

А.А. Трифонова, Ю.А. Фролова  
Научный руководитель: к.э.н., доцент Л.И. Пугина  
*Муромский институт (филиал) Владимирского государственного университета*  
*Владимирская обл., г. Муром, ул. Орловская, д.23*  
*E-mail: trifonova.97@inbox.ru*

### **Цены на рынке недвижимости**

Одним из самых важных видов рынка является рынок недвижимости. Объекты недвижимости - это важнейший товар, который удовлетворяет разносторонние личные потребности людей и одновременно является капиталом в вещной форме, приносящим доход. С ценовой политикой на рынке недвижимости, в той или иной степени, сталкивается каждый человек, что также подчеркивает актуальность данной статьи.

Индивидуальность ценообразования является одной из особенностей рынка недвижимости. Цена на недвижимость появляется в том случае, если существует ценность товара. Зависит цена от издержек производства и будущей прибыли, а образуется за счет спроса и предложения. Все приведенные выше факторы одновременно влияют на стоимость объекта недвижимости и в итоге определяют его равновесную цену, поэтому их нельзя рассматривать отдельно.

Формирование цены на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. К внешним факторам относят: макроэкономические факторы (ВВП, уровень инфляции, доходы населения, состояние торгового баланса, индекс потребительских цен на товары и услуги), микроэкономические факторы (общая экономическая ситуация в регионе, темпы развития региона, инвестиционный поток), а также социальное положение в регионе (миграционные потоки, демографическая ситуация, уровень безработицы в регионе). В свою очередь к внутренним факторам следует отнести: институциональные факторы (государственное регулирование и налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью), инерционность рынка, динамика объема и соотношение спроса и предложения, соотношение цен первичного и вторичного рынка, информационная обеспеченность и открытость рынка.[1]

Спрос на объекты недвижимости подчиняется законам функционирования рыночной экономики и находится в обратной зависимости от цены: чем выше цена, тем ниже спрос на недвижимость. Предложение недвижимости в краткосрочном периоде не является гибким. На рынках недвижимости баланс спроса и предложения, который обеспечивает конкуренция, достигается редко. Предложение конкретного вида недвижимости обычно ниже рыночного спроса, вследствие того, что оно достигается строительством новой недвижимости или реконструкцией уже имеющейся. К ситуации избыточного предложения приводят сложность, инертность и длительный срок строительного процесса. [1]

Со второй половины 2015 года цена на недвижимость в России значительно снизилась. Основными причинами этого стали финансовый кризис и падение курса рубля. Также огромное влияние оказывают скидки от застройщиков, которые в борьбе за клиентом понижают стоимость на 15%, а иногда и на все 25%. Определяющими факторами для рынка недвижимости сегодня являются отсутствие дешевой западной валюты и низкая стоимость нефти.[4]

Проанализировав состояние строительной индустрии в 2015 году, следует заметить, что средняя цена одного квадрата жилья в стране снизилась на 1,5 тысяч рублей. Снижение цен в рублевом эквиваленте позитивно отразится на покупателях, ведь они смогут приобрести современное жилье значительно дешевле. Наименьшее падение стоимости зафиксировано в Москве и Московской области, а вот в некоторых субъектах Федерации (Орловская, Тульская, Воронежская области, Республики Коми и Республика Мордовия) снижение составило около 4-5 тысяч рублей за 1 кв. м. Для населения России во многих регионах возросла доступность жилья на 8,8%. В Брянской области наблюдается наивысший показатель доступности, он составляет +31,3%. Также в 17 субъектах Российской Федерации выявлено снижение покупательской способности на недвижимость и наивысшие проценты отмечены в Чечне и Ингушетии. [2]

На рынке вторичного жилья наблюдается высокое предложение. По словам риэлторов Москвы предложение на рынке увеличилось на 50%, а спрос снизился в 3 раза.[3] Количество сделок на вторичном рынке упало в разы. Причиной этого стало то, что Центральный Банк поднял ключевую ставку, доллар резко вырос в цене, а в стране наблюдается рост цен при прежнем уровне зарплат. Крупные строительные компании уже отказались от ряда проектов

#### Секция 04. Актуальные проблемы экономики и финансов

по новостройкам, потому что себестоимость строительства в ближайшее время вырастет в несколько раз, и найти покупателей таких квартир будет довольно проблематично.

Снижение цен повлияло на уровень инвестиций в российскую недвижимость. В 2015 году, по сравнению с 2014, уровень инвестиций упал на 36%. Общая сумма инвестиций составила \$2,8 млрд. Это худший результат за 10 лет. Если смотреть на те же показатели в рублях, то объем инвестиций равен уровню 2014 г. (то есть интерес к активам тот же, но долларовая цена упала). Уровень иностранных инвестиций снизился в два раза и составил всего 15% в общем объеме. Основные инвестиции осуществлены в рамках Москвы и составляют 87%, а региональными проектами инвесторы совсем перестали интересоваться.

По итогам анализа рынка недвижимости на 10.03.2016 года город Муром демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области. За два месяца выявлено понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 2-х комнатной квартире 18.01.16г. составляет 24 378 рублей, а 10.03.16г. 23 222 рубля. При этом индекс снижения цены составляет 1.05 %, т.е. цена снизилась на 5%. Соотношение индекса снижения цены на недвижимость города Муром и индекса снижения цены Владимирской области показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.9% ниже областных.[5]

Как только российская экономика найдет новые источники инвестиций, падение цен на недвижимость прекратится. Если начнут снижаться ставки по ипотечным кредитам, то спрос на вторичном рынке недвижимости начнет расти. И тогда будет возможен рост цен и спроса на недвижимость. Можно предположить, что в 2016 году падение цен на недвижимость замедлится. Объясняется это тем, что у каждого снижения есть предел. К тому же нельзя забывать про себестоимость строительных материалов и зарплаты строительному персоналу.

В правительстве рассматривают идею субсидировать первый взнос по ипотеке. Многие банки, для которых повысились риски в связи с ухудшением экономической ситуации, стараются страховать и повышать первоначальные вложения. Иногда люди вынуждены сразу оплачивать до 30% от стоимости жилья. Этот факт подтолкнул правительство изменить условия льготного кредитования. Пока упомянутая схема не доведена до уровня официального постановления.

Итак, любой рынок имеет недостатки и достоинства, и рынок недвижимости не исключение. То, что за период эксплуатации можно получить прибыль больше, чем на других рынках безусловно является достоинством рынка жилья. А главный недостаток это жесткая зависимость от внешних условий регулирования, потребительского спроса и возможностей инвестиционно-строительного комплекса регионов.

Современный рынок недвижимости в России находится на стадии развития и характеризуется экспертами как «дикий». Причины состоят в несовершенстве законодательной базы, отсутствию универсальных проработанных критериев оценки недвижимости, несоответствие качества недвижимости её стоимости, а также превалирование совокупного спроса над предложением.

#### Литература

1. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
2. <http://www.9r.ru> Аналитический центр SRG
3. [http://lookon.ru/city/Blog/Details/371-Analiz\\_rynka\\_nedvizhimosti\\_201](http://lookon.ru/city/Blog/Details/371-Analiz_rynka_nedvizhimosti_201)
4. <http://nedv.info/economy/11822.html> сайт журнала «Недвижимость»
5. [http://tvoyadres.ru/tseny/?region=59&city=Муром&object=2&bedrooms=2&price\\_type=2&deal=1&type=11&submit=](http://tvoyadres.ru/tseny/?region=59&city=Муром&object=2&bedrooms=2&price_type=2&deal=1&type=11&submit=) сайт недвижимости