

УДК 332.628

ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ПЕРМИ

Лопатина А.Б.

ГОУ ВПО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет»,
Пермь, e-mail: panachev@pstu.ru

Представленная работа освещает влияние международного экономического кризиса на все сферы и экономические отрасли. Прежде всего экономический кризис сказывается на строительной сфере, что влечет за собой изменение стоимости недвижимости. Снижение цен на недвижимость по данным некоторых аналитиков является в некоторой степени индикатором кризисной обстановки. Выявлена взаимосвязь и взаимозависимость цен на недвижимость и цен на нефть. Также освещена тенденция изменения цен на недвижимость в регионах вслед за столичной динамикой. В настоящее время на рынке недвижимости на примере города Перми отмечается снижение количества строительных компаний, работающих на этом рынке. После ухода значительной массы местных застройщиков на рынке остались надежные строительные компании, которые снижают цены на новостройки и предоставляют возможность покупки недвижимости в рассрочку под процент ниже банковского. Тем самым увеличивается количество продаж на рынке первичной недвижимости, отмечается резкий спад продаж на рынке вторичной недвижимости. Это выражается в увеличении сроков экспозиции объявлений о продаже объектов, снижении стоимости объектов, увеличении разницы этикетной цены и суммы реальной сделки. Прогнозируется высокая вероятность сохранения таких тенденций на ближайший год.

Ключевые слова: экономический кризис, рынок, спад, недвижимость

EFFECTS OF THE ECONOMIC CRISIS ON THE REAL ESTATE MARKET ON THE EXAMPLE OF THE CITY PERM

Lopatina A.B.

Perm National Research Polytechnic University, Perm, e-mail: panachev@pstu.ru

This work highlights the impact of the international economic crisis on all areas and economic sectors. First of all, the economic crisis affecting the construction industry, which entails a change in property values. The decline in real estate prices according to some analysts is to some extent an indicator of a crisis. The interrelation and interdependence of real estate prices and oil prices. Also covered the trend in real estate prices in the region after the metropolitan dynamics. Currently, the example of the city of Perm real estate market observed decline in the number of construction companies operating in this market. After the departure of a large mass of non-native developers, the market remained robust construction companies that lower prices for new buildings and provide an opportunity to buy property in installments by the percentage below the bank. This increases the number of sales in the primary real estate market, it has seen a sharp decline in sales in the secondary real estate market. It is expressed in terms of an increase in the exposure of ads for the sale of objects, reducing the cost of facilities, the increase in the difference etiqette prices and the amount of real transaction. It is predicted a high probability of preservation of these trends for the coming year.

Keywords: economic crisis, the market, downturn, real estate

За всю историю своего существования Россия переживала много экстремальных ситуаций. Это были и многочисленные войны, революции, путчи, смена власти, репрессии, геноцид и многие другие опасные для жизни нашего народа ситуации. В последнее время, благодаря политике руководства нашей страны, непосредственная угроза жизни и благополучию населения снижается, но в связи с тем, что международная политическая обстановка в общем и целом продолжает быть не только не спокойной, но и обостренной, непосредственную угрозу для населения нашей страны представляют крупные экономические кризисы, коих на счету среднестатистического жителя среднего возраста насчитывается уже несколько. Это и дефолт одна

тысяча девятьсот девяносто восьмого года, и международный экономический кризис две тысячи восьмого года. В настоящее время наша страна вместе со всеми другими государствами переживает международный экономический кризис, кризис системный, самый масштабный из всех, которые когда-либо случались в мире, кризис, грозящийся окончиться полной сменой международной экономической системы, взамен которой еще не придумана модель экономического взаимодействия между странами и государствами.

Безусловно, любой экономический кризис, прежде всего отражается на жизни каждого гражданина, касается всех сфер жизни и деятельности. Но первым, как показывает практика, в подобных условиях, страдает

строительный сегмент и рынок недвижимости, который, по оценкам некоторых экономистов и аналитиков, является в некоторой степени индикатором экономической ситуации в стране [6]. Анализ существующего положения вещей на рынке недвижимости на примере города Перми, сложившегося под влиянием международного экономического кризиса, является, с одной стороны, вторичной ситуацией, сформированной системными явлениями на международном рынке, но при этом также оказывает влияние на международный рынок по принципу «влияния частного на общее».

Целью данной работы является описание и анализ влияния экономического кризиса на рынок недвижимости на примере города Перми.

Как любой провинциальный город, город Пермь испытывает на себе влияние столичной тенденции и, безусловно, масштабных международных изменений [1]. Поэтому для адекватного анализа экономической ситуации на рынке недвижимости локальной зоны необходимо, прежде всего, проанализировать закономерности изменения стоимости недвижимости и общие закономерности.

По данным ведущих аналитиков в сфере экономики, как макро-, так и микро-, в также в сфере имущественного права, цены на недвижимость в России, как сырьевом государстве, определяются ценами на нефть [10]. Многолетний анализ этой гипотезы приводит к полному ее подтверждению, что можно выразить графиком, на котором по оси абсцисс расположены понятия времени в годах, а на оси ординат расположены денежные величины в долларах, причем по левому краю графика представлены величины стоимости квадратного метра жилой недвижимости в долларах по городу Москве, в котором традиционно в течение последних десятилетий расчет цен на недвижимость происходит в иностранной валюте [7, 9]. По правому краю графика представлены цены на нефть в долларах за баррель. Цены рассчитаны и представлены в долларах, однако при пересчете их на рублевый курс закономерность и взаимозависимость двух кривых, представленных на графиках, сохраняет те же соотношения, что в некоторой степени доказывает взаимовлияние этих двух расчетных экономических категорий друг на друга [10].

Поскольку в последние годы наблюдается падение рубля на международном рынке, соответственно отмечается рост курса доллара, то при таких огромных изменени-

ях в ценниках стоимости квадратного метра недвижимости сложившаяся практика расчета стоимости недвижимости в долларах за квадратный метр в столичных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, но особенно в Москве, перестроилась на цены в рублевом эквиваленте, что оставило их, как и прежде на самом высоком уровне по сравнению с другими городами России, но приблизило к реальным расчетным ценам в национальной валюте.

Вслед за переходом на рублевый эквивалент расчета цен за недвижимость в столичных городах России произошло и заметное снижение стоимости квадратного метра недвижимости, начало которого было отмечено уже в начале года, а также сохранилось и усугубилось на протяжении всего этого года. Ожидаемый всплеск стоимости недвижимости, который на протяжении нескольких лет отмечался в конце каждого года, не произошел, что послужило знаком того, что нынешний международный кризис является серьезным и долгосрочным.

Через некоторое время, в частности несколько месяцев, как и следовало ожидать, подобные же тенденции стали проявляться и на рынках недвижимости региональных центров России. Проанализировав ситуацию, на данный момент можно сказать, что рынок недвижимости города Перми снизился, по сравнению с другими областными и краевыми центрами, значительно больше, что объясняется тем, что изначально цены на рынке недвижимости Перми были неоправданно высокими, по сравнению с другими регионами и их центрами.

Поскольку в городе Перми изначально развита строительная отрасль, в том числе со значительной долей представительств местных строительных компаний, которые возводили достаточное количество жилой и нежилой недвижимости в год, то анализируя эти тенденции, на строительный рынок Перми, зашли и крупные российские компании, также желающие строить и получать прибыль с рынка недвижимости Перми [3, 4].

Такая ситуация привела к перепроизводству недвижимости, которая, как известно, как товар привязана к месту и не может быть перевезена и транспортирована для реализации на другом рынке другого региона. Перепроизводство привело к затовариванию, что в условиях кризиса и тотального снижения спроса на все товары и услуги повлекло за собой снижение стоимости недвижимости, и жилой, и нежилой [2].

Анализируя эту ситуацию как в общем так и в целом, в конце 2015 года строительный рынок Перми покинули многие застройщики, приостановив или полностью заморозив строительство тех объектов и на тех стадиях, на которых их застал кризис 2015 года. Это привело к увеличению количества недостроенных зданий, многие из которых являются многоэтажными. Такая ситуация ведет к ухудшению архитектурного ансамбля города, восстановление которого может не произойти в течение еще многих лет, поскольку сроки действующего экономического кризиса являются неопределенными.

После того как пермский рынок в строительном сегменте стал заполнен только местными строительными организациями, ставшими своего рода региональными монополистами в сфере строительства недвижимости, и жилой, и нежилой, то экономические стратегии пермских застройщиков стали ориентироваться на продажу возводимых ими объектов на максимально ранней стадии и максимально полно, что привело к снижению цен на квадратный метр как жилого, так и не жилого фонда. Помимо этого, многие строительные компании стали кредитовать своих клиентов по минимальной процентной ставке в 1,5–2 раза ниже ипотечной или давать рассрочку под залог строящегося объекта под процент значительно ниже банковского, как потребительского кредита, так и ипотечного.

Все это привело к резкому снижению цен на вторичную недвижимость. Сроки экспозиции объектов вторичной недвижимости, выставленной на продажу на интернет-досках и порталах по продаже недвижимости, выросли с двух-трех месяцев до полугода, а в последнее время и года. Если до кризиса 2015 года, продавец, желающий продать тот или иной объект недвижимости, для гарантированной его продажи мог рассчитывать на гарантированную продажу при дисконте в 10%, то в настоящее время снижение цены на продаваемые объекты достигает 15–25%, а в некоторых случаях и 30%. Отмечается значительная разница между этикетной ценой продаваемой вторичной недвижимости и ценой реальной продажи, зафиксированной регистрационной палатой. В некоторых случаях продажная стоимость вторичной недвижимости за квадратный метр фиксируется меньше стоимости квадратного метра новостройки подобного класса в подобном районе города.

Несмотря на сложившиеся обстоятельства в настоящее время на рынке недвижимости, все аналитики и специалисты

по работе с недвижимостью, продолжают вспоминать бум продаж недвижимости в третьем – четвертом кварталах 2014 года. Начавшееся падение рубля и снижение цен на нефть привело к ажиотажу и полному непониманию прогнозов будущего, как экономического, так и политического. Все эти неопределенности побудили ту массу населения, которая располагала хоть какими-то финансовыми возможностями, скупать недвижимость по высоким ценам, без определенной стратегии дальнейшего распоряжения ею. Многие люди, поддавшись «эффекту толпы», покупали недвижимость совершенно необоснованно с точки зрения личной финансовой ситуации [8]. Также неосмотрительно многие из таких финансово малограмотных людей возложили на себя кредитные обязательства, связанные как с ипотекой, так и с потребительскими кредитами. В надежде на то, что недвижимость всегда в цене и ею можно управлять и распоряжаться, а также в надежде на то, что при определенных условиях при управлении недвижимостью можно получать ренту от аренды жилых и нежилых помещений, а этими финансовыми вливаниями погашать кредиты, взятые для покупки этой же самой недвижимости, некоторые владельцы неликвидных объектов не смогли грамотно рассчитать свои финансовые возможности и учесть изменившиеся условия рынка, что привело к личному финансовому кризису на фоне общего мирового.

В связи с наступлением общего мирового экономического кризиса, отразившегося на всех сферах жизнедеятельности страны и каждого гражданина, повысился уровень инфляции, что повлекло за собой повышение цен на товары и продукты первой необходимости, снизилась покупательская способность населения в целом, что стало приводить к снижению цен на аренду недвижимости, и жилой, и нежилой. Многие объекты, ранее успешно сдававшиеся в аренду, стали пустовать по причине невозможности арендаторов вносить арендную плату. Это привело к повышению конкуренции на рынке арендной недвижимости и высвобождению большого количества объектов. Невозможность гасить взятые на себя кредитные обязательства финансовыми поступлениями от арендных платежей привело к тому, что непродуманные кредиты, ипотечные и потребительские, повлекли за собой смену финансовой стратегии владельцев такой недвижимости и увеличению количества продаваемых объектов на рынке как первичной, так и вторичной недвижимости, жилой и нежилой [5]. Обилие продаваемых объектов, снижение, а затем и падение

потребительского спроса на недвижимость вообще, обилие строящихся объектов, самостоятельно продаваемых застройщиками на более выгодных, чем в банках, условиях, привело сначала к стагнации рынка недвижимости (первый – второй кварталы 2015 года), а затем и к его падению (третий – четвертый кварталы 2015 года).

В первом – втором кварталах 2015 года происходило просто увеличение сроков экспозиции объектов, выставленных на продажу от привычных одного – двух месяцев до полугода и более. Продажи объектов недвижимости снизились резко, примерно на 30–50% от количества продаж за подобный период 2014 года. При этом разница этикетной цены и реальной стоимости сделки могла достигать дисконта в 15–20%. В третьем – четвертом кварталах 2015 года, вместо ожидаемого привычного оживления на рынке недвижимости, отмечалось еще большее снижение количества совершаемых сделок. Многие продавцы в силу своей неготовности снижать цены на продаваемые ими объекты снимали их с продажи вообще. Те продавцы, которые в силу разных жизненных обстоятельств были вынуждены продавать свою недвижимость, оказывались в условиях необходимости снижать цену на 25–30%, в некоторых случаях продажи неликвидного объекта даже на 35% от этикетной цены. Помимо обилия предложений на вторичном рынке недвижимости, ситуацию осложняло большое количество предложений, исходящих от рынка новостроек.

Традиционно на рынке недвижимости самыми ликвидными из всех объектов считались однокомнатные квартиры. Однако по данным аналитических агентств в сфере недвижимости по городу Перми было установлено снижение спроса на однокомнатные квартиры только за февраль 2016 года на 7,5%, а цены на них снизились на 2% за один месяц. Более точно установить степень снижения стоимости недвижимости пока не представляется возможным, в силу того, что первоначальная цена продажи и стоимость реальной сделки существенно различаются. Те продавцы, которые не готовы предоставлять дисконт покупателю, снимают объекты с продажи.

В связи с такими обстоятельствами существенно изменился портрет покупателя, что в данных обстоятельствах позволяет покупателю диктовать условия, на которых он готов совершить сделку, что касается прежде всего цены объекта.

Многие продавцы, имеющие твердое намерение продать недвижимость, вынуж-

дены прибегнуть к услугам скупщиков, деятельность которых вызывает сомнения прежде всего в правовом аспекте. Тем не менее подобные сделки совершаются, как правило с большим дисконтом в 30–50% от рыночной цены, величину которой сложно определить в силу того, что рассчитывается она, прежде всего, как среднее между этикетной ценой и стоимостью зарегистрированной сделки, реальную сумму которой отследить практически невозможно, поскольку, с одной стороны, она является коммерческой тайной сторон сделки, а с другой стороны, с введением нового способа налогообложения подобных сделок не представляется возможным определить настоящую стоимость сделки, а не ту, которая указана в договоре купли – продажи.

В связи с вышеизложенным можно ожидать следующих тенденций на рынке недвижимости в 2016 году:

1. Снижение спроса на недвижимость высокого класса и повышение спроса на объекты эконом-класса.
2. Изменение и корректирование законодательства, касающегося всех аспектов строительной сферы.
3. Возрождение институтов доходных домов, активизация на рынке арендных объектов.
4. Уменьшение количества строительных компаний и монополизация ими строительного рынка.
5. Активное развитие и внедрение строительных технологий, экономящих финансовые ресурсы застройщиков.
6. В связи с развитием интернет-технологий и ростом конкуренции на рынке риэлторских услуг возможна трансформация этого поля деятельности.
7. Законодательная коррекция правил и условий о выдаче ипотечных кредитов, что, вероятно сместит банки с главенствующего в этой сфере места и приведет к снижению процентных ставок.

Заключение

Рынок первичного жилья неуклонно тянет за собой вниз рынок вторичного жилья, соответственно цены на вторичное жилье падают (за 2015 год на 10–15%. Ожидается дальнейшее снижение цен в 2016 году еще на 10–15%. Стоимость квадрата в городах не отражают реальной картины кризиса, так как они базируются на ценах предложений, которые отличаются от цен сделок. Так, в докризисные годы разница между ценами предложений и ценами сделок обычно составляла 2–5%, тогда как в 2015 году, согласно различным оценкам, уровень скидки достигал от 15 до 25%, а доля квартир, продающихся с дисконтом, достигала 60–80%.

Также в российских городах отмечается рост объема предложения на 30–60% и снижение спроса на 10–60%. Сроки экспозиции на вторичном рынке серьезно выросли. Квартиры продаются по полгода и даже дольше – не в последнюю очередь именно из-за неготовности продавцов к дисконту.

Список литературы

1. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: ФиС, 1996. – 398 с.
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учеб. пособие. – СПб.: СПб. ун-т, 1999. – 305 с.
3. Золотарева Г.А., Подопригора И.В. Влияние инвестиций в жилищную сферу на экономический рост // Известия Томского политехнического университета. – Вып. № 6. – Т. 323, 2013. – С. 62–68.
4. Кривошлыков В.С. Функционирование локального рынка и приоритеты его развития в современных условиях: дис. ... канд. экон. наук. – Курск, 2012. – 214 с.
5. Ларионов А.В., Малышев И.В. Проблемы функционирования жилищно-строительного комплекса в условиях экономического кризиса // Вестник Орловского государственного аграрного университета. – 2010. – Вып. № 1. – Т. 22. – С. 57–59.
6. Львов И.В., Обухова Т.Г. Социально-экономическая роль строительного комплекса // Вестник Чувашского университета. – 2010. – Вып. № 4. – С. 385–389.
7. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: ТОО «Технобалт», 1995. – 579 с.
8. Управление проектом – основы проектного управления: учебник / под ред. проф. М.Л. Разу. – М.: Кнорус, 2006. – 768 с.
9. Федоров А.Е. Актуальные проблемы управления региональным рынком недвижимости: На примере города Москвы: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2002. – 165 с.
10. Хусаинов И. И. Мнение: ждать ли армагеддона на рынке недвижимости в 2016 году. Официальные периодические издания: РБК. Недвижимость. – М., 2015. – URL: <http://realty.rbc.ru/experts/18/12/2015/562949998665640.shtml>.

References

1. Balabanov I.T. Operacii s nedvizhimostyu v Rossii. M.: FiS, 1996, 398 p.
2. Valdajcev S.B. Ocenka biznesa: Ucheb. posobie. SPb: Spb. un-t, 1999. 305 p.
3. Zolotareva G.A., Podoprigora I.V. Vliyanie investicij v zhilishchnuyu sferu na ehkonomicheskij rost // Izvestiya Tomskogo politekhnicheskogo universiteta. Vyp. no. 6. T. 323, 2013, pp. 62–68.
4. Krivoslykov V.S. Funkcionirovanie lokalnogo rynka i priority ego razvitiya v sovremennyh usloviyah. Diss. ... k. ehkon. nauk. Kursk, 2012, pp. 214.
5. Larionov A.V., Malyshev I.V. Problemy funkcionirovaniya zhilishchno-stroitel'nogo kompleksa v usloviyah ehkonomicheskogo krizisa. Vestnik Orlovskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. Vyp. no. 1. T. 22, 2010, pp. 57–59.
6. Lvov I.V., Obuhova T.G. Socialno-ehkonomicheskaya rol stroitel'nogo kompleksa. Vestnik Chuvashskogo universiteta. Vyp. no. 4, 2010, pp. 385–389.
7. Tarasevich E.I. Metody ocenki nedvizhimosti. SPB: TOO «Tekhnobalt», 1995, 579 p.
8. Upravlenie proektom osnovy proektnogo upravleniya: uchebnik. Pod red. prof. M.L. Razu. M.: Knorus, 2006, 768 p.
9. Fedorov A.E. Aktualnye problemy upravleniya regionalnym rynkom nedvizhimosti: Na primere goroda Moskvy. Diss. ... k. ehkon. nauk. M., 2002, 165 p.
10. Husainov I. I. Mnenie: zhdet li armageddona na rynke nedvizhimosti v 2016 godu. Oficialnye periodicheskie izdaniya: RBK. Nedvizhimost. M., 2015. URL: <http://realty.rbc.ru/experts/18/12/2015/562949998665640.shtml>.