

Тенденции развития рынка недвижимости в условиях пандемии Covid-19

Т. В. Межуева¹, Е. Е. Гарбузова¹*

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

* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Аннотация. Пандемия COVID-19 внесла коррективы в развитие мировой и национальной экономики, что соответственно отразилось на ситуации на рынках недвижимости. В данной статье отражены результаты исследования рынков недвижимости различных стран мира в период пандемии. Особое внимание уделено экономической ситуации на российском рынке жилой недвижимости в 2020-2021 гг. Рассмотрены основные тренды на рынке жилья, выявлены проблемы и новые возможности застройщиков в период пандемии.

Ключевые слова: рынок недвижимости, пандемия, спрос, льготная ипотека, стоимость

Trends in the development of the real estate market in the context of the Covid-19 pandemic

T. V. Mezhujeva¹, E. E. Garbuzova¹*

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

* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Abstract. The COVID-19 pandemic has made adjustments to the development of the global and national economy, which has affected the situation in the real estate markets accordingly. This article reflects the results of a study of real estate markets in various countries of the world during the pandemic. Special attention is paid to the economic situation on the Russian residential real estate market in 2020-2021. The main trends in the housing market are considered, problems and new opportunities of developers during the pandemic are identified.

Keywords: real estate market, pandemic, demand, preferential mortgage, cost

Пандемия коронавируса, начавшаяся в России в марте 2020 г., и последовавшей за ней экономической кризис в корне изменил жизнь общества. Введение ограничений, сдерживающие распространение коронавирусной инфекции, отразились не только на российской экономике, но и на экономических системах всех стран мира.

Экономические последствия стремительного распространения коронавирусной инфекции оказали влияние на развитие как российского, так и мирового рынков недвижимости.

Целью данного исследования является выявление тенденций развития российского рынка недвижимости в условиях пандемии COVID-19.

Объектом исследования выступает рынок недвижимости. Под рынком недвижимости понимается подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости.

Предметом исследования являются тенденции развития рынка недвижимости в условиях пандемии COVID-19.

При выявлении особенностей предмета исследования использованы труды отечественных ученых, аналитические источники и мнения некоторых экспертов в исследуемой области.

Тенденции развития рынка недвижимости зависят от воздействия ценообразующих факторов, которые могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням. Обобщенная система факторов отражена на (рис. 1). [1].



Рис. 1. Ценообразующие факторы по уровням влияния

К макроэкономическим факторам первого уровня относятся: состояние мировой экономики, экономическая ситуация в стране, регионе; финансовое состояние предприятий, уровень инфляции, курсы валют, состояние финансовых рынков и т.д.

Пандемия COVID-19 внесла коррективы в развитие мировой и национальной экономики, что соответственно отразилось на рынках недвижимости.

Тенденции развития рынков недвижимости различных стран мира в условиях пандемии COVID-19 в период с 2019 по 2020 гг. представлена в табл. 1.

Таблица 1

Основные тенденции развития рынков недвижимости различных стран мира в 2019-2020 гг. [2]

Страна	Характеристика	Статистика
Китай	Восстановление сделок с объектами недвижимости за счет помощи от государства. Были зафиксированы цены на первичном рынке. Центробанк Китая снизил основную ставку по кредитам. Застройщики предоставляли покупателям недвижимости скидки, достигающие 25%. На вторичном рынке цены на недвижимость снизились незначительно, но сделки практически прекратились.	23 января 2020 года – введение карантина. В закрытых городах снижение продаж снизилось до нуля, по стране – на 35% по сравнению с 2019 годом. В феврале 2020 г. происходит постепенный рост количества сделок. В апреле 2020 г. происходит полное восстановление рынка. Май 2020 г. – превышение уровня сделок по сравнению с четвертым кварталом 2019 г. в 1,5 раза.
Гонконг	В 2020 г. власть не вводила жесткий карантин. Рынок недвижимости характеризуется плавностью изменений. Девелоперы предоставляют скидки. Введены низкие ставки по ипотеке (0,86 %).	Январь 2020 г. – самое низкое число сделок (2 762), февраль 2020 года – рост сделок до 3 572. Увеличение доли продаж новостроек в общем объеме с 21 % в декабре 2019 г. до 28 % в феврале 2020 г.
США	Незначительное влияние кризиса пандемии на цены рынка недвижимости. Прекращение в некоторых частях страны операций с недвижимостью. Покупатели откладывают свои планы из-за неопределенности	Конец марта 2020 г. – замедление темпа роста цен до 3,3% по сравнению с 7% в феврале 2020 г. Продажи домов упали в среднем на 9% (в Нью-Йорке – до 18,5%). Начало апреля 2020 г. – падение спроса на покупку жилья на 34% по сравнению с докоронавирусным периодом.
Россия	Начало марта 2020 г. – значительное оживление в спросе на недвижимость. Во второй половине марта 2020 г. произошел всплеск активности покупателей. Вторая половина 2020 г. – рост сделок на рынке жилья, стремительный рост цен. Этому способствовало введение льготной ипотеки.	После объявления карантина в 2020 г. – отток покупателей, падение спроса на 60-80%. Конец апреля 2020 г. – восстановление объема обращений на объекты на 35-45%. Оживление рынка, особенно на первичном рынке жилья.

Спрос на жилую недвижимость в России в первом полугодии 2021 года начал постепенно снижаться после резкого роста в 2020 году. В начале пандемии спрос на покупку жилой недвижимости резко возрос в связи с введением льготной программы ипотечного кредитования в апреле 2020 г. Программа предусматривала выдачу кредита под 6,5 % годовых на весь срок кредитования на покупку жилья на первичном рынке недвижимости. Срок действия программы – с 17 ап-

реля по 1 ноября 2020 г. Позже программа была продлена до 1 июля 2021 года [3]. За счет данной программы удалось улучшить жилищные условия более чем 2 млн. человек. Программа оказала существенную экономическую поддержку для строителей отрасли в этот сложный период.

Снижение ставок по ипотеке произошло и по программам, направленным на приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости. Этому способствовало снижение ключевой ставки, установленной Банком России в 2020 г. Динамика изменения ключевой ставки приведена в табл. 2. [4].

Таблица 2

Динамика изменения ключевой ставки

Срок с которого установлена ставка	Размер ключевой ставки (% годовых)
с 10.02.2020 г.	6,0
с 27.04.2020 г.	5,5
с 22.06.2020 г.	4,5
с 27.07.2020 г.	4,25
с 22.03.2021 г.	4,5
с 26.04.2021 г.	5,0
с 15.06.2021 г.	5,5
с 26.07.2021 г.	6,5
с 13.09.2021 г.	6,75
с 25.10.2021 г.	7,5

В 2020 году люди инвестировали накопленные сбережения в приобретение недвижимости. Ажиотажный спрос на рынке жилья привёл и к заметному подорожанию недвижимости в стране. Согласно оценке экспертов, за год стоимость квартир в новостройках в российских городах с численностью населения свыше 100 тыс. человек выросла в среднем на 22%. В то же время цены на вторичном рынке поднялись на 19%. За 2020 г. было выдано рекордное количество ипотечных кредитов на сумму 4, 29 трлн. руб.

В 2021 году ключевая ставка стала расти, увеличилась за год более, чем на 3 % и темпы подорожания жилья в России резко замедлились. С начала 2021 года стоимость жилья в стране растёт не более чем на 1% в месяц за 1 м².

Этому способствовало повышение ставки по ипотеке как по льготной программе для первичного рынка (с 1 июля 2021 года – ставка 7% годовых, размер кредита – до 3 млн. руб.), так и по программам приобретения жилья на вторичном рынке.

За время пандемии в России заметно увеличилась и средняя сумма ипотечного кредита. Так, если ещё с марта по апрель 2020 г. на фоне временного введения карантинных мер показатель снизился с 2,59 до 2,37 млн руб., то в последующий месяцы значение стало непрерывно расти и в апреле 2021 г. превысило 3 млн. руб. Кроме того, заметно увеличился срок кредитования. Так, если ещё

в марте 2020 г. россияне в среднем оформляли ипотеку на 18 лет, то уже в апреле 2021 г. соответствующее значение превысило 20 лет [5].

В период пандемии у покупателей недвижимости изменились предпочтения. Как показала статистика ранее в кризисные периоды повышенным спросом пользовались квартиры-студии, однокомнатные квартиры эконом-класса. В период пандемии люди отдадут предпочтение «комфорт» классу и классу «комфорт+». Это связано как с более выгодными условиями по ипотечным программам на покупку нового жилья, а также с необходимостью использования квартиры в рабочее время (работа на «удалёнке»).

На основании проведенного анализа можно выделить следующие тренды на рынке жилой недвижимости в период пандемии:

- повышение спроса на квартиры, позволяющие найти площадь для отдельного кабинета или рабочего места;
- повышение спроса на квартиры с балконами и лоджиями;
- повышенное внимание покупателей к окружающей территории дома (наличие «зеленых зон», парков, детских площадок и т. д.);
- рост спроса на загородное жильё.

Таким образом, пандемия сделала покупателей более требовательными к характеристикам недвижимости и её окружения.

В условиях пандемии возникли проблемы у застройщиков. Наблюдался дефицит строителей в связи с ограничениями на въезд в Россию трудовых мигрантов. Это повлияло на сокращение объемов предложения на первичном рынке жилья. Также в 2021 году наблюдался рост цен на арматуру, что также отразилось на себестоимости строительства. Основные проблемы и новые возможности застройщиков во время пандемии приведены в табл. 3.

Таблица 3

Проблемы и новые возможности застройщиков во время пандемии

Проблемы застройщика	Возможности застройщика
запрет строительства апартаментов	создании личного кабинета дольщика
рост себестоимости строительно-монтажных работ (СМР)	ведении электронного документооборота дольщика и застройщика
ужесточение норм градостроительного проектирования	размещении и редактировании проектной декларации с выгрузкой на Дом.РФ
отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в городах	электронном формировании договоров долевого участия (ДДУ)

Таким образом, в 2020 году по причине пандемии COVID-19 произошла экономическая ситуация, которую никто не мог спрогнозировать. На государственном уровне разных стран вводились меры поддержки для застройщиков. Так в России одной из мер явилась массовая выдача льготных ипотечных кредитов. Люди стали инвестировать денежные сбережения в стабильные активы на фоне неопределенности в экономике.

В 2021 году строительная отрасль столкнулась с сильным ростом цен на строительные материалы. Одновременно значительно подорожала и конечная ее продукция – жилье. В ближайшей перспективе это создает для стройкомплекса опасность длительной стагнации, а для миллиона граждан – лишения возможности приобретения своей недвижимости [6].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Чернышова, М.А. Анализ ценообразующих факторов на рынке недвижимости [Текст] / Чернышова М.А, Маленькая А.С., Межуева Т.В. – Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск: Магистерская научная сессия «Первые шаги в науке»: сб. материалов в 9 т. Т. 6: – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С. 79-85.

2. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. – Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. – 2021. – № 1. DOI: 10.7256/2454-0730.2021.1.33906 – Режим доступа: URL:https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=33906. – Текст: электронный.

3. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году" Правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3510/. – Текст: электронный.

4. Справочная информация: "Ключевая ставка и процентная ставка рефинансирования (учетная ставка), установленные Банком России" (Материал подготовлен специалистами КонсультантПлюс по данным Банка России) // Правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69.

5. Общая характеристика ликвидности недвижимости в 1 полугодии 2021 года. Намечившиеся тенденции и прогнозы на ближайший год. Текст: электронный. – Режим доступа: https://irnr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/2_gp.pdf.

6. Стоимость жилья 2021: цены бодро растут, увеличивая «ипотечный пузырь». Текст: электронный. – Режим доступа: https://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_2021/stoimost_zhilya_2021_ceny_bodro_rastut_uvelichivaya_ipotechnyj_puzyr.

© Т. В. Межуева, Е. Е. Гарбузова, 2022