

Перспективы развития рынка недвижимости г. Новосибирска в современных условиях

Е. О. Ушакова¹, С. А. Дьячков¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: eo_ushakova@mail.ru

Аннотация. Глобальный экономический кризис, нестабильная геополитическая обстановка и экономические санкции, снижение покупательской способности потребителей, а также ограничения, введенные для бизнеса из-за пандемии коронавируса, очень существенно отразились на состоянии рынка недвижимости в Российской Федерации. Общие тенденции изменения структуры российского рынка недвижимости и его состояние характерны для города Новосибирск, как крупного мегаполиса, регионального промышленного и транспортно-логистического центра. Данное исследование посвящено изучению состояния рынка недвижимости в России и Новосибирске, анализу факторов, повлиявших на конъюнктуру рынка и уровень цен на объекты недвижимости в различных его сегментах. Дан прогноз дальнейшего развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, сегменты, анализ, факторы рыночной среды, уровень цен, ценовая динамика, прогноз развития

Current Trends in the Development of Real Estate Market in Novosibirsk in Modern Conditions

E. O. Ushakova¹, S. A. Dyachkov¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: eo_ushakova@mail.ru

Abstract. The global economic crisis, unstable geopolitical situation and economic sanctions, decrease in the purchasing power of consumers, as well as the restrictions imposed on businesses due to the coronavirus pandemic, had a very significant impact on the state of the real estate market in the Russian Federation. General trends in the structure of the Russian real estate market and its state are typical for the city of Novosibirsk, as a large metropolis, a regional industrial, transport and logistics center. This study is devoted to the study of the state of the real estate market in Russia and Novosibirsk, the analysis of the factors that influenced the market situation and the level of prices for real estate in its various segments. The forecast of further development of the real estate market is given.

Keywords: real estate market, segments, analysis, market environment factors, price level, price dynamics, development forecast

Введение

В современных условиях состояние рынка недвижимости и прогноз его развития вызывает огромный интерес не только среди экономистов, инвесторов и предпринимателей, но и среди обычных граждан. Ряд факторов, к которым можно отнести спад экономики, высокую инфляцию, напряженную обстановку

в мире, противостояние и конфликты, сопровождаемые экономическими санкциями, пандемия коронавируса, снижение покупательской способности рубля и многие другие факторы существенно повлияли на состояние рынка недвижимости в Российской Федерации.

Методы и материалы

Один из самых емких сегментов жилой недвижимости за двухлетний период продемонстрировал рост на 39 % в целом по стране, это больше, чем за период с 2013 по 2020 год, когда рост составил 33 %. В Новосибирске ситуация на рынке недвижимости по динамике роста и изменению структуры сегментов соответствует состоянию, наблюдаемому в других крупных мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург. За период пандемии цены на объекты недвижимости на вторичном рынке г. Новосибирска выросли на 18–20 %, а на первичном рынке примерно на 26 %. Спрос на новостройки поддерживался за счет программ льготной ипотеки. Кроме того, в связи с самоизоляцией во время первой волны пандемии коронавируса вырос спрос на квартиры с большей площадью и уровнем комфортности. Выделим ряд факторов, которые оказали существенное влияние на рынок недвижимости в Новосибирске за последние два года:

- изменения в федеральном законе о долевом строительстве привели к изменению взаимоотношений среди застройщиков, что привело к уходу с рынка мелких игроков и снижению конкуренции, а также росту цен;

- одновременно с ростом уровня инфляции выросла стоимость строительных материалов и, соответственно, цены новостроек. При этом, за ценами на первичном рынке подтягиваются и объекты вторичного рынка;

- снижение ипотечных ставок повысило спрос на недвижимость и позволило застройщикам диктовать более выгодные для них ценовые условия;

- миграция населения, так как Новосибирск рассматривают как перспективное место проживания жители ближнего зарубежья и других регионов России, арендуя или приобретая в собственность различные объекты недвижимости.

Результаты

На рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска наблюдается изменение структуры сегментов. Спрос на производственную, торговую и офисную недвижимость значительно снизился, а на складскую недвижимость наоборот вырос. Многие собственники постарались избавиться от имеющихся неликвидных активов в виде недвижимости, что стало одной из причин изменения спроса на аренду помещений.

Прогнозируя развитие рынка недвижимости в г. Новосибирске можно отметить, что уже наблюдается замедление темпов роста цен на недвижимость и в дальнейшем прогнозируется спад в уровне цен, сначала небольшой, а затем существенный и последующая стагнация рынка. Уже сейчас наблюдаются признаки «охлаждения рынка», но пока еще доступность ипотечных кредитов и соразмерность выплат по ипотеке с зарплатой населения не привели к торможению цен. Цены могли бы остановиться уже в первом квартале 2022 года, но сложившаяся нестабильная

ситуация в стране и мире должна привести к ускорению ожидаемых процессов на рынке недвижимости.

Обсуждение

Также отметим главные события и решения, по мнению экспертов, которые смогут повлиять на состояние рынка недвижимости в ближайший год.

Геополитические факторы. Нестабильность в мире является одним из самых значимых факторов, влияющих на состояние экономики страны и ее рынков. Обострение ситуации с Украиной и реальные военные действия, дальнейшее ослабление курса рубля относительно мировых валют, падения стоимости акций на фондовом рынке и другие факторы скорее всего будут способствовать тому, чтобы недвижимость в текущий момент использовалась в качестве защитного актива. Может случиться небольшой всплеск спроса. В среднесрочной перспективе данный сценарий может негативно повлиять на состояние рынка недвижимости. Конфликт России с другими странами, введение дополнительных санкций из-за военных действий в соседнем государстве, отток инвестиций из страны будет способствовать увеличению ключевой ставки. Дальнейшее удорожание ипотечных кредитов, свертывание программ субсидирования ставок застройщиками будет негативно влиять на снижающийся спрос на жилую недвижимость. Высокий уровень инфляции в стране будет влиять на рост ставок по ипотеке, делая программы субсидированной ипотеки высоко рискованными и невыгодными застройщикам и банкам. Повышение ставок может спровоцировать дальнейшее снижение спроса на недвижимость. Продолжение общего кризиса (или стагнации) на российском рынке в целом повлечет за собой ухудшение качества ипотечных кредитов. Обеднение населения страны вряд ли повлечет за собой улучшение дисциплины заемщиков. Скорее всего, в ближайшие месяцы можно будет увидеть рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

Возможность новой программы льготной ипотеки. Для поддержания строительного рынка правительство страны может еще раз продлить программу государственного субсидирования ипотеки, так как данная программа в 2020–2021 гг. позволила обеспечить сохранение темпов продаж строительных компаний и количества рабочих мест. По мнению экспертов, стимулирование спроса в долгосрочной перспективе не является хорошей мерой поддержки, так как в результате для большей части покупателей жилье все равно остается недоступным, а для застройщиков искусственным образом возросший спрос в будущем обернется стагнацией. Льготная ипотека в широком масштабе обоснована только в случае резкого ухудшения экономической ситуации, девальвации рубля и резкого подорожания рыночной ипотеки.

Законодательство в сфере недвижимости. В 2022 году вступает в силу несколько законов в сфере недвижимости, и еще несколько законопроектов находится на стадии рассмотрения. В ближайшее время не ожидается издания новых законов, способных привести к глобальным переменам на рынке недвижимости, но планируются корректировки действующего законодательства. Вместе с тем, ожидается принятие закона о статусе апартаментов, который может повлиять на

структуру спроса и предложения на рынке новостроек. Пока неясно, будет ли дан юридический статус построенным ранее зданиям с апартаментами или он будет действовать только на новые проекты.

Снижение нагрузки на застройщиков. Рост затрат на строительство будет существенно влиять на уровень цен недвижимости, следовательно, необходимо воздействовать не на спрос при помощи стимулирующих программ, а на снижение издержек строительных компаний.

Создание цифровой платформы контроля за рынком аренды. Предполагается создание специальной цифровой платформы для отслеживания сделок по сдаче квартир в аренду с целью налогообложения.

Заключение

На основе результатов анализа и прогноза развития рынка недвижимости в России и городе Новосибирске можно дать некоторые рекомендации для специалистов в области экономики недвижимости: ежемесячно анализировать общее состояние рынка недвижимости, факторы на него влияющие, в том числе динамику выдачи ипотечных кредитов и динамику просроченной задолженности по ним в России, Новосибирске и Новосибирской области; следует продумывать инвестиционные действия в условиях возможного экономического и ипотечного кризиса и готовиться к ним. Следует отметить, что результаты исследования рынка недвижимости и практические рекомендации можно использовать в процессе подготовки специалистов в области экономики недвижимости для повышения компетентности в профессиональной деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Главные ожидания 2022 года: новые законы, важные решения и определяющие события в сфере недвижимости // Аналитическое издание IRN.RU «Индикаторы рынка недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.irn.ru/articles/41754.html> (дата обращения 26.02.2022 г.).

2. Ушакова Е.О., Дьячков С.А. Изменение бизнес-среды в условиях пандемии и ее влияние на востребованность специалистов // АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОБРАЗОВАНИЯ. Модель проблемно ориентированного проектного обучения в современном университете [Текст] : сб. материалов Международной научно-методической конференции, 24–26 февраля 2021 года, Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 214-217.

© Е. О. Ушакова, С. А. Дьячков, 2022

Страницы кафедры в социальных сетях: сопровождение, наполнение, анализ статистики контента

*С.А. Вдовин¹**

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: vdovin-s@ngs.ru

Аннотация. В современных условиях организации учебного процесса преподавателям, коллективам преподавателей, кафедрам приходится изыскивать различные каналы коммуникаций с обучающимися. Социальные сети являются одним из эффективных инструментов организации разнопланового взаимодействия преподавателей и обучающихся, например для проведения занятий, консультаций, оповещения, обмен файлами. В статье освещены основные проблемы при администрировании группы кафедры в социальных сетях, а именно социальной сети «ВКонтакте».

Ключевые слова: информация, данные, сообщения, чат, группа, социальная сеть, развитие, коммуникация, контент, обмен файлами

Representing the Department in Social Networks: Maintenance, Support, Analysis of Content Statistics

*S. A. Vdovin¹**

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: vdovin-s@ngs.ru

Abstract. In current conditions of organizing the educational process, teachers, teams of teachers, departments have to search various channels of communication with students. Social networks are one of the efficient tools for organizing diverse interaction between teachers and students, for example, for conducting classes, consultations, notifications, file sharing. The article highlights the main problems in the administration of the group of a department in social networks, i.e. social network «VKontakte».

Keywords: information, data, messages, chat, group, social network, development, communication, content, file sharing, formal communication, informal communication, conversion statistics, promotion

Введение

Сообщества в социальных сетях являются одним из каналов взаимодействия между кафедрами и аудиторией обучающихся. Социальная сеть это инструмент продвижения специализированного контента. Социальные сети, позволяют позиционировать образовательные программы, налаживать коммуникации, размещать различный контент [1]. К сожалению, активность подразделений университета в социальных сетях отсутствует в списке показателей, влияющих на эффективный контракт.

В настоящее время кафедры активно ведут группы в социальных сетях, формируют контент, стараются повысить интерес обучающихся к предлагаемому в группах кафедр контенту. Социальные сети являются одними из самых важных источников информации [1, 2].