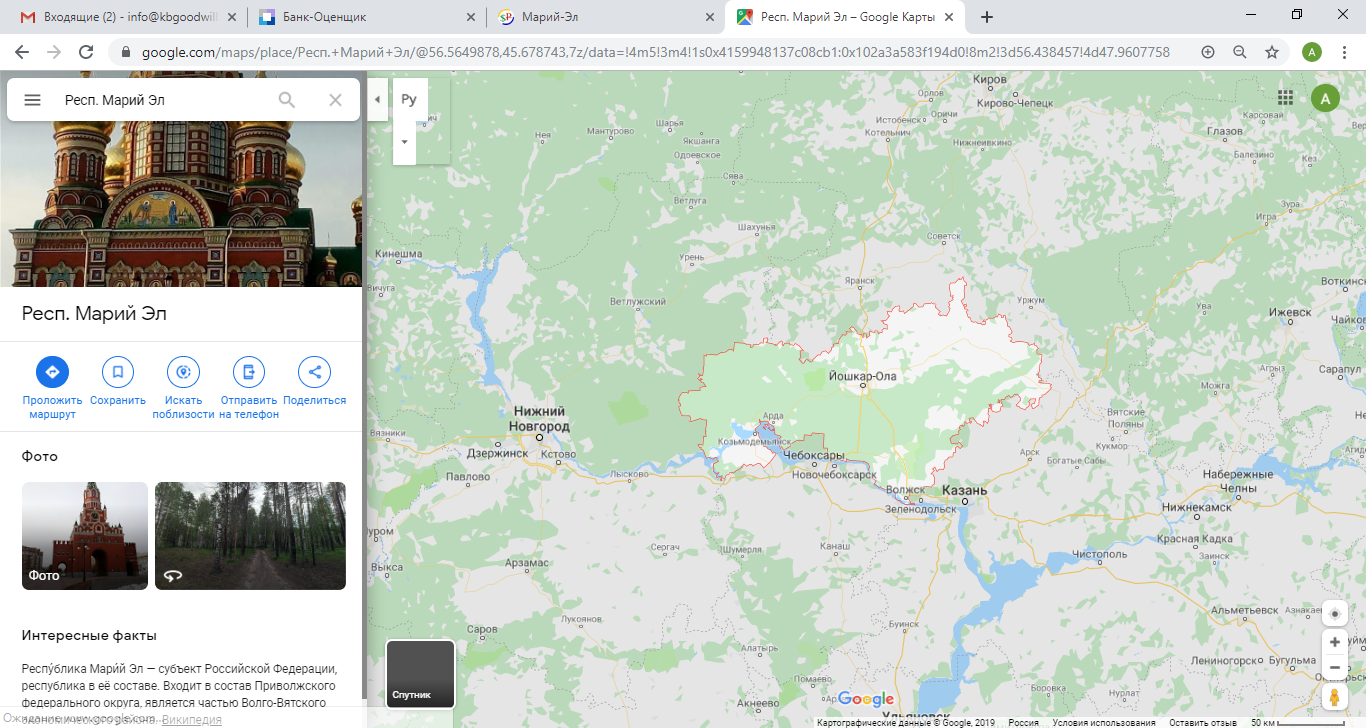
## Социально-экономическая ситуация в Республике Марий Эл и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта



Название: Республика Марий Эл

Административно-территориальное устройство: республика

Столица: Йошкар-Ола. Расстояние до Москвы – 862 км.

Географическое положение. Республика Марий Эл расположена в центре европейской части Российской Федерации, преимущественно на левобережье реки Волги. Протяженность территории с севера на юг — 150 км, с запада на восток — 275 км. Граничит: на юге — с Чувашской республикой и Республикой Татарстан, на западе — с Нижегородской областью, на севере и востоке — с Кировской областью.

Природные условия. Территория республики представляет собой холмистую равнину, поверхность которой сильно изрезана долинами рек и оврагами. В республике Марий Эл около 500 рек и речек, относящихся к бассейну реки Волги, протекающей по южной границе Марий Эл. Почвы — дерново-подзолистые. Леса занимают более половины территории республики — преимущественно на западе и в центральных районах, преобладают ценные хвойные породы — сосна, пихта и ель. Леса сильно пострадали от вырубок. Из животных распространены: волк, бурый медведь, лисица, лось, зайцы, бобры. На территории республики имеется Марийский заповедник. Климат умеренно континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом. Температура обычно колеблется: летом от +15 до +23 , зимой от —8 до —18 градусов.

Население. Численность населения республики по данным Росстата составляет 684 684 чел. (2017). Плотность населения — 29,29 чел./км2 (2017). Городское население — 65,82 % (2017).

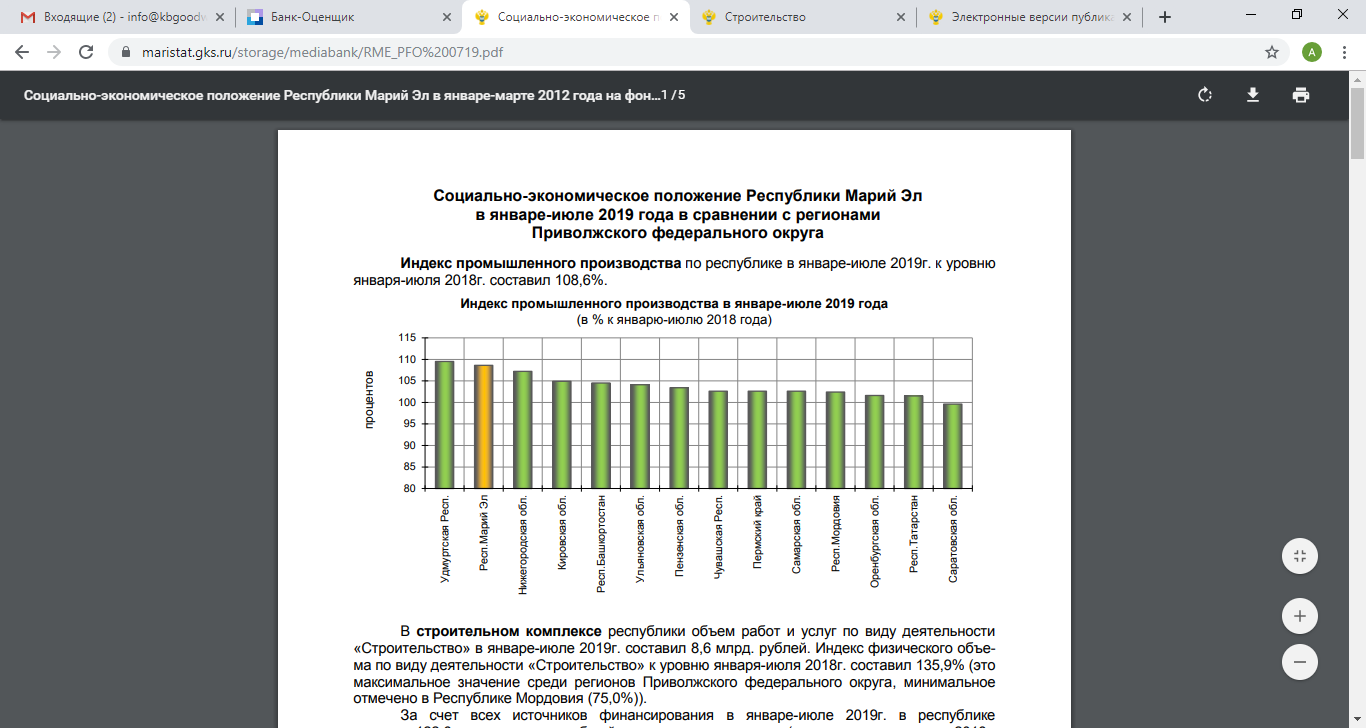
Экономические преимущества и недостатки. Республика Марий Эл имеет неблагоприятное транспортно-географическое положение и слаборазвитую инфраструктуру. Недра республики небогаты минеральными ресурсами: значение имеют только торф, стекольные и силикатные пески, строительный камень. Почвы также малоплодородны. И без того ограниченные сельскохозяйственные угодья частично затоплены в результате наполнения Чебоксарской ГЭС (Чувашская республика). Республика практически не имеет гражданской перерабатывающей промышленности — в основном это военно-промышленный комплекс (электроника и машиностроение). Марий Эл целиком зависит от внешних поступлений энергии. Естественное и единственное богатство республики — ее леса.

Специализация. Марий Эл — индустриально-аграрная республика. Основные отрасли специализации — сельское и лесное хозяйство. Республика экспортирует техническую бумагу, полупроводниковые приборы, торговое холодильное оборудование, витамины, искусственную кожу. Импортирует: топливо, промышленное сырье, изделия легкой промышленности и товары народного потребления.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность (Марийский целлюлозно-бумажный комбинат — крупнейший в России, специализирующийся на выпуске высококачественной бумаги из сульфатной целлюлозы, расположен в г. Волжске). Республика Марий Эл является монополистом в России по производству машин валочных и валочно-пакетирующих, сорбита пищевого, бумаги для патронирования.

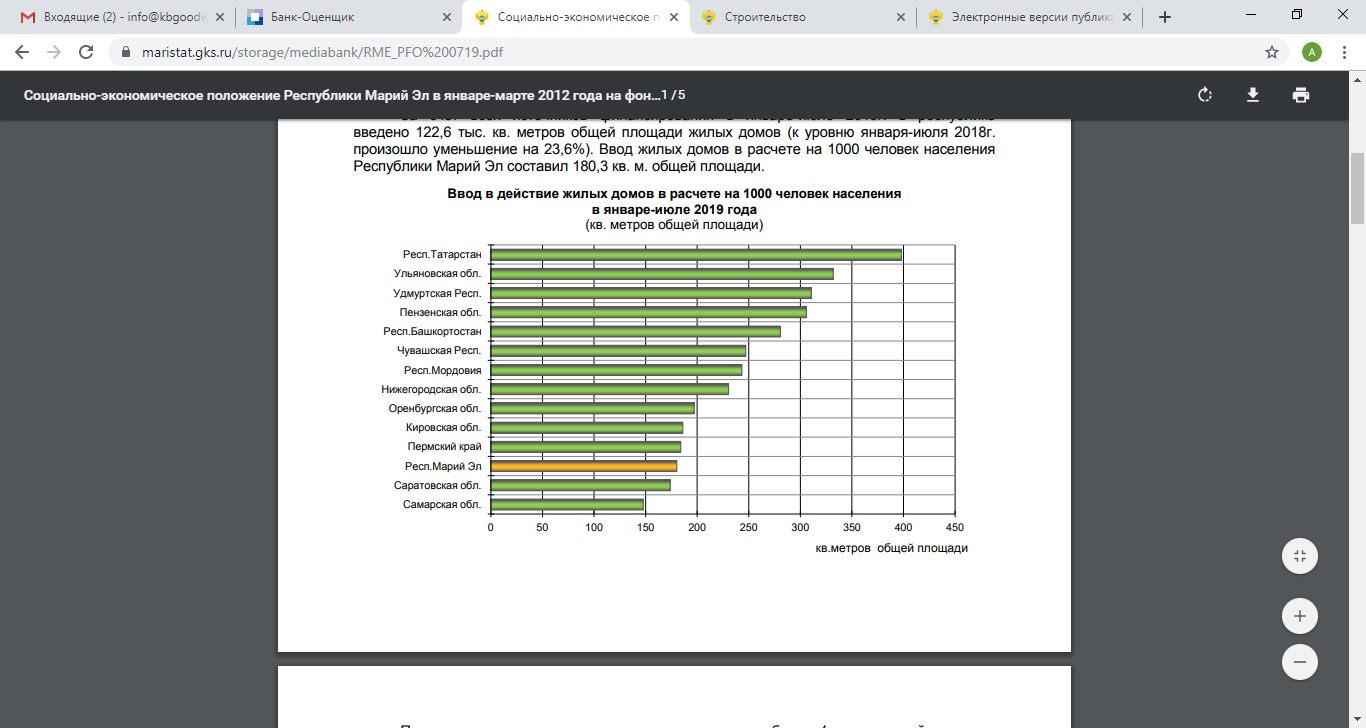
**Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-июле 2019 года в сравнении с регионами Приволжского федерального округа[[1]](#footnote-1)**

Индекс промышленного производства по республике в январе-июле 2019г. к уровню января-июля 2018г. составил 108,6%.

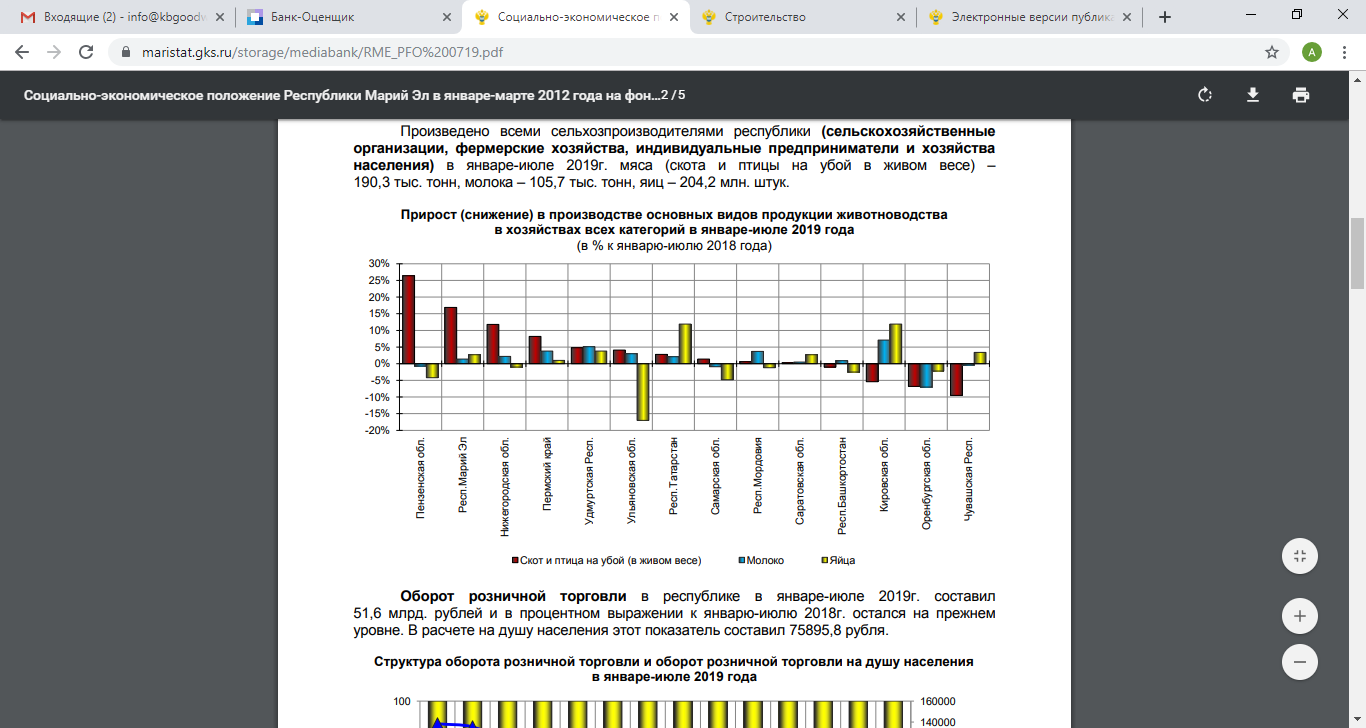


В строительном комплексе республики объем работ и услуг по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2019г. составил 8,6 млрд. рублей. Индекс физического объема по виду деятельности «Строительство» к уровню января-июля 2018г. составил 135,9% (это максимальное значение среди регионов Приволжского федерального округа, минимальное отмечено в Республике Мордовия (75,0%)).

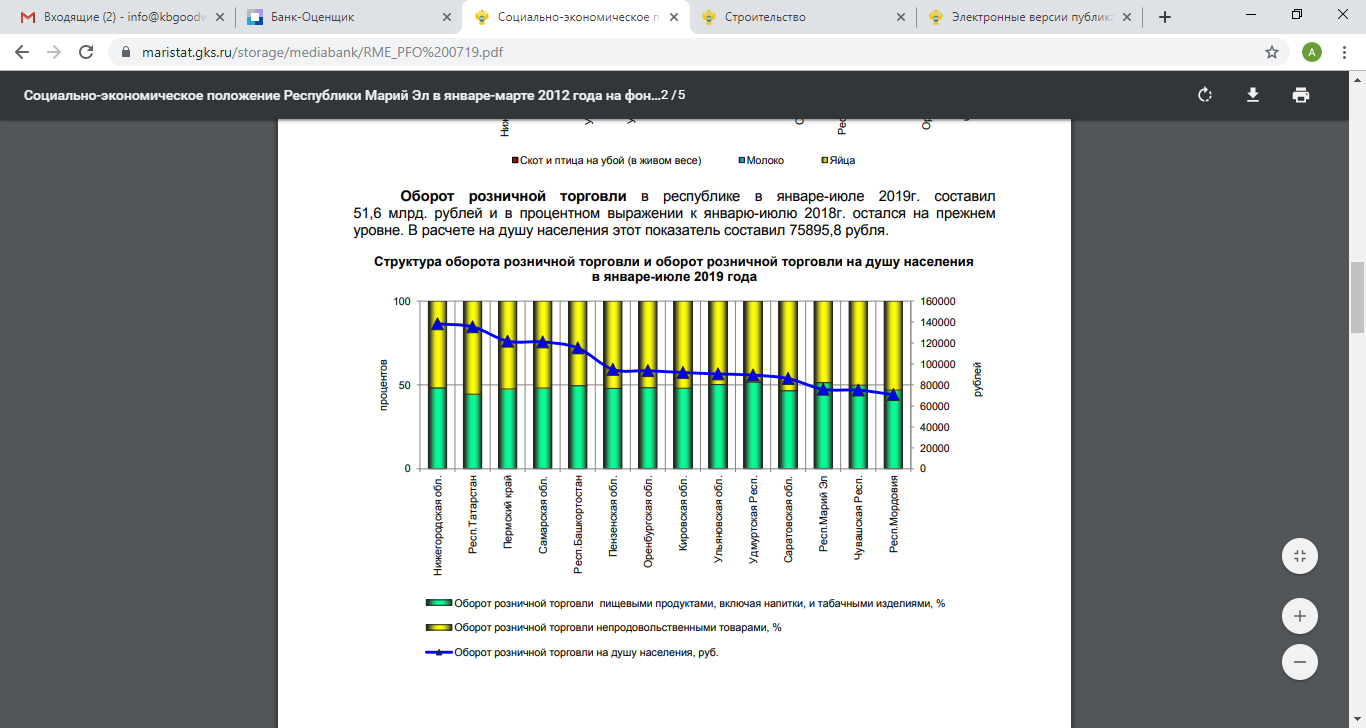
За счет всех источников финансирования в январе-июле 2019г. в республике введено 122,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (к уровню января-июля 2018г. произошло уменьшение на 23,6%). Ввод жилых домов в расчете на 1000 человек населения Республики Марий Эл составил 180,3 кв. м. общей площади.



Произведено всеми сельхозпроизводителями республики (сельскохозяйственные организации, фермерские хозяйства, индивидуальные предприниматели и хозяйства населения) в январе-июле 2019г. мяса (скота и птицы на убой в живом весе) – 190,3 тыс. тонн, молока – 105,7 тыс. тонн, яиц – 204,2 млн. штук.



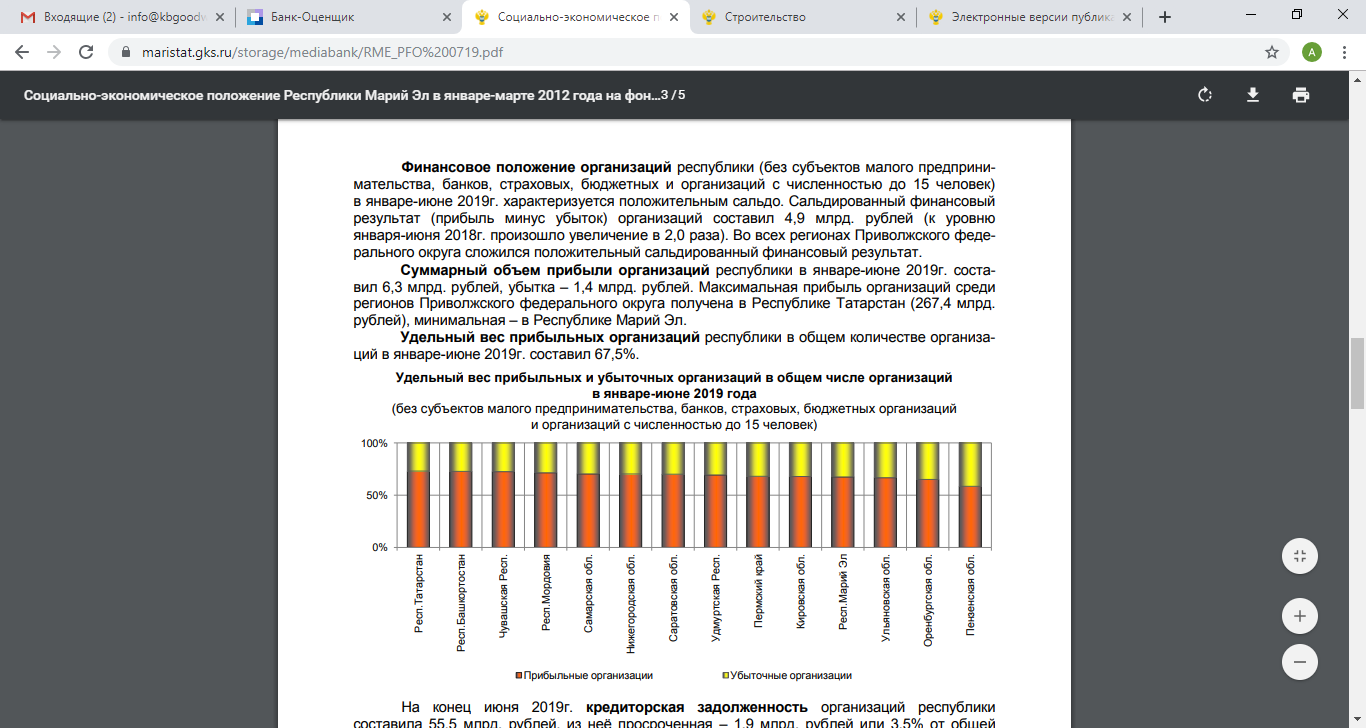
Оборот розничной торговли в республике в январе-июле 2019г. составил 51,6 млрд. рублей и в процентном выражении к январю-июлю 2018г. остался на прежнем уровне. В расчете на душу населения этот показатель составил 75895,8 рубля.



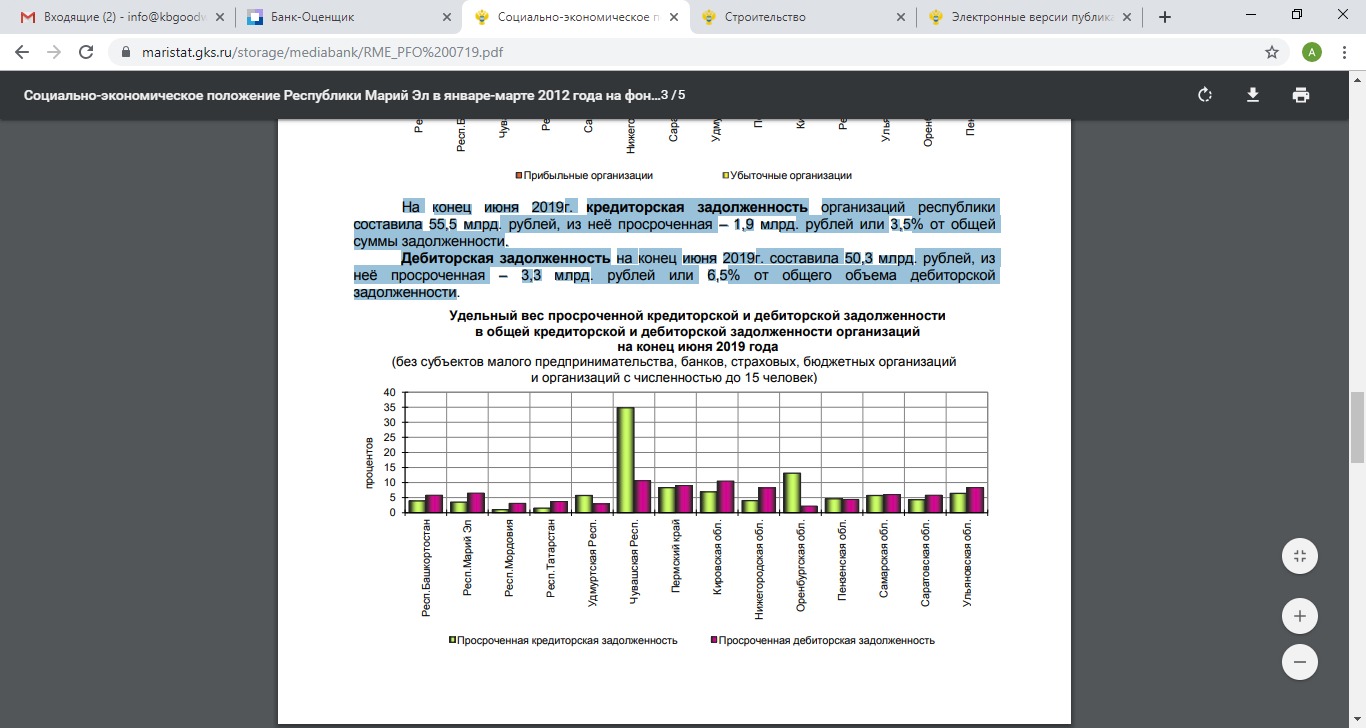
Финансовое положение организаций республики (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых, бюджетных и организаций с численностью до 15 человек) в январе-июне 2019г. характеризуется положительным сальдо. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4,9 млрд. рублей (к уровню января-июня 2018г. произошло увеличение в 2,0 раза). Во всех регионах Приволжского федерального округа сложился положительный сальдированный финансовый результат.

Суммарный объем прибыли организаций республики в январе-июне 2019г. составил 6,3 млрд. рублей, убытка – 1,4 млрд. рублей. Максимальная прибыль организаций среди регионов Приволжского федерального округа получена в Республике Татарстан (267,4 млрд. рублей), минимальная – в Республике Марий Эл.

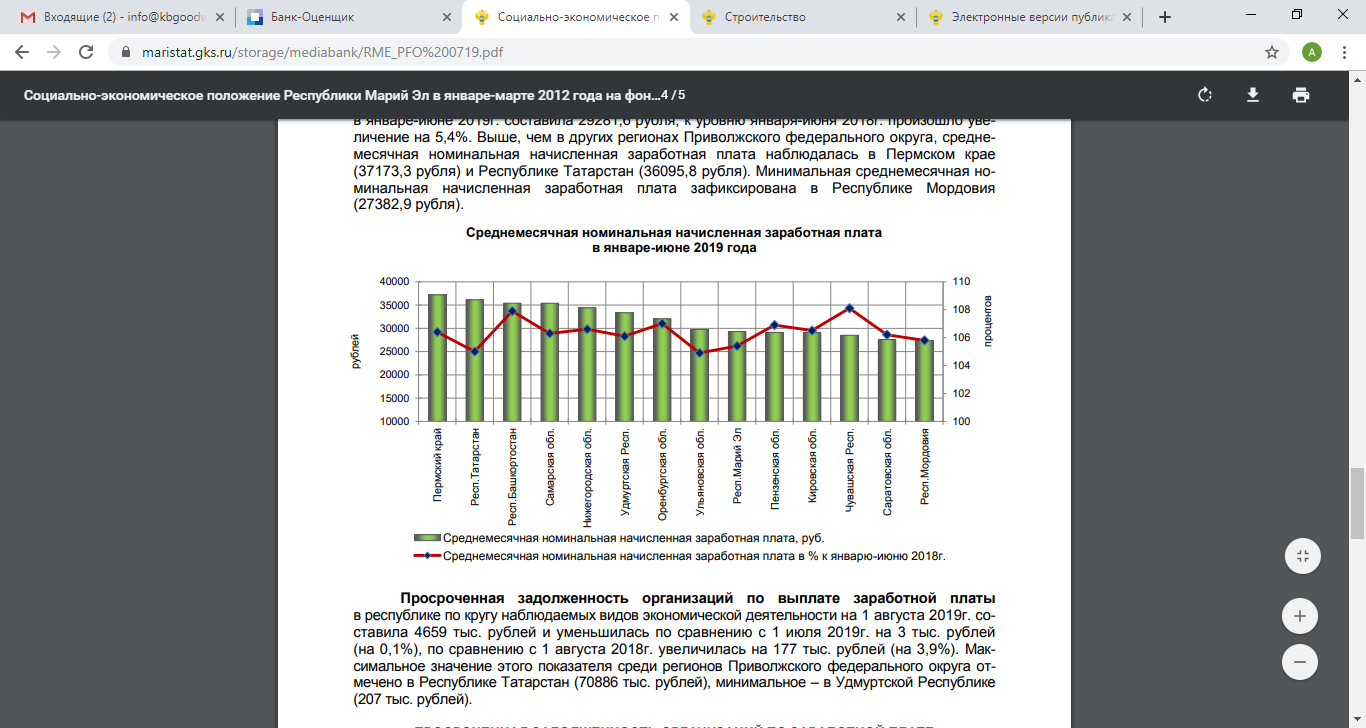
Удельный вес прибыльных организаций республики в общем количестве организаций в январе-июне 2019г. составил 67,5%.



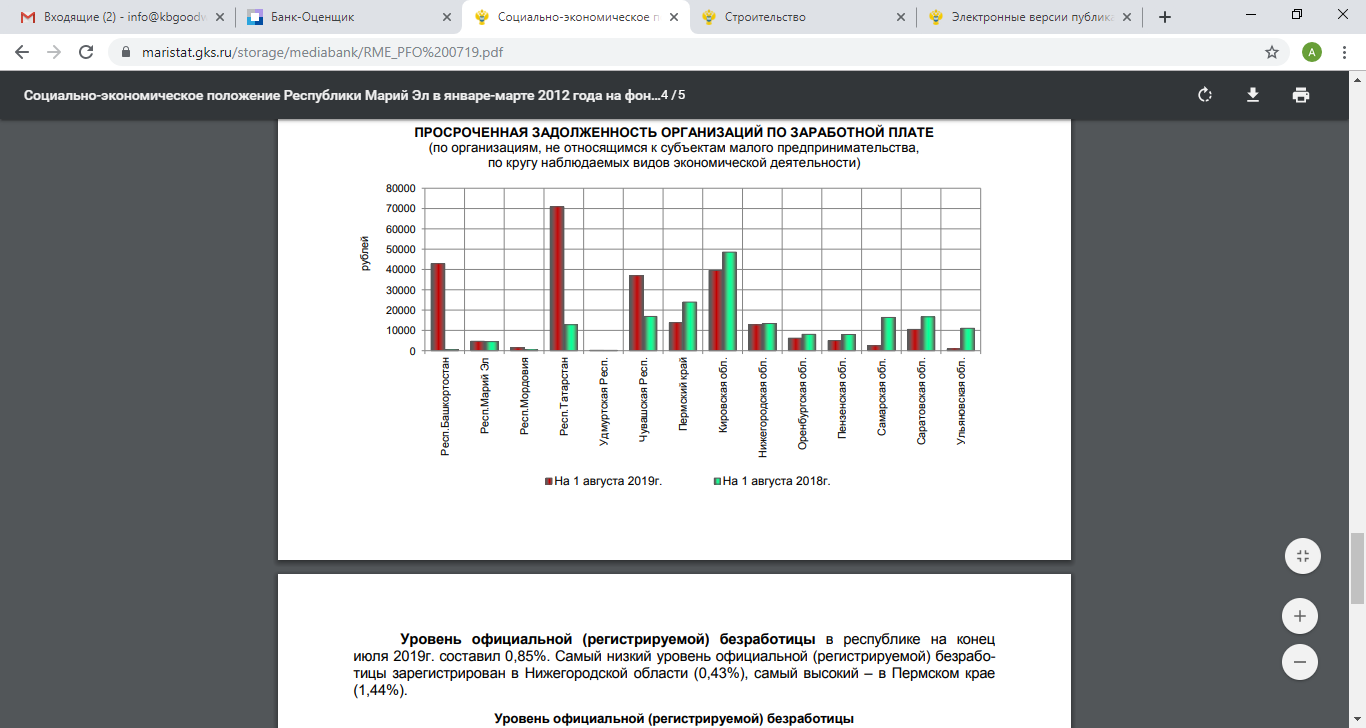
На конец июня 2019г. кредиторская задолженность организаций республики составила 55,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 1,9 млрд. рублей или 3,5% от общей суммы задолженности. Дебиторская задолженность на конец июня 2019г. составила 50,3 млрд. рублей, из неё просроченная – 3,3 млрд. рублей или 6,5% от общего объема дебиторской задолженности.



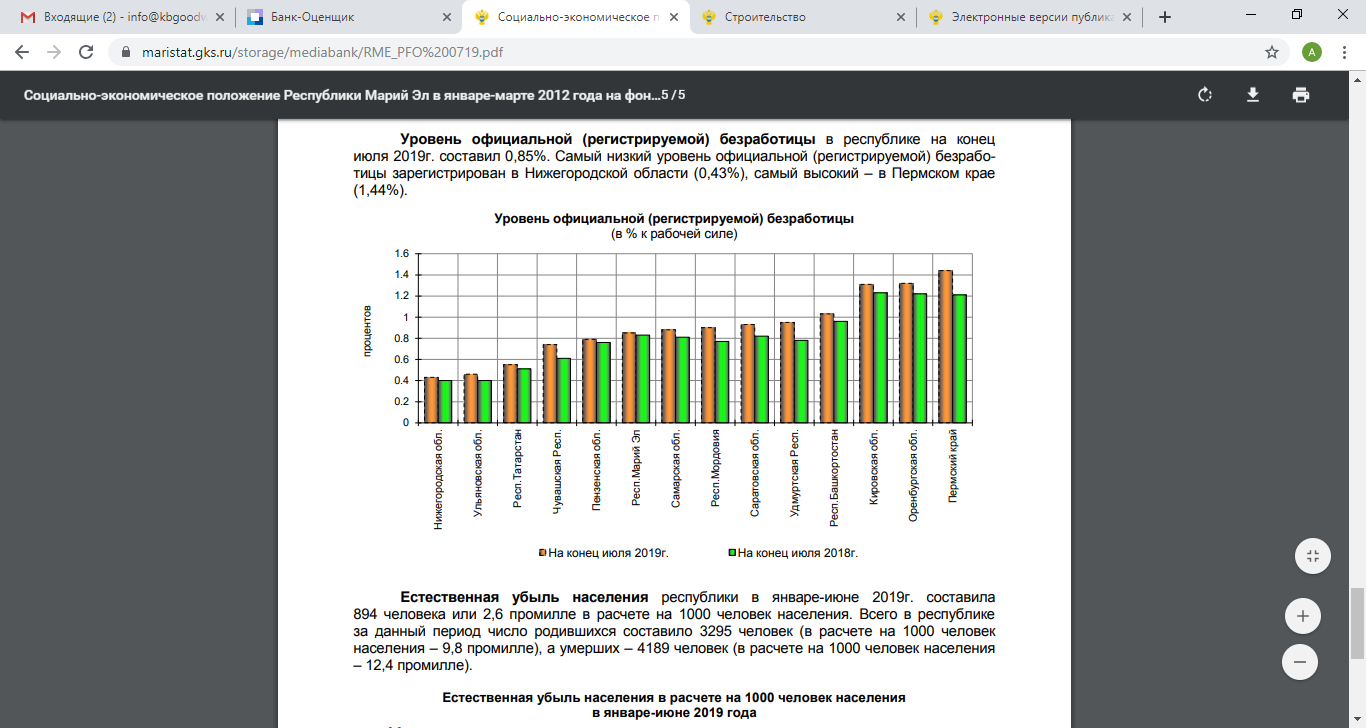
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в республике в январе-июне 2019г. составила 29281,6 рубля, к уровню января-июня 2018г. произошло увеличение на 5,4%. Выше, чем в других регионах Приволжского федерального округа, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата наблюдалась в Пермском крае (37173,3 рубля) и Республике Татарстан (36095,8 рубля). Минимальная среднемесячная номинальная начисленная заработная плата зафиксирована в Республике Мордовия (27382,9 рубля).



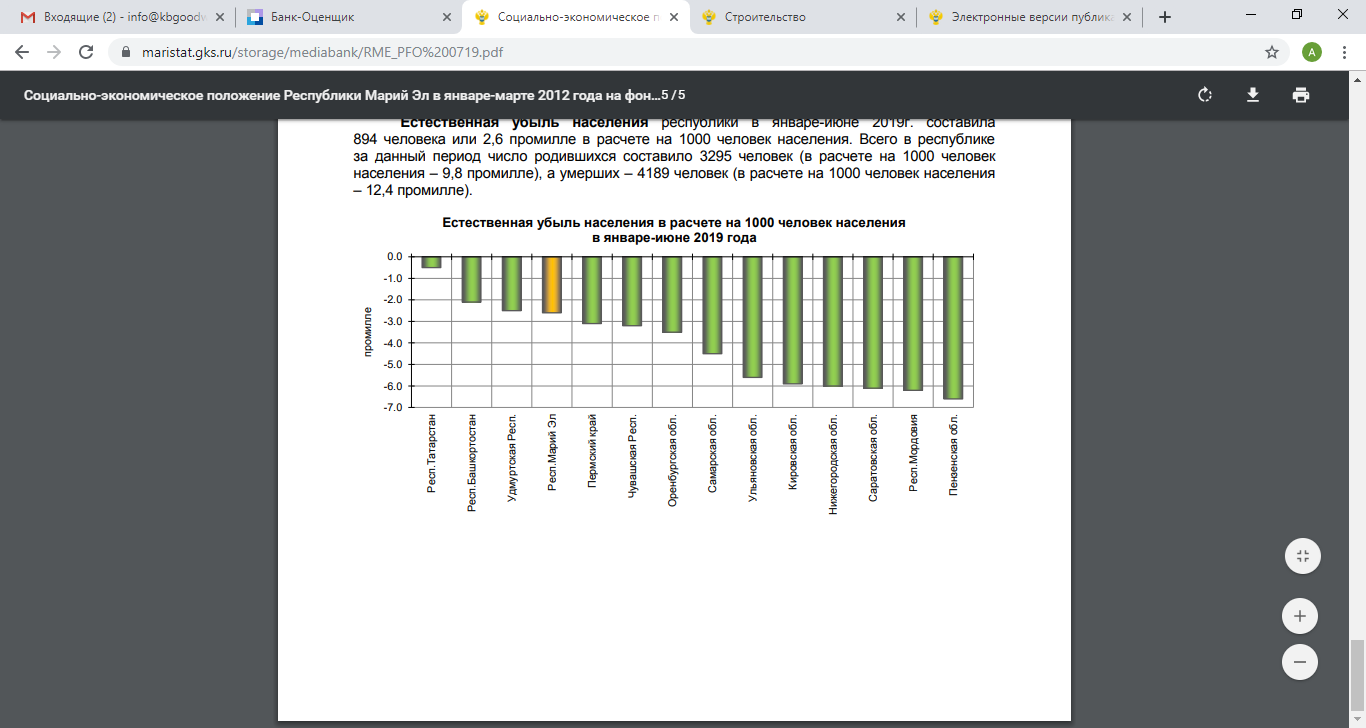
Просроченная задолженность организаций по выплате заработной платы в республике по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2019г. составила 4659 тыс. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 июля 2019г. на 3 тыс. рублей (на 0,1%), по сравнению с 1 августа 2018г. увеличилась на 177 тыс. рублей (на 3,9%). Максимальное значение этого показателя среди регионов Приволжского федерального округа отмечено в Республике Татарстан (70886 тыс. рублей), минимальное – в Удмуртской Республике (207 тыс. рублей).



Уровень официальной (регистрируемой) безработицы в республике на конец июля 2019г. составил 0,85%. Самый низкий уровень официальной (регистрируемой) безработицы зарегистрирован в Нижегородской области (0,43%), самый высокий – в Пермском крае (1,44%)..



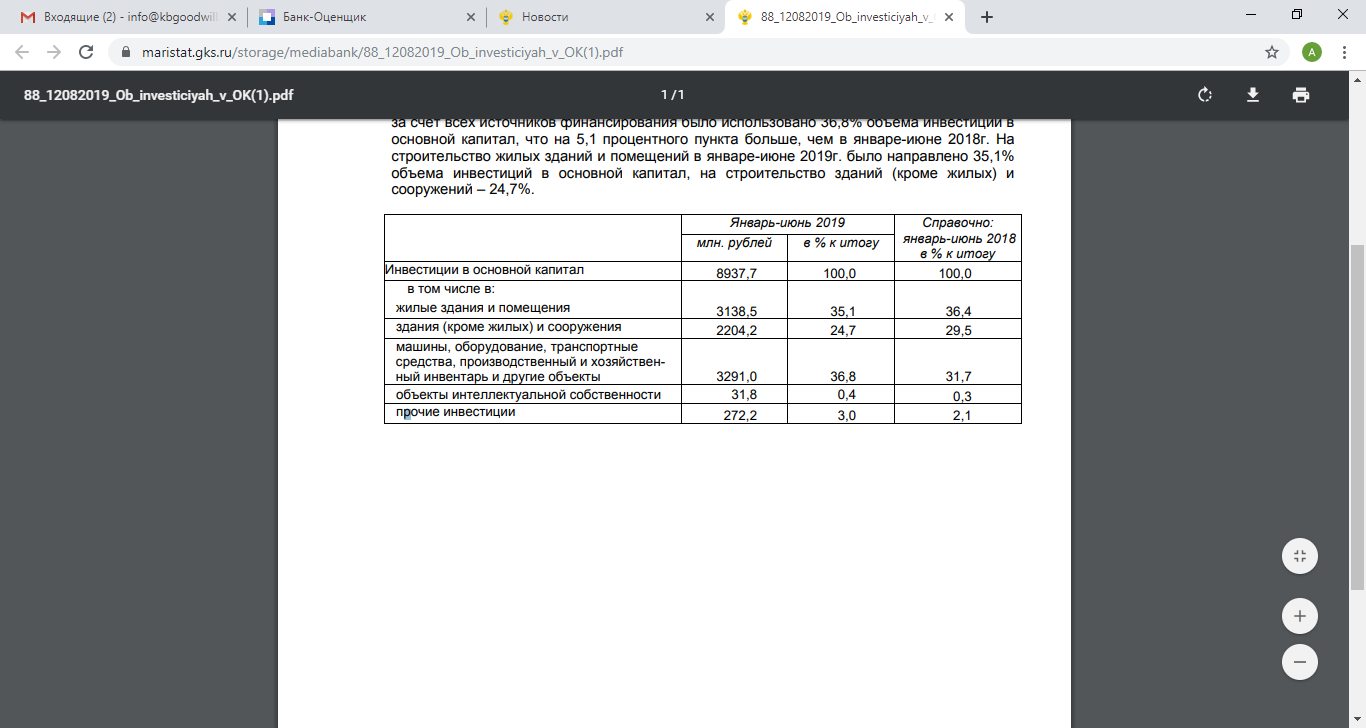
Естественная убыль населения республики в январе-июне 2019г. составила 894 человека или 2,6 промилле в расчете на 1000 человек населения. Всего в республике за данный период число родившихся составило 3295 человек (в расчете на 1000 человек населения – 9,8 промилле), а умерших – 4189 человек (в расчете на 1000 человек населения – 12,4 промилле).



**Об инвестициях в основной капитал в Республике Марий Эл за январь-июнь 2019 года[[2]](#footnote-2)**

В январе-июне 2019г. на развитие экономики и социальной сферы Республики Марий Эл за счет всех источников финансирования направлено 8937,7 млн. руб. инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах на 20,7% меньше, чем в январе-июне 2018г.

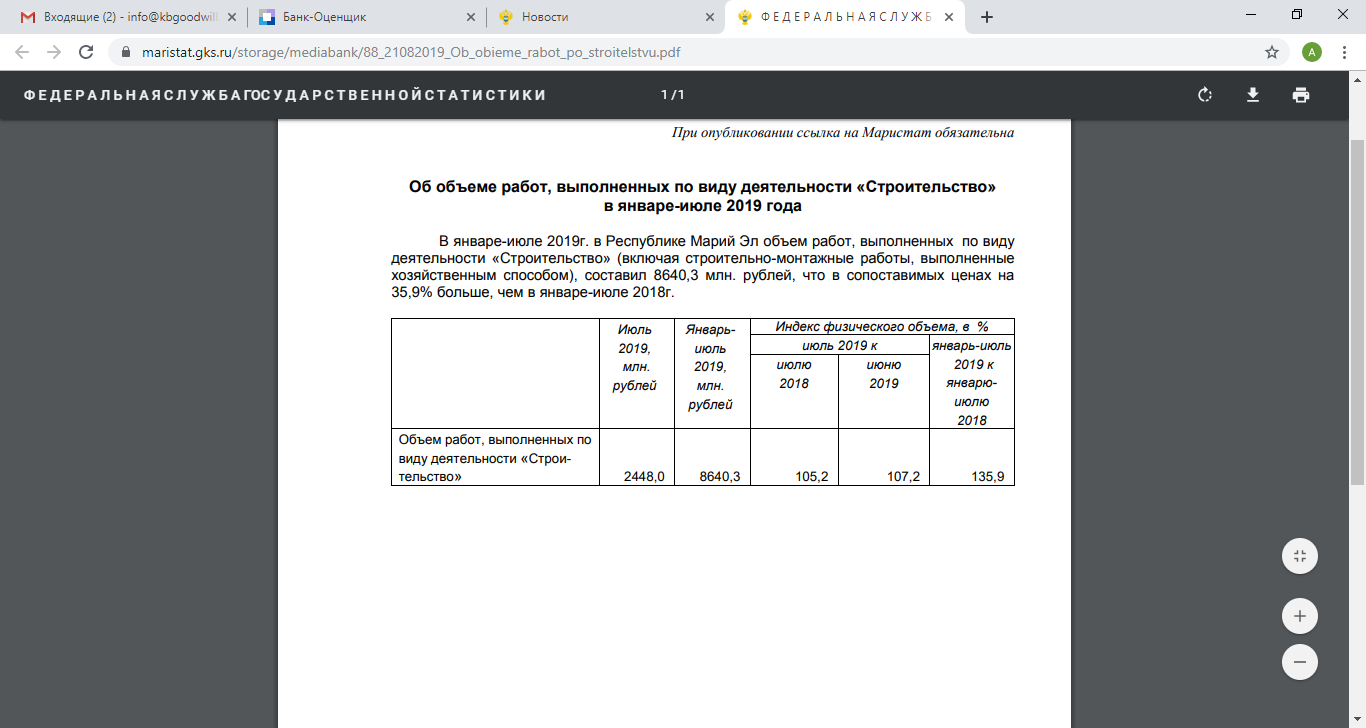
Наибольший удельный вес в общем объеме освоенных инвестиций в основной капитал занимают затраты на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, хозяйственного инвентаря и других объектов. На эти цели в январе-июне 2019г. за счет всех источников финансирования было использовано 36,8% объема инвестиций в основной капитал, что на 5,1 процентного пункта больше, чем в январе-июне 2018г. На строительство жилых зданий и помещений в январе-июне 2019г. было направлено 35,1% объема инвестиций в основной капитал, на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений – 24,7%.



## Краткий обзор рынка жилой недвижимости Республики Марий Эл и города Йошкар-Ола

**Об объеме работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2019 года[[3]](#footnote-3)**

В январе-июле 2019г. в Республике Марий Эл объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (включая строительно-монтажные работы, выполненные хозяйственным способом), составил 8640,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 35,9% больше, чем в январе-июле 2018г.

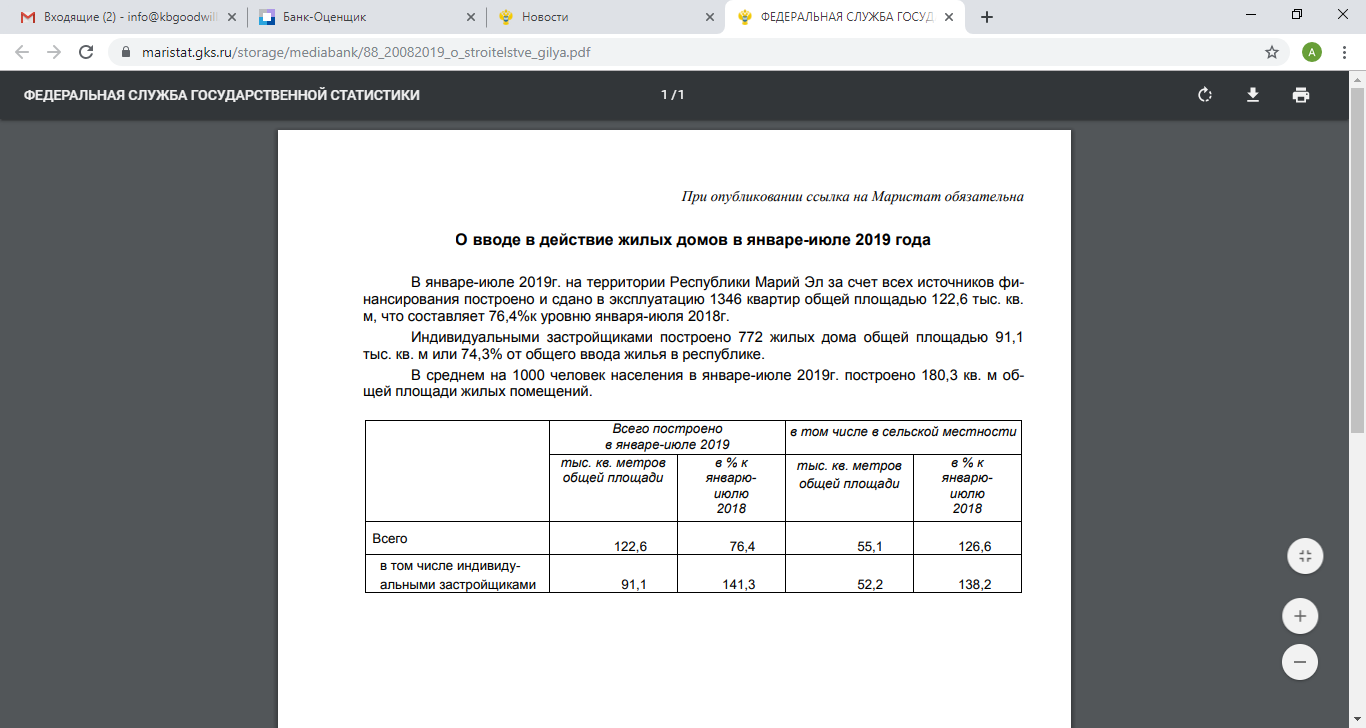


**О вводе в действие жилых домов в январе-июле 2019 года[[4]](#footnote-4)**

В январе-июле 2019г. на территории Республики Марий Эл за счет всех источников финансирования построено и сдано в эксплуатацию 1346 квартир общей площадью 122,6 тыс. кв. м, что составляет 76,4%к уровню января-июля 2018г.

Индивидуальными застройщиками построено 772 жилых дома общей площадью 91,1 тыс. кв. м или 74,3% от общего ввода жилья в республике.

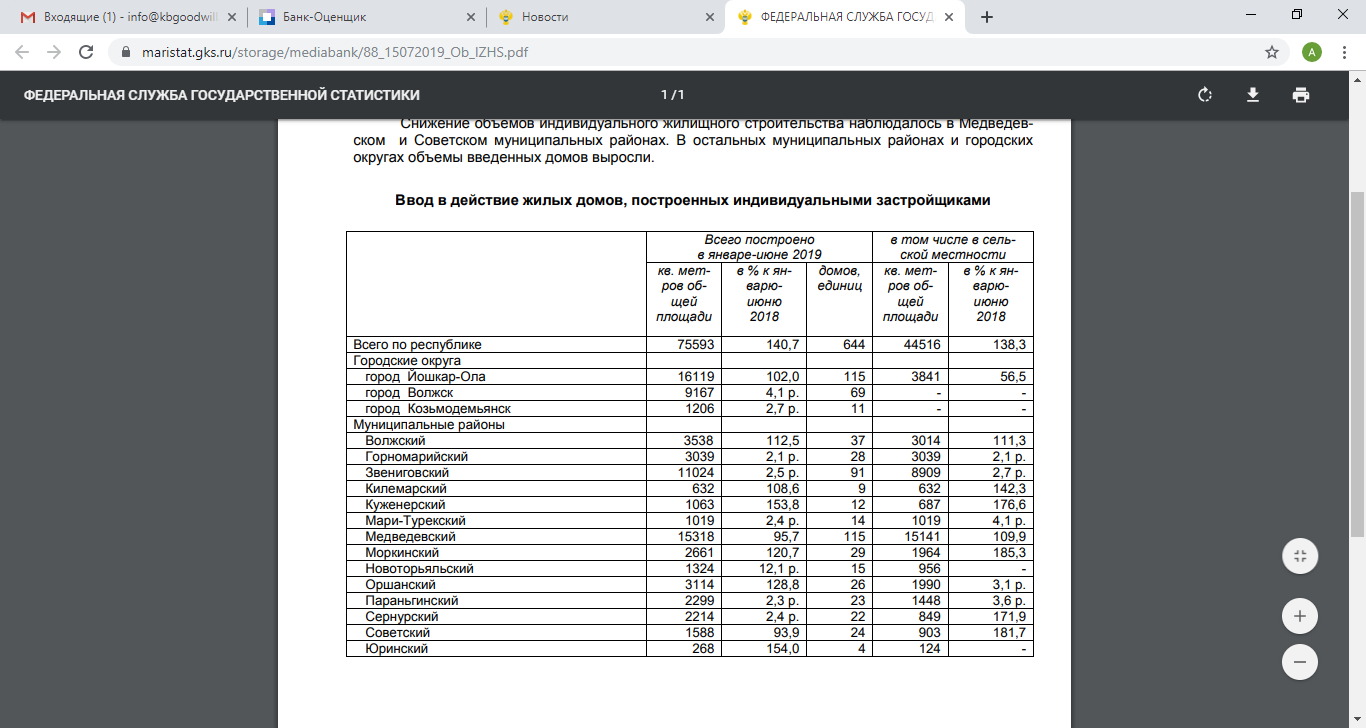
В среднем на 1000 человек населения в январе-июле 2019г. построено 180,3 кв. м общей площади жилых помещений.



**Об индивидуальном жилищном строительстве[[5]](#footnote-5)**

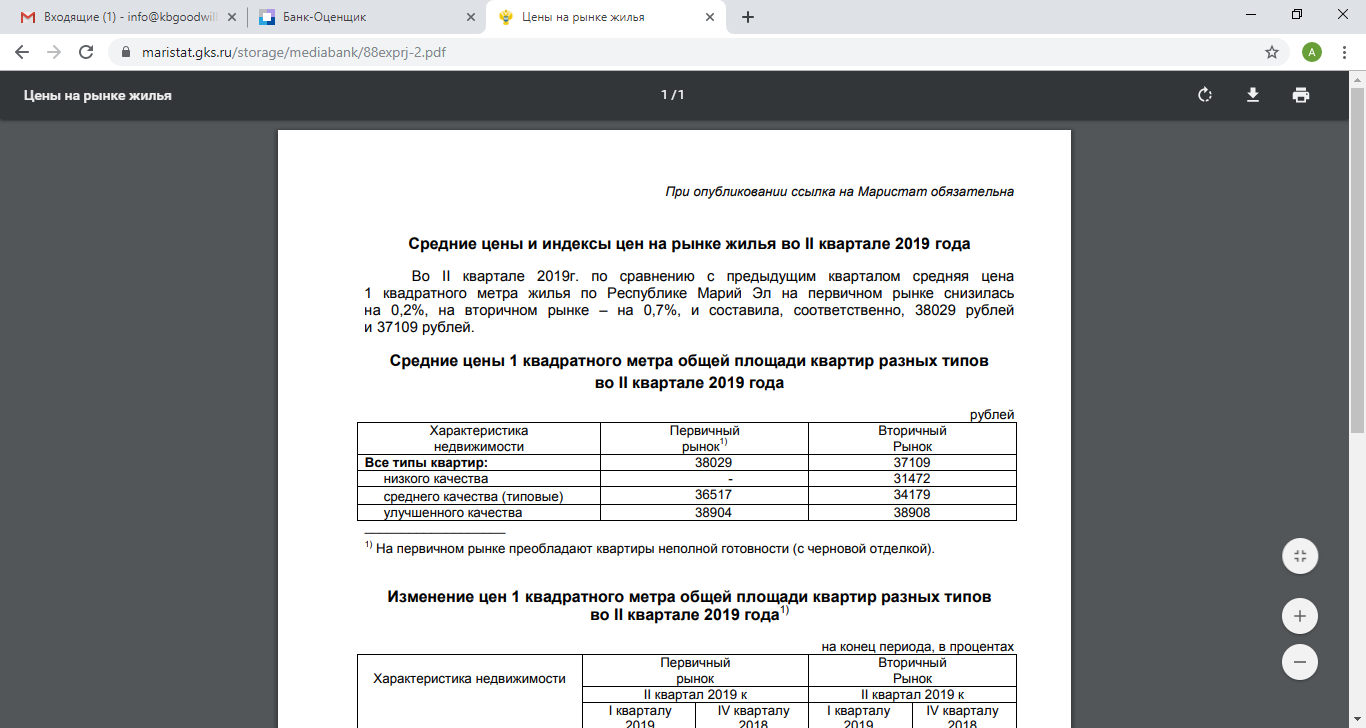
За январь-июнь 2019г. индивидуальными застройщиками Республики Марий Эл построено 644 жилых дома общей площадью 75,6 тыс. кв. метров, что составило 140,7% к уровню января-июня 2018г.

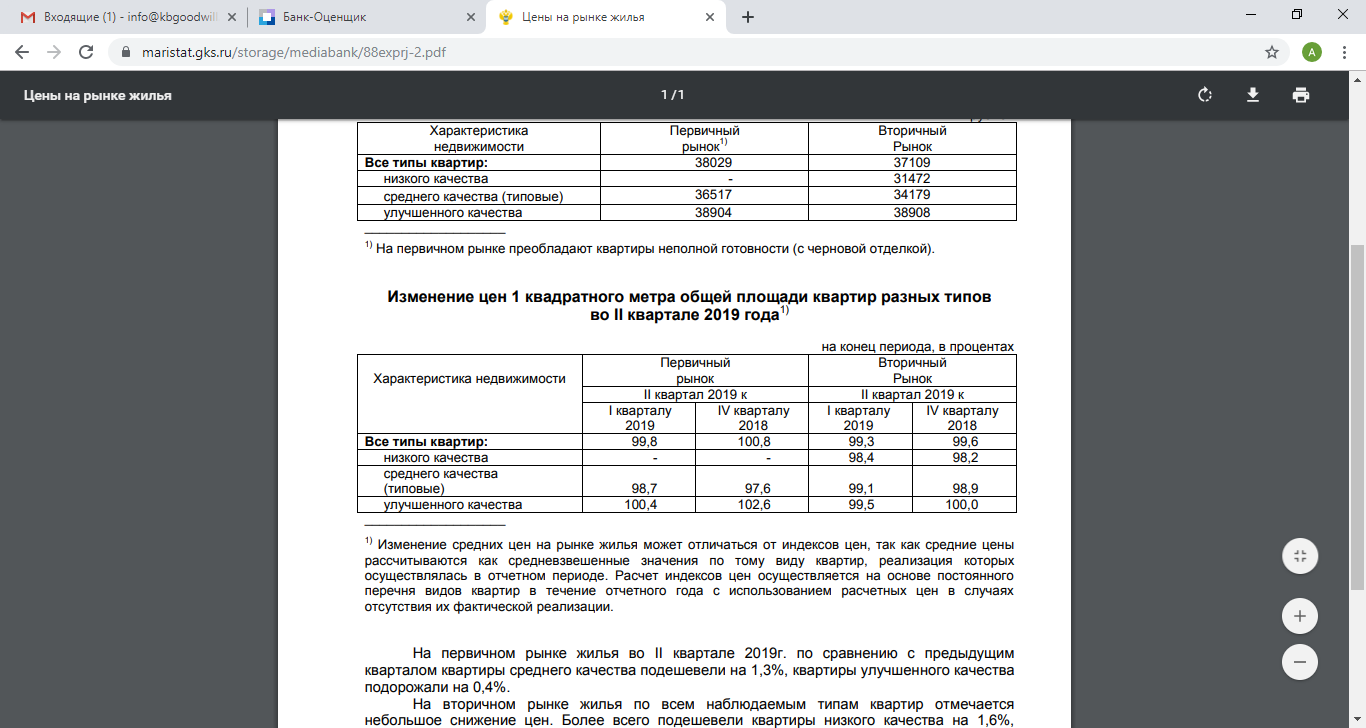
Снижение объемов индивидуального жилищного строительства наблюдалось в Медведевском и Советском муниципальных районах. В остальных муниципальных районах и городских округах объемы введенных домов выросли.



**Средние цены и индексы цен на рынке жилья во II квартале 2019 года[[6]](#footnote-6)**

Во II квартале 2019г. по сравнению с предыдущим кварталом средняя цена 1 квадратного метра жилья по Республике Марий Эл на первичном рынке снизилась на 0,2%, на вторичном рынке – на 0,7%, и составила, соответственно, 38029 рублей и 37109 рублей.

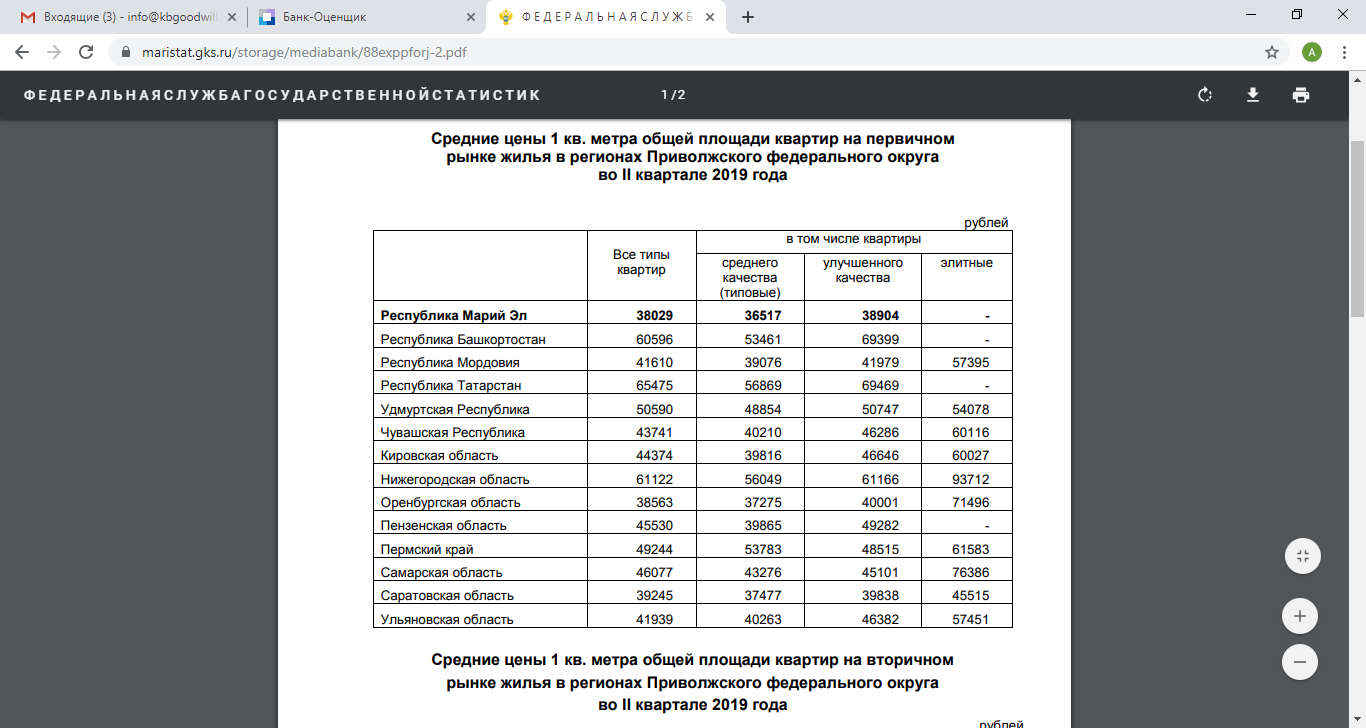


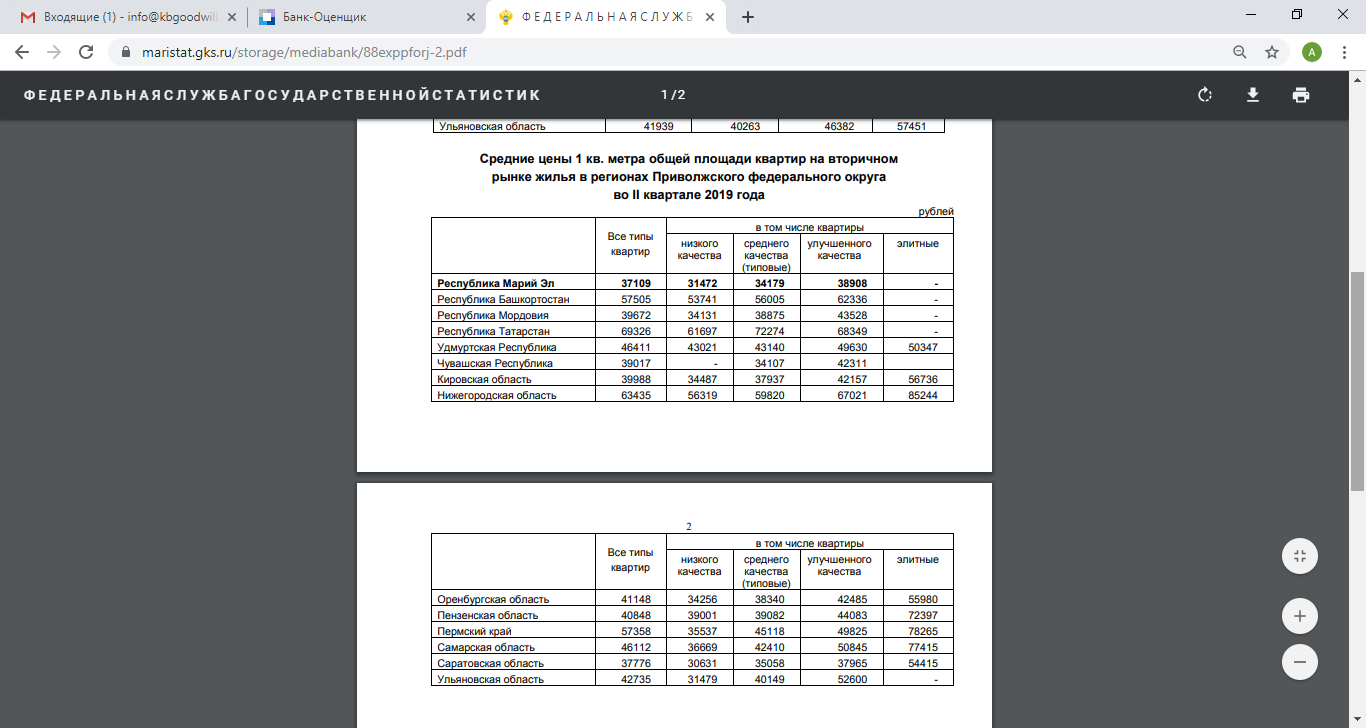


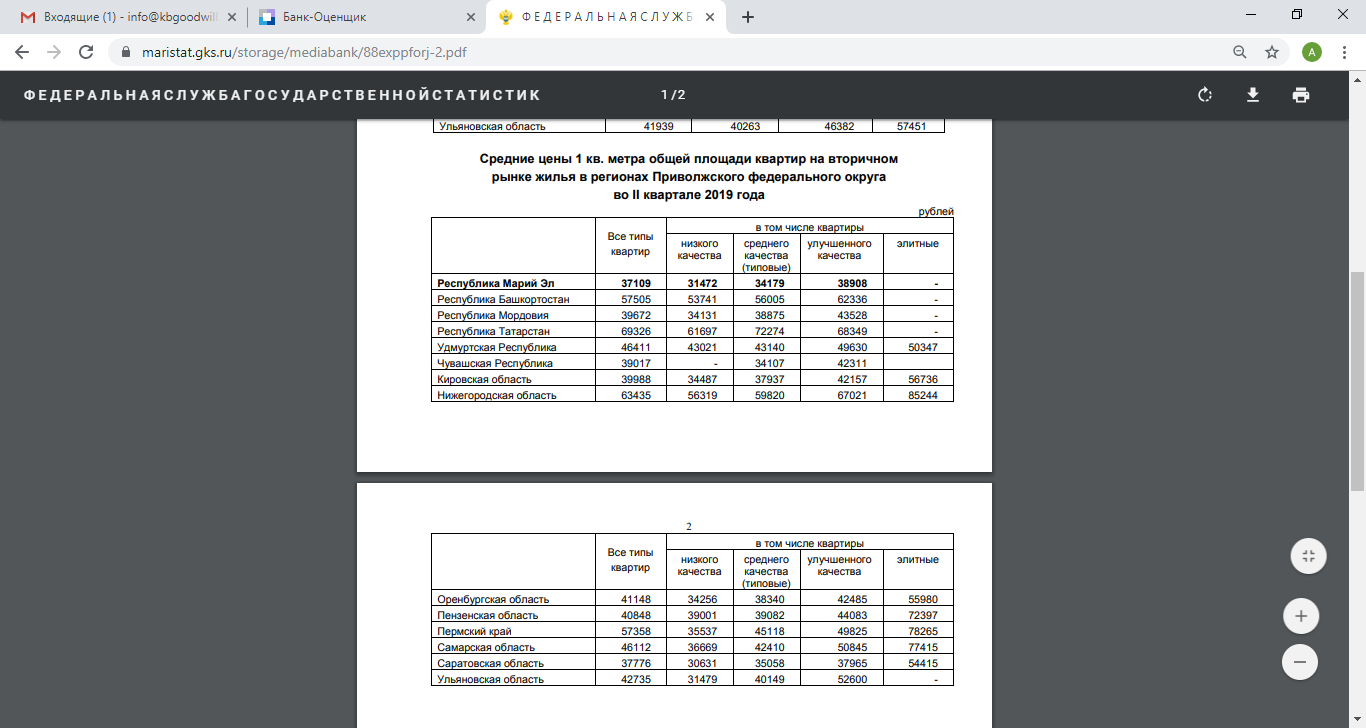
На первичном рынке жилья во II квартале 2019г. по сравнению с предыдущим кварталом квартиры среднего качества подешевели на 1,3%, квартиры улучшенного качества подорожали на 0,4%. На вторичном рынке жилья по всем наблюдаемым типам квартир отмечается небольшое снижение цен. Более всего подешевели квартиры низкого качества на 1,6%, менее – квартиры улучшенного качества – на 0,5%.

**Средние цены 1 кв. метра общей площади квартир в регионах Приволжского федерального округа во II квартале 2019 года[[7]](#footnote-7)**

Во II квартале 2019г. по уровню цен среди регионов ПФО на первичном и вторичном рынках жилья в Республике Марий Эл зафиксирована самая низкая цена за 1 квадратный метр общей площади квартир. На первичном рынке жилья средняя цена 1 квадратного метра жилья составила 38029 рублей, на вторичном рынке – 37109 рублей.



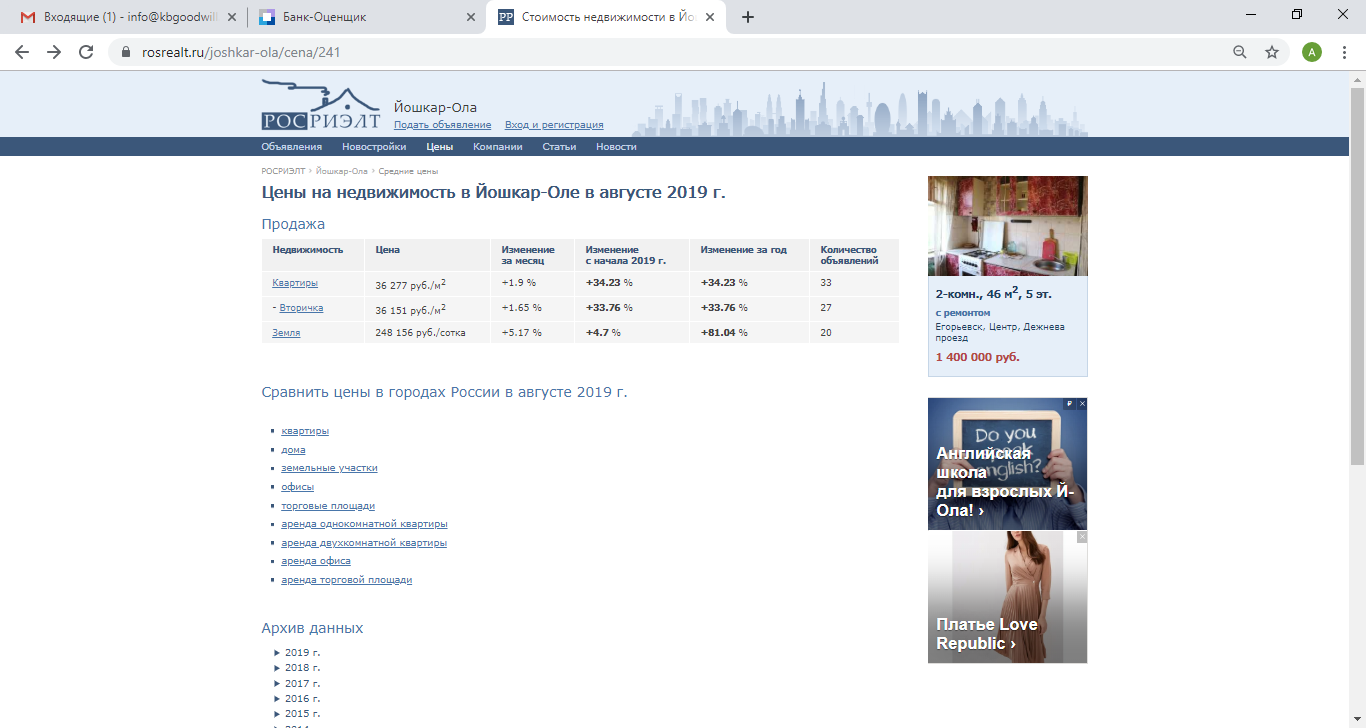




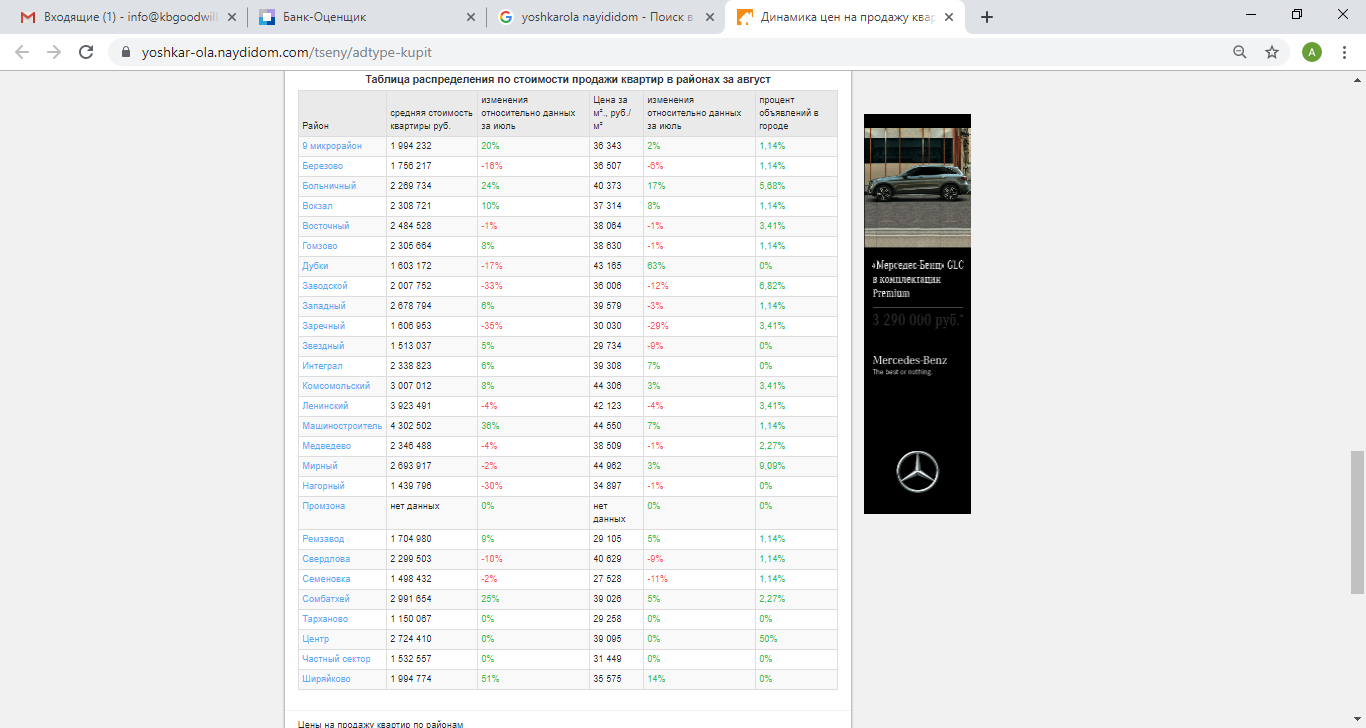
**Цены на недвижимость в Республике Марий Эл в августе 2019 г.[[8]](#footnote-8)**



**Цены на недвижимость в Йошкар-Оле в августе 2019 г.[[9]](#footnote-9)**



**Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за август[[10]](#footnote-10)**



**График распределения объявлений для Йошкар-Олы по интервалам цен и площадей[[11]](#footnote-11)**



ООО "Консалтинговое бюро "Гудвилл"

тел. 89371175164

1. https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/RME\_PFO%200719.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88\_12082019\_Ob\_investiciyah\_v\_OK(1).pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88_21082019_Ob_obieme_rabot_po_stroitelstvu.pdf> [↑](#footnote-ref-3)
4. https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88\_20082019\_o\_stroitelstve\_gilya.pdf [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88_15072019_Ob_IZHS.pdf> [↑](#footnote-ref-5)
6. https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88exprj-2.pdf [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88exppforj-2.pdf> [↑](#footnote-ref-7)
8. https://rosrealt.ru/marij-ehl/cena/241 [↑](#footnote-ref-8)
9. https://rosrealt.ru/joshkar-ola/cena/241 [↑](#footnote-ref-9)
10. https://yoshkar-ola.naydidom.com/tseny/adtype-kupit [↑](#footnote-ref-10)
11. https://yoshkar-ola.naydidom.com/tseny/adtype-kupit [↑](#footnote-ref-11)