

УДК 332.628

## ПРОГНОЗИРОВАНИЕ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ МИРОВОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА

Лопатина А.Б.

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

Представленная работа освещает возможные прогнозы по развитию рынка недвижимости в условиях мирового экономического кризиса на примере конкретного региона. Прежде всего в работе даны общие представления о факторах, влияющих на ситуацию рынка недвижимости как экономического раздела, ситуация на котором подвержена действию огромного ряда факторов. Такое обилие влияний и взаимодействий различных явлений затрудняет прогнозирование. Однако составить грамотный прогноз – это и есть умение учесть все факторы, оказывающие свое действие на то или иное явление. Поэтому, для того чтобы прогнозировать ситуацию на ближайшее время, а конкретно до конца текущего года, необходимо оценить достоверность недавних прогнозов, составленных на текущий период. При анализе этих данных выяснилось, что достоверность прогнозирования на первый – второй кварталы 2016 года высокая. Опираясь на эти данные и реальную текущую ситуацию на региональном рынке недвижимости, сформированы основные аспекты прогнозирования ситуации на рынке недвижимости в условиях мирового кризиса на примере города Перми и данного региона в целом.

**Ключевые слова:** экономический кризис, рынок, спад, недвижимость, прогноз

## PREDICTION OF THE SITUATION IN THE REAL ESTATE MARKET IN THE WORLD ECONOMIC CRISIS

Lopatina A.B.

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

This work highlights the possible forecasts for real estate market development in conditions of global economic crisis on the example of a particular region. First of all, given the general idea of the factors that influence the situation of the real estate market as the economic section, a situation which is exposed to the action of the huge number of factors. Such a variety of influences and interferences of different phenomena, difficult to predict. However, to make a competent forecast – this is the ability to take into account all factors exert their effects on a particular phenomenon. Therefore, in order to predict the situation in the near future, namely, the end of the year, it is necessary to evaluate the accuracy of recent forecasts drawn up for the current period. In the analysis of these data revealed that the accuracy of prediction on the first – the second quarters of 2016 show a high reliability. Based on this data and the real current situation on the regional real estate market, formed and covered aspects of forecasting the situation on the real estate market in the context of the global crisis on the example of the city of Perm and the region as a whole.

**Keywords:** economic crisis, the market, decline, real estate, prognosis

Прогнозирование любой ситуации в любой сфере деятельности, тем более в экономическом формате, является, с одной стороны, важным тактическим подспорьем для ведения финансовой деятельности, с другой стороны, определяется так огромным количеством факторов, что само по себе представление экономических перспектив того или иного рынка и сферы деятельности представляет из себя весьма трудную, но важную задачу [7].

При прогнозировании любого экономического явления необходимо учитывать ряд факторов, максимально важными из которых являются следующие:

1. Политические.
2. Социальные.
3. Валютные.
4. Внешнеэкономические.
5. Факторы внутреннеэкономические.

6. Информационные.

7. Факторы экономической политики того или иного государства.

Политические факторы включают в себя те аспекты ориентированности государства на ведение курса выстраивания отношений внутри страны и взаимодействия ее с другими странами, которые непосредственно сказываются на экономике и ее отдельных отраслях внутри самой страны. Как правило, на экономической стороне жизни страны сказываются войны, мировые и локальные, революции, гражданские волнения и все те факторы, жизнеспособность которых зависит от вооруженности лиц, ими управляющих, что стимулирует спрос оружия и развитие военно-промышленного комплекса и тем самым приносит доход стране, производящей эту продукцию [9].

Социальные факторы настолько многообразны, что включают в себя все сферы деятельности, от медико-социальной до налоговой и правоохранительной, поскольку при совокупности их действия, происходит колебание экономических процессов в любую сторону, от роста их до спада, вплоть до мирового экономического кризиса, который в настоящее время находится на стадии развития [6].

Валютные факторы и их значение крайне велико, поскольку взаимозависимость валютного обращения как внутри страны, так и за ее пределами, а также стабильность или дестабилизация национальной валюты внутри страны или за ее пределами настолько значимо и существенно влияет на ситуацию отдельно взятой страны или даже ее региона, что валютные колебания могут привести или к краху экономических позиций государства, что чаще всего и наблюдается в последнее время, или к росту экономики отдельно взятой страны.

Целью настоящего научно-практического обзора является описание вариантов прогнозов ситуаций, складывающихся и развивающихся на рынке недвижимости отдельно взятого региона, на примере рынка недвижимости города Перми [7].

В определенной мере данная работа является продолжением предыдущих исследований рынка недвижимости города Перми, который, как и любой другой региональный сегмент, зависит от тех тенденций, которые преобладают на рынке недвижимости, оказывающих свое влияние на локальную ситуацию, с региональным коэффициентом поправки на расчетную валюту (поскольку столичный рынок недвижимости, до недавнего времени вел расчеты и пересчеты в иностранной валюте, а региональные рынки, как правило, ориентируются на расчеты в национальной валюте), скорость реагирования рынка на международную и локальную ситуацию, а также необходимо учитывать уровень дохода населения в том или ином регионе.

Экономический кризис прежде всего отражается на жизни каждого гражданина и касается всех сфер жизни и деятельности. В любом экономическом кризисе первым страдает строительный сегмент и рынок недвижимости, который, по оценкам некоторых экономистов и аналитиков, является в некоторой степени индикатором экономической ситуации в стране [4]. Анализ существующего положения вещей на рынке недвижимости на примере города Перми, сложившегося под влиянием

международного экономического кризиса, является вторичной ситуацией, сформированной системными явлениями на международном рынке [1].

При составлении прогнозов на будущее необходимо всегда учитывать предыдущие прогностические данные, проанализировав базу данных, на которых они основывались, а также суметь оценить совпадение прогностической картины и реальной, уже сложившейся ситуации. Поэтому при составлении прогнозов, даже ближайших, до конца текущего года, необходимо оценить прогнозы, рассчитываемые на текущее время, оценить их достоверность прогностическую также сравнить с теми же временными интервалами, предыдущих лет [10].

Анализируя ситуацию как таковую, 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 объектов, многие из которых являются многоэтажными. После того как пермский рынок в строительном сегменте оказался 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 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 [3].

Действующее законодательство страны таково, что оно реагирует на любую макроэкономическую ситуацию или политическую подоплеку своими определенными действиями. Также внутренняя политическая ситуация, например, местные политические выборы, также оказывает мощное влияние на законодательную базу. Так, указом президента РФ В.В. Путина, было объявлено о том, что правительство РФ намерено вносить коррективы в банковскую сферу страны, и, в целях улучшения социально-экономической

ситуации в нашем государстве, в единственном из всех ныне существующих, выдающих ипотечные кредиты под максимально высокий, по сравнению со всеми другими странами, процент для приобретения жилья, даже единственного, даже малоимущим семьям и молодым семьям. Так, достаточно успешно зарекомендовала себя объявленная на один год программа приобретения ипотечного жилья с государственной поддержкой. Выгоды от этой программы получили и представители бизнеса, и непосредственно сами жители страны, которые могли приобрести жилье на более выгодных условиях, в том числе и строящееся.

Строящееся жилье на первых порах внедрения ипотечных займов и кредитов было проблематично приобрести с помощью такого ресурса, поскольку, как любое нововведение, ипотечные займы под объект, еще пока несуществующий, выдавать банки опасались из-за, высоких рисков. После того как застройщики в общей массе своей начали сдавать жилье и в срок, и даже раньше срока, приводя в соответствие все документы, касающиеся строящегося объекта и земель, на которых строится, кредитные организации открыли этот ресурс, под который можно было со сниженными рисками кредитовать население [8].

Все это привело к такому 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 полутора, а в последнее время и года. Если до кризиса 2015 года продавец, желающий продать тот или иной объект недвижимости, мог рассчитывать на гарантированную продажу при дисконте 10%, то в настоящее время снижение цены на продаваемые объекты достигает 15-20%, а в некоторых случаях и 30%. Отмечается значительная разница между этикетной ценой продаваемой вторичной недвижимости и ценой реальной продаваемой фиксированной регистрационной палатой. В некоторых случаях продажная стоимость вторичной недвижимости за квадратный метр фиксируется меньше стоимости квадратного метра новостройки подобного класса в подобном районе города [10].

Для проведения анализа и констатации фактов проведен глубокий анализ открытых данных, предоставляемых частными

лицами, кредитными организациями, коммерческими компаниями и частными аналитическими агентствами.

За первый квартал 2016 года на фоне общего неблагополучия во всех финансовых и экономических сферах деятельности, в том числе и в связи с падением курса национальной валюты, снизился уровень доходов населения на пять-десять процентов, что по данным различных аналитических агентств официально действующего государственного органа – Пермьстата, является критичным, для многих сфер деятельности данного региона, касающегося всех областей, в том числе и собственников бизнес-риэлторской деятельности, рынка сферы услуг, поскольку, даже на рынке продовольственных товаров и товаров первой необходимости отмечается спад активности продаж, что приводит к затовариванию, перепроизводству, к тому, что арендаторы из-за спада продаж, покидают арендуемые площади, оставляя владельцев этих площадей, относящихся к той социальной-экономической прослойке нашей стране – среднему классу, являющемуся основными потребителями товаров и услуг, без привычной для них доходности, что снижает доходность среднего класса в общем и целом по стране, ведя на спад и другие социально-экономические показатели.

Все эти факторы свидетельствуют о наличии неблагополучной 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 ценами на нефть и ценами на недвижимость.

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 [5].

Самые ликвидные 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 индикаторами мирового экономического кризиса могут служить повышение цен на продукты и услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Заключение: оценивая ситуацию на рынке недвижимости города Перми в общем и целом, можно сказать что в ближайшее время наименее будут присутствовать те же тенденции, которые были спрогнозированы в 2015 году, лишь поправкой, что значительность их проявлений будет значительно более выраженной, чем это предвиделось. Основными факторами, развивающимися во втором – третьем – четвертом кварталах 2016 года, будут:

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

2. Снижение спроса и стагнация рынка недвижимости в первом – втором кварталах 2016 года.

3. Продолжающееся падение рынка недвижимости в третьем – четвертом кварталах 2016 года.

4. Продолжающееся увеличение количества предложений на рынке новостроек.

5. Продолжающееся снижение стоимости новостроек.

6. Развитие сферы первичных продаж новостроек от застройщиков на более выгодных для покупателя условиях, в том числе и по сниженной ипотечной ставке.

7. Развивающееся ныне и продолжающееся укореняться кредитование покупателей самими застройщиками под более низкий процент, в сравнении с банковским и ипотечным.

8. Введение в режим действующего законодательства распоряжений и указов Президента РФ о снижении ставок по ипотечным кредитам, в том числе и на строящиеся объекты, что вызовет еще большее увеличение спроса на вторичную недвижимость.

9. Продолжающееся развитие рынка новостроек и преимущественное отклонение в сторону снижения ставок на рынке новостроек.

10. Продолжающееся увеличение рынка вторичной недвижимости и уменьшение количества совершаемых сделок.

11. Коррекция цен на нефть и цен на недвижимость.

12. Рост инфляции.

13. Снижение потребительского спроса.

14. Повышение цен на тарифы ЖКХ.

15. Рост цен на товары повседневного спроса.

16. Увеличение стоимости продуктовой корзины.

17. Продолжающееся падение национальной валюты на международном валютном рынке.

Таким образом, для продажи объектов недвижимости: новостроек, вторичного жилья, коммерческих и производственных площадей, домов и земель – необходимо закладывать длительный срок экспозиции объявлений, что существенно затрудняет продажу и увеличивает сроки до 6–12 месяцев (по данным 2015 года и до 12–18 месяцев по данным 2016 года), по сравнению с привычными 1–2 месяцами (по данным 2014 года). Все это приведет к снижению стоимости объектов недвижимости, уменьшению количества совершаемых сделок, а также к увеличению количества организаций, осуществляющих срочный выкуп недвижимости с дисконтом 15–30% от цены, которая ниже этикетной на 15%, что суммарно составляет 40–50% ниже рыночной. Все это увеличит конкуренцию среди объектов недвижимости за счет увеличения количества продаваемых новостроек, а также большого количества реализуемого, в связи с кризисом, залогового 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 общем и целом.

## 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., Подопрigора 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. Романыч А.В. Макроэкономическое планирование и прогнозирование: конспект лекций. – Тверь, 2014. – 75 с.
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: ТОО «Технобалт», 1995. – 579 с.
9. Федоров А.Е. Актуальные проблемы управления региональным рынком недвижимости: на примере города Москвы: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2002. – 165 с.
10. Хусайнов И.И. Мнение: ждаты 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 C.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 Tom'skogo politekhnicheskogo universiteta. Vyp. no. 6. T. 323, pp. 62–68.
4. Krivoslykov V.S. Funkcionirovanie lokalnogo rynka i prioritety 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 Orlov'skogo 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 Chuvash'skogo universiteta. Vyp. no. 4, 2010, pp. 385–389.
7. Romanyuk A.V. Makroehkonomicheskoe planirovanie i prognozirovanie. Konspekt lekcij. Tver, 2014. 75 p.
8. Tarasevich E.I. Metody ocenki nedvizhimosti. SPB: TOO «Technobalt», 1995, 579 p.
9. Fedorov A.E. Aktualnye problemy upravleniya regional'nym rynkom nedvizhimosti: Na primere goroda Moskvy. Diss. ... ehkon. nauk. Moskva, 2002, 165 p.
10. Husainov I.I. Mnenie: zhdat 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>