

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ  
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра экономической теории  
и национальной экономики

**Современное состояние рынка недвижимости в России**

**АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ**

Студента 3 курса 311 группы  
направления 38.04.01 Экономика  
профиль «Экономика предпринимательства»  
экономического факультета  
Корноваровой Анастасии Олеговны

Научный руководитель

к.э.н., доцент \_\_\_\_\_ Е.В. Коротковская

Заведующий кафедрой

к.э.н., доцент \_\_\_\_\_ Е.В. Огурцова

Саратов 2019 год

**Введение.** Развитию рынка недвижимости уделяется большое внимание Правительством Российской Федерации. Предложения Министра России по национальному проекту «Жилье и городская среда» одобрено на заседании президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, которое состоялось 6 августа 2018 в Горках. Президентом России поставлена задача обеспечения улучшения жилищных условий не менее пяти миллионов семей ежегодно, решение которой будет важным фактором обеспечения устойчивого развития страны. Эта проблема может быть решена за счет роста рынка жилья, при сбалансированных спросе и предложении. Национальный проект «Жилье и городская среда» включает в себя четыре федеральных проекта: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Федеральный проект «Ипотека» направлен на создание возможностей для приобретения жилья с использованием ипотечного кредита. Федеральный проект «Жилье» направлен на увеличение объема ввода жилья, в том числе путем введения безрисковых для граждан инструментов инвестирования в жилищное строительство, эффективному вовлечению земель, поддержке строительства инфраструктуры в проектах жилищного строительства, а также модернизации строительной отрасли и оптимизации административных процедур. Проект «Формирование комфортной городской среды» предполагает реализацию комплексных проектов развития городской среды для создания достойных условий жизни граждан и конкурентоспособных городов. Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» создаст постоянно действующие механизмы расселения аварийного фонда, уточнит параметры признания дома аварийным.

Актуальность работы обусловлена потребностью создания методик оценки состояния и прогнозирования развития рынка недвижимости,

необходимых для обоснования краткосрочных и долгосрочных стратегий развития жилищного строительства, рынка жилья и ипотечного кредитования, соответствующих отраслей промышленности. Исследование рынка жилой недвижимости необходимо для прогнозирования развития региона и стимулирования положительной динамики развития экономики региона.

Целью данной работы является исследование сложившегося рынка недвижимости в России, определение перспектив его роста, особенностей и направлений развития. Прогнозирование ситуации на рынке недвижимости, служащего мощным стимулом роста различных отраслей экономики, понимание причин возникновения колебания спроса и предложения, играет существенную роль при анализе всей экономики нашей страны и региона.

Задача исследования – анализ динамики рынка жилищной недвижимости, построение многофакторной динамической модели определения стоимости жилья в Саратове.

В процессе исследования изучалось изменение цены на жилье в долгосрочной и краткосрочной перспективе, в зависимости от различных факторов.

**Основное содержание работы.** Введение, 1 Глава. Рынок недвижимости как экономическое явление, состоящая из трёх параграфов. 2 глава Циклические изменения рынка недвижимости, состоящая из двух параграфов. 3 глава Динамика рынка недвижимости. Заключение. Приложений А, В.

На основе изучения статистических данных проведен сравнительный анализ состояния рынка недвижимости (жилой недвижимости) как в целом в России так и в регионах, других странах в различные годы. Изучены факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости и различных смежных отраслей экономики.

Изучены применяемые методы прогноза развития рынка недвижимости.

Научная новизна:

- проведен актуальный анализ рынка недвижимости (жилья) в г. Саратове;
- построена многофакторная модель определения цены жилья;
- определены параметры модели, изменения цены на жилье в различных районах г. Саратова на основе статистических данных;
- проверена достоверность расчетов путем сравнения фактических и расчетных данных.

Основное содержание работы. Рассмотрена история возникновения понятий недвижимости и рынка недвижимости. Показано, что понятие недвижимого имущества и законодательное закрепление содержания данного понятия является важнейшим фактором для развития системы оценки жилой недвижимости и зависит от страны, в которой расположен объект недвижимости.

Анализ литературы позволил сделать вывод о том, что введение понятия рынка жилья и его содержательное наполнение обеспечивает возможность создания прогностических моделей его развития, как эмпирических так и математических, а так же оптимизации выбранных моделей.

Темпы роста экономики и доходов населения, мировые тенденции цен на нефть и газ являются основными объективными факторами, определяющими среднесрочные тенденции развития рынка недвижимости. На основе статистических данных построены диаграммы изменений на рынке недвижимости в зависимости от различных факторов.

В работе показано, что ипотечная поддержка финансирования оборотов рынка обеспечивает значительную долю спроса на жилую недвижимость,

особенно в условиях падающих реальных доходов населения, что подтверждается построенными диаграммами.

Сравнительный анализ статистических данных цены на жилую недвижимость и ее связи с различными факторами позволил сделать вывод о наличии линейной корреляции между ценой на жилую недвижимость и реальными доходами населения. Построенная математическая модель позволяет прогнозировать цену на жилую недвижимость в г. Саратове в среднесрочной перспективе.

Изучение ситуации на рынке показало, что рынок недвижимости динамичен, быстро реагирует на изменения ситуации в стране и мире, и проследить за изменениями тенденций возможно только при регулярном многопараметрическом анализе рыночной ситуации.

Частичный или полномасштабный анализ состояния и прогноз развития рынка недвижимости должен проводиться на регулярной основе как в целом по стране, так и в каждом регионе, что обеспечит стабильность большого сегмента экономики.

В работе показано, что владение недвижимостью требует развития навыков управления ей. Необходимо полное понимание того, как ею управлять на основе анализа состояния рынка.

Анализ современной экономической ситуации показал, что рынок недвижимости является важнейшей составной частью современных рыночных отношений.

В работе исследовалось влияние долгосрочных и краткосрочных экономических кризисов (мировых и национальных) на развитие рынка недвижимости. Во время кризиса рынок недвижимости обычно «сдается» последним - последствия начинают проявляться в среднем через полгода. Падает спрос на жилье, рынок переполняется предложениями, цены снижаются.

Крупных кризисов на российском рынке недвижимости было три: в 1998, 2008, 2014 годах. В всех случаях цены на недвижимость упали примерно на 30%, однако затем вновь пошли вверх.

Кризис на российском рынке похожи друг на друга (падение цен на нефть, резкое снижение курса рубля). Однако в 2014 он вызван не только экономическими, но и политическими причинами. В результате конфликта интересов с Западом миром и США отечественные банки и девелоперские компании потеряли возможность брать недорогие кредиты за рубежом, рынок стали покидать иностранные инвесторы, усилился отток капитала из страны.

Во время кризиса становятся невыгодными инвестиционные покупки недвижимости (когда квартиру покупают для сдачи в аренду или перепродажи по более высокой цене). Наиболее опасна покупка жилья на стадии котлована – из-за риска затягивания сроков строительства или заморозки стройки. Кроме того, даже достроенную квартиру будет сложно продать по выгодной цене.

Изучение статистической информации за 2013-2018 годы показало, что происходит структурное изменение рынка жилой недвижимости в стране и регионах.

Существенное влияние на изменение структуры рынка оказывает рост доходов населения в Московском регионе и Санкт-Петербурге, и падение доходов в других регионах. Если до 2015 года цены на новостройки существенно превышали цены на рынке вторичного жилья, то сейчас идёт их монотонное сближение.

Изменение законодательной базы, отмена долевого строительства и переход к страхованию строительства, ведут к перераспределению игроков на строительном рынке и сокращению количества застройщиков. В этих условиях вторичное жильё становится ведущим объектом на рынке недвижимости во всех регионах.

На развитие рынка недвижимости влияют и будут влиять в среднесрочной перспективе следующие факторы: структурный кризис в экономике; снижение доходов населения; изменение ипотечных ставок; строительный бум, рост предложения на рынке недвижимости; увеличение разрыва между спросом и предложением; банкротства крупных застройщиков.

На рынке жилой недвижимости в среднесрочной перспективе произойдут следующие изменения:

- число игроков на рынке сократится до 30-35;
- у 10-15 крупнейших застройщиков – до 80%;
- снижение объемов строительства;
- снижение объемов предложения;
- рост конкуренции с вторичным рынком;
- в существенное (более 20%) увеличение стоимости жилья;
- повышение качества строительного продукта;

Повышается влияние государства на развитие рынка недвижимости России. Основными факторами, ведущими к развитию рынка недвижимости и смежных отраслей экономики, являются: повышение налогов, жесткий контроль государства за бизнесом, развитие российского производства в условиях санкций, цифровизация экономики, развитие кредитования и ипотеки, законодательное изменение условий долевого строительства.

В ходе исследования построенной математической модели выявлена достаточно высокая корреляция стоимости жилой (новостройки и вторичный рынок) недвижимости от доходов населения. В г. Саратове вне зависимости от района города имеется достаточно устойчивая тенденция к снижению стоимости жилой недвижимости.

Проверка достоверности построенной модели показала хорошую корреляцию расчётный данных и фактических данных на январь, февраль

2019 года. Отклонения не превышали 4% в зависимости от района и типа жилой недвижимости.

**Заключение.** Очередной структурный кризис в экономике реально начался в 2013 году, на рынке недвижимости – в 2015 году. Он знаменовал собой окончание действия сырьевой модели экономики и начало перехода к индустриально-инновационной, отказ от стимулирования спроса и переход к стимулированию предложения (производства), отказ от государственно-монополистической системы управления экономикой и создание условий всемерного развития свободного бизнеса, с соответствующим реформированием судебной и правоприменительной системами удушение коррупции. Он накрыл собой следующий, третий долгосрочный кризис (если принять 10-летнюю продолжительность этих циклов как устойчивую характеристику), и одновременно ускорился кризисами внешних шоков и валютно-финансовым. Можно ожидать, что полупериод спада составит те же 20% от общей продолжительности цикла (5-6 лет), т.е. восстановление экономики и рынка недвижимости начнется в 2019-2020 году.

В условиях кризиса в экономике и на рынке недвижимости средняя доходность инвестиций в недвижимость снижалась до отрицательных значений. Вместе с тем, этот индикатор сильно различается по регионам и тем более по отдельным объектам. Наметившаяся в 2017 году стабилизация рынка может способствовать началу общего роста доходности инвестиций. Однако, руководители строительных компаний дают негативную оценку портфеля заказов, рекордную с 2004 года, что, возможно, связано и с наличием санкций.

Прогнозируется до 2020 года включительно продолжение стагнации на рынке жилой недвижимости Московского региона со снижением основных индикаторов, но без существенного падения. В других городах, в частности в г. Саратове, можно ожидать как более существенные темпы падения объемов



поглощения, цен, объемов строительства и ввода жилья, так и стабильное развитие и даже небольшое повышение показателей.

Оценка априорной погрешности прогноза по отдельным показателям – не выше +/-5%. Риски отклонения динамики рынка от прогноза:

в плюс – рост цен на нефть выше 50-55 долларов за баррель, отмена санкций, вследствие этого повышение доходов населения и более раннее начало роста цен на жилье и других индикаторов рынка. Но это может привести к отказу властей от реформирования экономики до следующего обвала нефтяных цен (вероятность 5%);

в плюс – изменение финансово-экономической политики, отказ от таргетирования инфляции, накачка экономики деньгами, гиперинфляция, рост номинальных доходов населения и рост цен на жилье (вероятность 2%);

в минус - новый обвал цен на нефть, курса рубля к доллару и вторая волна кризиса на рынке недвижимости (вероятность 2%);

риски реновации в зависимости от сценариев развития проекта:

а) в плюс – выкуп городом нераспроданных квартир УЭЗ и др. девелоперов под переселение, снижение объема предложения, инверсия соотношения спрос/предложение, рост цен;

б) в минус – строительство дополнительного объема коммерческих квартир и повышение предложения на рынке, новая волна снижения цен.

Суммарная вероятность реализации рисков и неосуществления прогноза, т.е. выхода за пределы априорной погрешности – не более 7%.

Для позитивного развития рынка недвижимости и смежных отраслей экономики необходимо дальнейшее государственное регулирование процессов этой сферы и увеличение капиталовложений в производство, бизнес и стимулирование банковских структур.

В Саратовском регионе, являющемся депрессивным, необходимо шире внедрять государственные программы «доступное жилье», «Деревянная Россия», «Жилье для молодых семей» и т.д.