

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ

П. Д. Машенцева, Е. А. Картушева

*Саратовский национальный исследовательский
государственный университет им. Н. Г. Чернышевского, Россия*
E-mail: mashentsevap@mail.ru, Lizakartuseva@gmail.com

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости. Авторы статьи рассматривают основные теоретические аспекты по рынку недвижимости, выявляют особенности рынка и факторы, влияющие на его дальнейшее развитие. В статье обращается внимание на понижение ставки по ипотечному кредитованию и влиянии этого события на динамику объема введенного строительства. Основным вкладом авторов в проведенное исследование является построение эконометрических моделей, которые подтверждают поставленную гипотезу о том, что на изменение объемов строительства влияет ипотечное кредитование. Основными прогнозами на рынке недвижимости являются рост цен и увеличение застройщиками объемов предложения.

ESTATE MARKET DURING THE PANDEMIC

P. D. Mashentseva, E. A. Kartusheva

The object of the research is the real estate market. The authors of the article consider the basic theoretical aspects of the real estate market, determine the features of the market and the factors influencing its further development. The article draws attention to the reduction of mortgage lending rates and the impact of this event on the dynamics of the volume of commissioned construction. The main contribution of the authors to the conducted research is the construction of econometric models, which confirm the hypothesis that changes in the volume of construction are influenced by mortgage lending. The main predictions in the real estate market are a rise in prices and an increase in the volume of supply by developers.

Рынок недвижимости является важной частью рыночных отношений. Он затрагивает как социальную, так и экономическую стороны жизни общества. Актуальность темы исследования обусловлена высокой степенью социальной значимости, так как потребность человека в жилье является базовой.

Рынок недвижимости – это организованное пространство для проведения операций с объектами недвижимости типа купли-продажи, аренды, мены и т.д [1].

Общепринятой в российской практике является следующая сегментация рынка недвижимости. К первому уровню градации прямо относятся:

1. нежилые здания, помещения;
2. жилые здания и помещения;
3. земельные участки.

При рассмотрении рынка недвижимости стоит обращать внимание на особенности, отличающие рынок недвижимости от других типов рынков – это цены на недвижимость зависят от местоположения, периода строительства и состояния инфраструктуры, низкая эластичность товаров, высокая степень го-

сударственного регулирования рынка, ограниченное число участников и совершаемых сделок [2].

Из-за пандемии на рынке недвижимости возникли проблемы, как в центральных регионах страны, так и в удаленных от центра местах. В начале 2020 года на всей территории России был введен локдаун и приостановлены большинство процессов, в том числе связанных с рынком недвижимости. Постепенно темпы строительства и другие процессы были возобновлены, но возникла проблема нехватки кадров из-за закрытия границ.[3] Весной 2020 года был практически заблокирован рынок жилья и карантин сильно ударил по коммерции, пандемия сильно повлияла на рынок офисной недвижимости и из-за того, что большинство компаний перевели своих сотрудников на удаленную работу.

Помимо вируса на рынок недвижимости также повлияли такие события как льготная ипотека и закон о реновации аварийного и ветхого жилья. В 2020 году банки, для поддержки девелоперов во время пандемии выдали рекордную сумму ипотечных кредитов. Высокий спрос на новостройки позволил получить с продаж рекордную выручку, однако это привело к росту цен на недвижимость. В конце 2020 года в России приняли закон о комплексном развитии территорий. Эти меры в перспективе будут оказывать значительное влияние на строительную отрасль, рынок недвижимости и развитие городов в целом.[4]

Рассмотрим динамику объема введенного строительства (рис. 1).

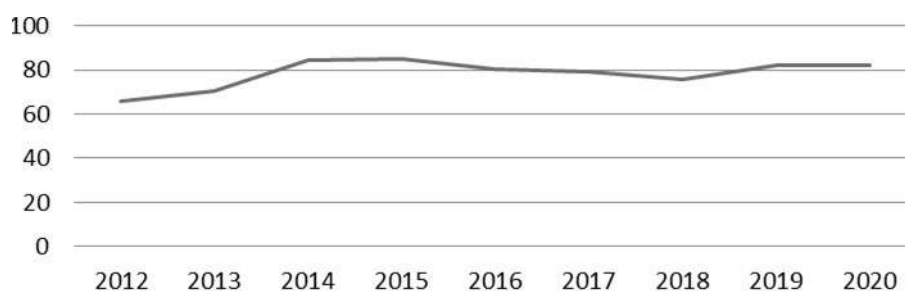


Рис. 1. Динамика объемов введенного строительства 2012-2020 гг., млн. кв. м.[5]

Как видно из рисунка прирост рынка недвижимости практически не меняется. Если в 2013-2015 гг. наблюдался подъем, то с 2015 по 2018 – спад и незначительный рост с 2018 по 2020 год. Конечно, на рост строительства влияет ипотечные кредиты и снижение ставки по ним в 2020 году.

Рассмотрим динамику объемов выданных ипотечных кредитов (рис. 2).

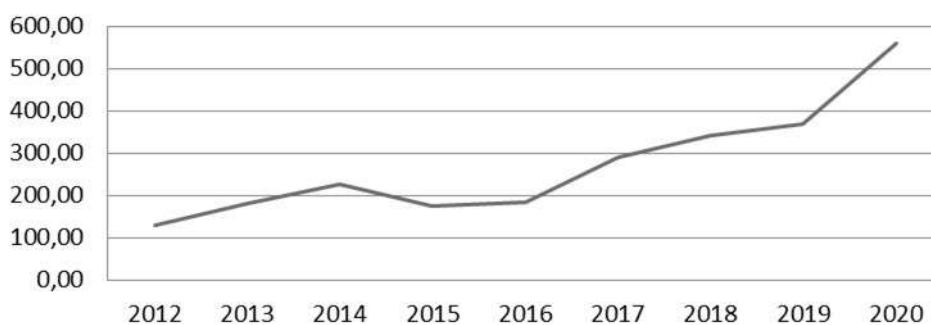


Рис. 2. Динамика объемом выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд. руб. [5]

Из рис. 2 видно, что объем выданных ипотечных кредитов с 2012 по 2020 годы увеличивается. Это происходит также за счет введения льготной ставки по ипотеке и в связи с введением программы «Сельская ипотека». В динамике объем введенного в эксплуатацию жилья также увеличивается за рассматриваемый период.

Для того чтобы узнать, каким образом влияют ипотечные кредиты, численность занятых и стоимость основных фондов на объем строительства построим эконометрическую модель.

В нашем исследовании мы проверяем гипотезу об изменении объемов строительства и влиянии на него ипотечного кредитования. Поэтому были построены эконометрические модели по данным 2017 и 2020 годов. Выбор этих периодов обусловлен тем, что в 2017 году показатели рынка недвижимости постепенно возвращались к уровню докризисного первого полугодия 2014 года. А в 2020 год – кризис, связанный с пандемией.

Для анализа использовались данные по объемам введенного строительства, ипотечному кредитованию MV и фондовооруженности F/P за 2017 и 2020 годы по основным субъектам РФ, по городам федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь). По Тюменской и Архангельской областям взяты укрупнённые значения, без Ханты-Мансийского, Ямало-Ненецкого и Ненецкого автономных округов.

Получена модель за 2017 год (листинг 1).

	Коэффициент	Ст. ошибка	t-статистика	p-значение
const	391,161	147,094	2,659	0,0095 ***
F2017P2017	-1,07881	4,41801	-0,2442	0,8077
MV2017	0,0248871	0,00258306	9,635	<0,0001 ***
Среднее завис. перемен	978,3780	Ст. откл. завис. перемен	1231,237	
Сумма кв. остатков	55552454	Ст. ошибка модели	838,5676	
R-квадрат	0,547587	Исправ. R-квадрат	0,536133	
F(2, 79)	47,80959	P-значение (F)	2,48e-14	
Лог. Правдоподобие	-666,8238	Крит. Акаике	1339,648	
Крит. Шварца	1346,868	Крит. Хеннана-Куинна	1342,546	

Листинг 1. Оценка эконометрической модели ввода объектов недвижимости по данным 2017 года

Как видно, на объемы строительства значимо влияют объемы ипотечного

кредитования, но не влияет фондовооруженность. Каждый млрд. руб. увеличивает объем введенного строительства на 0,02 млн. кв. м. Коэффициент детерминации R-квадрат равен 0,548, что свидетельствует о хорошем приближении модели к данным.

Сравниваем полученную модель с моделью за 2020 год (листинг 2). Мы видим, что практически знаки при переменных и значимость показателей осталась на прежнем уровне, но значимость объема ипотечных кредитов увеличилась с 9,6 до 12,74, что говорит о большем влиянии на строительство объемов ипотечных кредитов в 2020 году по сравнению с 2017 годом. Коэффициент R-квадрат равен 0,645, что свидетельствует о лучшем, по сравнению с 2017 годом, приближении модели к данным.

	Коэффициент	Ст. ошибка	t-статистика	p-значение	
const	424,442	131,117	3,237	0,0018	***
F2020P2020	-2,10283	2,64777	-0,7942	0,4295	
MV2020	0,0120392	0,000944908	12,74	<0,0001	***
Среднее завис. перемен	1000,243	Ст.откл.завис.перем	1290,813		
Сумма кв. остатков	43902467	Ст. ошибка модели	745,4713		
R-квадрат	0,674705	Исправ. R-квадрат	0,666470		
F(2, 79)	81,92825	F-значение (F)	5,43e-20		
Лог. Правдоподобие	-657,1742	Крит. Акаике	1320,348		
Крит. Шварца	1327,569	Крит. Хеннана-Куинна	1323,247		

Листинг 2. Оценка эконометрической модели ввода объектов недвижимости по данным 2020 года

В заключении необходимо отметить, что развитие рынка недвижимости помимо ипотечного кредитования зависит от множества факторов, таких как уровень покупательского спроса, объем качественного предложения, также общая экономическая ситуация в стране и возможное принятие ряда поддерживающих мер со стороны государства. По мнению экспертов если программу субсидирования ипотеки будет продлена это поможет строительной отрасли, а также будет способствовать стимуляции экономики в целом и решению жилищного вопроса множества граждан. Однако по прогнозам цены на рынке жилой недвижимости будут расти в 2021-2022 годах за счет низкой ипотечной ставки и выхода на региональные рынки в связи с принятием закона о комплексном развитии территорий. Также будет наблюдаться то, что большую долю рынка займут крупные застройщики, которые будут наращивать объемы предложения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Горемыкин В. А., Бугулов Э. Р. Экономика недвижимости : Учеб. пособие. М. : МГИУ, 2003. 277 с.
2. Чибикова Т. В., Крумина К. В. Характерные особенности рынка недвижимости в сравнении с его высокоорганизованной формой // Вестник СибАДИ. 2017. № 3 (55). [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/harakternyye-osobennosti-rynka-nedvizhimosti-v-sravnenii-s-ego-vysokoorganizovannoy-formoy> (дата обращения: 14.11.2021).
3. Берлизев Р. Н., Попова Е. А. Рынок жилой недвижимости России на современном

этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 3-1. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-zhiloy-nedvizhimosti-rossii-na-sovremenном-etape-razvitiya-ekonomiki> (дата обращения: 14.11.2021).

4. Главные события, которые будут влиять на рынок новостроек в 2021 году [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f16c4039a794731a2f8ba24> (дата обращения 14.11.2021).

5. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения 17.11.2021).