



УДК 332.025

DOI 10.55346/27825647_2024_1_20



Гунина Е. Н.,

генеральный директор ООО «Экспертное бюро»,
кандидат экономических наук, доцент,
Южный федеральный университет, г. Ростов-на-Дону, Россия

© 2024

Дата приема:
29.05.2023



Балязин А. И.,

аналитик ООО «Экспертное бюро», г. Ростов-на-Дону, Россия

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В статье раскрываются текущие проблемы рынка недвижимости в России, а также анализируются возможные перспективы его дальнейшего развития. Рынок недвижимости, равно как и строительная отрасль, являются одними из ключевых источников формирования ВВП России, и, следовательно, динамика этих направлений экономики заслуживает особого внимания как со стороны участников рынка, так и со стороны экспертов и государственного регулятора.

Ключевые слова: рынок недвижимости; строительная отрасль; инфляция; норматив цены строительства; инвестиции.



На текущий момент строительная отрасль и рынок недвижимости в России являются важнейшими драйверами российской экономики, поскольку эти в эти сферы демонстрируют постоянный и уверенный рост; кроме всего прочего, в них присутствует высокая конкуренция, вовлечены значительные трудовые ресурсы (разного рода специалисты, продавцы, покупатели — как физические, так и юридические лица).

Процессы, происходящие в области строительства и операций с недвижимостью, несомненно, оказывают существенное влияние на национальную экономику.

Состояние рынка недвижимости зависит от множества факторов, таких как:

- общая политическая и социально-экономическая ситуация в стране;
- ключевая ставка Центробанка России, а также ставки по ипотеке;
- количество вводимых в эксплуатацию объектов в стране;
- соотношение спроса и предложения;
- величина инфляции;
- доходы населения страны и его численность.

Анализ рынка недвижимости следует начинать с изучения общей политической и социально-экономической ситуации в стране, поскольку данный фактор является ключевым, оказывающим влияние и на иные факторы рынка недвижимости.

В первую очередь следует отметить удельный вес операций с недвижимостью в объеме ВВП страны. По оценкам Росстата, объем ВВП России за 2022 г. в текущих ценах сложился в размере 151 455,6 млрд рублей. Индекс физического объема относительно 2021 г. при этом составляет 97,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2022 г. по отношению к ценам 2021 г. зафиксирован на отметке 114,3%.

Вклад строительной деятельности, а также деятельности по операциям с недвижимым имуществом в общий объем ВВП составляет 7 219,4 млрд рублей и 15 004,6 млрд рублей, соответственно (5,2% и 10,7%) [1]. Из этого следует, что номинальный рост общего ВВП произошел не за счет роста объема выпускаемых товаров и оказываемых услуг по базовым видам экономической деятельности, а за счет существенного роста цен на них. В то же время, несмотря на высокий рост цен в экономике в целом, физический объем ВВП по части строительной деятельности и операций с недвижимым имуществом увеличился не только за счет роста цен и валовой добавленной стоимости, но и за счет увеличения объема выпуска по данным видам деятельности, — таким образом, рынок недвижимости как был, так и остается одним из основных локомотивов экономики России; и предложение на этом рынке продолжает расти.

По данным аналитического центра «Дом.РФ», объем нераспроданного жилья в 2022 году достиг 69,6 млн кв м (порядка 70% всего объема строящегося жилья). В то же время на рынке недвижимости имеет место сдерживание застройщиками активности в сфере продаж. По данным ресурса ЕРЗ.РФ, только 43% квартир из опубликованных в 2022 году проектных деклараций открыты для продажи [2]. Данное явление говорит о том, что застройщики, сокращая предложение, стремятся удержать цены на новое жилье от падения, создавая своими действиями искусственный дефицит на рынке.

Реальные располагаемые денежные доходы граждан снизились на 1% в 2022 году по сравнению с 2021 годом. Данный фактор говорит о том, что покупательская способность физических и юридических лиц уменьшилась существенно, если к этому добавить также рост цен на товары и услуги, то условия для ощутимого снижения спроса очевидны.

С 2022 года Росстат не публикует внешнеторговую статистику (в том числе данные об экспорте, импорте и структуре оттока капитала), в связи с чем качество анализа экономической статистики снижается.

Инфляция по итогам 2022 года (по данным Росстата) составила 11,94%, а прогноз инфляции по данным ЦБ РФ на 2023 год составляет 5–7%.

Согласно Федеральному закону от 05.12.2022 № 466-ФЗ «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов», доходы федерального бюджета в 2023 году запланированы в размере 26 130,3 млрд рублей, расходы — на уровне 29 055,6 млрд рублей, образующийся, таким образом, дефицит — 2 925,3 млрд рублей.

Однако, по данным Минфина РФ, дефицит бюджета за январь-февраль 2023 года составил 2 582,6 млрд рублей, что равно приблизительно 88% от общего запланированного дефицита к концу года, что в свою очередь может косвенно указывать на присутствие тенденции к росту фактического дефицита бюджета к концу года над запланированным [4].

С 19 сентября 2022 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, — 7,5% годовых, что практически совпадает по времени с разворотом нисходящего тренда на восходящий курс таких валют, как евро и доллар США, к рублю [3].

Ниже представлена динамика курсов евро и доллара США к рублю по данным онлайн-ресурса Banki.ru [5].



Рисунок 1. Курсы валют Евро и Доллара США к Рублю.



Рисунок 2. Курсы валют (евро и доллар США) к рублю.

Таким образом, рост евро к рублю составил около 50%, рост доллара США к рублю — около 37%.

Рынок недвижимости — это рынок объектов, обладающих высокой стоимостью и возможностью длительной эксплуатации. В то же время строительная отрасль в РФ в высокой степени зависит от импортной продукции. Если в отношении строительных материалов зависимость от импорта не столь критична, то в отношении оборудования, используемого при производстве отечественных стройматериалов, зависимость фатальна.

31 мая 2022 года состоялось заседание Комиссии РСПП по строительному комплексу на тему «Импортозависимость и возможности импортозамещения в

строительной отрасли. Дорожная карта по реализации». Согласно выводам исполнительного директора ООО «СМПРО» Евгения Высоцкого, подавляющее большинство заводов использует импортное оборудование. Зависимость от такого оборудования при производстве кирпича, цемента, теплоизоляции составляет от 80 до 100%, поскольку выпуск такого оборудования в России не осуществляется [6].

Предпринимаемые властями шаги по внедрению практики параллельного импорта могут лишь частично компенсировать потребность производителей строительных материалов и застройщиков, однако сама по себе такая практика удлиняет логистическую цепочку, что неизбежно ведет к дополнительным издержкам, тем самым увеличивая стоимость готовой продукции для конечного потребителя. Дополнительным негативным фактором в то же время является продолжающееся ослабление российского рубля по отношению к основным валютам.

Увеличение стоимости строительства жилья подтверждается динамикой нормативов цен строительства, ежегодно публикуемых Минстроем РФ, которые используются при планировании инвестиций, для дальнейшей оценки эффективности проекта (Укрупненные нормативы цены строительства. Сборник № 01. Жилые здания) [7].

В качестве примера ниже приведены нормативы цен строительства жилых зданий повышенной этажности (11–16 этажей), с несущими стенами из кирпича и облицовкой лицевым кирпичом, исходя из стоимости 1 кв м общей площади квартир (см. табл. 1).

Таблица 1

Площадь, кв м	По состоянию на 01.01.2022 г., тыс руб./кв м	По состоянию на 01.01.2023 г., тыс. руб./кв м
18 235	59,93	68,05
18 340	60,04	68,58

Как видно табличных данных, норматив цены строительства аналогичных многоквартирных жилых домов увеличился почти на 14%.

Однако следует учесть, что, хотя данные нормативы и показывают величину минимальных, но достаточных вложений, в то же время это укрупненный показатель, и он не учитывает индивидуальных особенностей каждого объекта, в связи с чем на этапе проектирования и формирования сметы строительства, стоимость строительства, как правило, выше той, что была определена на основе показателей нормативов цены строительства.

Несмотря на снижение спроса и увеличение предложения на рынке недвижимости и, в частности, на рынке жилья, сохраняется устойчивая тенденция к росту цен во всех сегментах рынка, за исключением продажи квартир в новостройках.

Таблица 2

Год	Квартиры, руб./м ²	Вторичн./новостр., руб./м ²	Дома, руб.	Земля, руб./100 м ²	Аренда 1-комн. кв, руб.
2020	82 571	82 155/96 636	9 174 255	256 511	11 150
2021	117 611	109 599/176 263	13 844 316	313 305	12 897
2022	151 845	140 888/224 763	19 676 526	373 295	14 794
2023	155 477	151 351/191 294	21 935 340	413 016	15 738

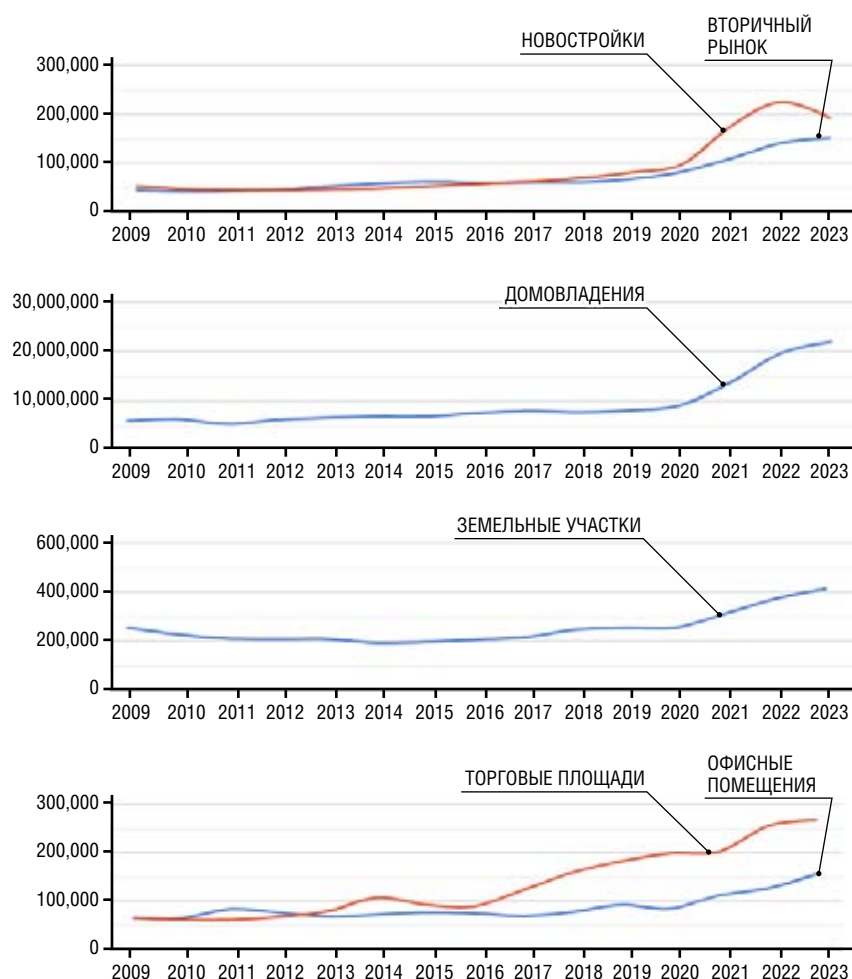


Таблица 3

Год	Офисы, руб./м ²	Торговые площади, руб./м ²	Гаражи, руб./м ²	Аренда торговых площадей, руб./м ² /год	Аренда офисов, руб./м ² в год
2020	84 059	198 254	437 163	15 048	24 402
2021	111 421	201 814	502 596	17 609	21 327
2022	126 277	255 272	577 886	19 052	25 310
2023	155 713	266 846	715 232	19 982	26 910

Источник: данные портала Росриелт [8]

На основании представленных выше информации можно прийти к выводу, что законы рынка не всегда действуют. Несмотря на снижение спроса и увеличение предложения, снижения цены предложения на предлагаемые к продаже/аренде объекты недвижимости не произошло, что свидетельствует о высокой степени неопределенности среди покупателей, а также о стремлении продавцов компенсировать возросшие издержки от будущих и действующих проектов.

Снижение цен на квартиры в новостройках объясняется тем, что застройщики не только субсидируют ипотеку по продаваемым квартирам, но и снижают

цену предложения с целью как можно скорее вернуть вложения. Дополнительным фактором также может являться то, что многоквартирные жилые дома довольно редко возводятся полностью за счет собственных средств застройщика, в большинстве случаев для этого привлекаются заемные средства, которые необходимо возвращать с процентами.

В остальных сегментах рынка недвижимости снижения цен не наблюдается. На вторичном рынке отсутствие снижения цены можно объяснить тем, что продавцами выступают, как правило, физические лица, планирующие переехать в новое жилье, приобретаемое по факту продажи прежней недвижимости (квартиры или домовладения). Льготные ставки по ипотеке действуют только на жилье в новостройках, на вторичном рынке стимулирование спроса отсутствует, что толкает продавцов на повышение цены продажи собственной недвижимости с целью компенсировать рост ставок по ипотеке.

Цены на земельные участки в Российской Федерации также не имеют тенденции к снижению, что объясняется рыночными факторами. Свободной земли в черте крупных городов в результате интенсивной застройки становится всё меньше, следовательно, имеющиеся свободные участки становятся более привлекательными для застройщиков и иных участников рынка.

Поскольку земля — ограниченный ресурс, рост цен на нее обусловлен формулой «чем ее меньше, тем она дороже». Кроме того, в отличие от труда и капитала, полностью отсутствует мобильность такого ресурса, и, значит, решающим фактором в формировании цены земельных участков становится их месторасположение и назначение.

В крупных городах незастроенные участки, как правило, предлагаются к продаже в небольшом количестве и пользуются большим спросом у застройщиков. Загородные же земельные участки стали особенно популярны в период «локдаунов», во время ковид-пандемии. Переход многих граждан на удаленный формат работы стал катализатором роста спроса на загородную недвижимость и на земельные дачные участки, что стало причиной скачкообразного роста цены.

За три года (с 2020 года по 2023 год) рост цен на землю в среднем по России составил 61% (с 256 511 рублей до 413 016 рублей).

Продажная цена офисных и торговых помещений, по состоянию на 2023 года, выросла на 85% и 35% по отношению к 2020 году, и данный рост в большей степени связан с подорожавшими стройматериалами.

Что касается рынка аренды, то цена за 1 кв м офиса росла медленнее, чем аналогичный показатель у торговых помещений, что также объясняется внедрением удаленного формата работы во многих компаниях, в результате чего договоры на аренду офисов не продлевались, и на рынке увеличилось предложение. Цена предложения об аренде офиса в среднем по России в 2023 году подросла на 10% относительно уровня 2023 года (с 24 402 рубля до 26 910 рублей). Аренда же торговых помещений в целом выросла пропорционально цене продажи торговых помещений (примерно на 33% в 2023 году против цен 2020 года); здесь стоит учитывать что ковид-пандемия в целом не затронула сотрудников в сфере торговли в части перехода на удаленный формат работы.

Что касается участия банковского сектора в операциях на рынке недвижимости, то считаем важным обратить внимание на динамику средневзвешенных ставок по ипотеке и изменение количества выданных ипотечных кредитов:

Таблица 4

Показатель	2019	2020	2021	2022	2022/2021
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1312	1780	1909	1327	-30%
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	2935	4445	5700	4813	-16%

Источник: данные портала Росриелт [8]

Таблица 5

Показатель	2019	2020	2021	2022	2022/2021
Средневзвешенная ставка по ипотеке, % годовых	9,9	7,7	7,5	7,2	- 0,3 п. п.
На первичном рынке	9,4	6,3	5,9	4,3	- 1,6 п. п.
На вторичном рынке	10,1	8,4	8,3	9,3	+ 1,0 п. п.

Источник: данные портала Росриелт [8]

Как видно из содержания таблиц, средневзвешенная ставка по ипотеке на первичном рынке показывает отрицательную динамику как на протяжении четырех лет, так и в 2022 году относительно 2021 года, на вторичном рынке — незначительное повышение в 2022 году относительно 2021 года.

В то же время количество выданных кредитов в 2022 году снизилось существенно по сравнению с таким же показателем 2021 года, хотя сумма выданных кредитов уменьшилась не пропорционально.

Из этого можно сделать вывод, что вследствие удорожания недвижимости, а также в результате неопределенности на рынке снизился спрос на приобретение в ипотеку жилья, хотя стоимость кредита в целом уменьшилась.

Сам по себе показатель спроса на рынке недвижимости достаточно непрозрачен, и определить точную его величину практически невозможно, однако тот факт, что в 2022 году около 70% строящегося жилья не было распродано, говорит о большом разрыве между спросом и предложением.

Таким образом, неопределенность, а также социально-экономическая обстановка являются следствием того, что на рынке недвижимости в России, несмотря на стимулирование спроса со стороны государства, наблюдается снижение спроса на приобретение недвижимости, равно как и на сдачу его в аренду. Рост цен на строительные материалы, а также рост процентных ставок по кредитам в значительной степени отталкивают покупателей. Для застройщи-

ков возможности по изменению цен на предлагаемые объекты ограничены в результате обострившейся конкуренции, и в дополнение к этому девелоперы вынуждены увеличивать свои издержки на субсидирование ипотеки для покупателей.

Кроме того, в результате превышения предложения на рынке недвижимости над спросом увеличивается период экспозиции объектов, и продавцы при формировании цены, как правило, закладывают данный фактор, что ведет также к неизбежному ее росту.

Отсутствие собственного производства оборудования, используемого при производстве строительных материалов, также является негативным фактором для строительной отрасли в целом, и в случае непринятия необходимых мер ставит под угрозу ее существование, поскольку практика параллельного импорта, используемая в настоящее время предприятиями, не может полностью удовлетворить потребность в специализированном оборудовании.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Росстат. Социально-экономическое положение России, январь 2023 г. — URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf> (дата обращения: 20.04.2023).
2. Дом.РФ. Обзор жилищного строительства 2022. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/8a2/hboqccub5re4hmoac9c9s3206flp5pq1.pdf> (дата обращения: 20.04.2023).
3. ЦБ РФ. Ключевая ставка. — URL: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 20.04.2023).
4. Минфин России. Информация об исполнении федерального бюджета. — URL: https://minfin.gov.ru/ru/document?id_4=80042-informatsiya_ob_ispolnenii_federalnogo_byudzheta (дата обращения: 20.04.2023).
5. Банки.ру. Курс российского рубля. Динамика курса российского рубля (RUB) к доллару, евро, за месяц и год. — URL: <https://www.banki.ru/products/currency/rub/> (дата обращения: 20.04.2023).
6. Агентство новостей «Строительный бизнес». Зависимость строительной отрасли России от импортного оборудования и сырья фатальна. — URL: <http://ancb.ru/publication/read/13140> (дата обращения: 21.04.2023).
7. Приказ Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации от 15 февраля 2022 г. N98/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства», Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 февраля 2023 г. № 120/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства».
8. Росриэлт.ру. Цены на недвижимость в России. — URL: <https://rosrealty.ru/cena> (дата обращения: 21.04.2023).
9. Дом.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования 2022 год. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/3ec/khhrcrf6wzzbu157urm5vkw5b8oj1jo1.pdf> (дата обращения: 20.04.2023).

Gunina E. N.

*CEO of LLC «Expert bureau», Candidate of Economics, Associate Professor,
Southern State University, Rostov-on-Don, Russia*

Balyazin A. I.

Analyst of LLC «Expert bureau», Rostov-on-Don, Russia

STATUS AND PROSPECTS OF THE REAL ESTATE MARKET IN RUSSIAN FEDERATION

The article studies the current problems of the real estate market, as well as prospects for its further development. The real estate markets, as well as the construction industry are one of the key sources of Russia's GDP, and therefore market dynamics deserve close attention from market participants as well as by the expert and authorities.

Key words: real estate market; construction industry; inflation; construction price standard; investment.

