

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

Кафедра экономической теории
и национальной экономики

Влияние кризиса на рынок недвижимости в Российской Федерации
АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 5 курса 561 группы
направления 38.03.01 Экономика
профиль «Экономика предпринимательства»
экономического факультета
Клюквиной Яны Вадимовны

Научный руководитель

к.э.н., доцент

Е.В. Коротковская

Зав. кафедрой

к.э.н., доцент

Е.В. Огурцова

Саратов 2020 год

Введение. Актуальность исследования. Недвижимое имущество является составной частью национального богатства страны. Недвижимость обеспечивает устойчивое развитие общества, социально-экономический рост и сохранение экологии, повышение уровня жизни населения, сбережение культурных ценностей и природных ресурсов.

Экономика России после мирового финансового кризиса 2007-2009 годов, значительного падения мировых цен на нефть, девальвации рубля в 2014-2016 годах никак не может выйти на траекторию устойчивого роста. В то же время снижение уровня инфляции позволило Банку России с 7 февраля 2020 года снизить ключевую ставку до 6,0% годовых. Это приведет к некоторому снижению рыночных ставок коммерческих банков и соответствующему росту ипотечного кредитования.

Вместе с тем величина ключевой ставки является необходимым, но не достаточным условием для роста экономики. Необходимо решить структурные проблемы экономики, проблемы нормативно-правового регулирования экономических процессов. Без устойчивого экономического роста и роста благосостояния населения страны, заемщики не смогут в полной мере обслуживать свои кредитные обязательства, что приведет к росту просроченной задолженности и ухудшению портфеля потребительских кредитов банков.

Проблема обеспечения прав и законных интересов заемщиков в процессе ипотечного кредитования занимает особое место не только в сфере экономики и банковской деятельности, но и в отечественной науке и практике.

На протяжении десятилетий рост ипотечного кредитования опережает развитие теоретических аспектов гражданского законодательства и практику его гражданско-правового регулирования. В результате допускаются несправедливые, кабальные, а в ряде случаев незаконные условия в ипотечных договорах, а также деятельность коллекторских организаций, которые не соответствуют принципам демократического правового

государства. Сохраняются проблемы функционирования Единого государственного реестра недвижимости, межевания границ земельных участков между субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, землями сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, в том числе жилой недвижимости.

Актуальность исследования определяется необходимостью изучения и скорейшего разрешения проблем, связанных с кризисными явлениями в сфере недвижимости.

Цель исследования – изучение влияния кризиса на развитие рынка недвижимости в Российской Федерации

Задачи исследования:

- раскрыть экономическое содержание рынка недвижимости в России;
- проанализировать макроэкономическую динамику как фактор развития рынка недвижимости;
- проанализировать глобальный ипотечный кризис 2008-2009 годов и его последствия;
- изучить конъюнктуру рынка недвижимости в России в условиях экономического кризиса;
- определить основные тенденции и перспективы развития рынка недвижимости в России.

Объектом исследования является рынок недвижимости в Российской экономике.

Предметом исследования выступают социально-экономические отношения, складывающиеся на Российском рынке недвижимости.

Методологической основой исследования послужил широкий спектр методов научного исследования. В работе использованы сравнительно-правовой, системно-правовой методы, метод логического анализа и некоторые другие частно-научные методы исследования.

Теоретической основой исследования явились труды российских ученых в области недвижимости: А.Н. Асаула, В.В. Асаул, А.А. Бакулиной, Д.Л. Волкова, Н.В. Волович, Д.А. Гордеева, С.В. Грибовского, Р. Гровера, А.А. Завьялова, Т.В. Кабановой, Е.Ю. Калмыковой, Н.В. Комарова, Л.И. Кошкина, С.Н. Максимова, Д.А. Михайленко, Ю.В. Пашкуса, С.Ю. Перевозчикова, Т.В. Тазихиной, Е.И. Ушаковой, М.А. Федотовой и других.

В монографиях указанных авторов анализируется развитие российского рынка недвижимости, множество его взаимосвязанных субъектов и подсистем, многовариантность и тенденции развития.

Информационная база: официальные, статистические материалы, научные и учебно-методические работы отечественных и зарубежных авторов, публикации в научных журналах и интернете, материалы периодической печати.

Практическую часть информационной базы исследования составили федеральные законы и нормативно-законодательные акты Российской Федерации по вопросам недвижимости, официальные статистические материалы Федеральной службы государственной статистики; экспертные сведения периодических изданий; справочные материалы и электронные системы информации; аналитическая и финансовая отчетность исследуемого объекта.

Структура исследования состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных источников.

Основное содержание работы. Первая глава работы «**Развитие рынка недвижимости под влиянием макроэкономической конъюнктуры**» посвящена теоретическим аспектам темы.

В первом параграфе рассматриваются основные понятия, категории, субъекты и объекты рынка недвижимости.

Впервые понятие «недвижимое имущество» было сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов. В России впервые понятие

«недвижимость» было введено указом Петра I от 23 марта 1714 года для ограничения оборота недвижимости и ее наследования.

Рынок недвижимости вовлекает в свою орбиту много субъектов и объектов, а также посредников в лице банков, кредитных учреждениях, риелторов, нотариусов, маклеров и т.д.

Недвижимость как экономическая категория выражает отношения между субъектами по поводу имущества в форме земельных участков, недр, зданий, сооружений и иных объектов, неразрывно связанных с земельным участком и подлежащих обязательной государственной регистрации. Операции с недвижимостью осуществляются с использованием рыночных механизмов и поэтому формируют рынок недвижимости.

К общим и специфичным функциям рынка недвижимости относятся ценообразующая, регулирующая, коммерческая, санирующая, информационная, посредническая, стимулирующая, инвестиционная и социальная функции. Выполнение общих и специфических функций рынка недвижимости ведет к перераспределению прав собственности и росту эффективности использования объектов недвижимости.

Второй параграф **«Макроэкономическая динамика как фактор развития рынка недвижимости».**

Макроэкономические показатели выступают одним из основных факторов развития рынка недвижимости, важнейшими из которых являются темпы роста валового внутреннего продукта, уровень инфляции и девальвации рубля, среднемесячная заработная плата населения и другие. Мировые экономические кризисы оказывают свое негативное влияние на темпы роста рынка недвижимости в России.

После кризиса 2014 года в России наметилась тенденция к сокращению количества комнат в новых квартирах и снижению числа квартир и домов в общем вводе нового жилья. Кризисные явления на рынке недвижимости должны способствовать переходу предприятий строительного комплекса на качественно более высокий уровень развития, основанный на внедрении

инновационных ресурсосберегающих технологий в процессе строительства и в применении эффективных строительных материалов.

Улучшающиеся макроэкономические показатели способствовали снижению ключевой ставки Банка России до 5,5% годовых и соответствующего снижения ставок по ипотечным кредитам.

Коэффициент доступности жилья снизился с 5,3 в 2008 году до 2,6 – в 2017 году за счет улучшения рыночной конъюнктуры цен на недвижимость. Растущие доходы российских семей повышают доступность новых квартир.

Третий параграф посвящен глобальному ипотечному кризису в 2008-2009 годов и его последствиям.

Экономический кризис 2008-2009 годов повлиял на объемы выданных потребительских кредитов в европейских странах. Незначительные периоды подъема сочетаются с падением на протяжении последнего десятилетия.

Анализ практики потребительского кредитования в США и странах Европы свидетельствует о большом разнообразии предоставляемой линейки кредитных и страховых продуктов для населения, включая ипотечные кредиты на покупку, ремонт, перепланировку и реконструкцию недвижимости, страхование недвижимости и обстановки внутри дома, бриджинг.

Доступность потребительского кредитования позволяет повышать жизненный уровень жителей, с одной стороны, и способствует расширению процесса общественного воспроизводства и экономическому росту, с другой стороны.

Глава 2. называется **«Особенности развития рынка недвижимости в Российской Федерации в условиях экономического кризиса».**

Первый параграф посвящен анализу конъюнктуры рынка недвижимости в России в условиях экономического кризиса.

Конъюнктура рынка недвижимости в России зависит от динамики макроэкономических показателей, включая темпы роста валового

внутреннего продукта, реально располагаемых денежных доходов населения, уровня инфляции и девальвации рубля.

Банк России снизил ключевую ставку до 5,5% с 24 апреля 2020 года, что должно стать необходимым, но недостаточным основанием для снижения ставок по ипотечному кредитованию коммерческих банков ориентировочно до 8-8,5% годовых. Необходим комплекс государственных мер поддержки рынка недвижимости и стимулирования продаж в посткризисный период, вызванный пандемией коронавируса.

Следует распространить опыт льготной дальневосточной ипотеки для молодых семейных пар с двумя и более детьми на все регионы Российской Федерации, возможно, по ставке 3-3,5% годовых, что позволит дать мультипликативный эффект для развития стройиндустрии и всех остальных смежных отраслей.

Специфика российского рынка недвижимости заключается в постепенном переходе от дикого нерегулируемого рынка с большим количеством обманутых дольщиков к тотально контролируемому и зарегулированному рынку.

Внедрение эскроу счетов призвано снизить риски дольщиков при банкротстве застройщиков или банков. Реально располагаемых денежных доходов большинства граждан страны недостаточно для покупки жилья или для оформления ипотечного договора.

Рекомендуется распространить опыт Германии по постепенному накоплению денежных средств в системе строительных сберегательных касс, после накопления достаточного первоначального взноса, равного 30-50% стоимости приобретаемого объекта недвижимости, вкладчик получает право на оформление ипотечного кредита по льготной ставке, а также на получение прочих всевозможных льгот и вычетов.

Третий параграф посвящен основным тенденциям и перспективам развития рынка недвижимости в России.

Новой тенденцией, вызванной новой коронавирусной инфекцией, стала новая модель потребительского поведения покупателей, которые в режиме самоизоляции приспособились делать покупки онлайн и удостоверились в преимуществах такой модели, и после снятия всех карантинных ограничений уже не вернутся в многофункциональные торговые центры. Аналогично, научившись работать удаленно, многие арендодатели станут отказываться от излишних офисных помещений.

В результате кризиса, вызванного коронавирусом, снизится спрос на многофункциональные комплексы, гостиницы и офисные помещения. Растет рынок стрессовых активов, усиленный ростом банкротств юридических и физических лиц в результате коронавирусного кризиса.

На рынке недвижимости наметились две противоборствующие тенденции: с одной стороны, цены на недвижимость объективно растут, с другой стороны, снижаются ипотечные ставки вслед за снижением уровня инфляции и снижения ключевой ставки Банка России. Снижение ставок на ипотечные кредиты является необходимым, но не достаточным условием для роста продаж жилья, так как рост цен на недвижимость может опережать платежеспособный спрос населения.

Для восстановления спроса на ипотечное кредитование, предлагается льготы по ипотеке со стороны государства снизить с нынешних 6,5% до 3-3,5% годовых.

Заключение. В соответствии с поставленной целью изучение влияние кризиса на развитие рынка недвижимости в Российской Федерации, в выпускной квалификационной работе решены поставленные задачи. Раскрыто экономическое содержание рынка недвижимости в России; проанализирована макроэкономическую динамику как фактор развития рынка недвижимости; проанализирован глобальный ипотечный кризис 2008-2009 годов и его последствия; изучена конъюнктура рынка недвижимости в России в условиях экономического кризиса; определены основные тенденции и перспективы развития рынка недвижимости в России.

Исследовав влияние кризиса на развитие рынка недвижимости в Российской Федерации, автор пришел к следующим выводам:

Как экономическая категория недвижимость выражает отношения между субъектами по поводу имущества в форме земельных участков, недр, зданий, сооружений и иных объектов, неразрывно связанных с земельным участком и подлежащих обязательной государственной регистрации. Выполнение общих и специфических функций рынка недвижимости ведет к перераспределению прав собственности и росту эффективности использования объектов недвижимости. Указанные операции осуществляются с использованием рыночных механизмов и поэтому формируют рынок недвижимости.

Этапы кризиса рынка недвижимости в России соответствуют этапам общего экономического кризиса и связаны как с внутренними, так и с внешними факторами. Кризисные явления на рынке недвижимости должны способствовать переходу предприятий строительного комплекса на качественно более высокий уровень развития, основанный на внедрении инновационных ресурсосберегающих технологий в процессе строительства и в применении эффективных строительных материалов. Улучшающиеся макроэкономические показатели, способствующие снижению ставок по ипотечным кредитам, и растущие доходы российских семей повышают доступность новых квартир.

Анализ опыта потребительского кредитования в США и странах Европы свидетельствует о развитии и разнообразии предоставляемой линейки продуктов для населения. Это позволяет вносить свой вклад в повышение жизненного уровня жителей, с одной стороны, и служит процессу общественного воспроизводства и способствует экономическому росту, с другой стороны.

Конъюнктура рынка недвижимости в России на современном этапе такова, что снижение ключевой ставки Банком России до 5,5% с 24 апреля

2020 года станет основанием для снижению ставок по ипотечному кредитованию коммерческих банков ориентировочно до 8-8,5% годовых.

Специфика российского рынка недвижимости заключается в постепенном переходе от дикого нерегулируемого рынка с большим количеством обманутых дольщиков к тотально контролируемому и зарегулированному рынку. Реально располагаемых денежных доходов большинства граждан страны недостаточно для покупки жилья или для оформления ипотечного договора.

На рынке недвижимости наметились две противоборствующие тенденции. С одной стороны, цены на недвижимость объективно растут. С другой стороны, снижаются ипотечные ставки вслед за снижением уровня инфляции и снижения ключевой ставки Банка России.

Однако снижение ставок на ипотечные кредиты является необходимым, но не достаточным условием для роста продаж жилья, так как рост цен на недвижимость может опережать платежеспособный спрос населения.

Пандемия коронавируса внесла свои существенные коррективы в функционирование рынка недвижимости. Большинство субъектов федерации ввело режим самоизоляции, ограничения на передвижение и разработало штрафные санкции для нарушителей. В результате сильно пострадала предпринимательская деятельность.

В разных регионах России пандемия проявляется по-разному. Сильно пострадавшим является Московский регион, в котором больше всего зараженных и пострадавших от коронавируса. Естественно, спрогнозировать сроки полного восстановления рынка недвижимости довольно сложно.

Опыт Китая и стран Европы свидетельствует о возможном восстановлении рынка недвижимости к середине 2021 года. Все зависит от сроков достижения Россией так называемого плато, после которого эпидемия пойдет на спад.

Мировой кризис, вызванный новой коронавирусной инфекцией, породил новые тенденции в развитии рынка недвижимости в России.

Закрепилась новая модель потребительского поведения покупателей, приспособившихся делать покупки онлайн, и после снятия всех карантинных ограничений уже не вернутся в многофункциональные торговые центры.

Многие арендаторы станут отказываться от излишних офисных помещений, научившись работать удаленно.

Снижается спрос на многофункциональные комплексы, гостиницы и офисные помещения.

Конец 2020 года будет ознаменован переделом собственности на недвижимость и реализацией непрофильных активов. Возможно появление токсичных объектов и начало процедур банкротства. В результате еще более вырастет рынок стрессовых активов.

На рынке жилой недвижимости наметились две противоборствующие тенденции: с одной стороны, цены на недвижимость объективно растут, с другой стороны, снижаются ипотечные ставки вслед за снижением уровня инфляции и снижения ключевой ставки Банка России.

Снижение ставок на ипотечные кредиты является необходимым, но не достаточным условием для роста продаж жилья, так как рост цен на недвижимость может опережать платежеспособный спрос населения.

Для восстановления спроса на ипотечное кредитование, предлагается льготы по ипотеке со стороны государства снизить с нынешних 6,5% до 3-3,5% годовых.

Таким образом, в посткризисный период, вызванный пандемией коронавируса, необходим комплекс системных мер со стороны федерального правительства и региональных властей.