

Исследование состояния рынка недвижимости в России

Лосева А.Ю. магистрант Института экономики и управления Бурятского государственного университета, г. Улан-Удэ

Болдбатаар С. магистрант Института экономики и управления Бурятского государственного университета, г. Улан-Удэ

Ключевые слова: рынок недвижимости, методы прогнозирования, ипотека.

Уже несколько лет на рынке недвижимости говорят о повышении цен на недвижимость, однако ни укрепление рубля, ни повышение спроса никак не повлияло на исполнение этого прогноза, необходимо заметить, что стоимость недвижимости имеет тенденцию к снижению.

Рынок недвижимости стремительно меняется, с каждым годом вносятся коррективы, вследствие чего, меняется степень доступности жилья.

Так весной 2017 года субсидирование ипотеки завершилось, на смену разрабатываются предложения по корректировке ипотечной ставки (снижение до уровня 6-7%). Это предложение рассчитано на то, что экономика сможет выйти из рецессии за счет увеличения продаж. Также это будет толчком к повышению доступности жилья для большего количества групп населения.

Многие исследователи рынка говорят о повышении роста продаж в январе 2017 года на 20-30%, однако, это всего лишь краткосрочное повышение в связи с понижением цен. Так, например, в Московской области за 1 квартал 2017 года число сделок на рынке труда составило 21 793, а в 1 квартале 2016 года 25 091 (уменьшение на 13,14%). Наиболее успешный квартал по заключению сделок – 3 квартал 2016 года (23 253) (см. табл.1).

Таблица 1

Число сделок на рынке недвижимости в Московской области за 2016 и
1 квартал 2017 года¹

Период	Москва (в т. ч. Новая Москва)	Московская область
1 кв. 2016	6 616	25 091
2 кв. 2016	7 749	20 994
3 кв. 2016	9 170	23 253
4 кв. 2016	12 086	22 800
1 кв. 2017	10 453	21 793

В 2016 году наблюдается незначительное увеличение ипотечного кредита на 0,06 млн.руб., это связано с понижением пороговых барьеров рынка недвижимости. Программа субсидирования ипотеки была полностью реализована и стала основным фактором входа большого количества населения на рынок недвижимости.

На конец 2016 года в 20 крупнейших регионах Российской Федерации предложение на рынке недвижимости исчисляется 253,2 тыс. квартир (площадь 13,9 млн. кв. м.). Объем предложения вырос на 9,5 % по сравнению с предыдущим периодом. Застройщики понимают о повышении предложения, поэтому ведут политику ограниченности, чтобы и в дальнейшем цены не падали.

2016 год для рынка недвижимости был нестабильным, однако имел положительную динамику цен. Это обстоятельство не привело к восстановлению цен докризисного состояния, в 4 квартале 2016 года стоимость 1 кв. м. составила 101,9 тыс. руб. (на 3,8% ниже, чем в 2015 году).²

¹Рынок жилой недвижимости в крупнейших городах России по итогам 4 квартала 2016 / RussianRealty.ru – Режим доступа: <https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/683966/>.

² Рынок ожил после долгого затишья / ЦИАН ГРУПП ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн недвижимости России – Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/articles/37866/>.

На протяжении 2016 года рынок демонстрирует нестабильную положительную динамику цен, но восстановления средней стоимости квадратного метра до докризисных значений не произошло.

В региональном разрезе за 2016 год цены показывают внутренние региональные особенности рынка. На основе корреляционного анализа выявлено высокая зависимость между индексом базовых отраслей и динамикой цен, в среднем коэффициент корреляции составил 0,5. Это говорит о внутренней перестройки регионов Российской Федерации.

Список используемых источников:

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Свиридов А.В. Развитие и совершенствование методов прогнозирования на рынке жилой недвижимости // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2014. – № 1. – С. 53-93.
2. Стерник Г.М., Апальков А.А. Развитие методики оценки доступности жилья для населения // «Имущественные отношения в Российской Федерации». - 2014. - №2. – С. 59-71.
3. Рынок жилой недвижимости в крупнейших городах России по итогам 4 квартала 2016 / RussianRealty.ru – Режим доступа: <https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/683966/>.
4. Рынок ожил после долгого затишья / ЦИАН ГРУПП ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн недвижимости России – Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/articles/37866/>.