

УДК 332.628

ИНДИКАТОРЫ МИРОВОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА И ПАДЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Лопатина А.Б.

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

Представленная работа освещает влияние международного экономического кризиса на все сферы и экономические отрасли. В настоящий момент на рынке недвижимости отмечается резкий спад спроса при одновременном увеличении количества предложений, а также перепроизводство и заговаривание из-за активно действующих и продолжающих возводить объекты недвижимости застройщиков. Большое количество предложений на рынке недвижимости объясняется прежде всего кризисной ситуацией, в которой несостоятельные заемщики пытаются самостоятельно избавиться от залоговой недвижимости путем ее продажи. Большое количество залогового имущества реализуется кредитными организациями на их представителями самостоятельно на разных стадиях: досудебной, судебной, стадии исполнительного производства, стадии принятия залогового имущества на свой баланс в качестве непрофильного актива. Эти факторы свидетельствуют о наличии неблагоприятной кризисной ситуации в стране и подтверждают гипотезу о том, что стагнация, а затем и падение рынка недвижимости может быть признано индикатором кризисной экономической ситуации, с учетом того, что происходит корреляция цен между нефтью и недвижимостью. Полученные результаты подтверждают целиком и полностью гипотезу о том, что падение рынка недвижимости может служить индикатором экономического неблагополучия в стране, а также на международном рынке в силу тотальной и системной взаимосвязи всех составляющих мировой экономики.

Ключевые слова: экономический кризис, рынок, спад, недвижимость, индикатор

INDICATORS OF THE WORLD ECONOMIC CRISIS AND FALL OF REAL ESTATE MARKET

Lopatina A.B.

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

This work highlights the impact of the international economic crisis on all areas and economic sectors. At the moment, the real estate market have seen a sharp decline in demand, as well as the simultaneous increase in the number of proposals, as well as the overproduction and overstocking because of active and continuing to build the objects of real estate developers. A large number of proposals for the real estate market is primarily due to the crisis situation in which the insolvent borrowers trying to get rid of their own real estate collateral by its sale. The estates is realized by banks or their representatives at various stages: pre-litigation, the judicial, the executive production stage, the stage of acceptance of collateral on its balance sheet as a non-core asset. All these factors indicate the presence of a dysfunctional crisis situation in the country and support the hypothesis that the stagnation and then fall in the real estate market can be considered an indicator of economic crisis in the country, taking into account what is happening in prices between the oil price correlation and real estate property. The results confirm entirely the hypothesis that the decline in the real estate market can serve as an indicator of economic distress in the country, as well as in the international market, due to a total and systemic interconnectedness of all components of the global economy.

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

Безусловно, любой экономический кризис прежде всего отражается на жизни каждого гражданина, касается всех сфер жизни и деятельности. По 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 влия-

ние на международный рынок по принципу «влияния частного на общее».

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. Являясь большей частью целого, наша страна испытывает на себе значительное влияние мировых и международных ситуаций, в том числе и экономических потрясений, таких как экономический кризис 2008 года,

начавшийся в США как кризис ипотечного кредитования [2]. Взаимопереплетение экономических ситуаций в разных странах оказывает влияние на них, поэтому после экономических событий, развернувшихся на американском рынке ипотечного кредитования, российский рынок также ощутил на себе его влияние. Это отразилось на банковской сфере, но также и на простых гражданах, имеющих к тому времени кредитные обязательства перед банками, что и привело к изменению рынка недвижимости, его структуре и изменению цен на нем.

Международный экономический кризис начался в 2014–2015 годы и по прогнозам может стать самым крупным и системным. В таких условиях, несмотря на поддержку государства, процедуры санации и капитализации банков, многие банки страдают, закрываются, лишаются лицензий, дающих им право работать на российском рынке. Страдают также те банковские инструменты и гаранты, которые обеспечивают банкам финансовую безопасность и стабильность при их работе и с населением, и с организациями. Залоговое имущество, взятое банками в качестве обеспечения, также играет значительную роль, поскольку доля его на рынке недвижимости в настоящее время занимает уже более 30% [1]. Однако при смене экономической ситуации, как в мире, так и в стране, ликвидность того или иного залога может измениться, что чаще всего и происходит.

Целью данной работы является обследование вопросов влияния мирового экономического кризиса на рынок недвижимости и все сферы рынка также обследование возможности использовать тенденции на рынке недвижимости в качестве индикаторов течения экономического кризиса.

Анализируя эту ситуацию как в общем и в целом, в конце 2015 года строительный рынок Перми покинули многие застройщики, приостановив или полностью заморозив строительство тех объектов и на тех сегментах, на которых их застал кризис 2015 года. Это привело к увеличению количества недостроенных зданий, многие из которых являются многоэтажными. 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, экономические стратегии пермских застройщиков стали ориентироваться на продажу возводимых ими объектов на максимально ранней стадии и мак-

симально полно, что привело к снижению цен на квадратный метр как жилого, так и нежилого 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. Срок 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. Еще до кризиса 2015 года, продавцы не могли продать тот или иной объект недвижимости для гарантированной его продажи могли рассчитывать на гарантированную продажу по дисконту в 10%, что в настоящее время снижается до 15–25%, а в некоторых случаях и до 30%. Отмечается значительная разница между этикетной ценой продаваемой вторичной недвижимости и ценой реальной сделки, зафиксированной регистрационной ценой. В некоторых случаях реальная стоимость вторичной недвижимости за квадратный метр фиксируется меньше стоимости квадратного метра новостройки подобного класса в подобном районе города.

Для проведения анализа и констатации фактов проведен глубокий анализ открытых данных, предоставляемых частными лицами, кредитными организациями, коммерческими компаниями и частными аналитическими агентствами. Для проверки достоверности получаемых и полученных данных исследование проводилось на пермском рынке недвижимости с целью возможности провести частный эксперимент, подтверждающий гипотезу того, что падение на рынке недвижимости является индикатором экономического кризиса.

Для проведения эксперимента было выставлено на продажу 5 объектов недвижимости, традиционно считающихся ликвидными: однокомнатные квартиры в хорошем состоянии в разных районах города Перми. Эксперимент проводился с четвертого квартала 2014 года по настоящее время (первый квартал 2016 года).

На основании открытых данных были проанализированы рыночные цены, по которым было возможно продать данные объекты. Для снижения рисков были заложены проценты для дисконта от первоначальной продажной цены. Объекты выставлены на

продажу на всех открытых интернет-досках, порталах и во всех открытых источниках города Перми.

В ходе эксперимента выявлены некоторые закономерности:

1. Резкий рост количества предложений о продаже недвижимости, как новостроек, так и вторичной недвижимости в жилом и нежилом секторах.

2. Стагнация рынка недвижимости в первом – втором кварталах 2015 года.

3. Падение рынка недвижимости в третьем – четвертом кварталах 2015 года.

4. Увеличение количества предложений на рынке новостроек.

5. Снижение стоимости новостроек.

6. Продажа новостроек от застройщиков на более выгодных для покупателя условиях.

7. Кредитование покупателей самими застройщиками под более низкий процент, в сравнении с банковским и ипотечным.

8. Преимущественное отклонение в сторону совершения сделок на рынке новостроек.

9. Снижение количества сделок на рынке вторичной недвижимости.

10. Корреляция цен на нефть и цен на недвижимость.

11. Рост инфляции.

12. Снижение потребительского спроса.

13. Повышение цен на тарифы ЖКУ.

14. Рост цен на товары повседневного спроса.

15. Увеличение стоимости продуктов в вой корзины.

16. Продолжающееся падение национальной валюты на международном валютном рынке.

17. В ходе проведения эксперимента для реализации объектов недвижимости путем продажи была выявлена необходимость снижения цены объектов на 20–39% от этикетной цены, что в трех из пяти случаев делало продажу данных объектов невыгодной сделкой и вынуждало снимать объекты с продажи.

18. При продаже ликвидных объектов необходимо заключать длительный срок экспозиции объявлений, что существенно затрудняет продажу и увеличивает сроки до 6–12 месяцев (по данным 2015 года), по сравнению с привычными 1–2 месяцами (по данным 2014 года).

19. Повышение количества организаций, осуществляющих срочный выкуп недвижимости с дисконтом 15–30% от цены, которая ниже этикетной на 15%, что суммарно составляет 40–50% ниже рыночной.

20. Повышение конкуренции среди объектов недвижимости за счет увеличения количества продаваемых новостро-

ек, а также большого количества реализованного в связи с кризисом заложенного имущества, на всех стадиях процедуры реализации, что существенно снижает цену этих объектов. В некоторых случаях до 50–60%, что, в свою очередь, также влияет на рынок недвижимости в целом и целом.

Все эти факторы свидетельствуют о наличии неблагоприятной кризисной ситуации в стране и подтверждают гипотезу о том, что стагнация, а затем падение рынка недвижимости может быть признано индикатором кризисной экономической ситуации, с учетом того, что происходит корреляция цен между ценами на нефть и ценами на недвижимость.

Для адекватного анализа полученных результатов прежде всего необходимо проанализировать закономерности изменения стоимости недвижимости в общепринятых закономерности. Падение курса национальной валюты привело к тому, что от традиционных долларовых расчетов цен на недвижимость в столице страны цены были переведены и перерасчитаны, ориентируясь на рублевый эквивалент. Вслед за переходом на рублевый эквивалент расчета цен за недвижимость в столичных городах 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 [3].

Через некоторое время, в частности несколько месяцев, как и следовало ожидать, подобные же тенденции стали проявляться и на рынках недвижимости региональных центров России [4].

Анализ экономической ситуации на рынке города Перми показывает, что рынок недвижимости в этом регионе ощутил на себе спад более значительный, чем рынки недвижимости других регионов, в которых цены на недвижимость были более реальными и оправданными, чем изначально завышенные цены на недвижимость в городе Перми [7].

Изначально хорошо развитое строительство в городе Перми и кризисная экономическая ситуация привела к перепроизводству недвижимости. 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 [8, 9].

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, 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 нежилого фонда. Помимо этого, многие строительные компании стали кредитовать своих клиентов по минимальной процентной ставке в 1,5–2 раза ниже банковской ипотечной или давать рассрочку под залог строящегося объекта под процент значительно ниже банковского.

Все это привело к резкому снижению цен на вторичную недвижимость. Сроки экспозиции объектов вторичной недвижимости выросли с двух-трех месяцев до полугода и даже года. 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. В некоторых случаях продажная стоимость вторичной недвижимости за квадратный метр фиксируется меньше стоимости квадратного метра новостройки подобного класса в том же районе города.

Несмотря на сложившиеся обстоятельства в настоящее время на рынке недвижимости, экономисты и специалисты по работе с недвижимостью продолжают вспоминать бум продаж недвижимости в третьем – четвертом кварталах 2014 года. Невидимое падение рубля и снижение цен на нефть привело к ажиотажу и полному игнорированию прогнозов будущего, как экономического, так и политического. Все эти обстоятельства 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]. Неосмотрительно банками были розданы, а населением взяты на себя ипотечные обязательства [9]. Закредитованность населения максимальная, а процент невозврата достигает 70–80% по отдельно взятым реги-

онам. Общая сумма невозврата кредитных средств по стране достигает одного триллиона рублей.

В связи с наступлением общего мирового экономического кризиса снизилась покупательская способность населения в целом, что стало приводить к снижению цен на аренду недвижимости, 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. На рынок недвижимости стали поступать все больше объектов, целью продажи и возврата денежных средств кредиторам [1]. Обилие продаваемых объектов привело к падению потребительского спроса на недвижимость, вообще, обилие строящихся объектов, самостоятельно продаваемых застройщиками на более выгодных, чем в банках, условиях, привело сначала к стагнации рынка недвижимости, а затем и к его падению. Таким образом на рынке недвижимости установилась следующая ситуация: резкое снижение спроса, значительное повышение предложения, избыточное производство и затоваривание.

Самые неликвидные объекты недвижимости на рынке – это однокомнатные квартиры, стоимость которых снизилась только за февраль 2016 года на 2%. Анализ цен на недвижимость является сложной задачей, поскольку в условиях экономического кризиса на рынке недвижимости цены на жилье значительно отличаются при сравнении этикетной цены и суммы реальной продажи. В среднем дисконт составляет 15–25%, а в отдельных случаях достигает и 30% при условии продажи объекта недвижимости с полностью готовыми документами, без осложняющих факторов и полной ликвидности данного объекта.

Также следует учитывать тот факт, что рынок недвижимости пополняют не только ничем не обремененные объекты недвижимости, но и залоговое имущество, продаваемое кредиторами или организациями, представляющими их интересы. Залоговое имущество не может относиться к категории «чистой продажи», а относится к категории «проблемной вторичной недвижимости», что существенно снижает его цену, в некоторых случаях до 30–50% от рыночной. Влияние таких дисконтных объектов оказывает свое воздействие на падающий рынок, что, в общем и целом еще больше усугубляет ситуацию.

Помимо падения цен на недвижимость индикатором мирового экономического кризиса может служить повышение цен на продукты и услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Заключением проведенного исследования могут послужить все вышеприведенные данные, подтверждающие целиком и полностью гипотезу о том, что падение рынка недвижимости может служить индикатором экономического неблагополучия в стране, а также и на международном рынке, в силу тотальной и системной взаимосвязи всех составляющих мировой экономики.

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., Подопригра И.В. Влияние инвестиций в жилищную сферу на экономический рост // Известия Томского политехнического университета. – 2013. – Вып. № 6. – Т. 323. – 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. Федоров А.Е. Актуальные проблемы управления региональным рынком недвижимости: На примере города Москвы: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2002. – 165 с.
9. 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 nedvizhimost'yu v Rossii. M.: FiS, 1996, 398 p.
2. Valdajcev S.V. Ocenka biznesa: ucheb. posobie. SPb. Spb. un-t, 1999, 305 p.
3. Zolotareva G.A., Podoprigrora I.V. Vliyanie investitsij v zhilishchnuyu sferu na ehkonomicheskiy rost // Izvestiya Tomskogo politekhnicheskogo universiteta. – 2013. – Vyp. № 6. – T. 323, 2013. – Pp. 62–68.
4. Krivoslykov V.S. Funkcionirovanie lokalnogo rynka i prioritety ego razvitiya v sovremennykh usloviyakh. ... k. ehkon. nauk. Kursk, 2012, pp. 214.
5. Larionov A.V., Malyshev I.V. Problemy funkcionirovaniya zhilishchno-stroitel'nogo kompleksa v usloviyakh ehkonomicheskogo krizisa. Vestnik Orlovskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. Vyp. no. 1, T. 22, 2010, pp. 57–59.
6. Lvov I.V., Obukhova 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 «Technobalt», 1995, 579 p.
8. Fedorov A.E. Aktualnye problemy upravleniya regionalnym rynkom nedvizhimosti: Na primere goroda Moskvy. Vestnik ehkon. nauk. Moskva, 2002, 165 p.
9. Husainov I.I. Mnenie: zhdet li armageddona na rynke nedvizhimosti v 2016 godu. Oficialnye periodicheskie izdaniya: RBK. Nedvizhimost. Moskva [2015] URL: <http://realty.rbc.ru/experts/18/12/2015/562949998665640.shtml>