

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ РОССИИ В УСЛОВИЯХ КОРОНАКРИЗИСА

ОКОЛЬНИШНИКОВ Алексей Дмитриевич

аспирант

ФГАОУ ВО «Южно-Уральский государственный университет

(национальный исследовательский университет)»

г. Челябинск, Россия

В статье рассмотрены ключевые тенденции развития рынка риэлторских услуг, обусловленные влиянием распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19 в 2020 г. Автором проанализированы мнения экспертов и отмечены важные изменения спроса и предложения в различных сегментах рынка недвижимости, что отразилось на рынке риэлторских услуг России. Важным аспектом является тот факт, что коронакризис повлиял не только на экономические характеристики обозначенных рынков, но в значительной степени сказался на качественных характеристиках спроса и структуре рынка по типам объектов недвижимости.

Ключевые слова: коронавирус, маркетинг в условиях коронакризиса, маркетинг риэлторских услуг, рынок риэлторских услуг, современные маркетинговые технологии.

Распространение новой коронавирусной инфекции COVID-19 в 2020 г. в значительной степени повлияло на социально-экономическую ситуацию в России, изменив размер располагаемых доходов населения, структуру рынка труда и финансовые показатели деятельности предприятий различных отраслей экономики. Исключением не стал и рынок риэлторских услуг.

Необходимо отметить, что в сравнении с товарами массового потребления рынок недвижимости, и зависящий от него рынок риэлторских услуг, инертен. Цены, спрос и предложение изменяются достаточно медленно, в виду чего первые отклики на экономические кризисы проявляются не сразу. Именно поэтому, когда в середине марта была объявлена пандемия коронавируса, а за ней последовали ограничительные меры, обусловленные введенным в России режимом повышенной готовности, участники рынка не ожидали, что это существенно отразится на рыночной ситуации. Однако карантинные меры внесли свои правки [1].

Эксперты рынка риэлторских услуг выделяют ряд тенденций, свойственных современному состоянию развития рынка и обусловленных во многом ситуацией, сложившейся в текущем году в результате распространения новой коронавирусной инфекции

COVID-19. Рассмотрим ключевые тенденции рынка риэлторских услуг [2; 3].

Активизация в использование существующих онлайн-технологий, в числе которых запрос информации и получение справок и иных документов, необходимых для проведения сделки, посредством ресурсов ведомств, а также использование новых возможностей дистанционных и онлайн-технологий. Так, в 2020 г. стали активно использоваться онлайн-просмотры объектов недвижимости. Важно отметить, что данное направление, вероятно, будет развиваться и после стабилизации ситуации, поскольку онлайн-просмотр значительно экономит время покупателя, а также предоставляет возможность посмотреть объект недвижимости в другом городе или территориально расположенный на значительном удалении от потенциального покупателя.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ и, как результат, снижение банковских ставок по ипотечному кредитованию, а также запуск ипотечной программы на покупку новостроек с низкой процентной ставкой весной 2020 г., как ответ правительства на проседание рынка, спровоцированного периодом самоизоляции. Данный фактор способствовал активизации покупателей на рынке недвижимости, что, несомненно, позитивно сказалось и на рынке риэлторских услуг.

Падение доходов населения, обусловленное периодом самоизоляции и ограничением в работе ряда организаций, в том числе, способствовало покупке недвижимости, как объекта инвестиций. Так, эксперты отмечают, что к декабрю в масс-маркете количество выставленных на продажу лотов сократилось на 30% по сравнению с докарантинным периодом. Более того, в массовых сегментах жилья уровень спроса на конец 2020 г. втрое превышал предложение ликвидных лотов. Как результат к услугам риэлторов чаще обращаются потребители, которые ранее пытались самостоятельно, но безуспешно, найти объект недвижимости. Так количество договоров на подбор вторичных объектов недвижимости в риэлторских компаниях в несколько раз превышает среднее количество таких заявок за последние два года.

Кроме того, отмечается изменение в структуре спроса объектов недвижимости по сегментам. Долгий период самоизоляции, а также переход на удаленную работу и обучение, что продолжалось вплоть до конца 2020 г., спровоцировали значительный рост спроса на загородное жилье. При этом спрос вырос как на покупку объектов загородной недвижимости, так и на аренду. К примеру, рассматривая столичный рынок, важно отметить, что летом и осенью многие потенци-

альные арендаторы не вернулись в Москву, а также не приехали иностранные студенты. Это привело к тому, что в сентябре 2020 г. на рынке аренды не случилось традиционного высокого сезона.

Все указанные выше факторы изменили структуру предложения и спроса на рынке недвижимости, способствовали росту количества сделок, а также росту спроса на риэлторские услуги. Тем не менее, кроме экономических показателей на сферу недвижимости влияют и психологические факторы [1]. Эксперты считают, что после окончания пандемии и стабилизации ситуации многие потребители пересмотрят отношение к недвижимости: кто-то начнет или продолжит инвестировать в объекты недвижимости, другие при выборе жилья станут обращать внимание на иные характеристики, к примеру, наличие балкона или отдельной комнаты для каждого члена семьи, в том числе, возможно предпочтение загородного жилья городской недвижимости или приобретение садового участка, как альтернативного варианта проведения отпуска и свободного времени. В целом к моменту окончания пандемии можно будет говорить не только о количественных изменениях спроса на рынке недвижимости, и как результат на рынке риэлторских услуг, но и о его качественных преобразованиях.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Евтушенко Н.* Как коронавирус повлияет на рынок недвижимости: обзор текущей ситуации и прогнозы. – URL: <https://m16-estate.ru/news/kak-koronavirus-povliyaet-na-rynok-nedvizhimosti-obzor-tekushchej-situacii-i-prognozu> (дата обращения: 25.12.2020).
2. *Самедова Е.* Пять трендов на рынке недвижимости в России в условиях карантина. – URL: <https://www.dw.com/ru/пять-трендов-на-рынке-недвижимости-в-россии-в-условиях-карантина/a-53115554> (дата обращения: 25.12.2020).
3. *Судакова Ю.* Итоги 2020-го и прогнозы на 2021-й. – URL: <https://chelyabinsk.cian.ru/statitogi-2020-go-i-prognozu-na-2021-j-313269/> (дата обращения: 25.12.2020).