

Е. О. Ушакова^{1}, С. А. Дьячков¹*

Анализ состояния регионального рынка недвижимости и тенденции его развития

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: eo_ushakova@mail.ru

Аннотация. Нестабильность рыночной экономики, колебания ставки Центробанка РФ, инфляция, а также геополитические факторы существенно повлияли на состояние рынка недвижимости. В данной статье приводится анализ современного состояния регионального рынка недвижимости Новосибирской области и его основных сегментов: жилой и коммерческой недвижимости. Представлены результаты экспертного опроса руководителей и ведущих специалистов девелоперских и строительных компаний, а также других участников рынка недвижимости. Выявлены основные факторы, влияющие на рынок недвижимости и тенденции развития регионального рынка недвижимости.

Ключевые слова: региональный рынок недвижимости, факторы рыночной среды, девелоперы, спрос, предложение, развитие рынка

E. O. Ushakova^{1}, S. A. Dyachkov¹*

Analysis of the state of the regional real estate market and trends its development

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: eo_ushakova@mail.ru

Abstract. The instability of the market economy, fluctuations in the rate of the Central Bank of the Russian Federation, inflation, as well as geopolitical factors significantly influenced the state of the real estate market. This article provides an analysis of the current state of the regional real estate market in the Novosibirsk region and its main segments: residential and commercial real estate. The results of an expert survey of managers and leading specialists of development and construction companies, as well as other participants in the real estate market, are presented. The main factors influencing the real estate market and development trends of the regional real estate market have been identified.

Keywords: regional real estate law market, market environment factors, developers, demand, supply, market development

Введение

Современный рынок недвижимости характеризуется нестабильностью, подверженности воздействию множества факторов внешней среды, как общеэкономического глобального характера, так и внутренними структурными изменениями в его сегментах. Учитывая инвестиционную привлекательность рынка

недвижимости, можно предположить, что интерес к изучению состояния региональных рынков недвижимости и тенденций их развития будет возрастать.

Методы и материалы

Для рынка недвижимости Новосибирской области характерно состояние, присущее и другим регионам России с похожей инфраструктурой и промышленной специализацией (например, Омской области, Алтайского края и др.). К существенным факторам, оказавшим влияние на состояние регионального рынка недвижимости за период с 2020 по 2024 год, можно отнести пандемию коронавируса и ее последствия, нестабильность рыночной экономики, колебания ставки Центробанка РФ, рост курса иностранных валют, высокий уровень инфляции, снижение доходов населения, экономические санкции, специальная военная операция, частичная мобилизация и др. Вместе с тем, следует отметить и некоторые положительные изменения в структуре рынка, вызванные изменениями спроса и проектным финансированием на первичном рынке жилой недвижимости.

Несмотря на кризисные явления в экономике, спрос на недвижимость остается достаточно высоким, обвала рынка пока не случилось. Эта тенденция сохраняется как на первичном, так и на вторичном рынках жилой недвижимости, так и в некоторых сегментах коммерческой недвижимости и земельных участков, в том числе развивается рынок складской недвижимости, аренды коммерческих объектов и др. [1, 2]. Но, основная проблема российского рынка недвижимости связана с большим количеством реализуемых проектов жилищного строительства, торговых и офисных объектов, при снижающемся спросе [3]. Рост цен на недвижимость в 2020-2024 годах не подкрепляется увеличением доходов, как это было в начале 2000-х.

Для исследования состояния и тенденций развития регионального рынка недвижимости проведен экспертный с привлечением руководителей и ведущих специалистов девелоперских и строительных компаний г. Новосибирска, аналитических агентств и агентств недвижимости, оценочных компаний.

Основные вопросы экспертного вопроса следующие:

- 1. Как оцениваете ситуацию на рынке недвижимости (в различных сегментах коммерческой и жилой недвижимости)?;
- 2. Какие факторы повлияли на состояние рынка?;
- 3. Ваш прогноз относительно развития ситуации на рынке (оптимистичный или/и пессимистичный)?;
- 4. Какие факторы будут влиять на состояние рынка недвижимости в ближайший год и перспективе?;
- 5. Какие меры необходимы для стабилизации рынка?

Результаты

Всего было опрошено девять экспертов, мнение которых по некоторым вопросам совпадает. Приведем некоторые результаты экспертного вопроса и наиболее интересные мнения о состоянии и перспективах развития региональ-

ного рынка недвижимости Новосибирской области. Ответы представляем в безличной форме.

Обсуждение

Ответы экспертов по первому вопросу:

– в целом ситуация приемлемая, резких изменений в нашей работе в ближайшие годы не будет;

– на рынке жилья в 2024 году будет снижение к прошлому году в сегменте комфортного жилья (то есть среднем сегменте) на 10-15 %. В сегментах «эконом» и «премиум» продажи останутся на том же уровне. Средние цены рынка жилья будут колебаться около имеющихся. С августа на рынке идет вымывание наиболее дешевых квартир. В нашем регионе сейчас сильное отставание по индивидуальному жилищному строительству;

– жилье из стадии роста перешло в «боковик», в целом ситуация стабильная, но в последние месяцы на рынке новостроек есть признаки возможного кризиса: растет предложение, спрос снижается. Станет ли это долгосрочной тенденцией – пока не понятно;

– по коммерческой недвижимости динамика слабая, в 2022 году был спад спроса, затем восстановление. Крупные девелоперы жилья не беспокоятся, у них нет опасений о том, что спрос на их продукцию упадет. Страдать будут мелкие и средние компании. Это связано с политикой банков. Состояние на рынке жилья обусловлено тем, что в сибирских регионах не увлекались супердешевыми ипотеками за счет застройщика, поэтому в целом ситуация не ухудшилась. В европейской части России, где девелоперы стимулировали спрос за счет таких ипотек, началось снижение цен, местами на 20 %. Будущее на рынке жилой недвижимости не представляется однозначно светлым, в нем возможны проблемы. Сложно прогнозировать уверенный рост отрасли. В коммерческой недвижимости наблюдается рост, в связи с чем увеличиваем долю коммерческих помещений в проектах с 5 до 10 % и более;

– если говорить о коммерческой недвижимости, то вполне возможно высвобождение офисной недвижимости за счет того, что далеко не все предприятия выживают. На рынке жилой недвижимости стоимость м.кв. жилья, как не первичном рынке, так и на вторичном неумолимо растет. Продажи в 2023 показали хорошие значения. Помимо этого, площадь строительства жилья также растет, строительные организации не прекращают свои циклы и на рынке практически каждый месяц появляются новые проекты различных классов;

– несмотря на сложную ситуацию в инвестиционной среде и высокую волатильность рынка, в 2023 г. рынок коммерческой недвижимости продолжает быть одним из наиболее устойчивых инструментов инвестирования, вызывающим доверие инвесторов. В торговой недвижимости продолжает наблюдаться тенденция снижения доли крупных объектов (Молы и ТРЦ), доминируют проекты внутриквартальных торговых центров и стрит-ритейла. Относительно аналогичного периода 2022 года заметен существенный рост активности федеральных, региональных и локальных арендаторов, замещающих ниши, ранее занимаемые ушед-

шими компаниями. Доля вакантных площадей внутриквартальных торговых центров Новосибирска восстановилась до уровня конца 2021 года. В зависимости от локации варьируется в диапазоне от 5 до 15 %, что в два раза ниже показателей «ковидного» периода. Набирают популярность форматы торговых объектов небольшой площади (до 3 000 кв.м.), расположенные в спальных районах и включающими в себя зоны развлечений и общественного питания. Растет доля рынка, занимаемая магазинами формата «Дискаунтер». Объем купли-продажи объектов все еще остается сравнительно низким, особенно это касается крупных сделок.

Ответы по второму вопросу:

– политические факторы, влекущие снижение доходов населения, аналитики опасаются серьезных политических изменений;

– скачки курса доллара, разница ипотечных ставок на «вторичку» и «первичку», субсидированные ставки, проведение СВО;

– прежде всего, политика Центробанка. Частично повлияла СВО, но сейчас ситуация в этом смысле успокоилась. Вообще, рынок сильно изменился с 2014 года;

– проектное финансирование отсекает низкомаржинальные проекты. Скорее всего, ряд из них уйдет с рынка;

– на состояние рынка повлияли события различного масштаба. Не стоит забывать, что первым ударом по рынку недвижимости послужила пандемия, а затем случился второй удар, вызванный осложнением геополитической ситуации;

– положительное влияние на рынок оказывают активное развитие местных арендаторов, замещающих ранее ушедшие из региона компании, восстановление спроса на арендные площади, выросший уровень доверия инвесторов к рынку недвижимости, относительно конкурентных инструментов, развитие новых форматов инвестиционных проектов, активное развитие сетей федерального масштаба, приток капитала. Негативное влияние оказывают рост стоимости продукции для конечного потребителя за счет роста инфляции и удлинения логистических цепочек. При этом маржинальность единицы товара для бизнеса остается на прежнем уровне. В конечном счете, растет сумма товарооборота арендаторов, но реальные доходы не увеличиваются, что отрицательно сказывается на стоимости аренды за квадратный метр арендуемых объектов, нестабильность курса национальной валюты оказывает отрицательное влияние на себестоимость реализации проектов, а следовательно, падают показатели инвестиционной привлекательности, изменение законодательства региона в части увеличения стоимости выкупа арендуемых у муниципалитета земельных участков в собственность, что делает часть проектов нецелесообразными в реализации, нежелание инвесторов продавать объекты.

Ответы экспертов по третьему вопросу:

– скорее всего, прогноз развития рынка негативный, будет зависеть от политической ситуации;

– рынок будет приспосабливаться к этой ситуации пару лет;

– рынок коммерческой недвижимости более или менее развивается потому, что иностранные компании ушли и цены на объекты упали, поэтому отечественные игроки скупают подешевевшие объекты;

– на данный момент нет возможности делать долгосрочные прогнозы. Если говорить о прогнозе на ближайшие 2-3 месяца, то можно сказать, что рынок достаточно живой. Нет такого застоя, как в отдельные периоды 2022 года;

– после резкого падения, а затем продолжительной стагнации рынок торговой недвижимости начал расти, сейчас наблюдается нормализация многих показателей, вектор развития положительный. При сохранении тренда ожидается восстановление активности на рынке купли-продажи. Активность реализации инвестиционных проектов находится на достаточно высоком уровне за счет роста спроса со стороны арендаторов, но инвесторы с осторожностью относятся к дальнейшей продаже объекта в рынок и предпочитают сохранять рентный доход. Осторожность связана в первую очередь с инфляционными рисками высвобождаемого капитала.

Ответы экспертов по четвертому вопросу:

– политические факторы, уровень доходов населения;

– возможная новая мобилизация, изменения во власти и прочие не поддающиеся прогнозированию вещи;

– политика Центробанка и в целом общее состояние экономики;

– тяжело будет низкомаржинальным проектам, лучшие девелоперы будут продолжать работать на рынке и зарабатывать;

– самый главный фактор на данный момент имеет политический характер. Именно от статуса этого фактора будет зависеть развитие рынка жилой недвижимости. Ведь взаимоотношения влияют, как на строимость строительства, так и на стоимость продажи готового жилья. Еще один немаловажный фактор – льготная ипотека на новостройки.

– в Новосибирске наблюдается большая конкуренция. Конечным пользователям есть из чего выбрать и это говорит о том, что застройщикам нужно очень хорошо работать, чтобы завоевать внимание клиентов (различные выставки на массовых мероприятиях, реклама по городу, прекрасно это подтверждают).

Ответы экспертов по пятому вопросу:

– нужно развивать экономику, повышать доходы населения;

– окончание СВО. Практика субсидированной ипотеки разгоняет цены, и ее бы надо запретить. Так как если все так и продолжать, то ножницы между ценами и доходами в итоге приведут к более сильному кризису;

– рынок недвижимости – как новой, так и имеющейся, как жилой, так и коммерческой недвижимости, находятся в прямой и очень сильной зависимости от политики. Есть предположение, что за неким слабым ростом последних месяцев на этом рынке может последовать серьезный обвал;

– в целом Центробанк и правительство более или менее адекватно регулируют отрасль, поэтому вряд ли нужны дополнительные меры регулирования;

– государственная поддержка и политическая стабильность, уверенность в завтрашнем дне;

– каждый должен выживать самостоятельно, новых, тем более особых, мер не нужно;

– дальнейшее развитие импортозамещающих предприятий, стимуляция малого и среднего предпринимательства, развитие цепочек параллельного импорта, разработка механизма, при котором возможна реализация малых инвестиционных проектов в зонах комплексного развития территорий Новосибирска, пересмотр стоимости выкупа земельного участка арендуемого у муниципалитета. помощь девелоперам в части взаимоотношений между ними и ресурсоснабжающими организациями.

Заключение

Таким образом, на основе изучения результатов экспертного опроса по вопросам состояния и тенденций развития регионального рынка недвижимости, можно сделать вывод, что изменения, происходящие на региональном рынке недвижимости обусловлены в первую очередь воздействием факторов внешней среды, общим состоянием экономики и государственной политикой. Экспертное мнение можно использовать при составлении прогнозов развития рынка недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вдовин, С.А. Алгоритмы геоаналитического и геомаркетингового исследования коммерческих объектов / С.А. Вдовин, А.Г. Барлиани // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2022. – Т. 5. – С. 120-129. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-5-120-129. – EDN OACQBJ.
2. Ушакова Е.О., Соловцова Д.П. Анализ первичного рынка жилой недвижимости города Новосибирск // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – № 5 (часть 2), 2023. – С. 157-163.
3. Ушакова Е.О., Дьячков С.А. Перспективы развития рынка недвижимости г. Новосибирска в современных условиях // Актуальные вопросы образования. 2022. № 3. С. 215-219.

© Е. О. Ушакова, С. А. Дьячков, 2024