

УДК 311.3

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



### PROSPECTS FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT

**Заворотынская Виктория Владимировна**

бакалавр,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
zavorotynskaya\_555@mail.ru

**Тхазеплова Дана Александровна**

бакалавр,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
iwogue23@mail.ru

**Машкова Виктория Владимировна**

магистр,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
mashkova.viktoriya93@mail.ru

**Шиховцов Алексей Александрович**

доцент кафедры технологии,  
организации, экономики строительства  
и управления недвижимостью;  
кандидат физико-математических наук,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
alexey.shikhovtsov@mail.ru

**Аннотация.** В данной статье представлено исследование перспектив развития рынка жилой недвижимости. Проведен анализ взаимодействия первичного и вторичного рынков жилой недвижимости. Смоделированы текущие тенденции изменения стоимости жилой недвижимости. Рассмотрены факторы рынка жилой недвижимости.

**Ключевые слова:** первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, цена, стоимость жилья, рынок жилья, недвижимость.

**Zavorotynskaya Victoria Vladimirovna**

Bachelor,  
Kuban state technological university  
zavorotynskaya\_555@mail.ru

**Tkhazeplova Dana Alexandrovna**

Bachelor,  
Kuban state technological university  
iwogue23@mail.ru

**Mashkova Victoria Vladimirovna**

Master,  
Kuban State Technological University  
mashkova.viktoriya93@mail.ru

**Shikhovtsov Alexey Alexandrovich**

Associate Professor  
Department of technology,  
organization, economics of construction  
and real estate management;  
Candidate of physical  
and mathematical sciences,  
Kuban state technological university  
alexey.shikhovtsov@mail.ru

**Annotation.** This article presents a study of the prospects for the development of the residential real estate market. The analysis of the interaction of the primary and secondary markets for residential real estate. Modeled current trends in the value of residential real estate. The factors of the residential real estate market are considered.

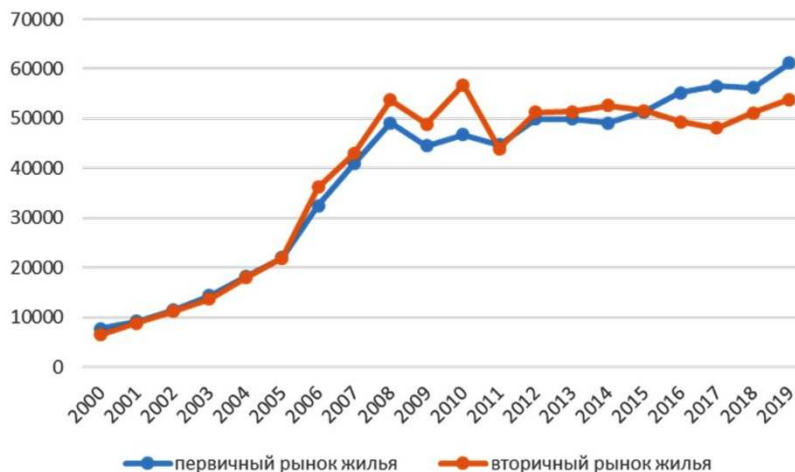
**Keywords:** primary housing market, secondary housing market, price, housing value, housing market, real estate.

**Р**ынок жилья – сложная взаимосвязанная структура, включающая в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования [1, с. 537].

Рынок жилья характеризуется в основном сделками по купле-продаже, аренде, а также финансовыми операциями по ипотеке и залогом. Основную долю по сделкам с жилой недвижимостью составляют квартиры, на примере которых рассматриваются все тенденции рынка.

В настоящее время в Российской Федерации реализуется множество государственных программ по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем. Все программы нацелены на повышение уровня обеспеченности населения жильем, поскольку данный показатель напрямую влияет на уровень миграции в стране, как внутренний, так и внешний, на социальную стабильность общества, уровень безработицы, уровень рождаемости и смертности как в целом по стране, так и в отдельном регионе и другие факторы [2, с. 239].

Взаимосвязи и взаимоотношения между субъектами первичного и вторичного рынка имеют сложную функциональную структуру, цель которой – удовлетворение потребительского спроса на объекты недвижимости. Для современного российского рынка жилой недвижимости характерна высокая цена, в связи с этим не многие могут позволить себе данную покупку. Динамика уровня цен за 1 квадратный метр общей площади представлена на рисунке 1 [3].



**Рисунок 1** – Динамика стоимости одного квадратного метра общей площади на первичном и вторичном рынке жилья за период 2000–2019 гг.

Анализируя динамику изменения цен на рынке жилой недвижимости можно сказать, что относительно 2000 года цены выросли в 7,96 раз на первичном и 8,39 раз на вторичном рынке. Следует отметить, что ежегодно цены росли в среднем на 2 % за последние 10 лет, это говорит о замедлении темпов роста цен в настоящее время.

На рис. 1 видно, что до 2008 года, цены на новое жилье и на существующее были практически одном уровне, однако, в 2008 году стоимость вторичного жилья выросла на 20 %, в то время как стоимость первичного составила лишь 11 %, в связи с чем покупка готового жилья стала обходиться значительно дороже квартиры в новостройке. Это связано с кризисом 2008 года, из-за которого обанкротилось множество строительных компаний и снизились финансовые возможности населения [4, с. 211].

Анализ динамики цен на первичном и вторичном рынках жилья показал, что в 2016 году ситуация поменялась и сохраняется по сей день, квартиры в строящихся домах стали дороже, чем в уже готовых. Это обусловлено снижением процентной ставки по ипотечному займу на покупку недвижимости на вторичном рынке жилья до 11,8 % и на первичном до 11,9 %.

Перспективы развития рынка недвижимости связаны с государственной системой поддержки рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и развитием инфраструктуры рынка ипотечных ценных бумаг [5, с. 338]. Стоит отметить, в настоящее время рынок ипотечных ценных бумаг в России не сформировался. Это существенно препятствует дальнейшему развитию рынка недвижимости, так как Российское законодательство создает дополнительные риски для инвесторов и не учитывает позиции страхования рисков по ипотечным ценным бумагам, ситуацию дефолта.

Однако, низкая доступность кредита для широких слоев населения пока не позволяет системе ипотечного кредитования стать эффективным инструментом для повышения обеспеченности жильем населения и улучшения жилищных условий. Основным недостатком системы ипотечного кредитования заключается в высоких процентных ставках и высокой стоимости кредитов. Большая часть населения не может себе позволить ипотечный кредит ввиду данных обстоятельств. Кроме того, многие люди, получившие кредиты, не способны выполнять обязательства по его оплате в долгосрочной перспективе, так как в среднем данные выплаты затягиваются на 15,5 лет.

Важную роль на рынке недвижимости играют и внешние санкции – приток мирового капитала в РФ сейчас очень слаб, цены на нефть тоже остаются низкими. Это негативно сказывается на формировании цен на рынке недвижимости.

Самые «подготовленные» девелоперы строят объекты по низким ценам. Подход к ценообразованию при этом у застройщиков разный – кто-то сразу говорит о низких ценах, ориентируясь на определенный сегмент покупателей. Кто-то позиционирует свои проекты в более дорогой нише, а потом объявляет о масштабных скидках и проводит стимулирующие акции. Оба подхода имеют право на существование, и, в долгосрочной перспективе, второй даже более выгоднее, т.к. он формирует более платежеспособную «среду» в новых жилых комплексах.

Предполагается, что в 2020 году стоимость жилья в регионах России будет показывать разную динамику. На рисунке 2 видно, что ситуация в регионах различается. Где-то стоимость не меняется, где-то растет на 15 %, где-то происходит увеличение выданных ипотечных кредитов в сравнении с прошлым годом на 25 %, а где-то сохраняется стабильность. Новая тенденция – рынок стал более локальным.

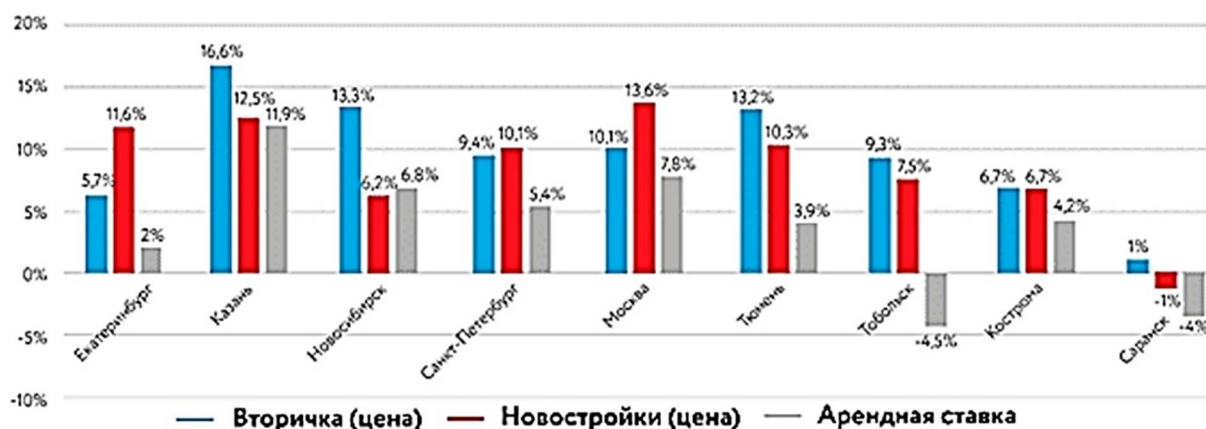


Рисунок 2 – Прогноз изменения цен на жилую недвижимость в 2020 г.

Если ориентироваться на эти прогнозы, в 2020 году средняя цена 1 квадратного метра общей площади на рынке жилья будет варьироваться в районе 60 000–70 000 рублей, и примерно на этом уровне она и останется еще на 3–5 лет.

Таким образом, на рынке жилой недвижимости существуют постоянные взаимосвязи между изменениями спроса и предложения и в связи с этим спрогнозированы перспективы развития рынка жилой недвижимости в России. По прогнозным оценкам стоимость жилья в 2020 году на обоих рынках пойдет вверх, что может повлечь за собой снижение спроса. В такой ситуации выиграют крупные застройщики, так как они смогут держать цену чуть ниже, привлекая тем самым к себе основной поток покупателей.

## Литература

1. Экономика недвижимости: в 2 томах : учебник для академического бакалавриата / В.А. Горемыкин. – М. : Издательство Юрайт, 2016. – Т 2: Рынок земельных участков и управление недвижимостью. – 8-е изд., перераб. и доп. – 537 с.
2. Пилипчук О.К., Шиховцов А.А., Волоконский М.В. Становление управления проектами в Российской Федерации // Научные труды КубГТУ. – 2018. – № 9. – 239 с.
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL : <http://www.gks.ru/>
4. Лисицкая Т.С., Юркина Е.А. Тенденции развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 12–1 (77). – С. 211.
5. Шафикова Н.Р., Короткова К.С. Исследование современных тенденций прогнозирования объемов ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник современных исследований. – 2018. – № 11.6 (26). – С. 338.

## References

1. Economics of real estate: in 2 volumes : a textbook for the academic undergraduate / V.A. Goremeykin. – M. : Yureit Publishing House, 2016. – Volume 2: Land Market and Real Estate Management. – 8th ed., transcript and additional. – 537 p.

2. Pilipchuk O.K., Shikhovtsov A.A., Volokonskiy M.V. Project management formation in Russian Federation // Proc. of Kuban State Technical University. – 2018. – № 9. – 239 p.
3. Official site of the Federal State Statistics Service. – URL : <http://www.gks.ru/>
4. Lisitskaya T.S., Yurkina E.A. Development tendencies of the regional residential real estate market in the conditions of the macroeconomic instability // Economics and business. – 2016. – № 12–1 (77). – P. 211.
5. Shafikova N.R., Korotkova K.S. Modern tendencies research of the mortgage lending volume forecasting in the Russian Federation // Vestnik of modern research. – 2018. – № 11.6 (26). – P. 338.