

УДК 365.24 DOI: 10.14451/1.221.322

Анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации

© 2023 **Шелудяков Игорь Сергеевич**

магистрант. Российский университет дружбы народов. Россия, Москва.

E-mail: igor.sheludyakov96@gmail.com

© 2023 **Лебедева (Красса) Елена Николаевна**

кандидат экономических наук, доцент кафедры «Высшая школа промышленной политики и предпринимательства». Российский университет дружбы народов. Россия, Москва.

E-mail: elena@znak-group.ru

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

Статья посвящена анализу современного рынка жилой недвижимости в Российской Федерации. Определены актуальные тенденции развития рынка жилой недвижимости в России, уточнены его особенности и описан состав участников. Обозначена особая роль девелопмента в развитии рынка жилой недвижимости. Выявлены ключевые преимущества инвестирования в действующий рынок, связанные с консервативным характером объекта инвестирования, его высокой ценностью.

На современном этапе вопросы развития национальной экономики в период санкционных ограничений приобретают особую актуальность и значимость. Движение в направлении развития требует реализации комплексного и системного подходов, поддержания внутриотраслевого роста для стимулирования хозяйственной активности субъектов предпринимательства. Наряду с этим современные санкционные ограничения и сменяющие друг друга кризисы определяют особую значимость поддержания социально-экономической безопасности государства, которая складывается по итогу функционирования отдельных отраслей.

Рынок жилой недвижимости в этой системе занимает одну из первичных позиций, поскольку обеспечивает не только доступность и качество

жилья для населения, но и стимулирует возникновение мультипликативного эффекта при реализации девелопмента, поскольку приводит к развитию городской инфраструктуры (коммунальной, дорожной, телекоммуникационной), активизирует инвестиционный и бизнес-климат, создает условия для размещения субъектов предпринимательства в местах концентрации населения и т. д.

Актуальность исследования рынка жилой недвижимости Российской Федерации обуславливается и тем, что ввиду санкционных ограничений в отечественной экономике произошли множественные сдвиги, запустившие сложные механизмы изменения конъюнктуры рынков. Выявление происходящих и формирующихся тенденций становится одним из способов подготовки и/или

обновления стратегий развития участников рынка.

Цель исследования – описать современное состояние и особенности рынка жилой недвижимости в Российской Федерации.

Рынок жилой недвижимости – это один из локомотивов развития отечественной экономики, который при должном доходе способен определять дополнительные точки роста, стимулировать активность смежных сфер хозяйствования. По мнению Д. Д. Цыренова и его соавторов, рынок жилой недвижимости является индикатором происходящего социально-экономического развития Российской Федерации, поскольку отражает состояние и характер спроса граждан на жилье, уровень их финансового и социального благополучия [13]. По мнению Ю. В. Медяник, по аналогичному принципу рынок жилой недвижимости становится индикатором кризисных явлений, происходящих в текущий период. Автор обуславливает данный факт тем, что в период кризиса возможным становится затишье на рынке, за которым последует активная инвестиционно-строительная деятельность [8].

И. А. Коростелкина и Н. В. Воронкова придерживаются схожих позиций, рассматривая гибкость реагирования рынка жилой недвижимости на изменение социально-экономической ситуации в стране. Приводя опыт пандемии, авторы подчеркивают, что текущее положение граждан определяет возможность использования инструментов ипотечного кредитования в целях приобретения жилой недвижимости [6]. В период турбулентности и изменения процентных ставок доступность кредитов, как итог – и жилья, закономерно снижается. На это в своем исследовании также указывает и Б. М. Бедин, подчеркивающий, что возникшие тенденции ценовой ситуации, связанные с ростом стоимости недвижимости в долгосрочной перспективе и циклическим колебанием цен, зависят в том числе от размера ставок по ипотечным кредитам [2].

По данным портала T Adviser, 2022 г. стал одним из рекордных по общему объему инвестиций

в недвижимость; в структуре всех капиталовложений (свыше 500 млрд руб.) около 45% пришлось именно на жилую недвижимость, что стало максимумом за 2000–2022 гг. Кроме того, в 2022 г. наибольший интерес на рынке жилой недвижимости уделялся первичному жилью; вторичный рынок по итогам 2022 г. продемонстрировал снижение количества сделок более чем на 20%. Так, к концу ноября было заключено 118 тыс. соглашений со вторичным жильем. Аналогичные тенденции снижения прослеживаются и с категорией элитного жилья, объемы реализации которого в 2022 г. снизились на 44% [2]. На рис. 1 представлена динамика ввода в действие жилых домов, сформированная Федеральной службой государственной статистики (Росстат):

Данные на рис. 1 показывают, что в 2022 г. темпы ввода жилых домов были значительно ниже, чем в 2021 г., однако несмотря на это, сохраняли в большинстве своем положительные значения относительно 2020 г. Наибольшие темпы ввода жилых домов в 2022 г. пришлось на январь (+51%), февраль (+43%) и сентябрь (+38%) [12].

По данным информационного портала Элитное.ру, в 2022 г. в результате колебания курсов валют, общей неопределенности, оттока инвестиционных вложений и изменения уровня цен (инфляции) уровень спроса на рынке жилой недвижимости значительно сократился. Кроме того, на фоне удорожания кредитов (в результате роста ключевой ставки), в том числе на приобретение жилья в ипотеку по льготным государственным программам, значительно сократилась привлекательность сделок на рынке: пиковые значения совершения операций купли-продажи наблюдались в марте, в период действия льготных ставок. Таким образом, в первом полугодии 2022 г. рынок находился в достаточно неопределенном состоянии, далее продемонстрировал небольшие тенденции роста, однако в октябре показал повторное снижение [5].

По мнению Д. Каредва, в результате потрясений 2022 г. стоимость отдельных сегментов жилой недвижимости снизилась в пределах 5–7%, что является следствием падения активности гражд-

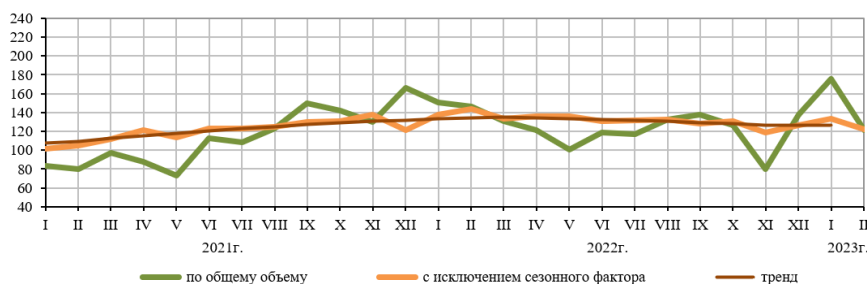


Рис. 1. Динамика ввода в действие жилых домов [12].

дан и увеличения количества доступных предложений на рынке. На фоне возросшей конкуренции на рынке жилой недвижимости общее количество совершаемых сделок снизилось, что привело к закономерному снижению цен [10]. По данным исследования портала «Циан», количество сделок, осуществленных через платформу компании, на вторичном и первичном рынках снизилось в 2022 г. на 12% и 14% соответственно относительно 2021 г. Вместе с тем примерно на 30% увеличилось количество доступных предложений, а итоговая стоимость жилья на фоне некоторых снижений возросла лишь на 10% в среднем. Как подчеркивают аналитики портала «Циан», реальная цена совершенных сделок может значительно отличаться за счет предоставления скидок в момент заключения соглашений о купле-продаже [1]. Подобные тенденции на рынке жилой недвижимости отражают общую неопределенность и хаотичность поведения его участников.

Специфические особенности рынка жилой недвижимости обуславливаются тем, что рынок представляет собой систему возникающих между различными участниками (субъектами) отношений, ориентированных на осуществление операций с недвижимостью (или объектами недвижимости). Рынок жилой недвижимости является составной частью финансового рынка, ввиду чего определяет характерный состав участников, среди которых можно выделить следующих [4]:

- Покупатели (физические или юридические лица). Заинтересованные в приобретении недвижимости для собственного пользования суб-

ъекты рынка

- Инвесторы. Объемная категория участников, раскрывающаяся как: инвесторы в проекты строительства жилой недвижимости, инвесторы в проекты развития жилых территорий, инвесторы в саму недвижимость в целях сдачи или реализации
- Продавцы (собственники имущества, фонды имущества, уполномоченные органы местной власти). Владельцы недвижимости, основная цель которых, как правило, связана с получением прибыли или реализацией социальных функций.
- Посредники рынка. Сопутствующие субъекты, формирующие дополнительную стоимость на рынке и оказывающие различные услуги (оценщики, риэлторы, рекламные агентства, биржи, страховые компании, аукционные фирмы, конкурсные комиссии, банки, фонды, и др.)
- Государственные органы и инстанции (ПИБ, КУГИ, арбитражные суды, налоговые инспекции, нотариальные органы, комитеты по земельным ресурсам и землеустройству). Обеспечивают прозрачность и сбалансированность рынка, вырабатывают законодательство и поддерживают рынок.

Заметим, что за каждым из участников рынка закрепляются собственные функциональные характеристики, сводящиеся к реализации ценовой политики, регулированию рынка и распределению ресурсов, формированию экономической эффективности, стимулированию активности, социальной деятельности и санированию всего рынка. Немаловажную роль на рынке занимает функция подготовки и реализации девелопмента, ориентированного на воспроизводство

инвестиционно-строительных проектов с высокой конечной стоимостью.

Согласимся с мнением Б. М. Бедина, который считает, что современный рынок жилой недвижимости в России достаточно гибкий как с точки зрения покупателя, так и инвестора. Ключевые стимулы, предопределяющие специфические особенности развития рынка недвижимости, связаны с актуальными преимуществами размещаемых на нем объектов, входящих в категорию инвестиционных вложений [3].

Во-первых, долговечность объекта инвестирования. Срок службы жилой недвижимости исчисляется, как минимум, десятками лет. В случае, если в качестве объекта рассматривается жилой участок, данный срок приобретает практически неограниченный характер. Кроме того, недвижимость может использоваться инвестором в качестве инструмента получения пассивного дохода, параллельно которому будет увеличиваться стоимость самого объекта.

Во-вторых, реальность актива и его консервативный (низкорисковый) характер. На фоне прочих финансовых инструментов жилая недвижимость обладает отличительным свойством реальной ценности, что обуславливается уникальностью самого объекта недвижимости, его расположением и т. д.

В-третьих, фундаментальность актива. Представляется как свойство безопасности, которое транслируется на весь рынок – жилая недвижимость не может быть похищена и/или разрушена за исключением узкого круга обстоятельств.

В-четвертых, наличие возможностей в использовании налоговых льгот и прочих стимулирующих инструментов, доступность ипотечного кредитования (в том числе льготного для определенных категорий и групп населения). Подобное преимущество обеспечивает возможность снижения конечной рыночной стоимости объекта для покупателя (или инвестора) при совершении сделок с недвижимостью. В то же время, подобные инструменты ведут к увеличению активности участников рынка, определяя перспективные

точки его роста.

Учитывая представленные преимущества, развитие рынка жилой недвижимости становится возможным в том числе за счет реализации девелоперских проектов, предполагающих проектирование жилых комплексов с высокой стоимостью, их эффективное размещение, создание инфраструктуры и продвижение. Реализация подобных проектов требует привлечения на рынок перспективных инвесторов. В связи с этим для рынка жилой недвижимости девелопмент становится перспективным способом долгосрочно-ориентированного развития.

Согласимся с мнением О. Н. Берлизева и Е. А. Поповой, которые уточняют, что рынок жилой недвижимости ввиду реализации комплекса мер со стороны государства сегодня активно развивается. Государство за счет предоставления стимулирующих инструментов обеспечивает сохранение достаточного уровня платежеспособного спроса на недвижимость – подобный фактор лежит в основе целой системы циклов хозяйствования: от включения строительных компаний и застройщиков, до реализации недвижимости в будущем [4].

Рынок недвижимости разделяется на две категории объектов: первичные и вторичные. Характерной особенностью первичной жилой недвижимости, по мнению М. В. Подбиваловой, является передача объектов (жилого фонда) от строительной компании к участникам рынка. Автор сегментирует рынок первичной жилой недвижимости на несколько категорий, среди которых выделены следующие [11]:

- сегмент для предоставления в наем на рыночных условиях;
- нестимулируемый сегмент;
- стимулируемый сегмент;
- строительство для соц. найма;
- строительство спец-го жилищного фонда.

Заметим, что каждый из сегментов современного первичного рынка жилой недвижимости реализует собственную функцию и направлен на удовлетворение спроса определенных групп

и слоев населения. Например, нестимулируемый сегмент представляется как независимый, предназначенный для самостоятельного и платежеспособного населения, не предполагающий использование накопительных и кредитных механизмов.

Рынок вторичной жилой недвижимости представляется как система объектов, переходящих от одного собственника (инвестора или покупателя, компании-застройщика, государства, банковской организации и др.) к другому. Вторичная жилая недвижимость характеризуется тем, что реализуются необходимые процедуры на право собственности, а объект сдается государственной комиссии.

Подчеркнем, что характерные особенности рынка жилой недвижимости в России связаны с:

1. Высоким уровнем конкуренции и наличием обширного числа продавцов. В структуре рынка функционируют различные типы участников и посредников, каждый из которых имеет собственный интерес в реализации объектов жилой недвижимости.
2. Значительной товарной дифференциацией. Представляется как высокое разнообразие доступных категорий и сегментов жилья: от первичного до вторичного рынка, земельных участков, зданий и жилья, элитных, типовых и др. объектов. В структуре каждого из них происходят собственные сдвиги и наблюдаются характерные тенденции.
3. Действием системы барьеров для входа на рынок. Наиболее характерно данная особенность проявляется на рынке застройщиков первичной недвижимости, поскольку таким компаниям требуется пройти все необходимые процедуры государственной регистрации и иметь ряд лицензий к осуществлению определенных видов строительных работ. На вторичном рынке данные особенности проявляются в виде сложившейся системы обращения домохозяйств к услугам агентств и риэлторов, сопровождающим операции купли-продажи.
4. Эластичностью спроса в рамках выделенных

ценовых категорий. При этом в зависимости от сегмента и стоимости напрямую изменяется спрос на жилую недвижимость. Как верно замечают М. Ю. Малкина, Е. А. Щулепникова, наибольший спрос наблюдается в разрезе более бюджетных категорий [7].

5. Действующими источниками получения экономического эффекта. У каждой из сторон, участвующей в деятельности рынка жилой недвижимости, разворачивается собственная система перспективных направлений извлечения прибыли. Например, застройщики в период стабильного развития рынка с учетом текущих факторов и воззрений потребителей получают возможность реализовывать жилую недвижимость с максимальной эффективностью и результативностью. Для посредников разворачиваются выгоды, связанные с подготовкой документации и предоставлением прочих услуг на принципах платности.

Принимая во внимание данные особенности и учитывая происходящие изменения на рынке, подчеркнем, что несмотря на изменившиеся условия функционирования, определяются все необходимые перспективы долгосрочного роста и развития рынка жилой недвижимости, в том числе при реализации проектов девелопмента. Несмотря на временные колебания, рынок в последующем будет демонстрировать продолжительный рост, что обусловлено сохранением операционной активности компаний-застройщиков и прочих участников рынка.

Таким образом, по результатам анализа современного состояния и особенностей рынка жилой недвижимости в Российской Федерации можем сделать ряд выводов:

Во-первых, рынок жилой недвижимости играет важнейшую роль в структуре национальной экономики, реализует важнейшие финансово-экономические и социальные функции, определяет перспективные точки роста региональной экономики, стимулирует активность субъектов предпринимательства (как участников рынка, так и функционирующих в смежных отраслях компаний). Кроме того, рынок жилой недвижи-

мости является индикатором уровня социально-экономического развития государства, выражает колебания в период турбулентности экономики.

Во-вторых, в период санкционного влияния и общей неопределенности отечественный рынок жилой недвижимости продемонстрировал неоднозначные тенденции. С одной стороны, в отдельные периоды спрос на объекты жилой недвижимости имел достаточно высокое значение, наблюдался стремительный рост темпов ввода жилья. С другой стороны, на протяжении всего года спрос на жилье колебался, рынок был перенасыщен предложением, демонстри-

ровалось снижение количества производимых сделок купли-продажи.

В-третьих, ключевыми особенностями отечественного рынка жилой недвижимости является высокий уровень конкуренции, товарная дифференциация, наличие барьеров для входа на рынок, эластичность спроса в наиболее распространенных сегментах, объемное число доступных точек получения экономического эффекта. В совокупности с особенностями недвижимости, как объекта инвестиционных вложений, данные факторы определяют особые перспективы подготовки и реализации девелоперских проектов как драйвера развития всего рынка.

Библиографический список

1. Аналитики Циан подвели итоги 2022 года на рынке недвижимости / ЦИАН. — URL: <https://nn.cian.ru/stati-analitiki-tsian-podveli-itogi-2022-goda-na-rynke-nedvizhimosti-328452> (дата обр. 10.03.2023).
2. Бедин Б. М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости // *Baikal Research Journal*. — 2022. — № 2. — С. 1–10.
3. Бедин Б. М. Способы повышения эффективности инвестиций в недвижимость для инвесторов – физических лиц // *Baikal Research Journal*. — 2021. — № 3. — С. 1–12.
4. Берлизев Р. Н., Попова Е. А. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // *Экономика и бизнес: теория и практика*. — 2021. — № 3–1. — С. 44–47.
5. Итоги рынка недвижимости в 2022 году / *Элитное.ру*. — URL: <https://elitnoe.ru/magazines/597-rynok-nedvizhimosti-v-2022-godu> (дата обр. 13.03.2023).
6. Коростелкина И. А., Воронкова Н. В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // *Тренды и управление*. — 2021. — № 1. — С. 1–12.
7. Малкина М. Ю., Шулепникова Е. А. Анализ типа рыночной структуры рынка жилой недвижимости // *Вестник ННГУ*. — 2012. — № 4–1. — С. 313–319.
8. Медяник Ю. В. Рынок жилой недвижимости как индикатор кризисных явлений в российской экономике // *Российское предпринимательство*. — 2017. — № 6. — С. 1059–1074.
9. Недвижимость (рынок России) / *Tadviser*. — URL: <https://clck.ru/33oFT9> (дата обр. 09.03.2023).
10. Неопределенность и чувственный выбор: каким был рынок недвижимости в 2022 году / *Тинькофф*. — URL: <https://journal.tinkoff.ru/real-estate-final> (дата обр. 12.03.2023).
11. Подбивалова М. В. Проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости // *Актуальные вопросы экономических наук*. — 2013. — № 34. — С. 240–245.
12. Строительство / *Росстат*. — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458#> (дата обр. 13.03.2023).
13. Цыренов Д. Д., Жапова Д. О., Цыденов М. Б. Рынок жилой недвижимости в Дальневосточном федеральном округе: тенденции и перспективы // *Вестник БГУ. Экономика и менеджмент*. — 2021. — № 2. — С. 90–95.