

Студент  
Федерального государственного автономного  
образовательного учреждения высшего профессионального образования  
"Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина"

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

*Аннотация. Рассмотрено современное состояние рынка недвижимости. Проанализированы возможная динамика цен на недвижимость и направление изменения существующих тенденций. Особое внимание уделено инвестиционной привлекательности рынка недвижимости.*

*Анотація. Розглянуто сучасний стан ринку нерухомості. Проаналізовано можливу динаміку цін на нерухомість і напрям зміни існуючих тенденцій. Особливу увагу приділено інвестиційній привабливості ринку нерухомості.*

*Annotation. The paper discusses the state of modern real estate market. The possible dynamics of real estate prices and the direction of changes of current tendencies have been analysed. Special attention is paid to the investment appeal of real estate market.*

*Ключевые слова: рынок недвижимости, макроэкономические проблемы, фундаментальный анализ, национальная фискальная политика, рыночная конъюнктура.*

Согласно философии многих аналитических центров для работы на рынке недвижимости необходимо четко представлять себе перспективы его развития. В связи с этим самым актуальным и острым является вопрос о динамике цен на недвижимость. Многих интересует, будут ли в обозримой перспективе цены на недвижимость расти, и если да, то какими темпами и почему, а если нет, и ожидается падение цен, то насколько сильным оно может быть. Необходимо понять, каковы же перспективы рынка недвижимости в обозримом будущем, и насколько интересным может быть этот рынок с точки зрения инвестиций.

Авторы в статье определяют рынок недвижимости как механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость, который оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную. Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Конец 2012 года не оправдал себя. Конец света не наступил, экономика ведущих стран осталась на должном уровне, одним словом человечество осталось в состоянии напряженности и ожидания непонятно чего. То же самое можно заявить о рынке недвижимости в России, он как был, так и остался на своем уровне. Макроэкономический фон, который в последние годы определяет погоду на рынке недвижимости, в 2012 году к лучшему не изменился. Мировая экономика по-прежнему "больна" и не подает надежд на выздоровление, несмотря на регулярные денежные вливания – в виде новых раундов программы количественного смягчения в США, бесконечных кредитов стоящим на грани банкротства странам Южной Европы и т. д.

Подобное "лечение", разгоняя маховик инфляции, приводит к обесцениванию проблемных долгов западных стран. Но при этом никак не затрагивает устоявшуюся экономическую модель, которая позволяет "золотому миллиарду" тратить значительно больше средств, чем он реально зарабатывает. Очевидно, что отказа от системы, приведшей к кризису 2008 года, в обозримом будущем ожидать не приходится. Социалистические заветы про экономику, которая "должна быть экономной", "флагманам капитализма" совсем не близки – чтобы убедиться в этом, достаточно посмотреть репортажи из сотрясаемых народными протестами Испании или Греции.

В результате, с одной стороны, инфляция способствует подорожанию реальных активов, в том числе недвижимости, а с другой – системные изъяны экономической модели регулярно провоцируют периоды нестабильности на рынках, не позволяя установиться продолжительному восходящему ценовому тренду. Из-за этого цены на недвижимость в Москве и Подмоскovie, как и во многих городах России, ведут себя весьма необычным образом, характерным скорее для биржевых индексов: нет ни длительно роста, ни падения, вектор меняется каждые несколько месяцев [1].

Негативное влияние макроэкономических проблем на рынок недвижимости дополняет и усиливает внутрироссийская специфика. А именно – очень низкий платежеспособный спрос на недвижимость (при огромном неудовлетворенном потенциальном спросе), который продолжает сокращаться в связи с ростом расходов как отдельных домохозяйств, так и компаний – на фоне сокращения доходов. Конечно, одна из причин такого положения дел – вышеописанная макроэкономическая ситуация. Однако национальная фискальная политика также вносит в общее дело свою немалую ложку дегтя.

С 2011 года социальные налоги с фонда заработной платы в России увеличились с 26 до 34 %, а для малого бизнеса – с 14 до 34 %, то есть сразу в 2,5 раза. Потом государство немного "сжалилось" над предпринимателями и опустило планку до 30 %, введя при этом с 2012 года дополнительный 10-процентный пенсионный налог на

"большие" зарплаты. "Большие зарплаты" у народа в понимании чиновников – это все, что выше примерно 43 000 руб. в месяц.

Ясно, что с зарплатой в 40 000 руб. купить квартиру в Москве невозможно, даже если взять ипотечный кредит. Основные покупатели столичного рынка недвижимости – это средний класс: предприниматели и высококвалифицированные специалисты с доходами выше 100 000 руб. Повышение налогов на зарплатные фонды привело либо к немедленному сокращению их доходов, либо резко затормозило их рост. Последнее, с учетом разгона инфляции, тоже фактически означает снижение доходов. Также в своем послании парламенту в декабре В. Путин заявил, что идея налога на роскошь, в том числе на элитную недвижимость и дорогие автомобили, должна быть реализована в первой половине 2013 года. По мнению Президента, престижное и демонстративное потребление надо облагать дополнительным финансовым бременем.

По данным Росстата, за январь – август 2012 года реальные (с учетом инфляции) доходы населения в Москве упали на 6,9 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а реальные располагаемые доходы (с учетом инфляции и обязательных платежей) сократились на 9,1 %. Причем в третьем квартале (соответственно к третьему кварталу 2011 года) – на 12,8 %, пишет "Коммерсантъ".

Уровень жизни москвичей снижается не первый год: в 2011 году зарплату в реальном выражении уменьшили на 4 %, а доходы от собственности – на 12 %. Расходы, напротив, растут: доля трат на оплату товаров и услуг увеличилась за два года с 70,7 до 85,6 % [2].

Подобная ситуация приводит к тому, что людям становится все труднее накопить на квартиру. Это опять-таки подтверждается цифрами Росстата. Если в третьем квартале 2010 года москвичи направляли на сбережения (банковские вклады, уменьшение основного долга по кредитам, покупка ценных бумаг или недвижимости) 17,9 % доходов, то в 2012 году – только 6,1 %. Что в общем-то логично: в тесной квартире жить плохо, но можно, а вот без еды, воды и отопления – уже никак. И подобная ситуация характерна не только для столицы. Если рассматривать многие регионы России, то цены на квартиры там, хоть и ниже, но и уровень доходов населения – то же. Вот и получается, что разница между уровнем дохода и стоимостью жилья в пропорциональном отношении напоминает московскую ситуацию. Более того, за несколько последних посткризисных лет стоимость жилья в большинстве регионов страны постепенно возрастает, отыгрывая инфляцию, а вот реальные доходы населения нередко сокращаются. Скорее всего, ипотека будет дорожать и в дальнейшем – никаких признаков снижения стоимости заемных денег для самих банков пока не наблюдается. Наоборот, в целях борьбы с инфляцией ЦБ РФ принимает меры, направленные на ограничение ликвидности. С 14 сентября 2012 года ставка рефинансирования и процентные ставки по операциям Банка России были повышены на 0,25 процентного пункта. Вполне возможно, что в обозримом будущем Центробанк будет вынужден вновь поднять ставки "в связи с ростом цен и инфляционных ожиданий".

Конечно, нельзя исключать, что под влиянием политической необходимости государство спонсирует кратковременное снижение ставок, как это уже бывало, например, перед выборами. Однако искусственно сдерживать фундаментальные экономические тенденции в течение продолжительного времени невозможно. Хотя бы потому, что казна не бездонна [2].

Однако, несмотря на данную ситуацию, граждане России уверенно вкладывают свой капитал в надежные квадратные метры. Законы экономики не работают? Экономика на грани, в мире повсеместное падение ВВП, российский фондовый рынок рухнул, а квартиры подорожали! Такая ситуация была лишь однажды в конце 2008 года. И в данный момент есть предположение, что экономика локально перегрета – безработица на историческом минимуме, бум потребительского и ипотечного кредитования налицо, что с учетом цикличности и новой политики ЦБ должно закончиться охлаждением. Ставки Центрального банка уже растут (7,75 – 8,25 %).

Для каждого инвестора недвижимость как вид вложения хороша тем, что это реальный, осязаемый, в каком-то смысле предмет. Купил недвижимость и забыл. Есть обратная сторона этого актива (недвижимости). В отличие от бизнеса через 5 – 10 лет недвижимость не вырастет в размерах. Какой же тогда доход она может принести?

Газета "Ведомости" в статье "В каких регионах России выгодно покупать квартиры для сдачи в аренду" посчитала, что покупать квартиру для последующей ее сдачи имеет смысл только в трех субъектах РФ – Магадан, Камчатка и Благовещенск. В Москве окупаемость составляет 40 лет. Покупать актив с P/E=40 – это огромные риски по классическому фундаментальному анализу. В других городах этот показатель составляет 15 – 25, но это все равно хуже депозита в банке и намного хуже акций, у которых P/E в среднем уже ниже 5. Даже долгосрочно такое вложение обречено обернуться крахом и даже скорее не позволит сохранить капитал, что является главным аргументом инвесторов в рынок недвижимости. Кто-то, конечно, задастся вопросом: может аренда – это как бонус, а ставка делается на рост цены на эту недвижимость. То есть не надо смотреть, какая будет отдача актива, а надеяться на рост актива в 2 или в 3 раза. Наверняка ни для кого не секрет, что при сравнительном анализе в России цены просто космические. При этом многие утверждают, что в России очень низкая обеспеченность жильем (составляет 23 кв. метра на человека) и с учетом продолжающейся урбанизации такая ситуация вызывает прирост населения в крупных городах, а спрос все равно будет и цены все равно вырастут пока не построят еще миллиард квадратных метров [3].

Спрос может улетучиться как со стороны "потребителей" из-за ухудшения жизни (сейчас по многим показателям расцвет экономики РФ, что не скажешь по фондовым рынкам), так и со стороны "инвесторов". Если начнет расти безработица, то и арендные ставки упадут и P/E станет 50. Банки подкладывают себе "свинью", повышая ставки – кредитуемые ими застройщики, увидев спрос последнего года, вновь начали грандиозные проекты и все на заемные деньги. Покупать в долг под 12 – 15 % активы с призрачным потенциалом роста конечно очень рискованно и, как кажется, допустимо только с целью быстрой перепродажи в расчете на последнюю волну роста. Еще одним признаком, свидетельствующим о скором снижении цен, могут стать обычные жизненные наблюдения: появляются повсюду баннеры и растяжки – реклама банков по привлечению вкладов 12 % и чуть выше. Учитывая ставку рефинансирования в 8,25 %, видно, куда банкиры смотрят. На проходных улицах городов стали появляться баннеры "аренда". И между тем, всегда существовала тенденция: при падении цен на недвижимость активизируются люди, которые захотят избавиться от недвижимости (в качестве инвестиций) срочно. При этом цена, по которой объект будет выставляться на продажу, – явно будет ниже рыночной. Во многом, именно еще и это спровоцирует падение цен.

Таким образом, по сложившейся рыночной конъюнктуре осуществлять инвестиции в недвижимость не целесообразно. Люди летом-осенью 2012 года вели себя так же, как и в 2008 году. Главный риск 2013 года – проблемы в международной экономике. Логично, что к ухудшению экономической ситуации могут привести и серьезные ошибки в политических решениях. Если нас и ожидает еще одна волна кризиса, то скорее он уже не за

горами, и рынок недвижимости, который находится у своих пиковых значений, и нестабильность макроэкономического фона увеличивают вероятность неблагоприятных событий.

*Рецензент  
канд. экон. наук, доцент Ревенко Е. В.*

---

**Литература:** 1. На макроэкономическом фронте без перемен [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.irn.ru/articles/34276.html>. 2. Единая городская служба недвижимости. Прогноз рынка недвижимости на 2013 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.egsnk.ru/news/id757>. 3. Goldman Sachs: приватизация жилья тормозит развитие ипотеки [Электронный ресурс] // Газета вестности. – Режим доступа : [http://www.vedomosti.ru/finance/news/2087178/goldman\\_sachs\\_privatizaciya\\_zhilya\\_tormozit\\_razvitie\\_ipoteki](http://www.vedomosti.ru/finance/news/2087178/goldman_sachs_privatizaciya_zhilya_tormozit_razvitie_ipoteki).