

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Светлана Николихина, Надежда Половникова

PROBLEMS AND PROSPECTS OF THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET

Svetlana Nikolihina, Nadezhda Polovnikova

Abstract: *The article examines the state and development of the housing sector in Russia in modern conditions. It was noted that the housing sector still does not meet the level of requirements. The situation in the primary, secondary and suburban real estate markets is considered, where sales priorities are noted, according to which many, in the current situation, prefer to purchase a comfortable country house that provides the possibility of permanent residence, and from the spring months the trend of acquiring summer cottages and renting this type of real estate will continue. The authors describe the government's activities aimed at reviving the real estate market, including preferential mortgages at 6.5% per annum.*

Key words: Housing, primary and secondary housing markets, suburban real estate, price increases.

Важным социально-экономическим направлением системных преобразований в России является развитие жилищной сферы и сопутствующее ее реформирование, что создает необходимые условия для жизнедеятельности и развития человека. (Николихина, Половникова, 2017, стр. 195) В 2021 году сложились определенные условия на рынке недвижимости, на которые оказали влияние следующие факторы: экономический кризис, падение доходов россиян, увеличение цен на квартиры на 20%, рост цен на первичном и на вторичном рынке, уменьшение предложений на 30% на рынке жилья в сегменте эконо-класса, приток новых объектов недвижимости находится на среднем уровне, доступность жилья для населения не выросла.

Начало 2020 года для развития строительной сферы деятельности было, как и в предыдущие года достаточно неплохим. Это связано с тем, что многие девелоперы еще завершали ранее начатые проекты строительства, а период окончательного перехода строительного рынка на эскроу-счета при приобретении недвижимости по договору долевого участия составлял шесть месяцев. Так как завершение ранее начатых проектов возведения новых многоквартирных домов продолжалось по старым условиям, то все желающие успели оформить договора по старым правилам. После первого квартала 2020 года, условия резко изменились и это изменение очень существенно повлияло на существенное оживление на рынке недвижимости как на первичном, так и на вторичном, а также на загородной недвижимости. Надо отметить, что объ-

емы продаж на загородном рынке выросли в два-три раза, заинтересованность в индивидуальном жилищном строительстве только увеличивается. Многие в сложившейся ситуации предпочитают приобрести загородный благоустроенный дом с возможностью постоянного проживания, с развитой окружающей инфраструктурой, что предоставляло бы возможность заказа необходимых товаров, продуктов и к этому обязательное условие – наличие скоростного хорошего интернета. Надо заметить, что такой вид загородной недвижимости будет только увеличиваться в стоимости. Так же по загородной недвижимости, как и в прошедшем 2020 году с весенних месяцев сохранится тенденция приобретения дач и аренды такого вида недвижимости. Надо заметить, что доля частного строительства достаточно высока и будет продолжать расти независимо от наличия государственной поддержки.

В связи со сложившейся ситуацией: нерабочие дни, период самоизоляции – огромная часть населения потеряла в доходах. Это привело к спаду спроса на первичном рынке недвижимости, так как при нестабильной заработной плате приобретение нового жилья с ипотекой стало очень рискованным мероприятием. Для улучшения ситуации правительство вводит льготную ипотеку под 6,5% годовых. По данной программе жилье можно приобрести только в новостройках, ограничения по стоимости жилья, требование первоначального взноса не менее 15% стоимости приобретаемого объекта, к заемщикам стандартные требования. В 2020

году на рынке ипотеки был поставлен рекорд. За прошедший год россияне оформили 1,7 млн жилищных кредитов на 4,3 трлн руб. Относительно 2019 года показатели выросли на 35% и 50% соответственно. По госпрограмме льготной ипотеки было выдано 345,6 тыс. кредитов более чем на 1 трлн руб.

Введение данной программы значительно оживило рынок недвижимости, процесс приобретения жилья с использованием данной ипотеки активизировался. По данным агентств недвижимости, в сентябре 2020 года стоимость недвижимости в новостройках в городах – миллионниках выросла на 13% по сравнению с сентябрем 2019 года.

Надо отметить, что большим спросом пользуются самые доступные предложения, но целью приобретения такого вида недвижимости является не возможность улучшения жилищных условий, а возможность инвестирования с целью сохранения и преумножения капитала, так как банковские вклады сейчас дают низкую доходность. Если сопоставить расчеты по льготной ипотеке на 20 лет и условия аренды такой же квартиры (сравнивая ежемесячные платежи), то условия выплаты по льготной ипотеке могут быть дешевле и важное условие: после выплат квартира остается в собственности у заемщика.

В связи с ситуацией на рынке недвижимости, которая продемонстрировала увеличение стоимости недвижимости и рост спроса на объекты – происходят существенные изменения по доступности приобретения недвижимости, по возведению новых объектов с новыми требованиями и предпочтениями. На период 2021 года сохраняются следующие условия: банки предлагают доступную и льготную ипотеку, продолжается рост цен, увеличение спроса на загородную недвижимость с высоким уровнем благоустройства, с хорошей транспортной доступностью и хорошим интернетом, увеличение спроса на квартиры с большим количеством комнат при той же площади. Предпочтение будет отдано малогабаритной трехкомнатной квартире, чем большей по площади однокомнатной или двухкомнатной. На это повлиял период самоизоляции, который внес коррективы в части организации работы и учебы, так как в сложившихся условиях появилась необходимость наличия собственного помещения, которое будет выполнять роль рабочего кабинета.

За 2020 год более всего увеличилась стоимость квартир-студий и однокомнатных квартир, далее двухкомнатных. В общем, по Санкт-Петербургу цены увеличились на вторичном рынке недвижимости на 15%. Помимо выше перечисленных причин, повлиявших на удорожание, причислим и снижение доходности депозитных вкладов, девальвацию рубля. Цены увеличились и на старый вторичный фонд и на новый.

В декабре 2019 года средняя стоимость квадратного метра в Санкт-Петербурге составляла 125,6 тыс. руб., к концу 2020 года средняя цена выросла до 158,4 тыс. руб. Безусловно, этому способствовал ажиотажный спрос на приобретение квартир и исторически низкие ипотечные ставки для первичной недвижимости. При этом предлагаемые банками базовые ставки на объекты вторичного рынка недвижимости вполне удовлетворяли заемщиков.

Безусловно, для рынка недвижимости на начало 2020 года не возможно было предположить, что данный период окажется годом жилищного бума. Подорожало абсолютно все: первичный рынок, вторичный, загородная недвижимость. Наблюдался спад стоимости аренды недвижимости, она немного упала из-за низкого спроса. Абсолютно все районы Санкт-Петербурга выросли в цене, везде активно шли процессы купли-продажи объектов недвижимости: в сегменте класс премиум (50-500 млн), в комфорт – классе (7-15 млн), в сегменте дешевых квартир (3-5 млн). Сложившаяся ситуация продемонстрировала, что главная задача – сделать жилье доступнее для населения с помощью ипотечных кредитов и господдержки не решена.

Литература

Николихина С.А., Половникова Н.А. (2017) «Тенденции развития вторичного рынка жилья в РФ», *Вестник факультета управления СПбГЭУ*, 1-1. стр. 195-199.

Николихина С.А., Николихин К.А. (2008) «Вторичный рынок недвижимости как элемент жилищного фонда», *Актуальные проблемы управления инвестициями и имуществом в регионе*, 2, стр. 140-145.

Аналитика рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Available at: <https://www.bn.ru/analytics> (Accessed: 20.02.2021 г.).

Assist. Prof. Svetlana Nikolihina A., PhD
Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport
University, Faculty of Economics and Management
190031, St. Petersburg, Moskovsky pr., 9
E-mail: ukas85@yandex.ru

Assist. Prof. Nadezhda Polovnikova, PhD
Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport
University, Faculty of Economics and Management
190031, St. Petersburg, Moskovsky pr., 9
E-mail: nadezhda_horosh@mail.ru