УДК/UDC 332.628

Текущая ситуация и прогноз развития на рынке недвижимости в РФ

Курочкина Наталья Алексеевна
студентка экономического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: natakka@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена вопросам развития рынка недвижимости Российской Федерации. Рассматриваются проблемы, с которыми сталкивается население при покупке жилой и не жилой недвижимости. Уровень развития государства определяется наличием достаточного количества жилищных ресурсов в стране, а также вероятностью приобретения жилья всеми слоями населения. Уровень обеспеченности жильем населения Российской Федерации отстает от уровня данного показателя экономически развитых стран. В работе отмечается, что структура жилищного фонда Российской Федерации заметно изменилась за последние десятилетия, значительная часть от общего объема вводимого жилья приходится на индивидуальных застройщиков. Увеличение недобросовестных застройщиков негативно отразилось на количестве вводимой в эксплуатацию жилой недвижимости. В связи с этим представляется необходимым развитие взаимовыгодного сотрудничества государства и частного сектора для обеспечения населения жильем, а следовательно, разработки и реализации инвестиционно-строительных проектов, организованных на частном государственном сотрудничестве.

Ключевые слова: рынок недвижимости, промышленное производство, экономический кризис, упадок цен, ипотека.

Current Situation and Forecast of Development of the Real Estate Market in Russia

Kurochkina Natalya Alekseyevna
student of the Faculty of Economics
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: natakka@yandex.ru

Abstract

The article touches upon the development of the real estate market of the Russian Federation. The author studies the problems faced by the citizens when buying residential and non-residential real estate. The level of development of the state is determined by the availability of sufficient housing resources in the country, as well as the probability of the acquisition of housing by all the segments of the people. The level of housing provision of the population of the Russian Federation lags behind the level of this indicator of economically developed countries in the work it is noted that the structure of the housing stock of the Russian Federation has changed significantly in recent decades, and a significant part of the total volume of housing is provided by individual developers. The increase in unscrupulous developers had a negative impact on the number of commissioning of residential real estate. In this regard, it is necessary to develop mutually beneficial cooperation between the state and the private sector to provide the population with housing, and consequently, the development and implementation of investment and construction projects organised on private public cooperation.

Key words: real estate market, industrial production, economic crisis, decline in prices, mortgage.

Сегодня становление рынка недвижимости вступает одним из ключевых факторов, определяющих уровень экономического развития страны в целом. Развитие рынка недвижимости происходит циклами, при этом упадок на рынке недвижимости наступает ранее экономического спада в целом, подъем также приходит раньше, чем в других сферах [1]. Следовательно, по развитию и состоянию рынка недвижимости следует предположить новые тенденции экономического развития РФ. В случае

осложнения ситуации на рынке недвижимости в национальной экономике будут происходить дальнейшие ухудшения, что может привести к росту цен на рынке недвижимости, который показывает подъем в национальной экономике [2].

В формировании рынка недвижимости также принимают участия такие социально-экономические показатели, как социальная стабильность, общая численность безработных, реальные денежные доходы, общий объем спроса и предложения за определенный период времени, средняя стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости и политическая стабильность в стране. Эти показатели характеризуют активность компаний, занимающихся деятельностью, связанной с недвижимостью, финансовыми операциями, а также деятельность оценщиков недвижимости [3]. В последнее время одним из главных и центральных вопросов в социальной политике России выступает проблематика обеспечения граждан жильем, отвечающим всем современным требованиям и нормам западноевропейских показателей. Уровень развития государства определяется наличием достаточного количества жилищных ресурсов в стране, а также вероятностью приобретения жилья всеми социальными группами. Тем не менее уровень обеспеченности жильем населения РФ последнее время существенно отстает от уровня похожего показателя экономически развитых стран [4]. Обычно это обусловлено постоянным повышением рыночных цен на жилые помещения в России. Все же страна лидирует по росту цен на любую недвижимость, обгоняя даже слаборазвитые страны, что характерно, даже учитывая повышение цен на жилые помещения в среднем по миру на 1,8%.

Структура жилищного фонда РФ значительно изменилась за последние десятилетия. Значительную часть от общего объема в водимого жилья приходится на индивидуальных застройщиков, что показывает ежегодное увеличение частного жилого фонда за 2009–2017 годы.

Структура жилищного фонда РФ, 2017 г.

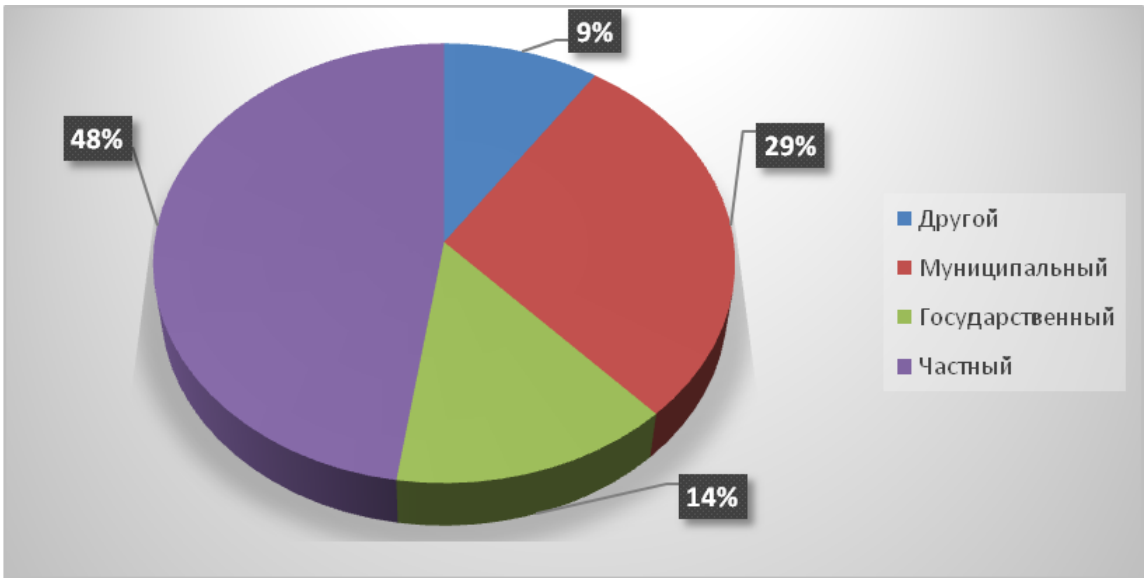


Рисунок 1

В данной ситуации требуется необходимость взаимовыгодного сотрудничества частного сектора и государства для обеспечения населения жильем, а следовательно, разработки и реализации инвестиционно-строительных проектов, организованных на частном государственном сотрудничестве [5].

По данным 2016 года, объемы жилищного строительства уменьшились на 6% и составили 80,2 млн общей площади жилых помещений. Так, значительно объемы строительства сократились только в 2009 году, когда их снижение составило 6,6

Увеличение недобросовестных застройщиков негативной отразилось на количестве ввода в эксплуатацию жилой недвижимости. Такое увеличение количества «проблемных» многоквартирных домов, обязательств по передаче квартир в собственность, которые не исполняются застройщиками, показало, что по итогам 2016 года таких объектов стало 714 (в 2015 году — 510, в 2014 году — 564). Подобная статистика негативно влияет на рынок недвижимости, ведь количество участников долевого строительства упало по итогам 2016 года на 5% до 39 950 человек [6].

В связи с этими проблемами в 2016 году цены на первичном и вторичном рынке по сравнению с 2015 годом понизились на 0,4% и 3%

соответственно. Также необходимо учитывать то, что цены на элитные квартиры продолжают расти, и в 2016 году выросли на 4,6% на первичном рынке и 1,6% на вторичном. Кроме элитных квартир, рост цен наблюдается по типовым квартирам, но только на первичном рынке — на 0,4%. Такое падение цен на жилье сопровождается стабильным увеличением цен на строительную продукцию, что негативно сказывается на рентабельности строительных компаний. Строительство складов в 2016 году в целом по России составило 1244 тыс., что на 18,2% меньше, чем за 2015 год, когда данный показатель составлял лишь 1520 тыс. Такое убывание строительства произошло из-за регионов, где снижение составило 39,7%, или примерно 260 тыс. Часть свободных площадей в 2016 году оставалась неизменной, но это связано со снижением ставок на аренду помещений [7].

Поэтому можно сказать, что тенденция роста цен на вторичное жилье постепенно снизится. При этом в период воздействия мирового кризиса на отечественную экономику следует учитывать такие показатели как среднюю доходность населения, оказывающую значительное влияние на рынок недвижимости и рост инфляционных показателей.

Список литературы

1. Булавина Т. Ю., Швыденко Н. В. Развитие рынка недвижимости в Российской Федерации. URL: https://www.scienceforum.ru/2016/ (дата обращения: 17.06.2018).

2. Управление социально-экономическими системами: теория, методология, практика: монография / Арасланова В. А., Березина Е. С., Бойченко О. В. и др. Изд-во «Наука и Просвещение», 2017. 130 с.

3. Фалина Н. В. Основные направления совершенствования региональной системы управления качеством продукции и услуг / Н. В. Фалина // Сфера услуг: инновации и качество, 2011. № 2. С. 21–27.

4. Трубилин А. И. Внешнеэкономическая деятельность предприятия: учебное пособие / А. И. Трубилин, А. Б. Мельников, Н. В. Фалина. Краснодар: КубГАУ, 2011. 219 с.

5. Кандаурова Н. В. Организационно-экономические основы интеграции сельскохозяйственных и промышленных предприятий: автореф. дисс. . . . канд. экон. наук

/ Н. В. Кандаурова. Краснодар, 2005. 25 с.

6. Рынок недвижимости в 2016 году и в I полугодии 2017 года // Национальное рейтинговое агентство. URL: http://www.ra-national.ru/ru/node/59615 (дата обращения: 17.06.2018).

7. Оценочная компания Swiss Appraisal. URL: http://www.swissap.ru (дата обращения: 14.06.2018).