

Черкашина Татьяна Алексеевна

канд. экон. наук, доцент, профессор

Плешкова Яна Викторовна

магистрант

ФГБОУ ВО «Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ)»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

DOI 10.31483/r-75327

РЫНОЧНЫЕ ТРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КОНТЕКСТЕ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ (РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ)

***Аннотация:** предметом исследования является маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости; определены рыночные тренды в разрезе различных сегментов и типов жилой недвижимости с учетом региональной составляющей; выявлено влияние политических, макроэкономических и геопрограмственных факторов на ценообразование городской жилой недвижимости, учет которого необходимо при совершении сделок и составлении отчета об оценке. Используются методы сравнительного анализа, синтеза, индукция, дедукция, сравнение, наблюдение, дающие возможность глубокого анализа изучаемых вопросов.*

***Ключевые слова:** тренды, жилая недвижимость, оценка, стоимость, цена.*

Актуальность исследования обусловлена тем, что оценка рыночной стоимости жилой недвижимости, необходимой при совершении различных сделок (заклог, ипотека, наследство, вклад в уставный капитал предприятия, страхование аренды), предполагает анализ рынка жилой недвижимости с учетом требований действующих федеральных стандартов оценки.

Анализ рынка жилой недвижимости для определения рыночной стоимости включает анализ данных о ценах предложения с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект; анализ влияния ценообразующих факторов и тенденций, наметившихся на рынке [1].

Предложение на рынке жилой недвижимости в г. Ростове-на-Дону в период 2009–2019 гг. возрастало более высокими темпами в сравнении со спросом. Данная ситуация связана, прежде всего, с большим количеством вводимых жилых комплексов. Текущая жилищная застройка г. Ростова-на-Дону значительно масштабнее, нежели еще несколько лет назад, так как представляет собой не локальное строительство, а комплексное освоение городских земель и создание новых микрорайонов. Рост предложения новостроек на рынке способствовало сдерживанию роста цен и удешевлению вторичного жилья в связи со снижением его ликвидности.

Вторичный рынок городской жилой недвижимости насыщен предложением. Цены предложения на вторичном рынке жилья росли в течение 2011–2014 гг. (после посткризисного восстановления). Во время следующего кризиса (2014–2015 гг.) резкого снижения средней цены уже не наблюдалось, так как в структуре покупателей первой посткризисной волны было минимальное количество инвесторов [2, с. 155].

На рисунке 1 представлена динамика изменения средней цены предложения на первичном (рынок новостроек) и вторичном (вторичный фонд) рынках в г. Ростове-на-Дону за 18 лет.

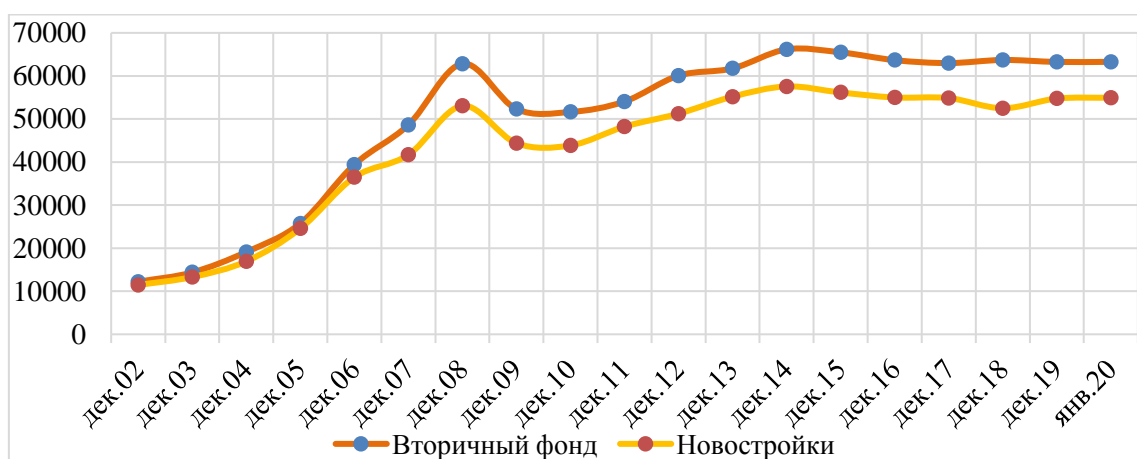


Рис. 1. Динамика изменения средней цены предложения на рынке жилой недвижимости в г. Ростове-на-Дону с 2002 г. по 2020 г.

Впоследствии средняя цена монотонно снижалась небольшими темпами (1–3% в год) на фоне низкой платежеспособности покупателей.

Перспективы развития рынка жилья находятся под влиянием факторов, отраженных в таблице 1.

Таблица 1

Анализ факторов, оказывающих влияние на рынок жилой недвижимости
и ценообразование городского жилья

Наименование показателя (факторов)		Значение показателя	Оценка влияния фактора
1. Гео-политические факторы	- санкции	Давление на экономику со стороны западных держав снизилось, а введение новых санкций возможно при условии появления новых геополитических конфликтов.	Нейтрально
2. Макроэкономические факторы	- ВВП	В 2019 году рост ВВП продолжился и составил значение +1,4% по отношению к 2018 году. Согласно официальным прогнозам, рост ВВП продолжится в 2020 году.	Положительно
	- уровень доходов населения	Рост уровня реальных располагаемых доходов в целом по итогам 2019 года составил 0,8% (0,1% годом ранее)	Нейтрально
	- инфляция	Инфляция в 2019 году составила 3%, 4,3% в 2018 году, прогноз на 2020 год – 3%	Нейтрально
3. Региональные параметры	- ВРП	Растет. В 2019 году 1,5 трлн. руб, в 2018 году 1,4 трлн. руб. Рост в 2018 году по отношению к 2017 году составил 7%.	Положительно
	- объем инвестиций в основной капитал	В январе-сентябре 2019 года по полному кругу организаций освоено 147,2 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 92,5% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2018 года.	Отрицательно
	- демография	Наблюдается естественная убыль населения (число умерших превышает число родившихся). За 2019 год численность населения Ростовской области сократилась на 0,2%	Отрицательно
	- миграционный приток	Минимальный. В январе-ноябре 2019 число прибывших в Ростовскую область превысило число убывших на 11 097 человек (в январе-ноябре 2018 года наблюдалась убыль населения в размере 1 653 человек)	Слабо положительно
	- уровень безработицы	Стабильный низкий. По состоянию на 1 января 2020 года численность безработных составила 17,3 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,8%, в среднем по России – 0,9%	Нейтрально
	- расслоение доходов	Присутствует	Нейтрально

4. Отраслевые факторы	- состояние жилищного фонда	Вторичный фонд стареет, но увеличивается доля современного фонда в общем объеме жилья	Положительно
	- обеспеченность населения жильем	Растет за счет превышения объема строительства над выбывающим жильем	Нейтрально
	- приток объектов с первичного рынка	В Ростовской области введено в 2019 году на 9,5% больше кв. м жилья, чем в 2018 году.	Положительно
5. Законодательные факторы	- законодательные инициативы	Планируется продление действия программы маткапитала до конца 2026 года, а также его ежегодная индексация и выплаты семьям, в которых с 1 января 2020 появился первый ребенок	Положительно
	- налоговой системы	Увеличение налоговой нагрузки на население ввиду исчисления налога на недвижимость с кадастровой стоимости	Отрицательно
	- решение государства о субсидировании ставок по ипотеке	Распространяется только на первичный рынок и семьи с двумя и более детьми, обеспечивая переток сделок с вторичного рынка на первичный	Отрицательно

Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке на 1 января 2020 года достигла минимального за всю историю наблюдения значения – 8,52% (см. рис. 2).

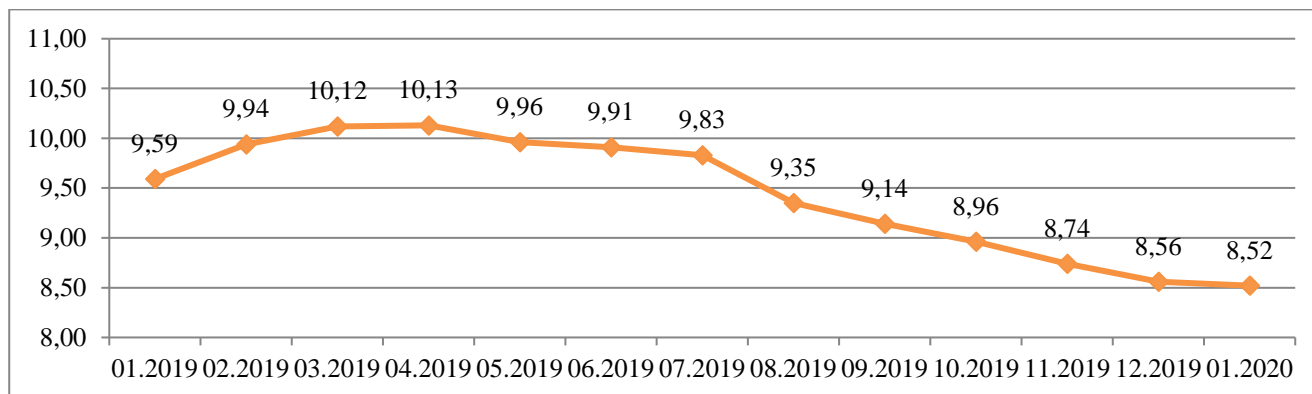


Рис. 2. Динамика изменения ипотечных ставок по Ростовской области с 1 января 2019 г. по 1 января 2020 г. по данным сайта Банка России [3]

В течение 2019 г. Банк России пять раз снижал ключевую ставку, снизив ее с 7,50% до 6,25%, в феврале 2020 года понизил ее до 6%. Смягчение денежно-кредитной политики будет способствовать снижению ставок по ипотеке до 8,7% в 2020 года. Данный показатель будет соответствовать целевому уровню нацпроекта «Жилье и городская среда» [4].

Уменьшение ключевой ставки в ближайшее время приведет к пересмотру ипотечных ставок со стороны коммерческих банков. Это поддержит спрос, но не приведет к ажиотажной выдаче жилищных кредитов.

Таким образом, при определении рыночной стоимости жилой недвижимости в отчетах об оценке необходимо учитывать рыночные тренды городской недвижимости. Текущая макроэкономическая ситуация формирует тенденцию к стагнации цен на вторичном рынке многоквартирного жилья в Ростове-на-Дону в течение ближайшего года. Рынок вырастет не за счёт роста цен, а за счёт увеличения количества сделок, которое будет происходить на фоне стагнации доходов населения, уменьшения ипотечных ставок и поступления нового предложения за счёт большого количества сданных в прошлом году многоквартирных жилых домов. Увеличение средней цены предложения на вторичном рынке возможно за счёт изменения структуры предложения (увеличение доли современного фонда). Роста цен предложения квартир старого, сталинского и хрущевского фонда не ожидается.

Список литературы

1. Черкашина Т.А. Анализ влияния общеэкономических показателей на региональный рынок недвижимости / Т.А. Черкашина, Т.В. Хаустова, Н.Б. Фирсова [Текст] // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. – 2015. – №1 (14). – С. 34–45.
2. Пивоварова Г.Б. Анализ рынка жилой недвижимости Ростова-на-Дону: проблемы и решения / Г.Б. Пивоварова [Текст] // Экономика и управление: проблемы, тенденции, перспективы развития: сборник материалов VII Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 155–157.
3. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru>
4. Бурова И.В. Оценка и прогнозирование ценовой ситуации на рынке жилой недвижимости / И.В. Бурова, М.В. Паничкина [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2017/02/78107>