

***ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ***

Букин С.Н.,

к.э.н, доцент кафедры «Землеустройство и геодезия»

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Пенза, Россия

Аннотация: в статье в рамках комплексного анализа рынка недвижимости России выделены основные проблемы и тенденции функционирования и развития этого рынка.

Ключевые слова: рынок недвижимости, строительство инфраструктура, объекты недвижимости.

***FEATURES AND TRENDS OF THE REAL ESTATE MARKET FUNCTIONING
IN RUSSIA***

Bukin S.N.,

Ph.D., Associate Professor of the Department "Land Management and Geodesy"

"Penza State University of Architecture and Construction"

Penza, Russia

Annotation: in the article within the framework of a comprehensive analysis of the Russian real estate market, the main problems and trends in the functioning and development of this market are highlighted.

Keywords: real estate market, construction infrastructure, real estate.

В настоящее время рынок недвижимости в России относится к наиболее динамично развивающимся и капиталоемким секторам экономики и изучение

структуры и особенностей функционирования этого сектора представляет как научный, так и практический интерес.

На основании проведенного анализа ряда научных работ [1,2,3,4] можно сделать вывод, что рынок недвижимости представляет собой систему отношений в сфере создания и эксплуатации объектов недвижимости, сделок с объектами недвижимости и функционирования сопутствующей инфраструктуры.

Главным фактором, объединяющим участников рынка недвижимости, является специфика объекта рынка недвижимости. Особенности объекта рынка недвижимости (небольшое количество продавцов и покупателей, зависимость ценообразования и других процессов от экономических процессов на региональном и муниципальном уровнях, зависимость ценообразования от уникальных характеристик объекта) определяются характерными чертами объекта недвижимости (долговечность, неподвижность, наличие индивидуальных признаков: форма, площадь, назначение и др.).

В целом рынок недвижимости можно разделить на три сегмента:

- 1) строительство и последующие развитие объектов недвижимости;
- 2) управление и обслуживание объектов недвижимости;
- 3) сделок с объектами недвижимости.

В первом сегменте происходит ориентация застройщиков на быстрое возведение и продажу массового жилья. При этом в ряде случаев не принимаются во внимание проблемы перспективного развития густонаселенной компактной территории.

Сегмент управления и обслуживания в настоящее время активно развивается. Как правило, компания-застройщик изначально настраивает покупателя недвижимости на работу со своими дочерними или аффилированными структурами.

На третьем сегменте рынка в значительной степени формируется рыночная цена объектов недвижимости.

Известно, что недвижимость является финансовым активом. Однако этому активу присущи специфические черты:

- 1) высокие стартовые затраты;
- 2) недвижимость для получения высокого и стабильного дохода требует квалифицированного управления;
- 3) разнообразие объектов недвижимости в пределах одной территории обуславливает широкий диапазон получаемого дохода;
- 4) недвижимость в большей степени по сравнению с другими финансовыми активами защищена от инфляции (через арендную ставку или стоимость объекта недвижимости инфляция превращается в доход);
- 5) высокие операционные издержки (1-10% от стоимости объекта);
- 6) на рынке недвижимости цена объекта зависит от стоимости аналогов и результата переговоров и в меньшей степени подвержена колебаниям по сравнению с финансовыми рынками;
- 7) долговечность объектов недвижимости.

Развитие рынка недвижимости в значительной степени определяется стадией экономического развития региона и государства в целом.

На стадии роста наблюдается повышенный спрос на недвижимость, увеличение числа сделок, объёмов ипотечных кредитов, рост инвестиций в строительство.

На пике цикла все участники рынка продолжают играть на повышение, при этом реальные покупательские возможности населения и бизнес-структур начинают падать.

В период спада растёт доля невостребованной недвижимости за счёт завершения ранее начатых проектов с одновременным снижением цен и арендных ставок, обусловленных сократившимся спросом.

Наконец, в низшей точке цикла (депрессия) наблюдаются худшие показатели деловой активности.

Таким образом, уровень развития рынка недвижимости региона зависит уровня экономического развития муниципального района, региона, страны в целом.

Значительное влияние на стоимость объектов недвижимости оказывает перспектива развития территории. Так, например, в России после распада СССР усилились процессы миграции населения и капитала в крупные города. В результате сформировались городские агломерации, в которых живут самые богатые люди с соответствующими потребностями. Напротив, небольшие поселения и моногорода оказались в невыгодной ситуации в связи с разрушением реального сектора экономики и закрытием градообразующих предприятий.

В настоящее время целесообразно рассматривать российский рынок как явление сформировавшееся. Поэтому возрастает роль первичного рынка как основного источника жилья. У людей появилась потребность в качественной жилищной среде, которая включает как жилые дома, так и объекты социальной инфраструктуры, расположенные в районах с благоприятной экологической обстановкой. В связи с этим планомерно развиваются кварталы малоэтажных домов, коттеджные посёлки.

Важной особенностью современного рынка недвижимости является классификация предлагаемых объектов по качеству и стоимости. Принадлежность объекта к одному из классов оказывает значительное влияние на предпочтения покупателей и проекты застройщиков.

Одним из аспектов современного рынка недвижимости является увеличение разнообразия торговых и офисных объектов. Торговые центры превращаются из больших магазинов в центры отдыха и досуга с акцентом на качество оказываемых услуг.

В сфере застройки так же необходимо отметить ряд важных тенденций:

- 1) уход с рынка мелких компаний в связи с поправками в 214-ФЗ [5], ужесточающими требования к уставному капиталу (минимальный размер

- уставного капитала будет рассчитываться исходя из общей площади возводимого объекта);
- 2) объединение компаний и передача проектов крупным игрокам;
 - 3) государственная поддержка программ ипотечного кредитования;
 - 4) сокращение размеров продаваемых квартир;
 - 5) распространение скидок и различных акций («чёрная пятница», «подарок за покупку» и др.);
 - б) перенос полезных дополнений из элитных квартир и квартир бизнес-класса в квартиры эконом-класса (панорамное остекление, подземная парковка, гостевой санузел и др.);
 - 7) повышение значимости фирм, оказывающих консалтинговые услуги (маркетинг, обоснование инвестиционных проектов, стратегии управления инвестициями в сфере недвижимости и др.).

Необходимо отметить, что перечисленные тенденции нельзя считать фундаментальными, и в условиях макроэкономической нестабильности возможны серьёзные изменения. Тем не менее, комплексный анализ рынка с учётом выявленных тенденций позволит минимизировать риски и принять правильное решение.

Библиографический список:

- 1) Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс]: от 30.12.2004 N 214-ФЗ : ред от 29.07.2017 г. // Консультант Плюс : справ. Правовая система. – М., 1992. – Режим доступа : [http : // www. Consultant. Ru. /](http://www.Consultant.Ru/). – 02.08.2017 г.
- 2) Гочияева Л.А. Исследование роли и значения рынка недвижимости рынка риэлтерских услуг в формировании и развитии рынка недвижимости / Гочияева Л.А. / Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2012. - № 11 (47). - С. 16.

3) Евстафьев А.И., Перетрухин А.О. Стратегии инвестирования в недвижимость на внутреннем и иностранном рынках. / А.И. Евстафьев, А.О. Перетрухин./ Известия саратовского университета. новая серия. серия: экономика. управление. право. - 2013. - т. 13. № 3-2. - С. 412-420.

4) Литвинов А.Е. Создание системы управления рынком недвижимости в России. /А.Е. Литвинов / Социально-экономические явления и процессы. - 2010. - № 4 (20). - С. 52-56.

5) Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) / К.Ю. Прокофьев/ Экономический анализ: теория и практика. - 2014. - № 3 (354). - С. 43-55.