

ние данной системы позволят всем важным знаниям и навыкам остаться в организации (опытные сотрудники передадут его новому поколению специалистов). Кроме того, подобное взаимодействие в коллективе укрепляет командный дух и корпоративную культуру. И как следствие, фирма, приобретает высокопрофессиональную и мотивированную команду сотрудников, которая разделяет ее ценности и культуру.

Список использованной литературы.

1. РвС: Нехватка кадров – угроза стабильности и помеха для роста бизнеса [Электронный ресурс] // РБК. 2015. URL: <http://www.rbc.ru/economics/22/01/2014/900895.shtml> (дата обращения: 12.10.2015).

2. Population statistics [Электронный ресурс] // Organisation for economic co-operation and development. 2015. URL: <http://stats.oecd.org/> (дата обращения: 14.10.2015).

3. Artcer T.V., Galieue X, Mondello G. Mentoring as a way of forming and effective utilization of manpower (the experience of France) // Procedia – Social and Behavioral Sciences. – Tomsk, 2015. – PP. 53-57.

4. Васильева Е.Н., Мосина О.А. Пожилые в социально-демографической структуре российского общества // Материалы III тюменского социологического форума 3-4 октября. – Тюмень, 2013. – С. 436–441.

5. Дефицит кадров: текущий момент [Электронный ресурс] // Рейтинговое агентство RAEX. 2015. URL: <http://www.raexpert.ru/researches/shortage/part2/> (дата обращения: 12.10.2015).

Исследование выполнено на базе Томского политехнического университета при финансовой поддержке Министерства образования и науки Российской Федерации в рамках выполнения научно-исследовательских работ по направлению «Оценка и улучшение социального, экономического и эмоционального благополучия пожилых людей», договор № 14.Z50.31.0029.

## **АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ**

М.И. Чепишко

Томский политехнический университет, г.Томск

E-mail: mariya.chepishko@mail.ru

Научный руководитель: Калмыкова Е.Ю., доцент

*В статье рынок недвижимости рассматривается как система, которая при всем своем преобразовании и развитии, очень чувствительна к факторам и изменениям, происходящим в государстве. В период кризиса это сильно сказывается на первичном рынке и на аренде жилья. Названы некоторые группы факторов, воздействующих, на данный рынок в настоящий момент. Проанализирована ситуация с ценами на рынке недвижимости, спрогнозирована динамика спроса, исходя из экспертных оценок.*

На сегодняшний день рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, поскольку недвижимость – это важней-

шая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50 % всего мирового богатства.

Рыночная экономика – это, как правило, сложная структура, в которую входит один из важнейших видов рынка – рынок недвижимости. В общем случае недвижимость – это земельные участки и все то, что с ними прочно связано, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В свою очередь, рынок недвижимости – это определенная сфера, обусловленная вложением денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью [1, 13 с.].

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный материальный актив, объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества – стоимость и цена – первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижимости формируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы.

Рынок недвижимости очень чувствителен к факторам и изменениям, которые происходят в государстве. Факторы, воздействующие, на данный рынок могут быть различными, такими как: уровень влияния результатов взаимодействия трех основных факторов: социальных, экономических и политических. Хотя рынок недвижимости достаточно быстро развивается в столицах субъектов РФ, в крупных транспортных и культурных центрах с высоким уровнем финансовых потоков, эффективными инвестициями и хорошими перспективами развития, его не может не обойти экономический кризис, отягощенный санкциями Евросоюза.

Российская экономика имеет свои особенности, которые оказывают серьезное воздействие на рынок продажи квартир. К таким особенностям относят:

1. Зависимость экономики от сырьевого рынка. Дисбаланс экономики, когда 1 % населения занят в отраслях, приносящих 25 % ВВП, приводит к тому, что даже незначительные колебания цен на энергоносители существенно влияют на экономическую ситуацию. Падение цен на нефть конца 2014 года неизбежно вызовет на рынке недвижимости негативные явления.

2. Двухвалютность. Цены на квартиры могут рассчитываться в рублях, долларах или евро. В результате их общий уровень зависит от курсовых колебаний. Например, в настоящее время цены повышаются в рублях, компенсируя девальвацию национальной валюты, и одновременно понижаются в долларах вследствие снижения спроса.

3. Негативные ожидания. Россияне традиционно не доверяют правительству, поэтому предпочитают инвестиции в недвижимость вложениям в бизнес или даже банковским депозитам. Здесь гораздо ниже риск потерять деньги и гораздо выше вероятность получить прибыль при перепродаже или сдаче в аренду. В результате рынок недвижимости не испытывает драматических спадов даже в кризисные времена.

4. Высокий уровень латентного спроса. Это связано как с традиционным «квартирным вопросом», так и с физическим и моральным устареванием квартир в домах советского времени. По некоторым исследованиям, поменять жилье хотели бы до 70 % россиян. Понятно, что с таким уровнем спроса рынок в долгосрочной перспективе просто обречен на рост.

Для понимания ситуации надо заглянуть в прошлое, где можно проанализировать динамику изменения средней цены недвижимости за квадратный метр в России. Исходя из данных представленных в диаграмме, можно четко увидеть выраженные четыре цикла развития рынка.

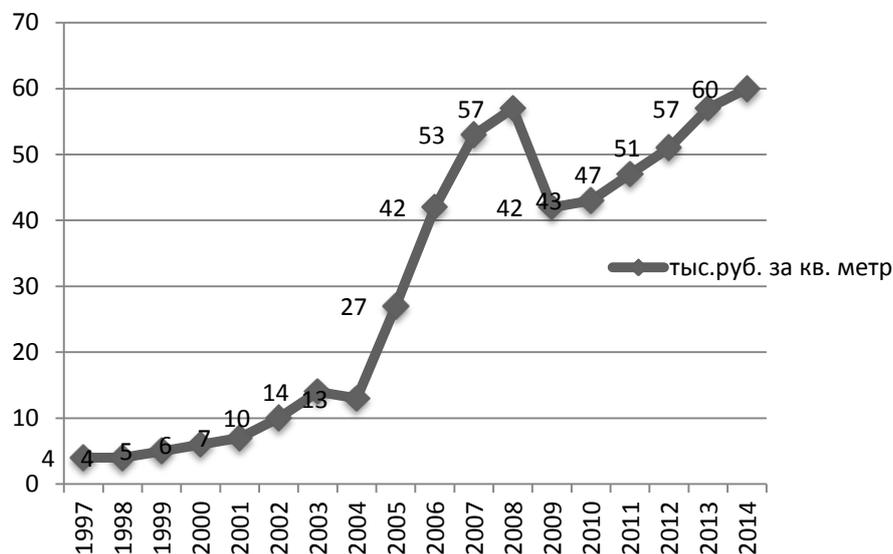


Рис.1. Динамика циклов рынка недвижимости в России с 1997 по 2014 гг.

Сейчас страна подходит к завершению четвертого цикла, а следующий начнется в конце 2015-го – начале 2016 года. Часто, в годы, завершающие цикл (1999, 2004, 2009, 2015), происходит резкое снижение цен квадратного метра и, также важно отметить, критически растет производительность труда в отрасли. Исключение составляли 1999 и 2004 годы, когда падения цен не наблюдалось, но это было обусловлено в первую очередь высокой инфляцией, при которой даже номинальный рост цен на недвижимость в 3–5% означал их реальное снижение.

Исходя из вышесказанного, выделяются некоторые предпосылки неизбежного падения цены. Первое и главное условие – резкое увеличения количества предложений на рынке. За последние десять лет, в России средний рост объема предложений в апреле 2015 года к декабрю 2014 года составил 35–40% – это абсолютный рекорд. Второе условие – увеличение среднего периода продажи квартиры. Он повысился до двух месяцев, то есть с семи месяцев до девяти. Третий момент – предоставление застройщиками активных акций, различного рода скидок, различные улучшения формы оплаты, например рассрочка до трех лет без процентов.

Банки, помимо застройщиков, так же будут стремиться к тому, чтобы не допускалось падение цен на недвижимость. Им выгодно, чтобы те предметы, на которые существует массовый спрос на кредиты, не падали в цене. Это, во-первых, плохо влияет на средний чек выдаваемого кредита; во-вторых, уменьшает стоимость залоговой базы; и, наконец, в-третьих, стимулирует ожидания еще большего снижения цены, что плохо влияет на объемы сделок, в том числе и ипотечных. Поэтому банки всегда будут тем амортизатором, с помощью которого рынок не станет делать резких движений в ту или иную сторону. По новым данным Банка России по состоянию на 01.09.2015г у нас в стране выдано чуть более 396 тысяч ипотеч-

ных кредитов на сумму 651 млрд. рублей. Средняя процентная ставка по ипотеке продолжает снижаться, на 1 сентября она составила 13,78% годовых против 13,93% месяц назад. Если говорить о кредитах, выданных за месяц, то средняя ставка уже опустилась, ниже 13% годовых и составила 12,88% годовых, месяцем раньше она была почти на 0,6 процента выше, 13,44% годовых. Сейчас ипотеку выдают 570 кредитных учреждения, тогда как год назад их было 637.

Для примерного понимания – дорогое жилье в России или нет? – достаточно взглянуть на соотношение среднего ипотечного платежа и средней зарплаты.

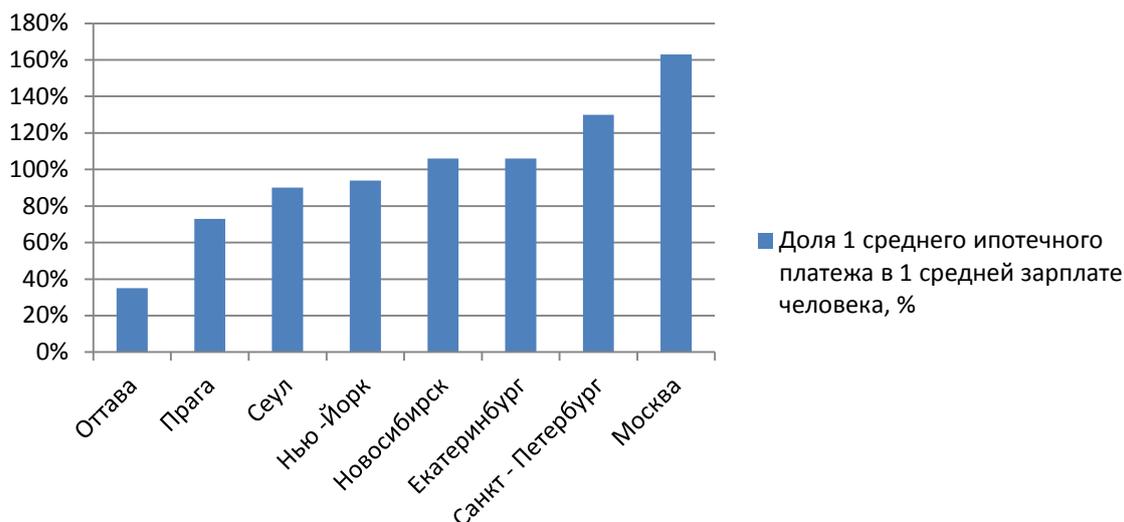


Рис. 2. Соотношение среднего уровня дохода и среднего ипотечного платежа в городах мира

Исходя из этого процентного соотношения, даже наши города-миллионники по условной дороговизне жилья находятся выше уровня мировых столиц.

Интересна ситуация с ценами, если рассматривать их фундаментальность. Что касается, первичного рынка – он опустошен, из-за снижения цены, должен был увеличиться процент сделок, но финансовые неурядицы оказали негативное влияние на спрос. Во всех сегментах рынка недвижимости, а более всего в эконом-классе, сокращение числа сделок способствовало: к повышению ставок по ипотеке, снижению реальных доходов населения.

Спрос на жилую недвижимость в первое полугодие 2015 года в разных сегментах сократился на 30–40% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. В конце марта появился тренд на увеличение спроса, после небольшого снижения ключевой ставки и стабилизации рубля. Но в летний период, как это обычно происходит, рынок стоит. Покупатель занял выжидательную позицию, взяв курс на возможное осеннее снижение цен на первичном рынке.

Рынок вторичного жилья в последнее время ведет себя нестандартно, это обусловливается высоким спросом в летний период, хотя по статистике летом должно быть затишье. Это можно объяснить тем, что продавцы выводят на рынок придержанные зимой и весной варианты, а покупатели, в свою очередь, пытаются реализовать свой спрос и избежать потерь от дальнейшего возможного рубля. А вот цены на

вторичном рынке по сравнению с маем 2015 года, когда стоимость квадрата была в районе 182 тысяч рублей, снизились, на сегодня – в районе 177 тысяч рублей.

Рынок аренды недвижимости в начале 2015 года ведет себя не очень адекватно, то арендаторы не могли снять жилье по приемлемой цене, то арендодатели не могли сдать квартиру. Не смотря на то, что сейчас этот сектор стабилизировался, около 20 % квартир, которые сдаются в аренду, пустуют. В связи с этим арендодатели вынуждены идти на уступки и менять свои требования к потенциальным арендаторам [2].

По мнению экспертов, сегодня вклад денег в недвижимость будет неплохим решением. Существует несколько способов извлечения дохода из инвестирования в недвижимость. Во-первых, инвестор может получать определенную прибыль, сдавая недвижимость в аренду. Во-вторых, возможна эксплуатация недвижимости, которая также будет приносить доход. Кроме того, хороший доход может принести последующая перепродажа объекта недвижимости. Помимо способов получения прибыли от инвестирования в недвижимость, стоит отметить, что в условиях обесценивания денежных средств и ненадежности финансовых учреждений, вложения в недвижимость позволяют сохранить вложенные средства.

Тем не менее, значительное влияние может оказать инфляция. Высокая инфляция всегда ведет к спаду инвестиционной деятельности. Высокие риски и большая стоимость вложений приводят к тому, что инвестиции в секторе недвижимости становятся менее активными.

Также недостатком инвестирования в недвижимость является относительно низкая ликвидность. Если инвестор не исключает варианта, при котором ему может срочно понадобиться высвободить свои средства, то инвестировать их в недвижимость не следует [3, с. 290].

Кроме того, при вложении средств в недвижимость необходимо учитывать законодательство и его особенности. Необходимо выяснить все бюрократические тонкости: наличие всевозможных разрешений, согласований и других необходимых документов при покупке жилья [4].

Из выше перечисленного можно сказать, что в инвестиционном плане самой большой привлекательностью в условиях кризиса 2015 года обладает жилищная недвижимость (особенно та, которую можно сдавать в аренду). Так же не стоит забывать о том, что в инвестиционном плане самой большой привлекательностью в условиях кризиса 2015 года обладает жилищная недвижимость (особенно та, которую можно сдавать в аренду).

Проанализировав экспертные прогнозы цен на жилую недвижимость, можно полагать, что единого прогноза нет. Предсказать стоимость на мировом рынке не возможно на тот или иной временной период, на тот или иной товар, а уж на недвижимость тем более. В профессиональных кругах на сегодняшний день, нет четкого понимания того, что будет происходить с мировой экономикой в последующие два или три года. Ряд специалистов, серьезных аналитических центров, говорят о том, что цены на недвижимое имущество в последние пару лет держались в относительно стабильном диапазоне. Это дает им основание полагать, что в ближайшие пару тройку лет, вряд ли получится избежать роста цен на жилье.

Прогноз динамики доходов населения говорит о том, что бурного роста заработных плат населения уже точно не будет. Надежда на то, что заработная плата все же будет расти, гася инфляцию или хотя бы ее большую часть.

Конечно, Центральный Банк повысит стоимость кредитования, как застройщиков, так и населения. Другого варианта у Центрального банка на сегодня просто нет, из-за санкций запада в финансовой сфере. Здесь можно строить какие угодно прогнозы, но только не в положительную сторону на срок примерно в три года. Согласно этим прогнозам в 2015, 2016 и 2017 годах активность на рынке недвижимости будет снижаться, а в 2018 году аналитики прогнозируют падение спроса на недвижимость.

Некоторые эксперты делают более детальный прогноз, при котором они видят, что в 2015 и 2016 года будет иметь место рецессия на рынке недвижимости. А чего еще можно ожидать при замедлении темпов роста спроса, замедлении темпов строительства, а отсюда и ввода жилой недвижимости в эксплуатацию. В конечном итоге спрос на недвижимость сравняется с предложениями сначала на первичном рынке, а это может произойти уже в конце 2015 года. Это потянет за собой и вторичный рынок в 2016 и 2017 годах. В 2018 году рынок недвижимости может войти в состояние кризиса. Спрос уменьшится, строительство новых объектов тоже, снизятся объемы поглощений, как следствие падение цен одновременно или с небольшой задержкой на первичном, а затем и на вторичном рынке.

В заключении можно сказать, что, несмотря на данную ситуацию в России, рынок недвижимости поддерживается самими людьми, старающимися вложить имеющуюся наличность во что-то стабильное. Опыт предыдущих кризисов позволяет думать, что те, кто имеют какие-то средства, будут покупать недвижимость, но долго такое не продлится. Сейчас же, даже при продаже жилья многие идут покупать другое и этот процесс поддерживает видимость стабильности на рынке недвижимости.

Всякая будущая ситуация является неопределенной. Поэтому не существует методов, позволяющих точно «угадать» будущее развитие ситуации. Вместе с тем известно много приемов и методов, позволяющих обнаружить тенденции, логику развития событий и на основе сопоставления с прошлым опытом предсказать характеристики наиболее вероятного развития событий.

#### Список использованной литературы.

1. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества. – М.: Юрист, 2002. – 13 с.
2. Лепина М. Кризис повлиял на рынок недвижимости неожиданным образом [Электронный ресурс] // Российская деловая газета Взгляд. 2015. URL: <http://vz.ru/economy/2015/7/8/754914.html> (дата обращения: 12.10.2015).
3. Метелев С.Е. Инвестиционный менеджмент: учебник / С.Е. Метелев, В.П. Чижик, С.Е. Елкин, Н.М. Калинина. – Омск: ООО «Омскбланкиздат», 2013. – 290 с.
4. Инвестиции в недвижимость [Электронный ресурс] // 2014. URL: <http://bus.znate.ru/docs/index-29365.html?page=13> (дата обращения: 12.10.2015).