для застройщика, тыс. руб.	Средняя стоимость 1 м ² общей площади, руб.
Федеральная собственность	55228	10655,6
Муниципальная собственность	71517	8482,6
Частная собственность	437654	3845,6
Смешанная российская собственность	200212	9428,8
Индивидуальное жилищное строительство	224984	2532,7

Согласно приведенным данным, в 2014 году наиболее высокая фактическая стоимость для застройщика характерна для строительных организаций частной формы собственности, при одновременной достаточно низкой стоимости строительства 1 м² общей площади; самая низкая фактическая стоимость для застройщика характерна для подрядных организаций федеральной собственности, однако средняя стоимость строительства 1 м² общей площади для данных предприятий находилась за анализируемый год на самом высоком уровне; для строительных организаций муниципальной и смешанной российской форм собственности характерна почти одинаковая, средняя, стоимость строительства 1 м² общей площади, но при этом для строительных организаций смешанной российской формы собственности фактическая стоимость для застройщика находилась на среднем уровне, а для муниципальных подрядных организаций исследуемый показатель характери-

зовался низким значением; что касается индивидуального жилищного строительства, то для него характерно среднее значение фактической стоимости для застройщика, при одновременно самом низком уровне показателя средней стоимости строительства 1 м² общей площади.

Таким образом, относительно дешевым за 2014 год в Республике Марий Эл можно считать индивидуальное жилищное строительство, достаточно дорогим – строительство, осуществляемое подрядными организациями смешанной российской формы собственности; также к дорогому виду возведения жилья можно отнести строительство, производимое организациями частной формы собственности; средний же по стоимости строительства уровень принадлежит подрядным предприятиям федеральной и муниципальной форм собственности.

Поддержка молодых семей в улучшении жилищных условий является важнейшим направлением

жилищной политики в Республике Марий Эл. Поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни, повлияет на улучшение демографической ситуации в республике, позволит сформировать экономически активный слой населения.

В регионе реализуется программа «Строительство социального жилья в Республике Марий Эл для работников бюджетной сферы на 2009–2014 годы». Программа разработана с целью улучшения социального положения и качества жизни работников бюджетной сферы.

В настоящее время проблема обеспечения жильем работников бюджетной сферы приобретает первостепенное значение. Решению этой проблемы препятствуют высокая стоимость жилья, уровень доходов данной категории граждан, не позволяющий приобретение благоустроенного жилья по рыночной стоимости, участие в долевом строительстве или привлечение кредитных средств на приобретение жилья.

Реализация Программы рассчитана на период с 2009 по 2014 год и позволит достичь следующих целевых показателей (табл. 2).

Таблица 2

Целевые показатели Программы

Показатели	2009–2014 гг.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Ввод жилых домов социального назначения, м ²	41414,7	7012,0	4139,0	29027,7
Количество семей работников бюджетной сферы, улучшивших жилищные условия	734,0	128,0	74,0	514,0

Данная проблема в республике может быть решена при оказании соответствующей поддержки из республиканского бюджета Республики Марий Эл, бюджетов муниципальных образований (при условии выделения средств) при условии частичного финансирования расходов на строительство жилья за счет средств граждан.

В жилищном фонде в среднем на одного жителя на конец 2014 года приходилось 22,4 м² общей площади жилых помещений против 22,1 м² в 2010 году и 19,2 м² в 2000 году.

В 2014 году в республике официально зарегистрировано 19,8 тыс. семей, ориентированных на получение квартир.

На 2014 год было введено в эксплуатацию жилых домов в городе Йошкар-Ола на 32,1 % больше, чем в 2010 году (табл. 3) в городе Козьмодемьянске на 4,6 %, а в городе Волжске на 51,7.

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов, тыс. м²

Показатели	2010 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014 г. к 2010 г., в %
Всего по республике					
городские округа	299,9	303,6	314,8	351,4	117,2
город Йошкар-Ола	95,1	96,3	92,4	125,7	132,1
город Волжск	17,8	20,3	21,3	27,0	151,7
Волжский район	14,0	14,1	14,0	14,4	102,9
город Козьмодемьянск	10,9	9,8	9,5	11,4	104,6
Горномарийский район	11,0	10,5	11,1	11,2	101,8

В 2015 году намечено возвести и ввести в строй примерно 400 тыс. м² жилой недвижимости. Это должно составить 105 % к уровню ввода жилья 2014 года. Эти планы поставлены перед строителями республики госпрограммой «Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Марий Эл». Помимо основных строительных вопросов, которые решаются в рабочем порядке, периодически возникают организационные моменты, которые также необходимо учитывать в общем инвестиционном механизме в развитии рынка недвижимости.



Республиканская Программа «Строительство социального жилья в Республике Марий Эл для работников бюджетной сферы на 2009–2014 годы».

Respublikanskaya Programma «Stroitel'stvo sotsial'nogo zhil'ya v Respublike Marii El dlya rabotnikov byudzhetnoi sfery na 2009–2014 gody».

UDK 332:330.322.214(470.343)

S. G. Kreneva, E. N. Khalturina
Mari State University, Yoshkar-Ola

**FEATURES OF PROPERTY AS A COMMODITY AND AN OBJECT
OF INVESTING REPUBLIC OF MARI EL**

The authors assessed the investment funds investing in real estate as a tool in improving the socio-economic development of the Republic of Mari El. We consider the situation of the region through the creation of new real estate. The forecast commissioning of residential real estate.

Keywords: real estate, investment policy, building.