

Чичаев Максим Сергеевич

студент

Научный руководитель

Нуртдинов Альберт Равилевич

канд. экон. наук, доцент

Казанский филиал

ФГБОУ ВО «Российский государственный

университет правосудия»

г. Казань, Республика Татарстан

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Аннотация: рынок недвижимости, как и большинство секторов, также потерпел значительные изменения в связи с пандемией коронавируса и введением санкций против России. В статье рассмотрены причины и тенденция изменения цен, а также были выявлены возможные риски для будущего рынка недвижимого имущества.

Ключевые слова: ипотечная ставка, экономические волнения, санкции.

В современных условиях экономического волнения и нестабильной эпидемиологической ситуацией в России интерес граждан к недвижимости возрастает. В связи с этим возникает необходимость в проведении анализа тенденции развития рынка недвижимости города Казани в период введения ограничительных мер, а также выявления факторов, влияющих на рынок недвижимости.

Любой фактор непосредственно влияет на развитие рынка недвижимости, а также под влиянием факторов рынка изменяется и цена. Она способна расти и уменьшаться в зависимости от влияющих факторов и происходящих в обществе перемен.

Рынок недвижимости сильно зависит от ситуации как внутри страны, так и в отношениях с зарубежными странами. Влияют на цены и курс доллара, евро, золота. К примеру, кризис экономики в стране, без сомнений вызовет спад спроса

на недвижимость, а вместе с тем и падение стоимости, так как у населения просто не будет средств на покупку и возможности взять ипотечный кредит, да и в целом покупка недвижимости перейден на второй план. Но если сравнить с «простой» экономической нестабильностью или же экономическими волнениями, то во время угрозы экономического кризиса в стране, ситуация с параметрами противоположная: это вызывает рост спроса. Объяснить это можно тем, что люди начинают бояться девальвации и не хотят, чтобы их денежные средства обесценивались, а понимая, что недвижимость вложение наиболее стабильное, происходит инвестиционное вложение в рынок недвижимости. Если же экономическая ситуация в стране стабильна, то на увеличение стоимости недвижимости влияет ВВП и рост инфляции. В таком случае, согласно статистике, рост цен на недвижимость в стране не увеличивается более 3%. Во время кризиса рынок недвижимости находится в постоянном поиске решений для равновесия между способностью к покупке недвижимости и уровнем платежеспособности граждан страны.

Другим важнейшим фактором, оказывающим влияние на рост или спад цен на недвижимость, является ипотечное кредитование. Льготная ипотека по своей сути должна выполнять две функции:

1. Инструмент поддержки граждан при приобретении недвижимого имущества.
2. Стимуляция предложения за счет увеличения спроса.

Ипотека может быть использована в качестве антикризисного механизма, так произошло в 2014 году, когда из-за инфляции начала расти ключевая ставка банка России, размер роста составил 5%, а после достигла целых 17% годовых. В рамках льготной программы максимальная ставка составила не более 12% годовых, благодаря этому был срезан максимальный пик процентной ставки и позволило увеличить спрос на 30–35%.

Для более наглядного примера предлагаем рассмотреть тенденцию изменения ипотечной ставки. Но для более детальной картины будет использовано два периода:

К первому мы отнесем предыдущие три года. А ко второму современную ситуацию.

В период с 2019 по 2021 год ипотечная ставка изменялась согласно графику ниже:

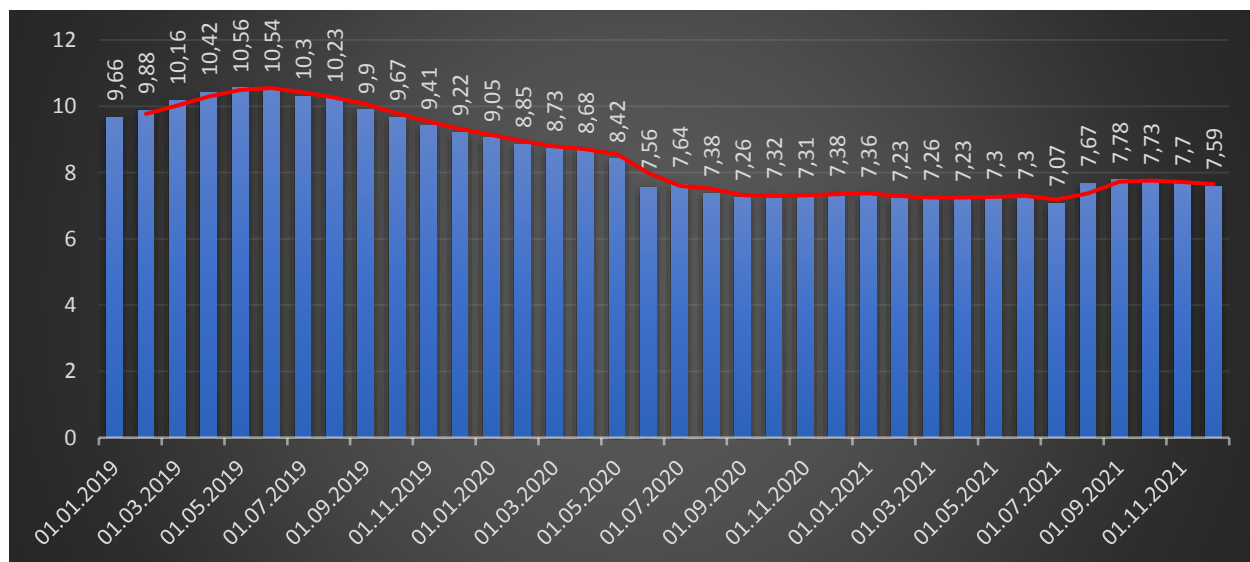


Рис. 1. Изменение ипотечной ставки за 2019–2021 год
(составлено автором на основе данных FRANK.RG)

Согласно данным из рисунка выше, мы можем наблюдать, что основной рост ипотечной ставки пришелся на начальный этап пандемии коронавируса, далее произошла коррекция и вмешательство государство. Началось активное внедрение программы льготного ипотечного кредитования и к концу 2021 года ипотечная ставка снизилась на 2,97% по сравнению с пиковой точкой в мае 2019 года.

Уже с 28 февраля 2022 года, согласно данным «Совком блог» ипотечная ставка достигла рекордных 20%, а как отмечает издание «banki.ru» ВТБ повысил минимальную ставку по своим ипотечным кредитам до 22,4%. Такая минимальная ставка установлена как для готового, так и для строящегося жилья. Все эти изменения непосредственно скажутся на рынке недвижимости.

На рисунке ниже будет представлен график изменения цены за период 2019 по 2021 год, так сопоставив с изменениями ипотечной ставки мы можем сделать вывод, что понижение ипотечной ставки стимулирует рост строительства. Если быть точнее, то при низкой ипотечной ставки ипотечное кредитование

становится доступнее для большего количества людей, (так же помогают ипотечные программы: «для молодых семей»; «для многодетных семей»; и т. д.) а в следствии этого увеличивается спрос, а так как на постройку дома необходимо время, то при ограниченно эластичном предложении увеличивается и цена.

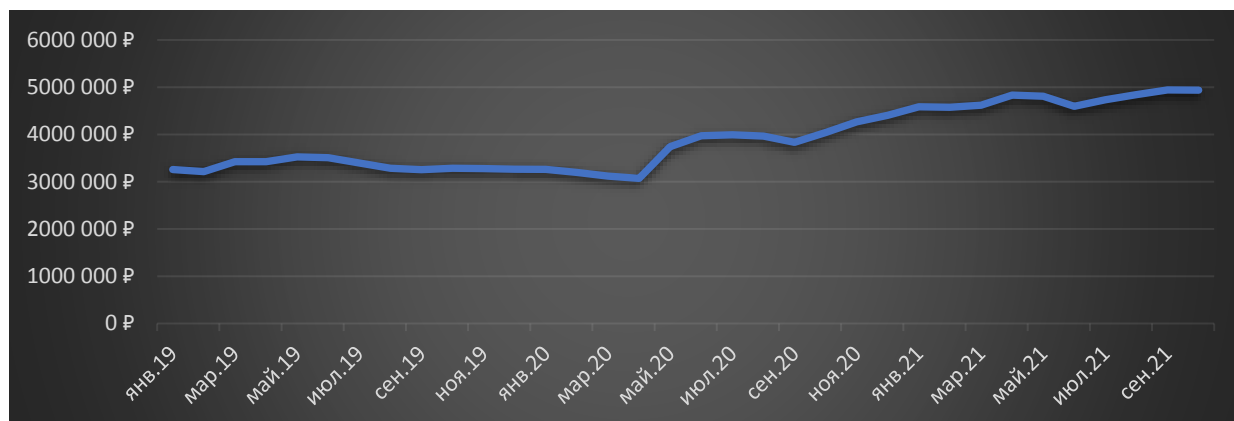


Рис. 2. Средние общие цены на покупку недвижимости за 2019–2021 год

Но в настоящее время мы с вами можем наблюдать следующую картину: в связи с политической и экономической ситуацией, рынок недвижимости значительно вырос за последние три месяца.



Рис. 3. Рост цен на недвижимость за первый квартал 2022 года, в долларах и в рублях

Исходя из данных на рисунке 3, мы видим взлет цен на жилую недвижимость города Казани, но даже если высчитать процент роста, то выходит, что стоимость недвижимости в городе Казань в период с января по май 2022 года выросла на 48,7% (на 3 853 160 рублей), что в пересчете на день дает рост цен на 42 812 рублей в день. Но если посмотреть на стоимость той же недвижимости в

долларах, то рост составил 9,5% (9 653 доллара), рост цены в день составил 107,2 доллара.

На данную статистику очень сильно повлияли санкции, направленные против России, рост курса доллара, и дефицит сопутствующих товаров. Даже если застройщик уже построил дом и частично сдал его, а все материалы он закупал по старым ценам, то все равно на оставшиеся объекты цены будут на уровне рыночных, так как застройщику будут необходимы средства для реализации новых проектов, а продажа объектов по старым ценам, приведет к нехватке финансов и возможному банкротству предприятия.

Таким образом, в заключение хотелось бы отметить, что на рынке недвижимости на данном этапе есть риск, что многие средние и мелкие застройщики просто не смогут выйти на рынок и строить новые объекты, так как у них просто не будет хватать средств, а при высокой кредитной ставке ставка по кредиту будет включена в себестоимость объектов, и это приведет к подорожанию цен. А при высоком росте инфляции и низком уровне доходов населения эти объекты просто некому будет покупать. Таким образом, на строительном рынке останутся лишь «гиганты» в сфере строительства, что приведет к практически абсолютной монополизации рынка недвижимого имущества. Государству необходимо разработать стратегию и внести новые программы для урегулирования цен на рынке недвижимости. Установить контроль за попутными материалами, необходимыми для строительства, так как при неконтролируемым росте цен на материалы будет происходить увеличение себестоимости квартир. Взять под контроль плановое подорожание квартир. Во вторичном сегменте предлагаем ввести налог на заработок с продажи квартир, если сумма продажи превышает средние цены на аналогичные квартиры в конкретном районе более чем на 10%. Это позволит контролировать рост цен на недвижимость вторичного жилья. Также можно ввести дополнительный налог на «перекупство» квартир. К примеру, если продавец продает квартиру, а дата ее приобретения меньше 6 месяцев, то это означает, что квартира была куплена с целью продажи и получения прибыли, другими

словами, спекуляция. Введение таких изменений позволит контролировать рост цен на вторичном рынке недвижимости.

Нельзя с полной уверенностью спрогнозировать, что ждет рынок недвижимости в будущем, так как данный сегмент рынка очень чувствителен ко многим факторам, как внешним, так и внутренним. Любые изменения в законодательстве, экономическая обстановка и социальные волнения, отношения с западными странами и Европой, санкции и т. д. – все это будет влиять на динамику цен недвижимости. На данный момент точно можно сказать лишь то, что если рынок недвижимости не будет подвержен контролю, то цены продолжат расти вне зависимости от темпа роста доходов и платежеспособности населения.

Список литературы

1. Динамика цен на продажу квартир в Казани [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kazan.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> (дата обращения: 07.04.2022).

2. Статистика цены (mlsn.ru) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://omsk.mlsn.ru/office/statistic/> (дата обращения: 10.04.2022).

3. ЦБ РФ URL [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [Www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (дата обращения: 08.04.2022).

4. Обзор рынка недвижимости в России // AdIndex.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://adindex.ru/adindex-market/4/realty/153773.phtml> (дата обращения: 05.04.2022).

5. Изменения правил льготной ипотеки в марте 2022: повышение ставки и лимитов, новые условия (tinkoff.ru) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://journal.tinkoff.ru/news/lgotnaya-ipoteka-mart-2022/> (дата обращения: 07.04.2022).