

РОЛЬ ГОСУДАРСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Коды JEL: R3, R38

Нехороших И. Н., кандидат экономических наук, доцент кафедры таможенного дела и мировой экономики, Юго-Западный государственный университет, г. Курск, Россия

E-mail: M.Inna19@yandex.ru

SPIN-код: 2427-8754

Поступила в редакцию 12.02.2021 Принята к публикации 15.03.2021

Аннотация

Предмет. Государственное регулирование российского рынка недвижимости, перспективы и тенденции его развития.

Тема. Рынок недвижимости выступает главным элементом экономики и звеном национального богатства государства. Роль обуславливается важностью удовлетворения потребностей общества в жилых, а также нежилых помещениях.

Цели. Анализ рынка недвижимости в России, определение тенденций и перспектив его развития, исследование макроэкономических и региональных показателей и их динамики, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения.

Методология. Теоретические и практические методы исследования. Методы логического и сравнительного анализа.

Результаты. В данной работе был проделан анализ статистических данных за период с 2016 по 2020 гг. по объемам ввода жилья в эксплуатацию, размерам предоставляемых ипотечных кредитов и темпу прироста цен. Основываясь на данных, относительно мультипликативного эффекта, сделан вывод о важности государственной поддержки рынка недвижимости в рамках спроса и предложения.

Область применения. Рынок недвижимости в России.

Выводы. Нестабильность в экономике и падение доходов как населения, так и бизнеса, повлекли снижение спроса на недвижимость. Поэтому были приняты меры господдержки в виде субсидирования ипотечных ставок, частичного погашения долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др. Это позволило поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании. Однако данные мероприятия повлекли за собой резкий рост цен на первичном, а затем на вторичных рынках, что негативно сказалось на покупательной способности.

Ключевые слова: рынок недвижимости, ипотечное кредитование, мультипликатор, спрос и предложение, экономика, государственное регулирование.

THE ROLE OF THE STATE IN THE REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA

JEL Codes: R3, R38

Nekhoroshikh I. N., candidate of economic Sciences, associate Professor of the Department of customs and world economy, South-Western state University, Kursk, Russia

E-mail: M.Inna19@yandex.ru

SPIN-код: 2427-8754

Subject. State regulation of the Russian real estate market, prospects and trends of its development.

Topic. The real estate market is the main element of the economy and the link of the national wealth of the state. The role is determined by the importance of meeting the needs of society in residential as well as non-residential premises.

Purpose. Analysis of the real estate market in Russia, determination of trends and prospects for its development, study of macroeconomic and regional indicators and their dynamics, the state of the financial and credit system, structural changes in the economy and investment conditions, the main external and internal political and economic events that directly or indirectly affect the behavior of market participants, income and savings of the population.

Methodology. Theoretical and practical research methods. Methods of logical and comparative analysis.

Results. In this paper, we analyzed statistical data for the period from 2016 to 2020 on the volume of housing commissioning, and at the same time, the size of mortgage loans provided, and the rate of price growth. Based on the data, with regard to the multiplier effect, a conclusion is made about the importance of state support for the real estate market within the framework of supply and demand.

Application area. The real estate market in Russia.

Conclusions. Instability in the economy and falling incomes of both the population and business, led to a decrease in demand for real estate. Therefore, state support measures were taken to introduce subsidizing mortgage rates, partial repayment of debt for certain categories of citizens, assistance to young families, maternity capital, etc. This made it possible to support the population in need of housing, maintain stability in the real estate market, and save construction and related companies from mass bankruptcy. However, these measures led to a sharp increase in prices in the primary and then in the secondary markets, which negatively affected the purchasing power.

Keywords: real estate market, mortgage lending, multiplier, supply and demand, economy, government regulation.

DOI: 10.22394/1997-4469-2021-52-1-27-31

Введение

Рынок недвижимости выступает основным элементом экономики и отрасли национального богатства Российской Федерации. Ее роль основывается на важности удовлетворения нужд общества в жилых и нежилых помещениях, долей сектора в внутреннем валовом продукте государства, а также мультипликативным эффектом воздействия на схожие отрасли. На рынок недвижимости во все времена оказывали влияние ряд факторов, как поло-

жительных, так и отрицательных. К положительным факторам можно отнести: снижение Центральным банком ключевой ставки и государственное субсидирование рынка недвижимости. К отрицательным факторам можно отнести: снижение роста ВВП, высокие темпы инфляции, снижение реальных доходов населения, рост уровня безработицы.

Также необходимым условием для функционирования активного рынка недвижимости нужно учитывать два фак-

тора, с одной стороны максимально открытые характеристики по цене предложения объектов недвижимости, с другой стороны постоянство и рост доходов и денежных накоплений потенциальных покупателей, которыми являются население и бизнес.

Анализ рынка недвижимости: тенденции и перспективы развития

Для изучения рынка недвижимости, определения его развития и перспектив, необходимо рассмотреть макроэкономические показатели, состояние финансово-кредитной системы, инвестиционные условия (Таблица).

Таким образом, в 2020 году рынок жилой недвижимости находился в стадии стагнации.

Наблюдалось сокращение ВВП на 4,1 % по сравнению с показателями предыдущего года, продолжается девальвация рубля, а также наблюдаются высокие темпы инфляции, при этом несмотря на незначительное увеличение реальной заработной платы, просматривается снижение реальных доходов населения на 5,0 % и увеличение уровня безработицы до 5,8 % против 5,4 % по сравнению с предшествующим годом. Все эти факторы негативно сказываются на развитии реального рынка недвижимости в России.

Т а б л и ц а

Основные экономические показатели России в сопоставимых ценах [2]

Экономические показатели России	Январь-октябрь 2020 г.	
	Млрд руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	48605,8	-4,1
Индекс промышленного производства	-	-3,1
Строительство (объем СМР в действующих ценах)	7303,4	-0,3
Введено в эксплуатацию общей площади жилых пом., млн кв. м.	55,0	-1,1
нежилых помещений	-	-0,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2020, руб.:		
номинальная	49398	+5,7
реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-	-4,3
Ключевая ставка с 27.07.2020 г., %	4,25 %	
Инфляция по итогам ноября 2020 года (г/г)	-	+4,4

Наибольший интерес для застройщиков в отношении рынка недвижимости, вызывает 2021 год. Это связано с окончанием реализации проектов финансирования по стандартной схеме. Предполагается, что к 2022 году уйдут мелких компании с рынка и в связи с этим изменится его структуры.

В результате ограничительных мер, связанных с антивирусными мероприятиями, практически все макроэкономические показатели России снизились, что негативно отразилось, как на всей экономике в целом, так и на рынке недвижимости. В конце 2019 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции. Это отрицательно

повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения, что привело к снижению спроса на рынке недвижимости.

Важно подчеркнуть, что ухудшение экономики в стране, вызвало неуверенности населения в будущем, которое сводится к появлению некоего «парадокса бережливости». В связи с этим, наблюдается увеличение объемов вкладов физических лиц (в 2019 г. на 10,1 %, а в 2020 г. на 7,3 %) по сравнению с предыдущим годом. Данное положение оказывает негативное влияние на нынешнее потребление, но, тем, ни менее в долгосрочном периоде в момент улучшения экономического положения, способно стать драйвером увеличения спроса на жилье [1].

Несмотря на кризисную ситуацию в экономике, спрос на жилищное строительство

показывает рост в многоквартирных постройках и в ИЖС (рис. 1).

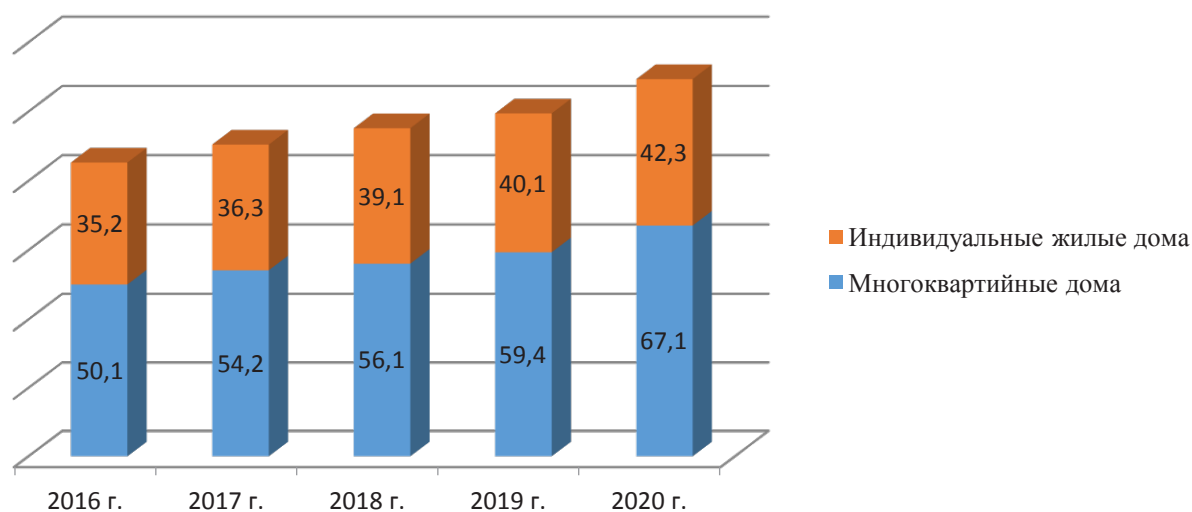


Рис. 1. Объем ввода жилья в эксплуатацию с 2016—2020 гг., млн м²

Существенную роль в развитии рынка жилья оказывают ипотечное кредитование, а также субсидии государства. Еще в 2018 году объемы выдачи ипотечных кредитов увеличились на 40 %, невзирая на то, что объемы потребительских кредитов понизились на 7,6 %, сравнивая с показателями предшествующего года. Это

связанно со снижением ставки по ипотечному кредитованию, поддержки государственного субсидирования жилья, использования материнского капитала. В связи с этим в 2019 году процент сделок с ипотекой увеличился до 46,0 %, в первом квартале 2020 года рынок ипотеки был увеличен на 58,0 % (рис. 2).

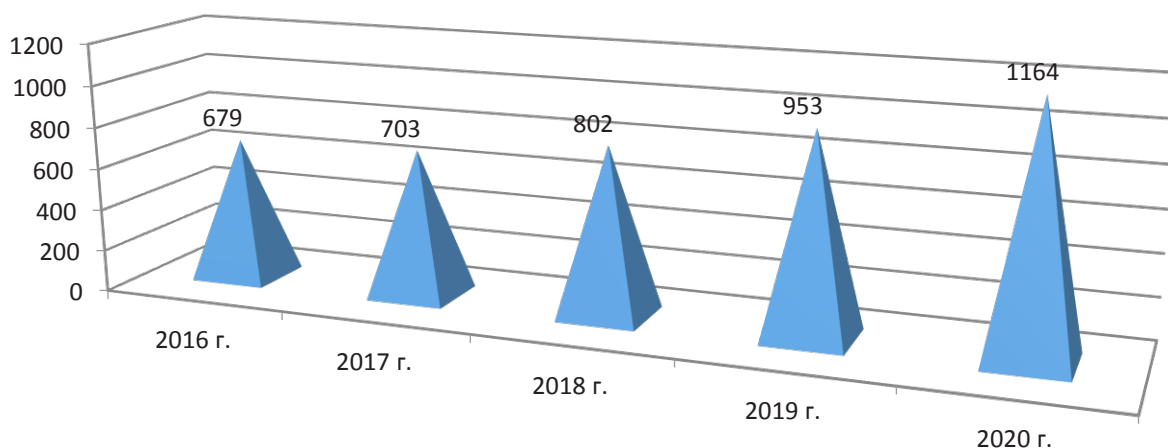


Рис. 2. Количество зарегистрированных договоров долевого участия в 2016—2020 гг.

Невзирая на рост числа сделок, наблюдается значительный рост цен на первичное и вторичное жилье, что снижает покупательскую способность населения. Так за последние два года цены на жилье выросли до 12—15 процентов, а в некоторых регионах на 20 и более процентов. Такой резкий

рост цен на жилье обусловлен рядом факторов, из которых можно выделить основные:

1) снижение ключевой ставки с 6 % до 4 %, что снизило привлекательность банковских вкладов;

2) государственная программа льготной ипотеки 6,5 %;

3) рост цен на арматуру (так в начале 2021 года цены на арматуры выросли на 60 % по сравнению с началом 2020 г.);

4) дефицит трудовых ресурсов на стройках из-за ограничительных мер.

В свою очередь средняя цена квадратного метра на первичном рынке в 2020 году составляла 56,3 тысяч рублей, во вторичном — 62,4. При всем этом подчеркивается существенная региональная дифференциация стоимости жилья и объемов строительства. На долю девяти регионов приходится порядка 52 % объема ввода жилья в эксплуатацию, а также выданных ипотечных кредитов.

Важность государственной поддержки спроса населения на жилье, а в частности в новостройках, объясняется действием мультипликативного эффекта. Мультипликатор подразумевает собой коэффициент, который показывает, как изменяется совокупный доход при каких-либо изменениях совокупного расхода. Отрасль строительства затрагивает большое количество смежных секторов. Так, одно рабочее место в строительной сфере, образует десять рабочих мест в смежных отраслях [3].

Заключение

Подводя итог, можно заключить, что нестабильность в экономике и падение доходов как населения, так и бизнеса, повлекли снижение спроса на недвижимость. Поэтому были приняты меры господдержки в виде субсидирования ипотечных ставок, частичного погашения долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др. Это позволило поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании. Однако данные мероприятия повлекли за собой резкий рост цен на первичном, а затем на вторичных рынках, что негативно сказалось на покупательной способности.

Данный рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем, так как за последние годы наблюдается ползущий рост девальвации рубля. Закредитованность населения может привести к не-

платежеспособности покупателей, а также к необеспеченному кредитованию и рискам для банков невозвратности кредитов. Поэтому к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить взвешенно, накопленные средства можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Таким образом, роль строительной отрасли в развитии экономики страны существенна. В результате чего государству важно продолжать поддерживать темпы строительства в рамках спроса и предложения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Kovarda V. V. Dynamic Examination Of Foreign Investment In Russia / V. V. Kovarda, R. A. Laptev, I. N. Nekhoroshikh // В сборнике: Proceedings of the 33rd International Business Information Management Association Conference, IBIMA 2019: Education Excellence and Innovation Management through Vision 2020. 2019. — С. 4605—4611.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: StatRielt.ru/downloads/Анализ 2020 декабрь.pdf (дата обращения: 30.01.2021 г.).

3. Ликиров А. М. Роль рынка недвижимости в экономике государства [Текст] / А. М. Ликиров. — Москва, 2019. — 387 с.

LITERATURE

1. Kovarda V. V. Dynamic Examination Of Foreign Investment In Russia / V. V. Kovarda, R. A. Laptev, I. N. Nekhoroshikh // In: Proceedings of the 33rd International Business Information Management Association Conference, IBIMA 2019: Education Excellence and Innovation Management through Vision 2020. 2019. — Pp. 4605—4611.

2. Analysis of the impact of the general political and socio-economic situation on the real estate market [Electronic resource]. — Access mode: StatRielt.ru « downloads / Analysis 2020 December. pdf (release date: 30.01.2021).

3. Likirov A. M. The role of the real estate market in the economy of the state [Text] / A. M. Likirov. — Moscow, 2019. — 387 s.