

## **Анализ российского рынка недвижимости и динамика его развития**

*Шарикова Марина Владимировна*

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема*

*Студент*

### **Аннотация**

В данной статье проанализирован российский рынок жилой недвижимости. Определена структура и динамику рынка недвижимости в России, а также рассмотрены основные виды стоимости, концепции стоимости жилья оценки недвижимости и нормативно-правовая база рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок жилой недвижимости, стоимость жилья, первичный рынок, вторичный рынок, ценообразующий фактор, ипотека, кредитование

## **Analysis of the Russian real estate market and the dynamics of its development**

*Sharikova Marina Vladimirovna*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University*

*Student*

### **Abstract**

This article analyzes the Russian residential real estate market. The structure and dynamics of the real estate market in Russia are determined, as well as the main types of value, the concepts of housing value of real estate valuation and the regulatory framework of the real estate market are considered.

**Keywords:** residential real estate market, housing cost, primary market, secondary market, price-forming factor, mortgage, lending

## **1 Введение**

### **1.1 Актуальность**

Актуальность и практическая значимость такой проблемы, как анализ российского рынка недвижимости и динамика его развития обусловлена тем, что в России все большую роль играет рынок. Одним из его видов - является рынок недвижимости, в котором главную роль играет недвижимое имущество, его стоимость и участники рынка. Рынок — это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами и социально-экономических отношений между ними.

Это свидетельствует о необходимости более глубокого осмысления факторов, воздействующих на процессы организации рыночной среды, проведения комплексного анализа данных проблем.

## **1.2 Обзор исследований**

В исследовании К.Ю. Прокофьева «Рынок недвижимости: понятие, анализ» обобщены подходы к определению понятий «рынок недвижимости» и «анализ рынка недвижимости» [1]. Сделаны выводы о необходимости развития рынка доступного жилья в научной работе «Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации» М.Ю. Малкина и Е.А. Щулепникова [2]. В своей статье И.В. Моисеенко «Сравнительный анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период» [4] анализируется состояние рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период. Выделяются и рассматриваются тенденции его развития на данных этапах в масштабах страны и отдельно взятого муниципального образования.

## **1.2 Цель исследования**

Целью исследования является рассмотрение этапов становления и анализ российского состояния рынка недвижимости. Также, целью данной работы является анализ российского рынка недвижимости, структура и динамика рынка недвижимости в России.

## **2 Результаты и обсуждения**

Рынок недвижимости – это определенная сфера вложения денег в систему экономических отношений, возникающих при недвижимости и сделках с недвижимым имуществом.

Первые упоминания о недвижимости в России относятся к началу 18 века. А термин «недвижимость» был введен указом Петра Великого в 1714 году для прекращения дел, связанных с регулированием единоличного удела. Этот указ подтвердил, что государство изначально приступило к осуществлению своих прав в определении форм управления имуществом.

Развитию рынка недвижимости способствует свободная передача прав собственности на недвижимость. Следует подчеркнуть, что согласно ГК РФ, обязательно нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, согласно Закону «О залоге» требуется удостоверение договора об ипотеке. Рынок недвижимости, как основной элемент этого рынка - риэлтерские услуги, представляет собой абстракцию реального потока сделок с недвижимостью, а также долей и прав на недвижимость, а также потока информации, связанной со сделками.

Предполагается, что на рынке недвижимости:

- покупатели и продавцы ведут себя рационально, но не обладают абсолютным знанием. Это означает, что все участники рынка перед принятием решения собирают информацию об условиях сделки.
- покупатели и продавцы действуют независимо, т. е. без сговора и мошенничества. В противном случае цены некоторых сделок могут быть сильно искажены.

Объекты недвижимости	
<p>Условно однородные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельные участки;</li> <li>• участки недр;</li> <li>• обособленные водные объекты, всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;</li> <li>• недвижимые объекты по закону, подлежащие государственной регистрации: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;</li> <li>• иное имущество, по закону отнесённое к недвижимым вещам</li> </ul>	<p>Неоднородное:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предприятия, как имущественный комплекс, включающий в свой состав все виды имущества, предназначенные для его деятельности, земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, работы и услуги</li> </ul>

Рисунок 1 – Перечень объектов, которые относятся к недвижимому имуществу согласно Гражданскому кодексу РФ

Как видно из схемы (рис. 1) объекты имущества разделяются на две большие группы исходя из их экономических, социальных и правовых признаков.

Экономические функции недвижимости отражаются в таких категориях, как полезность, доходность, прожиточный минимум, себестоимость, цена, продукт, ликвидность, налогообложение, инвестиции, спрос и предложение и др. Практически на все вышеперечисленные категории значительное влияние оказывают компоненты недвижимости. или так называемые аксессуары.

Недвижимость, рассматриваемая как результат деятельности человека, при определенных условиях играет роль товара. Условием, определяющим его товарный характер, является экономическая обособленность (частная собственность) субъектов рыночных отношений. Обращение недвижимости как специфического товара на рынке непосредственно связано с привлечением финансового капитала, использованием различных ресурсов и труда.

В первую группу входят города с ростом уровня цен примерно на 45%. В группе оказались: Пермь (+37%), Волгоград (+37%), Новосибирск (+37%), Омск (+36%), Ростов-на-Дону (+36%) и Нижний Новгород (+34%).

Вторую группу составили города, цены в которых испытывали длительный период стагнации и либо незначительно увеличились или уменьшились: Казань (+6%), Москва (+3%), Екатеринбург (-2%), Уфа (-11%).

И, наконец, третью группу, представляют города, рост в которых находится между указанными ранее группами: Самара (+27%), Санкт-Петербург (+18%), Челябинск (+17%). Особняком стоит город Красноярск - в нем годовой рост цен составил 71%.

В городах второй группы в конце года наблюдается увеличение динамики цен. В Москве ценовая динамика стала положительной и начинает набирать обороты. В Уфе и Казани наблюдается тенденция к ускорению роста цен, поэтому «дно» коррекции уже пройдено.

Санкт-Петербург и Челябинск после летней стагнации (замедления темпов роста) вновь демонстрируют рост, и наметившаяся тенденция позволит им в ближайшие два месяца догнать города первой группы. Самара быстрее догонит тот же результат. Исключение составляет Екатеринбург, где цены стабильны.

Города страны по кратности роста цен с 2011 года разделились на две группы. В первую попали города, в которых цены выросла примерно 7-8 раз, во вторую, выросшие в 10-12 раз. Интрига будущего года заключается в следующем: будет ли в 2018 году ускоренный рост цен, в результате которого Национальный ценовой индекс жилья увеличится на 38%, а, следовательно, города первой группы также вырастут на 38%. Для такого результата достаточно роста рублевых цен примерно в 2,1% в месяц.

Вторичный рынок жилья, по количеству объектов в продаже, в 4 раза превышает первичный.

Комнаты и апартаменты практически делили его пополам. Треть всех проданных комнат приходится на брежневские дома, 20% – на хрущевки и около 15% – на современные дома. Почти треть всех реализуемых квартир составляют кирпичные новостройки, около 20% занимают благоустроенные кирпичные квартиры в домах постройки 1990-2005 годов, 13% рынка жилья занимают панельные дома улучшенной планировки и кирпичные «хрущевки».

Для анализа рынка недвижимости в первую очередь необходимо знать, что входит в его структуру и имеет решающее значение. В первую очередь это будут: строительство зданий и сооружений, их ввод в эксплуатацию. Кроме того, различные ситуации, связанные с этими проблемами, такие как: ипотечные кредиты, первичный и вторичный рынок недвижимости, федеральная программа недвижимости и, конечно же, кризисная ситуация на рынке недвижимости.

В настоящее время развитие рынка недвижимости в России отличается неравномерностью. Причинами неравномерного развития рынка недвижимости являются: нестабильность экономики и инфляция, рискованность инвестиционной деятельности, необоснованная приватизация, отсутствие полной информации о рынке недвижимости и другие.

Рынок недвижимости развивается не по всем направлениям одинаково быстро. Наибольшее значение и удельный вес на рынке имеют сделки, связанные с жильем, как на первичном, так и на вторичном его видах; сделки, связанные с недвижимостью, не предназначенной под какие бы то ни было

производства или сделки с землей, где законодательная еще не совсем развита.

Рассмотрев особенности этапов формирования рынка недвижимости в России, можно сделать некоторые выводы о факторах, повлиявших на формирование и развитие рынка недвижимости в России:

- политическая нестабильность;
- экономическая и социальная нестабильность;
- сверхвысокие темпы инфляции в период формирования рынка;
- сильная дифференциация доходов;
- неразвитость и нестабильность финансовой системы;
- отсутствие финансовых ресурсов в структуре оборотных средств компаний и др.

Рынок недвижимости в России, как и любой другой рынок, динамичен и во многом подвержен изменениям, происходящим в экономике в целом. Структурными элементами, по которым можно судить о развитии рынка недвижимости, являются состояние жилищного фонда, темпы жилищного строительства, цены жилья на первичном и вторичном рынках за квадратный метр, проценты по ипотечным кредитам и многие другие факторы. Для развития данной отрасли государство должно регулировать вышеперечисленные показатели рынка недвижимости.

### **Вывод**

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать несколько выводов. Рынок недвижимости представляет собой совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (купли-продажи, аренды, залога и т.п.). Развитию рынка недвижимости способствует свободная передача права собственности. С переходом России к рыночным отношениям сектор недвижимости становится товарным и рынок недвижимости набирает обороты.

Развитию рынка недвижимости способствует свободный переход прав собственности на недвижимость. С переходом России к рыночным отношениям недвижимое имущество становится товаром, и рынок недвижимости набирает обороты. Конечно, и сегментация рынка, и позиционирование продукта являются лишь инструментами, которые используются для выполнения главной задачи - принятия наилучшего экономического решения, которое принесет предпринимателю максимальный доход. Их значение заключается, прежде всего, в том, что физические характеристики производимых (реализуемых) предметов соответствуют их экономическим характеристикам (цене, доходу) и восприятию потребителями предметов, выставленных на продажу.

### **Библиографический список**

1. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и

- 
- практика. 2014. №. 3 (354). С. 43-55.
2. Малкина М. Ю., Щулепникова Е. А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации //Экономический анализ: теория и практика. 2012. №. 20. С. 2-12.
  3. Соколов И. В. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и основные тенденции его развития //ИВ Соколов-Санкт-Петербург. 2008.
  4. Носкова Е. В., Моисеенко И. В. Сравнительный анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период //Региональная экономика: теория и практика. 2011. №. 37. С. 29-39.
  5. Карякина И. Е., Тяг Е. М. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования и тенденции его развития //Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. №. 4-1. С. 146-152.