

УДК 332.72

М.В. Паничкина, к.э.н., доцент ЮФУ, Россия

Е.О. Анищенко, студент 3 курса ИУЭС ЮФУ, Россия

С.Д. Штейникова студент 3 курса ИУЭС ЮФУ, Россия

**Тенденции развития отечественного рынка
недвижимости в 2015 году.**

Аннотация. В статье на основании анализа динамики основных факторов, оказывающих влияние на отечественный рынок недвижимости, предпринята попытка определить тенденции его развития в 2015 году.

Ключевые слова: рынок недвижимости, факторы, спрос и предложение объектов недвижимости

Panichkina M. V., Ph. D., associate Professor, SFU, Russia

E. O. Anischenko, 3rd year student IWAS SFU, Russia

S. D. Shteinikova 3rd year student IWAS SFU, Russia

Trends in the development of the domestic market real estate in 2015.

Abstract. The article based on the analysis of the dynamics of the main factors affecting the domestic real estate market, an attempt was made to identify trends in its development in 2015.

Keywords: real estate, market factors, demand and supply of property

Развитие рынка недвижимости находится в зависимости отразличных факторов, ориентируясь на которые, рынок недвижимости реагирует изменением стоимости объектов. С целью определенияосновных факторов, оказывающих существенное влияние на рынок недвижимости, в

рамках НИРС был проведен обзор исследований, посвященных ситуации на отечественном рынке недвижимости, на основании которых определены основные тенденции его развития.

К основным факторам, оказывающим влияние на развитие рынка недвижимости, в первую очередь относятся макроэкономические факторы. К данной группе относятся такие факторы, характеризующие общеэкономическую ситуацию в стране, как национальный доход, объем промышленного производства, занятость трудоспособного населения, притоки и оттоки капитала, доходы населения, индекс потребительских цен. Среди макроэкономических факторов на ситуацию на рынке недвижимости значительное влияние оказывает политическая ситуация. Негативное сочетание указанных факторов может привести к кратковременному ажиотажному увеличению спроса на недвижимость. Так в завершающем квартале 2014 года риэлторские компании зарегистрировали рекордно высокие объемы продаж. Боязнь потерять свои сбережения спровоцировала резкое увеличение спроса на объекты недвижимости, преимущественно жилого сегмента.

Рассматривая такой показатель, как индекс потребительских цен в 2013 и 2014 годах, можно сделать вывод, что в 2014 г. наблюдался прирост этого показателя в 0,8%, а значит, что инфляция в стране набирала обороты. Следовательно, экономические проблемы страны будут оказывать влияние на рынок недвижимости. Так снижение доходов населения обычно ведет к уменьшению спроса на недвижимость, предпочтение отдается более дешевым объектам.

В настоящее время на отечественном рынке недвижимости спросом пользуются новостройки эконом - класса, однокомнатные квартиры и студии, потому что данный сегмент недвижимости для населения более доступен.

Хотелось бы отметить, что в I кв.2015 г. было введено в эксплуатацию жилой площади больше, чем за I кв.2014 г. на 3,48%. Таким

образом, несмотря на возможное сокращение операций с недвижимостью, происходит наращивание темпов строительства жилых домов. При этом, застройщики, ориентируясь на ситуацию в стране, увеличили строительство объектов недвижимости эконом – класса. С учетом того, что вложение в недвижимость является наиболее надежным способом сохранения денежных средств, спрос на подобные объекты, а следовательно и цены на них, будут расти. Так исследователями отмечается, что на первичном рынке в ближайшие годы будет происходить ежегодный прирост рублевых цен примерно на 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, по мере «выборки» наиболее дешевых объектов, во второй половине 2015 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

Внутренние экономические проблемы и внешняя политическая ситуация в стране могут привести к изменениям на рынках недвижимости крупных городов, т.к. строительство многих объектов, в основном коммерческой недвижимости, осуществлялось, или было спонсировано иностранными инвесторами, которые в связи с нынешней политической ситуацией, снизили, или полностью прекратили их инвестирование. Уход международных компаний с рынка российской недвижимости может оказать огромное влияние на снижение предложения на рынке коммерческой недвижимости. Многие эксперты считают, что, рынок коммерческой недвижимости в 2015г. будет заморожен. Основными операциями на рынке коммерческой недвижимости ожидаются не покупка-продажа, а сделки по аренде площадей, именно она будет пользоваться стабильным спросом. В связи с этим, ставки арендной платы будут повышаться.

Ухудшение социально-экономической ситуации в стране повлияло на развитие рынка ипотечного кредитования, который в 2015 году замедлил темпы своего роста, и в настоящее время находится на уровне 15% от объемов кредитов за предыдущий год. Снижение

платежеспособности заемщиков в связи с нестабильной ситуацией, может привести к существенному росту просрочек по ипотечным кредитам, поэтому в настоящее время происходит сокращение объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов. На данный момент общий объем задолженности по ипотеке уже составляет около 48 млрд. рублей, что больше аналогичного показателя прошлого года на 19%. Прогнозируется увеличение просроченной задолженности в сегменте ипотеки на 18-20%, после чего, по мнению аналитиков рынка недвижимости, данный показатель несколько стабилизируется.

Специалисты считают, что если рецессия на рынке в 2015 году продолжится, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а это окажет отрицательное влияние на развитие рынка недвижимости, т.к. примерно 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

Таким образом, можно сделать вывод, что, в связи со сложившейся ситуацией, основными тенденциями отечественного рынка недвижимости являются:

- уменьшение спроса населения на объекты недвижимости, предпочтение отдается более дешевым объектам;
- увеличение строительства объектов недвижимости эконом – класса;
- ежегодный прирост рублевых цен на объекты жилой недвижимости первичного рынка примерно на 6%-10%;
- снижение цен на объекты жилой недвижимости вторичного рынка примерно на 10-15%;
- повышение ставок арендной платы;
- замедление темпов роста рынка ипотечного кредитования.

Список литературы:

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. Стандарт третьего поколения / А.Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2013. - 416 с.

2. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. - М.: Юрайт, 2012. - 926 с.

3. Иваницкая И.П.: Введение в экономику недвижимости. - М.: КНОРУС, 2010

4. Корвяков О.В., Паничкина М.В. Управление маркетинговой деятельностью агентства недвижимости: концептуальный подход и элементы технологии [Текст] / Корвяков О.В., Паничкина М.В. // Гуманитарные и информационные технологии в управлении экономическими и социальными системами. Известия ТТИ ЮФУ - Таганрог: изд-во ТТИ ЮФУ, 2008. - №10. С.87-96.