

Михалева Эвелина Антоновна, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, evelina.mikhaleva@gmail.com

***Аннотация:** в работе рассматриваются общие тренды российского рынка недвижимости в 2022 году, выделяются наиболее релевантные меры государственной макроэкономической политики для каждой из тенденций, что является целью исследования. На основе применения методов (анализ и синтез, классификация, аналогия, сравнения) определяются тренды резкого снижения величины спроса на рынке жилой и нежилкой недвижимости, особенно в элитарном сегменте, и резкий всплеск величины предложения жилой недвижимости на вторичном рынке. В качестве мер экономической политики выделяется регулирование ключевой ставки, внедрение дополнительных льгот и развитие института государственно-частного партнерства.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, макроэкономическая политика, государственно-частное партнерство*

Рынок жилья, как и любые другие экономические показатели, является неоднородным и несбалансированным по России в целом. Тенденции можно разделить по категориям: тренды в макрорегионах, категориях недвижимости (элитное и «обычное» жилье, новостройки и вторичный рынок, жилые и нежилые здания), тенденции спроса, предложения и цен. Сфера жилья, как и другие сектора экономики, пережила сильнейший шок, связанный с внешнеполитическими изменениями. На способность людей и компаний к покупке недвижимости влияют такие факторы, как реальный располагаемый доход, инвестиционная привлекательность проектов, институциональная среда (насколько безопасным воспринимаются инвесторами вложения в недвижимость), устойчивость валюты и инфляционные ожидания. Для принятия правильных финансовых решений в вопросе покупки недвижимости – коммерческой или личного пользования – необходимо рассмотреть актуальные тенденции на российском рынке, выделив главные силы действия рынка и определив возможные последствия внедряемых инициатив.

Целью исследования является выделение наиболее значимых тенденций на российском рынке недвижимости в 2022 году и анализ их возможных последствий. Кроме того, в работе рассматриваются наиболее подходящие инструменты государственной макроэкономической политики в области недвижимости, которые должны быть применены для каждого тренда на этом рынке. Среди используемых методов – анализ и синтез, а также сравнение, классификация и аналогия. Предметом исследования

является рынок недвижимости, объектом – тенденции российского рынка недвижимости в 2022 году.

На данный момент уверенность инвесторов планомерно снижается, о чем свидетельствует строго убывающий после 1 квартала 2022 индекс предпринимательской уверенности. Что касается индивидуальных покупателей, согласно Индексу доступности жилья, жители Москвы и Краснодарского края могут рассчитывать на покупку жилья наименьшей в России площади, если будут получать медианную для региона зарплату. Обратная ситуация наблюдается в Республике Коми и Кемеровской области, из чего мы можем сделать выводы о неравенстве относительной стоимости жилья между регионами России. С точки зрения стратегии финансового поведения в аналогичной ситуации релевантным поступком была бы покупка недвижимости в регионах с более низким уровнем цен для дальнейшей перепродажи в средней или долгой перспективе (с возможным сценарием улучшения социально-экономических условий всего региона и повышения цены на недвижимость из-за этого фактора).

Эксперты [1] отмечают, что спрос на элитные новостройки в Москве упал вдвое за 2022 год, по данным агентства Intermark Real Estate. Аналогичная ситуация наблюдалась и в других крупнейших агломерациях. Поскольку элитные новостройки являются товарами роскоши, эластичность их спроса по доходу невероятно высока, как и высока зависимость от новостного фона. Таким образом, любые колебания в реальных доходах людей, а также новости, которые расцениваются наиболее платежеспособными гражданами как неблагоприятные для продолжения деятельности внутри страны, сильно влияют на спрос этих товаров длительного пользования, что в текущих реалиях вызвало такое сильное падение спроса. Отмечается, что разрыв цен спроса и предложения составляет около 50%, а значит, рынку потребуется достаточно много времени для возвращения в равновесное состояние. На данный момент неоптимальной стратегией была бы продажа недвижимости элитарного или высокого сектора по рыночной цене, поскольку рынок уже перенасыщен подобными предложениями. Стратегия быстрой продажи должна предполагать сильное снижение цены, что делает выгодным обратную сторону – покупку квартиры для дальнейшего использования ли перепродажи.

Из-за возникающих сложностей в оформлении международных сделок платежеспособные клиенты обращают все больше внимания на внутренний рынок [2]. Отмечается, что вторичный рынок элитного жилья больше не отвечает в полной мере потребностям потребителей, не обеспечивает необходимый уровень ценности и его цена не растет. Отмечается, что рынок вторичной недвижимости, который, казалось бы, оказался погружен в стагнацию, до сих пор демонстрирует активность. Одной из форм проведения сделок является флиппинг [3] – покупка квартиры в плохом состоянии, но в хорошем районе, для быстрой отделки и дальнейшей продажи по

значительно большей цене. Такие операции совершаются по цене ниже рыночной (обычно на уровне дисконта 5–10%), что при многократном повторении снижает саму рыночную цену. Такая тенденция – общего снижения рыночной цены на недвижимость – подтверждается данными.

Половина [4] сделок по вторичной недвижимости в 2022 году заключались по доверенности – это объясняется ростом продаж недвижимости собственниками, которые уехали из страны. Такой резкий скачок в предложении вторичного жилья ожидаемо снижает рыночную цену, однако оставшиеся потенциальные покупатели не спешат покупать квартиры даже по сниженной цене. Сказывается увеличение неопределенности и снижение реальных располагаемых доходов россиян. Похожая ситуация наблюдается на рынке новостроек – застройщики готовы переходить все к большим дисконтам, однако всплеска спроса не наблюдается. По разным оценкам [5], снижение цен на недвижимость в Москве в 2023 году составит от 10–15% до 30% и будет ответом на повышение цен в 2022.

Реальные данные за 2022 показывают рост цен в Москве с 347.000 до 390.000 рублей за кв. метр (за период февраль 2022 – февраль 2023) на первичном рынке и фиксацию на уровне 330.000 рублей за кв. метр на вторичном рынке. Аналогичные тенденции наблюдаются и в других городах и регионах страны, однако некоторые регионы (Санкт-Петербург и Севастополь, Калининградская область, Республика Татарстан) показывают снижение стоимости вторичного жилья от 7% до 14%. В то время как первичная недвижимость в Москве падала в цене, общероссийские показатели росли [6].

Весной 2022 года аналитики прогнозировали сильный обвал рынка недвижимости в России, однако краха этой сферы не случилось. Тем не менее, не все итоги года [7] можно назвать позитивными. Большинство трендов относится к рынку нежилой недвижимости: из-за ухода значительного числа иностранных компаний занимаемые ими торговые площади опустели, владельцы бизнес- и торговых центров оказались перед необходимостью срочного поиска новых арендаторов. На этом фоне прогнозировалось обрушение арендных ставок (не произошло, так как после временных колебаний ставки вернулись к сравнимому уровню), резкое падение посещаемости торговых центров (подтвердилось, но не в катастрофических объемах). Рынок складских помещений вышел на уровень +5% к прошлому году, однако введение новых торговых помещений оказалось минимальным за последние 5 лет. Считается, что та катастрофа, которой опасались все участники рынка и которая не случилась в 2022, все же произойдет, но серьезные последствия будут распределены до 2024 года.

Структура введенных в 2022 году объектов недвижимости такова, что 95% введенных объектов составляют жилые и лишь 5% – это нежилая недвижимость. 30% объектов нежилой недвижимости представлены коммерческим сектором. При этом сообщается, что 2022 год стал рекордным

в вопросах ввода новой недвижимости: прирост составил 11% к уровню 2021 года и превысил даже уровни строительства во время СССР.

Поскольку аналитики сходятся во мнении, что крах в сфере недвижимости, предсказанный на 2022 год, не произошел в резкой форме, а продолжает происходить постепенно (последствия будут ощущаться до 2024 года, затем негативный эффект постепенно нивелируется), главной задачей экономической политики здесь является максимальное сглаживание кризисных проявлений. Так, мы не должны допустить слишком сильного проседания или взлета рыночных цен на жилье, банкротства строительных компаний (как жилой, так и коммерческой недвижимости). Напротив, инвестиционная активность, потребительский спрос, ипотечное кредитование, субсидирование строительных компаний должны быть поддержаны на государственном уровне.

«Реализацию программы и опережающего финансирования необходимо сохранить на 2023 год», – уточнил Хуснуллин на совещании с вице-премьерами в режиме ВКС, говоря о реализации программы "Строительство"» – отмечает издательство Интерфакс недвижимость [8]. Инструменты экономической политики включают в себя фискальные и монетарные меры, а также меры макроэкономического планирования и прогнозирования. Конкретные инструменты – манипуляции с ключевой ставкой, увеличение господдержки (субсидии, налоговые льготы), управление инфляционными ожиданиями – уже доказали свою эффективность. Стоит продолжить использовать перечисленные меры. Так, ключевая ставка должна оставаться на уровне, сравнимым с текущим, и не повышаться до уровней, которые мы наблюдали весной 2022 года. До тех пор, пока доходность проектов в сфере недвижимости будет выше ключевой ставки, инвесторы будут считать эту сферу выгодной и продолжат вкладываться в нее. Поддержание высокого уровня инвестиций в сферу недвижимости не только обеспечивает высокое благосостояние инвесторов, но также поднимает общий уровень жизни: собственники жилья живут в более качественных и комфортных условиях.

Государственная поддержка в форме субсидий или налоговых льгот также является эффективным инструментом. Субсидии на покупку и строительство недвижимости выделяются отдельным категориям граждан (ветераны Великой Отечественной войны, чернобыльцы, жители Крайнего Севера, сотрудники органов внутренних дел и вынужденные переселенцы и другие) [9], налоговые льготы оказываются доступны для компаний-резидентов особых экономических зон и территорий опережающего экономического развития. Не менее важным инструментом является развитие системы ГЧП – государственно-частного партнерства. При реализации такой системы государство берет на себя часть расходов, связанных со строительством и введением в оборот объектов недвижимости. Частные инвесторы, таким образом, получают возможность сократить расходы на исполнение проекта, что повышает предложение качественного жилья на

рынке. Для внедрения вышеперечисленных решений необходимо применение разных типов ресурсов:

- Административные: возможность на законодательном уровне ввести налоговые льготы для потребителей, систему субсидий для производителей в сфере недвижимости, а также нормативные основы системы ГЧП.
- Экономические: государственная часть инвестиций в проектах ГЧП, непосредственная сумма выделенных субсидий.
- Репутационные, институциональные: факторы, обеспечивающие благоприятные инфляционные ожидания, высокий уровень предпринимательской уверенности, что в свою очередь повышает уровень инвестиционной активности внутри страны.

Основным вопросом, не покрытым данными в степени, достаточной для полноценной оценки эффектов, является система государственно-частного партнерства. На данный момент в России уже реализуются проекты по такой схеме, однако потенциал развития огромен. Данные по увеличению площади и количества введенных в эксплуатацию объектов, по эффекту приращения ВРП и ВВП в результате реализации таких проектов, а также по доходности компаний, которые выбирают присоединиться к программам ГЧП, помогут сделать более точный прогноз ожидаемых эффектов программ.

Таким образом, проведенный выше анализ позволил выделить значимые тенденции на российском рынке недвижимости в 2022 году. В области элитной недвижимости наблюдается сильное проседание спроса как на первичном, так и на вторичном рынке, тогда как объем величины предложения жилой недвижимости на вторичном рынке возрос значительно за время рассматриваемого периода и продолжает рост. В целом уверенность инвесторов и покупательская способность населения демонстрирует некоторое снижение, что связано с общей турбулентностью рынка недвижимости и смежных с ними, однако релевантные инструменты государственной макроэкономической политики способны нивелировать возможные негативные тенденции. Среди наиболее эффективных мер мы можем выделить поддержание ключевой ставки процента на уровне не ниже уровня доходности инвестиций в проекты, связанные с недвижимостью. Кроме того, административные меры (в том числе, возможность введения дополнительных льгот в части покупки жилых и коммерческих площадей), а также институциональные факторы (повышение уровня доверия инвесторов), также играют значительную роль.

Возможным ограничением исследования может стать общая неопределенность рынка, из-за которой решения, принимаемые аналитиками в данный момент, должны быть скорректированы в дальнейшем по получении новых данных, на основе которых возможно будет построение долгосрочного тренда, а не только анализ краткосрочных шоков. Продолжением работы может стать более детальная разбивка мер экономической политики для каждого макрорегиона России.

Библиографический список:

1. Эксперты назвали причины падения вдвое спроса на элитное жилье в новостройках Москвы. Сергей Мингазов. 21.11.2022. <https://www.forbes.ru/society/481363-eksperty-nazvali-priciny-padenia-vdvoesprosa-na-elitnoe-zil-e-v-novostrojках-moskvу>
2. Не только архитектура: будущее премиальной недвижимости. 8.12.2022. <https://www.forbes.ru/spetsproekt/482148-ne-tol-ko-arhitekturabudusee-premial-noj-nedvizimosti>
3. «Мамины инвесторы»: кто такие флипперы и как они зарабатывают на вторичном жилье. Мария Неретина. 9.12.2022 <https://www.forbes.ru/biznes/482128-maminy-investory-kto-takie-flippery-i-kakoni-zarabatyvaut-na-vtoricnom-zil-e>
4. Эксперты оценили, как рекордную долю продаж россиянами квартир по доверенности. Сергей Мингазов. 17.01.2023. <https://www.forbes.ru/biznes/483824-eksperty-ocenili-kak-rekordnuu-doluprodaz-rossianami-kvartir-po-doverennosti>
5. Год покупателя: опубликованы результаты исследования по инвестициям в недвижимость. 13.02.2023. <https://www.forbes.ru/spetsproekt/484881-god-pokupatela-opublikovany-rezultaty-issledovania-po-investiciam-v-nedvizimost>
6. Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок. Сбер индекс. https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market
7. Двойное дно: почему итоги года для коммерческой недвижимости не такие радужные. Мария Неретина. 4.01.2023. <https://www.forbes.ru/biznes/483260-dvoynoe-dno-pocemu-itogi-goda-dlakommerceskoj-nedvizimosti-ne-takie-raduznye>
8. Нужно сохранить темпы реализации программы "Строительство" в 2023 году – Хуснуллин. <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/142877/>
9. Росстат. Индекс предпринимательской уверенности. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/index_ru_4kv.png
10. Россиянам разъяснили правила получения жилищных сертификатов в 2022 году. <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/news/rossiyanam-razyasnilipravila-polucheniya-zhilishchnykh-sertifikatov-v-2022-godu/>
11. Росстат. Строительство. <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>
12. Индекс доступности жилья, источник <https://sberindex.ru/ru/dashboards/indeks-dostupnosti-nedvizhimosti-v-rf-poregionam>

УДК 338.43:631.145