

УДК УДК 338.24

DOI: 10.26456/2219-1453/2023.2.164–170

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

К.В. Глазков

АНО ВО «Российский новый университет», г. Москва

В рамках статьи проведено исследование динамики показателей рынка жилой недвижимости российских регионов, выявлены актуальные проблемы. Целью исследования является определение перспектив развития рынка жилой недвижимости Москвы и Московской области и необходимых изменений в системе его регулирования. На основе избранного индукционного подхода автор переходит от частных фактов к общетеоретическим выводам. Научная новизна представленных результатов заключается в установлении причинно-следственных связей между актуальными проблемами на рынке жилой недвижимости Московского региона и действием последовательно возникавших негативных факторов, среди которых пандемические, санкционные и ценовые. Автор делает вывод о том, что современное состояние данного рынка требует построения системы регулирования, которая способна обеспечить сбалансированность рыночного спроса и предложения в условиях повышенной турбулентности внешней среды.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, рынок недвижимости, Московский регион, ипотечная программа, девелоперская компания.*

Рынок жилой недвижимости является одним из важных индикаторов состояния экономики, значимым звеном системы рыночных отношений. В масштабах страны любые изменения на рынке недвижимости, как жилой, так и коммерческой, позволяют делать выводы о цикле экономического развития. Но в свою очередь и сам рынок недвижимости находится в тесной взаимосвязи с экономическим состоянием страны и подвержен влиянию различных факторов. Как будет показано дальше, актуальность проблематики развития рынка недвижимости определяется изменчивостью конъюнктуры данного рынка, во многом зависящей от целой совокупности факторов как политического, так экономического характера.

Современные исследователи придерживаются различных трактовок и смыслового наполнения термина «рынок недвижимости» [4, 8, 9, 13]. При этом понятие «рынок недвижимости» в российском законодательстве официально не определено. Для более четкого формирования характеристик рынка недвижимости в Московском регионе необходимо дать определение объекту исследования и его составляющим. Согласно Е.Н. Копылову, недвижимость как экономическая категория представляет собой «материальный актив, стоимостной эквивалент

которого определяется эффективностью его использования в качестве экономического блага, товара или источника дохода» [11, с. 815].

М.А. Котляров говорит о рынке недвижимости как о «комплексе механизмов, за счет которых становится возможным обеспечение создания недвижимости, оборот прав на объекты недвижимости, взаимодействие между спросом и предложением, установление равновесной цены, распределение недвижимости между различными конкурирующими вариантами ее использования, эксплуатация, инвестирование и финансирование объектов недвижимости» [10, с. 36]. Таким образом, можно говорить о том, что рынок недвижимости - это определенная совокупность экономико-правовых отношений субъектов рыночных отношений по поводу создания, распределения, обмена и потребления полезных свойств недвижимости, прав и обязательств.

Рынок недвижимости обладает определенным набором специфических свойств, который вытекает из характеристик самой недвижимости как товара. Такими характеристиками являются уникальность, неповторимость, стационарность (неподвижность), длительный процесс создания и долговечность [11, с. 816].

Рынок недвижимости выполняет экономическую функцию сведения покупателей и продавцов прав собственности на недвижимость через механизм цен [3, с. 920]. В свою очередь, состояние рынка недвижимости рассматривается как показатель состояния экономики страны и ее отдельных регионов. Изучая рынок недвижимости такой большой по своей территории страны, как Россия, необходимо принимать во внимание региональную специфику и динамику отдельных сегментов рассматриваемого рынка.

В целях стабилизации и достижения равновесия на рынке жилой недвижимости Президентом РФ был принят Указ №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года», в рамках которого было обозначено целевое значение ежегодных объемов жилищного строительства в размере не менее 120 млн.кв.м [1].

Традиционно лидирующими регионами с развитым рынком жилой недвижимости являются, в первую очередь, крупные города с населением 1 млн. человек и более и территории вокруг них, как, например, Москва и Подмосковье [15]. Вместе с тем, на протяжении последних нескольких лет порядка 70 % жилья вводилось девелоперами за пределами Москвы и Подмосковья. В 2019 и первой половине 2020 гг. региональным лидером по вводу жилья стал Краснодарский край, а во второй половине 2020 г. - Санкт-Петербург (с долей в 11 % от общероссийского рынка) [2, с. 45].

Московский регион представляет собой крупный конгломерат с развитой инфраструктурой, что влечет за собой активную застройку территории области. Начатая в 2017 г. программа реновации города Москвы предполагала увеличение числа жителей Москвы на 0,5 млн человек, что в

свою очередь являлось стимулирующим фактором роста спроса на жилье во всем Московском регионе [16, с. 75].

Рынок жилой недвижимости в России, особенно в крупных городах, стремительно развивался до кризиса 2020 года, связанного с эпидемиологической ситуацией. Практически по всей территории России на несколько недель в начале пандемии COVID-19 были остановлены процессы, обеспечивающие функционирование рынка недвижимости, включая строительство нового жилья и проведение любых сделок. Постепенно эти процессы были возобновлены, но негативное влияние на рынок было оказано [17]. Наряду с этим, стремясь поддержать экономику, Центральный банк России в период пандемии уменьшил ключевую ставку, обрушив проценты по кредитам и депозитам. Одновременно, Правительство РФ запустило субсидирование ставок по ипотечным программам, что подтолкнуло стоимость квадратного метра жилой недвижимости к росту во всех регионах России [7, с. 119]. Доступность кредитных ресурсов и приток на рынок свободных денежных средств с подешевевших депозитов спровоцировали всплеск спроса на жилье, не подкрепленный соответствующим увеличением объемов его предложения на рынке. Действие совокупности вышеперечисленных факторов привело к ажиотажному росту цен. Как следствие, на рынке образовался огромный «ценовой пузырь». За период с 2020 по 2021 гг. цены на жилую недвижимость, как в Московском, так и в других регионах Российской Федерации, выросли на 50–100 % (в зависимости от сегмента, района, объекта) [6, с. 540].

К 2022 году отрасль частично восстановилась, но рынку жилой недвижимости пришлось столкнуться с новыми проблемами, вызванными геополитическими факторами. Сложившаяся на рынке турбулентность стала следствием сложной экономической ситуации, изменений в ипотечных программах и панических настроений покупателей. Главным трендом, сформировавшемся на первичном рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области, стало падение покупательской активности. Управляющий партнер компании «Метриум» Н. Коркка отмечает, что «геополитические обстоятельства привели к существенному снижению спроса на недвижимость. За 11 месяцев 2022 года клиенты приобрели в московских новостройках 66,4 тыс. квартир и апартаментов, что на 15,3 % меньше, чем за аналогичный период прошлого года (78,4 тыс. сделок по договорам долевого участия)[14].

Падение спроса на жилую недвижимость сопровождалось падением цен (рис. 1) и ростом предложения. Аналитики отмечают, что в 2022 году объем предложения в сегменте новостроек в Московском регионе вернулся к уровню начала 2020 года [5], что объясняется снижением спроса одновременно с активным выходом в продажу нового объема. Необходимо подчеркнуть, что рост предложения был отмечен и на вторичном рынке жилья. Это было вызвано оттоком российских граждан из страны,

сопровождавшимся ростом объема предложения на вторичном рынке жилья. Увеличение количества объектов на рынке, а также желание продавцов сократить срок их реализации привело к снижению цен, особенно в старом жилом фонде.



Рис. 1. Динамика стоимости жилой недвижимости в Москве за период с 2013 по 2023 год [5]

Еще одним трендом 2022 года на рынке жилой недвижимости в Московском регионе стали рекордные скидки. В целях стимулирования спроса девелоперы начали использовать кредиты с почти нулевыми ставками, траншевую ипотеку, скидки до 35 % и продолжительные программы беспроцентной рассрочки. Кроме того, строительными компаниями было объявлено много акций и специальных предложений: «Купи квартиру и получи апартаменты», «Купи сейчас – плати потом», «Купи сейчас – верни потом», «Назови свою цену на квартиру и апартаменты» и другие.

Претерпели изменения и инвестиции в жилую недвижимость. Доля инвестиционных вложений уменьшилась, а с ними и темпы роста цен сделок на первичном рынке Московского региона. Динамику инвестиционных сделок можно проследить на рис. 2 (см. ниже): если в феврале-марте 2022 года на их долю приходилось 12–14 % от общего числа договоров долевого участия, то в мае только 8–9 %. Пик по числу и доле сделок с инвесторами пришелся на март 2022 года вместе с общим ажиотажем на рынке. Тогда было заключено рекордное за 2022 год число инвестиционных сделок – порядка 1,3 тысяч. После этого их число резко пошло вниз, а в современных реалиях на рынке нет того высокого спроса, который наблюдался в 2020–2021 годах. С инвестиционными целями на сегодняшний день покупают объекты жилой недвижимости лишь те, кто разочаровался в других способах сохранения сбережений, отмечают эксперты.



Рис. 2. Динамика инвестиционных сделок на первичном рынке Москвы в период с января 2020 по ноябрь 2022 гг. [5]

Подводя итог, текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости вполне можно описать таким термином как «повышенная волатильность». Кроме уже подробно рассмотренных выше, к основным проблемам рынка жилой недвижимости, как в России в целом, так в Московском регионе, можно отнести следующее:

- рост себестоимости первичного жилья;
- снижение объема инвестирования в строительство жилой недвижимости и, как следствие, банкротство строительных компаний;
- снижение уровня платежеспособности потенциальных покупателей и отсутствие стабильного роста их доходов, трудности в оплате задолженности по ипотечным кредитам;
- нестабильность курсов валют, порождающая проблему с ипотекой в иностранной валюте при пересчете на российские рубли;
- ограничения сроков ипотечных программ с господдержкой и субсидированием.

Рынок недвижимости, в том числе сегмент жилой недвижимости, выступает в качестве значимого элемента процесса социально-экономического развития регионов Российской Федерации. Проведенное исследование показывает, что выявленные проблемы возникли не только под влиянием пандемических и санкционных факторов, но и за счет искусственного завышения цен на жилую недвижимость в последние несколько лет. Современное состояние данного рынка можно охарактеризовать как требующее построения адекватной системы регулирования, которая способна обеспечить сбалансированность рыночного спроса и предложения в условиях повышенной турбулентности внешней среды.

Сопоставление различных прогнозов развития рынка жилой недвижимости после пандемии коронавируса и в связи с изменением

геополитической ситуации позволило выявить векторы его дальнейшего развития. Повышается актуальность трансформации рыночных стратегий девелоперских компаний [12], а также участия государства в поддержке платёжеспособного спроса. Так, например, в ситуации перегрева или стагнация в секторе недвижимости, финансовый регулятор может своевременно применять меры в отношении поднадзорных ему финансовых институтов, тем самым, сглаживая нежелательные колебания, в том числе и так называемый «ценовой пузырь».

Список литературы

1. Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // [Электронный ресурс] Режим доступа:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297432/ (Дата обращения 28.03.2023).
2. Берлизев Р.Н. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 3–1(73). С. 44–47.
3. Бердова Ю.С. Различные подходы к понятию «рынка недвижимости» // Экономика и предпринимательство. 2015. № 11–2 (64-2). С. 919–921.
4. Волков А.А. Современное состояние рынка жилой недвижимости в России // Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. 2022. Т. 19. № 1(121). С. 29–41.
5. Города для инвестиций: где будет выгодно покупать жилье в 2023 году // [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/63c654069a79472dbbf5fa47> (Дата обращения 25.03.2023).
6. Жаров А.Н. Рынок недвижимости г. Москвы // Экономика и предпринимательство. 2022. № 10(147). С. 539–543.
7. Замалутдинова Э.Р. Анализ рынка жилой недвижимости в период пандемии 2020 года // Образование и наука в современном мире. Инновации. 2021. № 2(33). С. 118–125.
8. Краснов А.Д. Влияние реновации на рынок жилой недвижимости в Московском регионе // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2019. № 2–2. С. 15.
9. Карякина И.Е. Рынок жилой недвижимости в Российской Федерации: современное состояние и направления развития // Экономика и предпринимательство. 2022. № 1(138). С. 71–76.
10. Котляров М.А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2018. 238 с.
11. Копылов Е.Н. К вопросу о проблеме понятия и содержания недвижимого имущества // Инновации. Наука. Образование. 2022. № 53. С. 815–821
12. Кульков А.А. Особенности девелопмента жилой недвижимости в современной России // Экономика и предпринимательство. 2022. № 6(143). С. 1453–1456.
13. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. № 1. С. 51–62.
14. Падение спроса и скидки: главные тренды на рынке новостроек Москвы – 2022 // [Электронный ресурс] Режим доступа:

<https://realty.rbc.ru/news/639ac6f69a79472d08bc5119> (Дата обращения 25.03.2023).

15. Сеницына К.В. Развитие рынка жилой недвижимости в Московской области // Электронная наука. 2022. Т. 3, № 1. С. 86–92.
16. Шмелева А. Н. Реновация и стоимость жилья в Москве: цена «успеха» и «качества» жизни // Вопросы новой экономики. 2019. № 1(49). С. 73–79.
17. Vasilenok V.L., Ignatieva T.A., Liubarskaia M.A., Pilyavsky V.P. Circular Economy and Digital Technologies as a Tool for Overcoming the Post-Pandemic Crisis // В сборнике: Proceeding of the International Science and Technology Conference «FarEastSon 2020». Singapore, 2021. С. 1135–1141.

Об авторе:

ГЛАЗКОВ Кирилл Викторович – аспирант, АНО ВО «Российский новый университет», 105005 г. Москва, ул. Радио, 22, e-mail: glazkov-garant@mail.ru, ORCID: 0009-0007-1430-0580.

ACTUAL PROBLEMS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE MOSCOW REGION

K.V. Glazkov

ANO VO “Russian New University”, Moscow

The article analyzes the dynamics of indicators of the residential real estate market in Russian regions and its urgent problems. The purpose of the study is to determine the prospects for the development of the residential real estate market in Moscow and the Moscow region and the necessary changes in the system of its regulation. Based on the chosen inductive approach, the author moves from particular facts to general theoretical conclusions. The scientific novelty of the presented results lies in the establishment of cause-and-effect relationships between current problems in the residential real estate market of the Moscow region and the action of successively emerging negative factors, including pandemic, sanctions and price factors. The author concludes that the current state of this market requires the construction of a regulatory system that is able to balance market demand and supply in conditions of increased turbulence in the external environment.

Keywords: *residential real estate, real estate market, Moscow region, mortgage program, development company*

About the author:

GLAZKOV Kirill Viktorovich – graduate student, ANO VO “Russian New University”, 105005 Moscow, st. Radio, 22, e-mail: glazkov-garant@mail.ru

Статья поступила в редакцию 03.05.2023

Статья подписана в печать 22.06.2023