

Секция: Экономические науки

Свирина Наталья Александровна

*Новосибирский государственный университет экономики и управления
г. Новосибирск, Россия*

ЗАВИСИМОСТЬ СОСТОЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ВОЗДЕЙСТВИЯ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Прошло четверть века с тех пор как экономика РФ подверглась реформированию на рыночной основе. Анализ этого процесса и его социально-экономических последствий свидетельствует о том, что на рынке недвижимости РФ произошли глубокие преобразования всех ее элементов: изменилась жилищная идеология, собственно жилищные отношения и, прежде всего отношения собственности, составляющие их основу, преобразованы технико-организационные отношения [3; 5].

Рынок недвижимости – это система рыночных взаимоотношений, с помощью которой совершаются сделки с объектами недвижимости, обеспечивающие передачу прав собственности на данные объекты одного лица другому на основе рыночных отношений [6].

Состояние рынка недвижимости, как и любой другой отрасли, зависит от некоторого количества факторов. Как правило, на развитие и функционирование любого рынка недвижимости всегда влияют пять основных видов факторов внешней среды. Это политические, экономические, социально-демографические, технологические, а также правовые факторы.

Цель данной работы – рассмотреть некоторые из них, а также зафиксировать связь рассматриваемых факторов и состояния рынка недвижимости с помощью статистических данных.

1. Зависимость цен на недвижимость от цен на нефть

Из макроэкономических факторов, немалое влияние на стоимость недвижимости, оказывают в основном: цены на нефть, стоимость золота, курс доллара США и евро, а также объем денежного обращения.

Рассмотрим подробнее влияние цен на нефть на стоимость недвижимости. По словам экспертов в данной области, единого подхода, который бы описывал поведение подобной взаимосвязи, не существует [2].

Состояние нефтяного рынка в российской экономике играет важную роль, из чего следует, что рынок недвижимости также находится под влиянием состоянием цен на нефть. Конкретнее, стоимость недвижимости определяется такими факторами, как: объем жилищного кредитования, денежная масса и сбережения населения, уровень доходов, инфляция, прирост ВВП и занятость населения [1].

При этом наиболее заметной является зависимость цены на нефть и долларового ценового индекса рынка недвижимости.

Построим график, опираясь на приведенные данные. (Данные взяты с сайта федеральной службы государственной статистики «Росстат».)

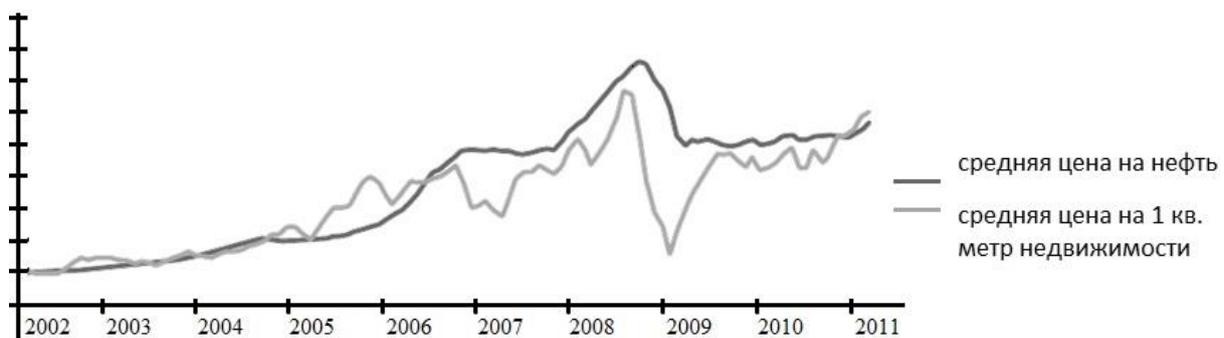


Рис. 1. Темпы прироста цен на нефть и цен на рынке недвижимости

Проанализируем график. Наблюдается явное совпадение в трендах двух графиков. Из этого фиксируем, что из-за снижения цен на нефть идет падение рубля, что является следствием падения долларовых цен на жилье. Помимо этого, рынок производства сырья более чувствителен к ценовым колебаниям, нежели сравнительно инертный рынок жилья.

Также отмечаем, что цена на нефть, влияет на цены рынка жилой недвижимости с вероятностью около 45%, при этом период задержки ценовых показателей составляет около 2 месяцев.

2. Влияние кризиса

В последние годы, одно из значимых проявлений кризиса в строительной отрасли является дефицит «рынка покупателя». Покупательская аудитория существенно уменьшилась и обеднела (за исключением тех, кто ориентирован на премиальный сегмент), из-за чего строительные и смежные с ними компании оказываются в очень невыгодном положении. Компаниям ничего больше не остается, как завлекать покупателей всевозможными скидками, бонусами, акциями и т.д. В пример можно привести ситуацию, произошедшую в ноябре 2016 года, когда 86% реализованного вторичного жилья в Москве продавалось с дисконтом – абсолютный исторический рекорд. Однако большинство россиян – до 70% (с различными оговорками), согласно опросу Рамблера, предпочитают новостройки [2].

Со стороны продавцов тоже наблюдаются осложнения. Застройщикам необходимо справиться с двумя образовавшимися проблемами, которые определяют ценовую политику. Во-первых, строительным компаниям, в условиях кризиса, становится сложнее покрывать издержки производства вследствие роста цен на необходимые материалы и сырье. Во-вторых, компании терпят последствия заметного снижения покупательской способности населения, которое зависит не только от размеров накоплений и уровня заработной платы, но и от характера среднесрочных ожиданий потенциальных покупателей.

Грубо говоря, даже когда у потенциального покупателя имеется достаточно средств, чтобы приобрести недвижимость, на фоне экономических колебаний, этот покупатель неуверен в своей финансовой

стабильности, из-за чего, сделка нередко переносится, либо вовсе откладывается.

Как и продавец, покупатель тоже оказывается в неудобном положении. Застройщики, через СМИ нередко используют такой инструмент, как завлечение с помощью пропаганды. Их цель – привлечь как можно больше покупателей на настоящий момент, убедить их в том, что вложиться сейчас будет выгоднее всего, и в дальнейшем, выгода от этой же сделки будет меньше. Однако, исходя из исследований, не менее трети россиян, заинтересованных в новом жилье, откладывают покупку, рассчитывая на дополнительные уступки со стороны застройщиков и банков. Например, в 2016 году явно фиксировалось наличие покупательских ожиданий, что в 2017-м году ипотечная ставка продолжит снижаться и достигнет 10%.

Застройщикам приходится учитывать новые условия своих потенциальных клиентов. В результате «покупательских манипуляций», нельзя не отметить улучшения качества застроек. В целях удержания и расширения спроса на свои строительные услуги, компании предлагают более качественные варианты, хорошо оснащенные в инфраструктурном плане.

При этом наблюдаются изменения в структуре жилищного фонда по числу комнат, которое оказывает существенное влияние на средний размер жилой единицы. Сопоставление темпов роста числа вводимых жилых единиц и объемов вводимого жилья показало, что до 2005-2006 г.г. в РФ впервые опережали. Это обусловило тенденцию к росту среднего размера жилой единицы. Затем тенденция сменяется на противоположную – средний размер жилой единицы начинает сокращаться [4].

Таким образом, подведем итоги по влияниям кризиса на состояние рынка недвижимости.

Кризис негативно сказывается на покупательской способности, что также негативно отражается на продавцах. Вследствие финансовой нестабильности, вызванной кризисом, покупатели меньше вкладываются в строительство, а то и вовсе откладывают покупку, ожидая более выгодных условий для сделки. Строительные компании, на фоне роста цен на материалы, должны улучшать качество предлагаемой недвижимости, чтобы сохранять интерес покупателей, что ставит их в далеко невыгодное положение.

3. Влияние миграции на состояние рынка недвижимости

Рассмотрим состояние рынка недвижимости в зависимости от демографического положения страны, а именно, состояние рынка недвижимости в России под влиянием миграционной ситуации.

Данные взяты с сайта федеральной службы государственной статистики [7, 8]. Для наглядности, данные были переведены в удобные для изображения на графике коэффициенты. Пропорции соблюдены (Рис. 2).

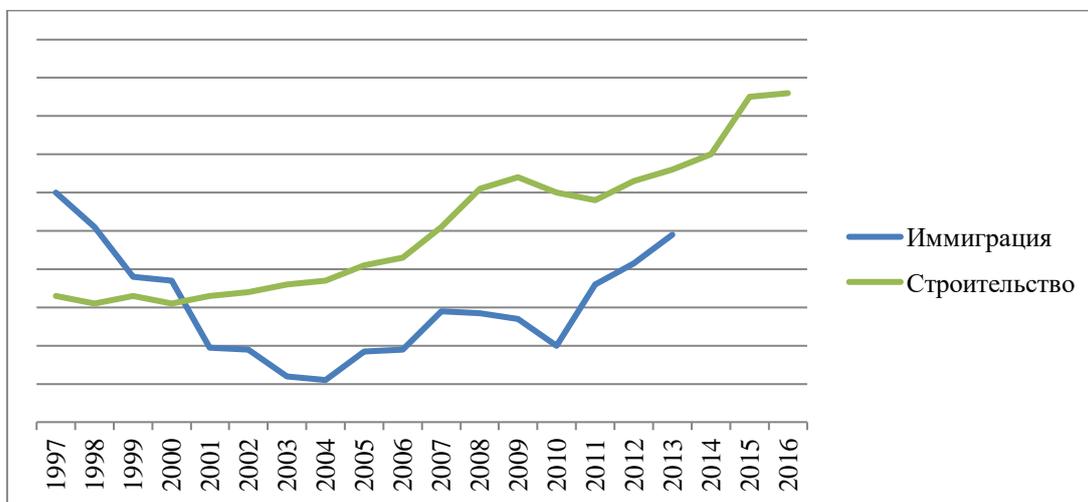


Рис. 2. Влияние миграции на состояние рынка недвижимости

Анализируем график. Начиная с 2004 года замечаем явное совпадение в динамике двух графиков, обозначающих приток мигрантов и прирост строительства. Внимательно всматриваясь в положительные и отрицательные переломы двух графиков, мы замечаем, что ведущий тренд

задает график иммиграции. Это говорит о том, план о строительстве новых объектов недвижимости следует из данных о числе новых граждан. Отсюда делаем вывод, что миграция на самом деле оказывает влияние на состояние рынка недвижимости, в данном случае, оно играет пропорциональный характер.

В сравнении с предыдущим графиком, который описывает влияние цены на нефть на цены недвижимости, здесь заметно меньшее влияние на состояние рынка недвижимости со стороны миграционных процессов. Что касается временных задержек, можно четко проследить период в 2-3 года, т.е., в результате миграционных изменений, заметная реакция на рынке недвижимости отслеживается спустя 2-3 года.

В данной работе были проведены исследования отрасли строительства на предмет зависимости ее состояния от различных факторов. В качестве примеров факторов, оказывающих влияние, были выбраны:

- цены на нефть (как макроэкономический показатель);
- кризис (как фаза экономического цикла, экономический показатель);
- миграционная ситуация (как социально-демографический показатель).

Аналитическим путем было доказано, что такая связь существует.

Состояние рынка недвижимости на самом деле оказывается под влиянием различных факторов. Влияние кризиса напрямую отражается в строительной отрасли, в основном это влияет на цены, качество, а также на общий спрос и предложение недвижимых объектов. Рассматривая ситуацию более в узком аспекте, а именно состояние рынка недвижимости под влиянием цен на нефть, было выявлено, что данная отрасль играет важную роль в формировании цен на недвижимость. Уровень миграционного притока также сказывается на спросе и предложении жилищных услуг. Здесь имеет прямая пропорциональная связь, что также было доказано графически, а впоследствии – аналитически.

Литература

1. Большой Консалтинг [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bk-journal.ru/articles>
2. Евгений Ляпин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://politcom.ru/22198.html> 16.03.2017
3. Ключева И.С., Руди Л.Ю. Жилищная система постиндустриального общества, или какая жилищная система формируется в России / Эволюция государственной политики в контексте современного неоиндустриального развития России: Мат-лы Межд. науч. – практ. конф. - Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2014. - С. 149-154.
4. Руди Л.Ю., Ключева И.С. Качество жилищного фонда как характеристика жилищных условий населения Новосибирской области: некоторые тенденции / Качество и полезность в экономической теории и практике: Материалы VIII Всероссийской заочной научно-практической конференции с международным участием. - Новосибирск, НГУЭУ, 2016. - С. 125-138.
5. Руди Л.Ю., Ключева И.С. Система заселения как характеристика жилищных условий населения: некоторые тенденции в г. Новосибирске / Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновации развития экономики: Материалы VIII Международной научно-практической конференции. - Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2018. - С. 225-230.
6. Словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://economic-definition.com>
7. Статистические сведения по миграционной ситуации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://мвд.рф>
8. Статистические сведения. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>