

УДК 365.246

ФАКТОРЫ РОСТА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В 2021 ГОДУ



FACTORS OF REAL ESTATE PRICE GROWTH IN 2021

Титова Вера Эдуардовна

доктор экономических наук,
кандидат геолого-минералогических наук,
профессор кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
ver4741@yandex.ru

Шушкевич Георгий Романович

студент,
Кубанский государственный технологический университет
shushkevichgeorgiy@mail.ru

Аннотация. Необходимость наличия собственного жилья актуализировалась в период пандемии коронавирусной инфекции COVID-19, так как оно стало за два года и местом работы, и садиком, и школой, и, даже, спортзалом. В этот период доходы населения падали, однако стоимость жилья неуклонно росла и продолжает расти. С чем связан резкий скачок стоимости недвижимости? В данной статье мы назовем факторы роста цен на недвижимость в Российской Федерации в 2021 году.

Ключевые слова: рынок недвижимости, девелоперы, рост цен, ипотека.

Titova Vera Eduardovna

Doctor of Economics,
Candidate of Geological
and Mineralogical Sciences,
Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
ver4741@yandex.ru

Shushkevich Georgy Romanovich

Student,
Kuban State Technological University
shushkevichgeorgiy@mail.ru

Annotation. The need to have their own housing was actualized during the COVID-19 coronavirus pandemic, as it became a place of work, a kindergarten, a school, and even a gym in two years. During this period, the incomes of the population were falling, but the cost of housing has steadily increased and continues to grow. What is the reason for the sharp jump in the value of real estate? In this article we will name the factors of real estate price growth in the Russian Federation in 2021.

Keywords: real estate market, developers, price growth, mortgage.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги первого квартала 2021 года и сделали вывод, что Россия заняла 9-е место в мире по скорости подорожания жилья, опередив Норвегию (10,9 %), Канаду (10,8 %), Великобританию (10,2 %) и Перу (10 %). В течение года цены на жилую недвижимость выросли на 11,1 %. Еще в 2020 году страна была на 15 месте в мире с показателем в 7,1 % [1]. Изучив показатели 56 стран, Knight Frank сделала вывод, что жилье подорожало в них на 7,3 % – это самый резкий рост цен с четвертого квартала 2006 года.

Определим наиболее значимые факторы, которые способствовали данному росту цен в Российской Федерации.

Во-первых, основным фактором роста цен является высокий спрос на недвижимость. В условиях общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля, часть населения Российской Федерации рассматривало недвижимость как источник сбережения своих средств. По мнению 60 % риэлторов России одним из ведущих факторов ценового роста являлась антикризисная льготная госпрограмма кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %, которая стартовала с апреля 2020 года с подачи президента России Владимира Путина. А в некоторых банках стали действовать специальные условия ипотечного кредитования и ставка не превышала 6 %. Для реализации данной меры господдержки правительство Российской Федерации выделило финансирование в размере 1,85 триллиона рублей [2, с. 2].

С одной стороны, снижение ставки по ипотеке вызвало ажиотажный спрос на покупку жилья на первичном рынке. С другой стороны, снижение расходов семей на транспорт, еду, одежду, туризм в период самоизоляции позволило им быстрее накопить деньги на первоначальный взнос.

Как отмечает агентство Интерфакс: к середине 2021 года наблюдались рекордные объемы ипотечного кредитования. За данный период времени было выдано 178 тысяч ипотечных кредитов (+40 % по сравнению с 2020 годом) на 540–545 млрд рублей (+80 %).

В рамках общефедеральных льготных ипотечных программ было оформлено 57,6 тысячи кредитов на 213 млрд рублей. Общая сумма выданных кредитов за первое полугодие 2021 года уже составила 2,69 трлн рублей. По сравнению с первым полугодием 2020 года выдача выросла на 44 % в количественном выражении и на 74 % в денежном [3].

Для сравнения: в 2020 году кредитные организации выдали 1,7 млн ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении [4].

Также стоит отметить, что в крупных городах наметился относительно новый тренд для рынка недвижимости: вслед за «первичкой» наблюдался большой потенциальный спрос и на вторичном рынке жилья. Многие аналитики утверждают, что тенденция перетока спроса была связана с тем, что покупка жилья на вторичном рынке за счет более низкой цены «квадрата» даже при более дорогой ипотеке оказывается выгоднее, чем новостройка по льготной ипотеке, но с более высокими ценами.

Аналитики рынка недвижимости журнала Домклик провели исследование динамики цен на новостройки и вторичное жилье в 2020–2021 годах в крупных городах России, а именно: Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Владивосток, Казань, Краснодар и Нижний Новгород. За основу расчета была взята информация по выданным Сбербанком ипотечным сделкам в указанный период.

В Москве цены за год выросли с 172,8 тысяч рублей за кв. м в декабре 2020 года до 235,3 тысяч рублей в декабре 2021, рост цен составил +36,19 %. В целом по стране лидерами по росту цен на первичном рынке оказались Краснодар и Сочи, за год цены выросли практически в 2 раза (+70 %). Рынки других крупных городов также показывают динамику на удорожание цен [5].

На рисунке 1 представлен сравнительный анализ динамики роста цен в новостройках в 2020–2021 годах.

За 2020 год цены на квадратный метр в новостройках Краснодара поднялись на 20 процентов, и даже сейчас стоимость квартир продолжает стремительно расти. В сентябре 2021 года средняя цена квадратного метра однокомнатной квартиры в городе составляет 109 500 рублей [6].

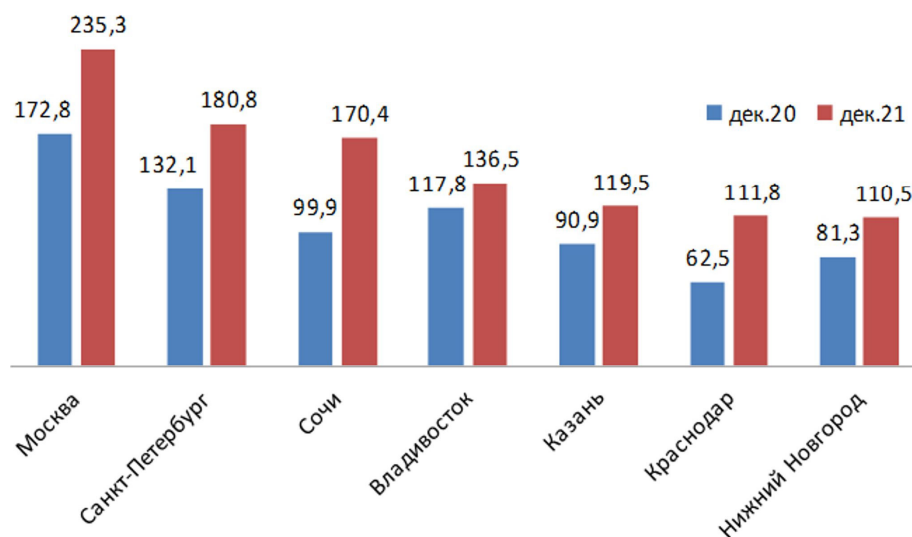


Рисунок 1 – Динамика роста цен в новостройках в 2020–2021 гг., тыс. руб. за кв. м.

На рисунке 2 показана изменение цен на вторичном рынке недвижимости в 2020–2021 гг. Здесь лидером остается Москва, динамика роста цен с декабря 2020 года составляет +22,8 %. Сейчас стоимость квадратного метра в столице стоит более 234 тыс. рублей. Рост заметен и в других крупных городах.

Во-вторых, причины роста цен на все сегменты и классы жилья были не только на стороне спроса, но и на стороне предложения. «РБК-Недвижимость» называет следующие факторы, которые повлияли на стоимость строительства и бизнес девелоперов в 2021 году [7]:

– антиковидные меры в 2020 году, из-за которых были остановлены работы на многих стройплощадках;

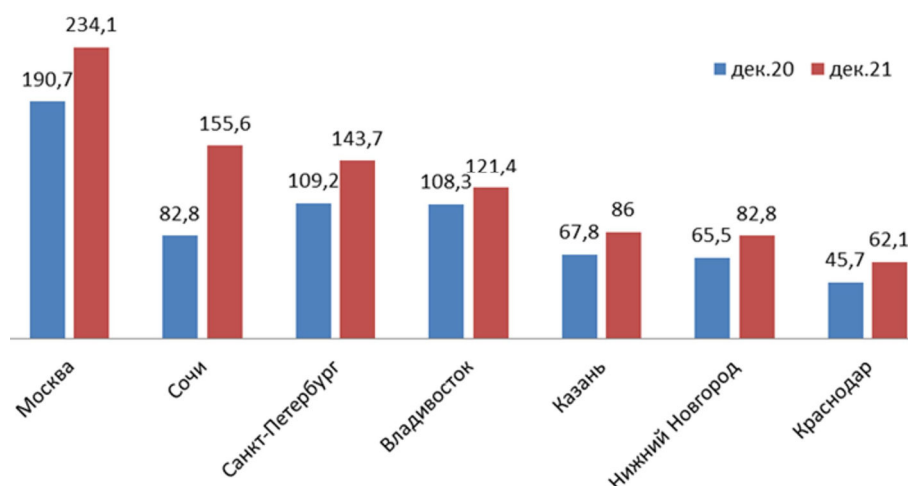


Рисунок 2 – Динамика роста цен на вторичном рынке в 2020–2021 гг., тыс. руб. за кв. м.

- дефицит рабочих кадров из-за ограничения на въезд в Россию трудовых мигрантов из ближнего зарубежья. По оценкам специалистов компании «Главстрой-Регионы» в среднем по рынку нехватка рабочих оценивалась в 40–50 %;
- задержки сроков сдачи объектов в пределах двух – четырех месяцев по сравнению с утвержденными графиками;
- запрет строительства апарт-отелей. В тех регионах, где апарт-отели составляют ощутимую часть рынка цены увеличились на 12–15 %. Следовательно, средние цены на другой тип жилья в данном регионе также поднялись;
- резкий рост затрат на абсолютно все без исключения строительные материалы и технику. Одним из лидеров роста цен стал ключевой материал строительства – арматура;
- рост себестоимости строительно-монтажных работ (СМР);
- изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков;
- ужесточение норм градостроительного проектирования;
- отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в городах;
- продолжение перехода строительных компаний к проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

Также можно отметить общие социально-экономические факторы, которые способствовали росту цен на недвижимость, а именно: сохранение нестабильной ситуации в мире; высокие темпы инфляции; колебания на валютном рынке.

Исходя из всего вышеизложенного, мы можем говорить о том, что на рост цен на жилую недвижимость в 2021 году повлияли три стрессовых фактора: повышенный спрос на жилье; рост себестоимости жилья; ограниченное предложение жилья [8].

Несмотря на это, положение на российском рынке недвижимости в 2021 году нельзя назвать негативным. За этот период миллионы россиян смогли улучшить свои жилищные условия, купив жилье в новостройках, а большинство строительных компаний нарастили объемы выручки, активно стимулируя новые проекты.

Литература

1. Forbes. Россия обогнала Великобританию по темпам роста цен на жилье [Электронный ресурс]. – URL : <https://www.forbes.ru/newsroom/biznes/431085-rossiya-obognala-velikobritaniyu-po-tempam-rosta-cen-na-zhile>
2. Предварительные итоги рынка недвижимости за 2020 год, перспективы 2021 от экспертов Российской гильдии риэлторов [Электронный ресурс]. – URL : https://rgr.ru/Uploads/Redactor/3b97d3b0-5e08-4c89-889c-4efe3c0acb92/rgr_itogi_2020_goda_predvarit.pdf
3. Интерфакс. Рекордное число ипотечных кредитов выдано по итогам первого полугодия в России [Электронный ресурс]. – URL : <https://www.interfax.ru/business/777664>
4. Эксперт РА. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета [Электронный ресурс]. – URL : https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/

5. Домклик. Аналитика рынка недвижимости от Домклик: почему в России подорожали квартиры [Электронный ресурс]. – URL : <https://blog.domclick.ru/post/analitika-rynka-nedvizhimosti-ot-domklik-pochemu-v-rossii-podorozhali-kvartiry>

6. Титова В.Э., Марковский И.Г. Факторы роста цен на недвижимость в Краснодаре // Молодежная наука : сборник лучших научных работ молодых ученых по результатам XLVII студенческой научной конференции, Краснодар, 24 февраля 2021 года / Отв. редактор С.А. Удодов. – Краснодар : Кубанский государственный технологический университет, 2022. – С. 137–143.

7. Недвижимость. Девелоперы назвали главные проблемы рынка жилья в 2021 году [Электронный ресурс]. – URL : <https://realty.rbc.ru/news/5fe4e0d59a7947947d869ffc>

8. Грекова М.А. Причины роста цен на недвижимость в 2021 году // Материалы XIV Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум» [Электронный ресурс]. – URL : <https://scienceforum.ru/2022/article/2018028574>

References

1. Forbes. Russia overtook Great Britain on the growth rate of housing prices [Electronic resource]. – URL : <https://www.forbes.ru/newsroom/biznes/431085-rossiya-obognala-velikobritaniyu-po-tempam-rosta-cen-na-zhile>

2. Preliminary results of the real estate market for 2020, the prospects for 2021 from experts of Russian Guild of Realtors [Electronic resource]. – URL : https://rgr.ru/Uploads/Redactor/3b97d3b0-5e08-4c89-889c-4efe3c0acb92/rgr_itogi_2020_goda_predvarit.pdf.pdf

3. Interfax. Record number of mortgages issued at the end of the first half of the year in Russia [Electronic resource]. – URL : <https://www.interfax.ru/business/777664>

4. Expert RA. Results of 2020 and the forecast for 2021 at the mortgage market: postkovidnaya diet [Electronic resource]. – URL : https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/

5. Domklik. Real estate market analytics from Domklik: why apartments have risen in Russia [Electronic resource]. – URL : <https://blog.domclick.ru/post/analitika-rynka-nedvizhimosti-ot-domklik-pochemu-v-rossii-podorozhali-kvartiry>

6. Titova V.E., Markovsky I.G. Factors of growth in real estate prices in Krasnodar // Youth Science : collection of the best scientific papers of young scientists on the results of XLVII student scientific conference, Krasnodar, February 24, 2021 / Editor-in-chief S.A. Udodov. – Krasnodar : Kuban State Technological University, 2022. – P. 137–143.

7. Real Estate. Developers named the main problems of the housing market in 2021 [Electronic resource]. – URL : <https://realty.rbc.ru/news/5fe4e0d59a7947947d869ffc>

8. Grekova M.A. Reasons for the growth of real estate prices in 2021 // Proceedings of the XIV International Student Scientific Conference «Student Scientific Forum». [Electronic resource]. – URL : <https://scienceforum.ru/2022/article/2018028574>