

УДК 311.3

DOI 10.51691/2541-8327_2023_3_3

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Шелудяков И.С.,

магистрант,

Российский университет дружбы народов,

г. Москва, Россия

Лебедева (Красса) Е.Н.,

кандидат экономических наук, доцент кафедры «Высшая школа

промышленной политики и предпринимательства»,

Российский университет дружбы народов,

г. Москва, Россия

Аннотация

Статья посвящена анализу вопросов современного состояния, тенденций и перспектив развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации. Определяется, что в период турбулентности экономики формируются все предпосылки для нарушения функционирования рынка жилой недвижимости. Подобные изменения обуславливаются усложнением условий хозяйствования, дефицитом капитала, ростом ставки ипотечного кредитования, а также параллельным ростом цен на жилую недвижимость. Выявляется, что санкционный кризис актуализировал изменение потребительских предпочтений, что привело к массовым сдвигам на рынке жилой недвижимости, снижению спроса при росте предложения. Уточнены перспективы развития рынка жилой недвижимости в России, среди которых выделены следующие: подготовка и реализация девелоперских проектов, ориентированных на строительство доступного и комфортного жилья; Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

создание дополнительных мер и стимулирующих льгот, продление государственных ипотечных программ; комплексным совершенствованием деятельности отечественных застройщиков и снижением ключевой ставки ЦБ РФ.

Ключевые слова: девелопмент, жилая недвижимость, рынок жилой недвижимости, девелоперские проекты.

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET: TRENDS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

Sheludyakov I.S.,

Master's student,

Peoples' Friendship University of Russia,

Moscow, Russia

Lebedeva (Krassa) E.N.,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department "Higher School of Industrial Policy and Entrepreneurship",

Peoples' Friendship University of Russia,

Moscow, Russia

Abstract

The article is devoted to the analysis of the issues of the current state, trends and prospects for the development of the residential real estate market in the Russian Federation. It is determined that during the period of turbulence of the economy, all the prerequisites for disruption of the functioning of the residential real estate market are formed. Such changes are caused by the complication of business conditions, a shortage of capital, an increase in the mortgage lending rate, as well as a parallel increase in residential real estate prices. It is revealed that the sanctions crisis

actualized the change in consumer preferences, which led to massive shifts in the residential real estate market, a decrease in demand with an increase in supply. The prospects for the development of the residential real estate market in Russia are clarified, among which the following are highlighted: preparation and implementation of development projects focused on the construction of affordable and comfortable housing; creation of additional measures and incentive benefits, extension of state mortgage programs; comprehensive improvement of the activities of domestic developers and reduction of the key rate of the Central Bank of the Russian Federation.

Keywords: development, residential real estate, residential real estate market, development projects.

Развитие рынка жилой недвижимости закладывается в основу роста всей национальной экономики за счет реализации комплексных девелоперских проектов застройки территорий, приводящих к формированию как экономических, так и социальных эффектов. Однако в период турбулентности экономики формируются все предпосылки для нарушения функционирования рынка жилой недвижимости, что обуславливается усложнением условий хозяйствования, дефицитом капитала, ростом ставки ипотечного кредитования, а также параллельным ростом цен. Все перечисленные факторы определяют снижение инвестиционной привлекательности проектов девелопмента жилой недвижимости, поскольку создают повышенный уровень рисков.

Актуальность исследования современного состояния и тенденций рынка жилой недвижимости связана с тем, что рынок недвижимости имеет в некоторой степени индикативный характер, поскольку способен гибко реагировать на изменения макроэкономической ситуации и отображать текущую социально-экономическую обстановку в стране. Иными словами, негативные тенденции на рынке недвижимости будут характеризовать

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

снижение экономической активности граждан, их неготовность приобретать жилье, пользоваться инструментами ипотечного кредитования.

Цель статьи – описать современное состояние и перспективы развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации.

Рынок жилой недвижимости – это сложная система экономических отношений субъектов (участников рынка), нацеленных на осуществление тех или иных операций с жилой недвижимостью. Характерной особенностью рынка жилой недвижимости является объединение обширного числа представителей, включая покупателей, инвесторов, застройщиков, посредников, а также государственных органов власти [3].

Согласимся с мнением И.Н. Нехороших, считающей, что рынок жилой недвижимости с позиции государства рассматривается как перспективный элемент всего рыночного механизма, поскольку обуславливает запуск сложной системы взаимодействий экономических агентов [5]. Подобная система определяет возможность развития смежных сфер, чья деятельность как прямо, так и косвенно вовлечена в рынок жилой недвижимости. Среди подобных сфер, по мнению И.А. Коростелкиной и Н.В. Воронковой, можно выделить: строительство, сферу услуг, транспортную отрасль, ипотечное кредитование и др. [4]. Учитывая сложность внутренних отношений и множество возникающих стимулирующих эффектов, особую перспективу приобретают вопросы реализации девелоперских проектов на рынке жилой недвижимости, нацеленные на строительство объектов с высокой стоимостью и экономическим результатом. Вместе с тем ухудшение макроэкономической ситуации в стране закономерно ведет к удорожанию стоимости подобных проектов при параллельном росте уровня рисков, что в результате становится основанием для снижения активности инвесторов и застройщиков. По мнению Б.М. Бедина, в период турбулентности экономики ввиду роста ставок по ипотечным кредитам готовности граждан приобретать жилье падает, то есть

уровень реальных доходов населения снижается, наблюдается рост стоимости жилья, формируются условия изменения структуры спроса [2].

Суждения вышеперечисленных авторов наглядно подтверждаются современными изменениями, произошедшими на рынке жилой недвижимости в России. По данным журнала Forbes, в результате экономической неопределенности в 2022 г. спрос на первичное жилье снизился на 20%: количество осуществленных сделок снизилось до 120 тыс. Вместе с тем значительно увеличилась стоимость объектов жилой недвижимости, средняя стоимость квадратного метра в 2022 г. увеличилась на 14,6% относительно 2021 г. [9]. По данным банки.ру, резкое увеличение ставки рефинансирования ЦБ РФ привело к соответствующему удорожанию ипотеки, что сделало её практически недоступной для населения. В подобных условиях в структуре всех ипотечных займов за первый квартал 2022 г. преобладали льготные государственные программы, однако к концу 2022 г. реализация стимулирующих инструментов не позволяла покрыть общее снижение спроса на жилье [7].

По данным исследования, проведенного агентством по недвижимости «ЦИАН», в 2022 г. спрос на жилье на первичном и вторичном рынках снизился на 14% и 12%. Вместе с тем на рынке наблюдается значительный переизбыток предложения, которое на фоне снижения уровня спроса формирует условия снижения темпа роста уровня цен. В 2022 г. рост цен на недвижимость варьировался в пределах 10%. За 2021 г., например, стоимость жилья возросла на 30% на первичном рынке и на 26% на вторичном рынке соответственно [1]. Таким образом, кризис актуализировал изменение потребительских предпочтений, что привело к массовым сдвигам на рынке жилой недвижимости. Происходящие тенденции снижения спроса при росте предложения должны закономерно привести к падению стоимости объектов жилой недвижимости как на вторичном, так и первичном рынках [6].

Учитывая современные тенденции, подчеркнем, что перспективы развития рынка жилой недвижимости связаны с:

Во-первых, подготовкой и реализацией девелоперских проектов, ориентированных на строительство доступного и комфортного жилья, предполагающих увеличение стоимости объектов строительства и привлечение потенциальных инвесторов для финансирования. В совокупности данная перспектива определяет широкие возможности стимулирования развития смежных сфер хозяйствования, комплексного развития территорий.

Во-вторых, созданием дополнительных мер и стимулирующих льгот (в том числе продлением некоторых государственных ипотечных программ), увеличивающих возможности граждан приобретать более комфортное жилье. Подобные программы закладывают основу нормализации уровня спроса на жилье на первичном и вторичном рынке – их доступность обуславливает возможность поддержания сложной совокупности механизмов хозяйствования.

В-третьих, комплексным совершенствованием деятельности отечественных застройщиков, переходом на более доступные и качественные импортозамещенные материалы, строительством зданий бизнес и бюджетного класса. Данные перспективы во многом имеют косвенный характер влияния на современный рынок недвижимости, поскольку определяют точки развития строительных компаний-застройщиков.

В-четвертых, снижением ключевой ставки Центрального Банка России, и, как итог, увеличением доступности жилья на рынке недвижимости и снижением его конечной стоимости. Ключевая ставка ЦБ РФ отражает минимальную стоимость кредитования отечественных коммерческих банков со стороны главного регулятора, следовательно, определяет возможность выдачи ипотечных кредитов под минимальный банковский процент.

Таким образом, по результатам проведенного анализа современного состояния и перспектив развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации, подчеркнем, что 2022 г. продемонстрировал прямую корреляцию между текущим состоянием экономики и состоянием рынка жилой недвижимости. Кризисные условия функционирования определяют изменение уровня спроса и снижение доступности жилья, что формирует необходимость стимулирования покупательской активности граждан. В связи с этим ключевые перспективы развития рынка выстраиваются как с учетом текущих тенденций и адаптацией под реалии функционирования, так и с возможностью расширения и продления льготных условий, внедрения дополнительных стимулирующих инструментов. В конечном счете, подобный подход определяет возможность развития всей национальной экономики путем достижения мультипликативного эффекта.

Библиографический список

1. Аналитики Циан подвели итоги 2022 года на рынке недвижимости [Электронный ресурс]. – URL: <https://nn.cian.ru/stati-analitiki-tsian-podveli-itogi-2022-goda-na-rynke-nedvizhimosti-328452/> (дата обращения: 11.03.2022).
2. Бедин Б.М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости // Baikal Research Journal. – 2022. – №2. – С. 1-10.
3. Клочкова Е. Н., Толстякова М. А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. – 2019. – №3. – С. 24-33.
4. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. – 2021. – №1. – С. 1-12.
5. Нехороших И. Н. Роль государства на рынке недвижимости в России // РСЭУ. – 2021. – №1 (52). – С. 27-31.
6. Российский рынок недвижимости 2022 [Электронный ресурс]. – URL: <https://boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/> (дата обращения: 09.03.2022).

7. Рынок недвижимости в 2022 году: что происходит с ипотекой и ценами на квартиры [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10972827> (дата обращения: 12.03.2022).

8. Шесть опасностей: итоги 2022 года и прогнозы на 2023-й для рынка жилья [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/483369-sest-opasnostej-itogi-2022-goda-i-prognozy-na-2023-j-dla-rynka-zil-a> (дата обращения: 07.03.2022).

Оригинальность 95%