

4. Набиуллина: отток капитала из РФ по итогам 2014 г. может составить \$85-90 млрд [Электронный ресурс] // Информационное агентство России ТАСС. 23.05.2014. URL: <http://itar-tass.com/ekonomika/1209222> (дата обращения: 8.10.2014 г.).

5. Доклад о денежно-кредитной политике. – Москва, 2014. – № 3(7), сентябрь 2014. – С.18.

6. Каковы ключевые причины оттока капитала из России? Связан ли он с внутренними причинами или с собственными проблемами иностранных инвесторов? [Электронный ресурс] // Ассоциация российских банков. 14.02.2013. URL: [http://arb.ru/b2b/duty/kakovy\\_klyuchevye\\_prichiny\\_ottoka\\_kapitala\\_iz\\_rossii-2021648/?sphrase\\_id=89738](http://arb.ru/b2b/duty/kakovy_klyuchevye_prichiny_ottoka_kapitala_iz_rossii-2021648/?sphrase_id=89738) (дата обращения: 9.10.2014 г.).

7. Паспорт проекта федерального закона N 613077-6 "О неотложных мерах в связи с налоговой амнистией и стимулированием возврата в российскую федерацию денежных средств из оффшорных территорий и иных государств ближнего и дальнего зарубежья" [Электронный ресурс]// Консультант Плюс. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=123398> (дата обращения: 10.10.2014 г.).

8. К. Добрынин: амнистия капиталов поможет вернуть в Россию 250 миллиардов долларов [Электронный ресурс] // Официальный ресурс Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации. 23.06.2014. URL: <http://council.gov.ru/press-center/news/44234/> (дата обращения: 10.10.2014 г.).

9. Отток капитала из России: проблемы и решения // Труды Центра проблемного анализа и государственно-управленческого проектирования. Вып. №26. М.: Научный эксперт, 2013. – 112 с.

## **ВЛИЯНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ САНКЦИЙ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ**

М.С. Пархоменко

Томский политехнический университет, г. Томск

E-mail: [parhomenkom92@mail.ru](mailto:parhomenkom92@mail.ru)

Научный руководитель: Якимова Т.Б., канд. экон. наук, доцент

*Рассматривается рынок жилой недвижимости в период наложения экономических санкций. Анализируется и оценивается степень влияния международных санкций на рынок недвижимости в России. Проводится сравнительный анализ процентных ставок по ипотечным кредитам до и после наложения санкций. Показан характер влияния международных санкций на рынок жилой недвижимости России.*

С приходом рыночной экономики в сознание российских граждан вошли такие понятия, как «недвижимость» и «недвижимое имущество». В советское время имущество не делилось, на недвижимое и движимое, поскольку все, что связано с землей и сама земля исключительно являлось собственностью государства. Понятие собственности как частной не существовало, и недвижимость не могла иметь юридического и экономического смысла. При рыночных отношениях недвижимость смогла приобрести свое экономическое значение – способность и возможность при-

носить доход. Недвижимость – это объекты, перемещение которых невозможно, поэтому при совершении с ней каких-либо операций она остается на месте, возможны только передача или изменение прав на объект, а также на связанные с ним обязательства.

Актуальность рынка недвижимости обуславливается большой социальной значимостью, так как его ролью является обеспечение благосостояния населения страны, а также их качества жизни. С развитием экономики, по большей мере, качество жизни зависит от того каким способом используется и обновляется жилая недвижимость. Также недвижимость напрямую связана со строительными, юридическими, маркетинговыми и управленческими структурами. А развитие этих структур в свою очередь создает потенциал для формирования такого рынка недвижимости, который будет эффективным.

Целью исследования является непосредственно сам рынок жилой недвижимости в период введения экономических санкций против России Евросоюзом и США.

Достижение поставленной цели обусловило необходимость постановки и решения следующих задач:

- изучить значимость рынка недвижимости и его основные аспекты;
- рассмотреть понятие экономических санкций и цель их наложения;
- определить влияние экономических санкций на рынок жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости – это совокупность отношений, которые создаются при помощи операций с объектами жилой недвижимости, а также определенные действия по вложению денежных средств в объекты недвижимости [1]. Для такого рынка характерно: сделки по купле-продаже квартир и домов, а также их аренда, где квартиры являются основным объектом данного сегмента.

Существуют определенные механизмы, которые в той или иной степени могут оказать некоторое влияние на данный рынок. Один из таких механизмов это экономические санкции.

Для любой национальной экономики рынок недвижимости является важным и существенным составляющим, так как недвижимость - это неотъемлемая часть национального богатства любой страны.

Необходимость и важность рынка недвижимости обусловлена тем, что такой рынок, будучи взаимосвязан с другими рынками (рынком труда, рынком капитала, рынком товаров и услуг и инвестиционным рынком) способствует их развитию [2].

Специфическая черта недвижимости – ее «неподвижность», то есть недвижимость не может перемещаться в экономическом пространстве свободно [3].

Как уже говорилось, существуют определенные механизмы, которые могут повлиять на рынок недвижимости. Один из таких механизмов это экономические санкции.

2. Экономические санкции – это меры, которые применяются одной страной или группой стран по отношению к другой стране или также группе стран, для того, чтобы правительства данных стран, на которые направлены санкции, изменили свою политику по поводу какой-либо ситуации [4].

3. Такие санкции могут ограничивать свободный импорт и экспорт, а также различные финансовые операции с другими странами. Цель таких санкций - в принудительном характере повлиять на правительство определенной страны, для принятия решений различного уровня значимости, например: вывод войск, присоеди-

ние к разным международным договорам, прекращение способствованию терроризму.

Политические и финансовые процессы достаточно тесно связаны с рынком недвижимости, так как недвижимость является объектом инвестирования. В связи с последними событиями появилась одна из причин, которая заставляет как инвесторов, так и застройщиков переживать некоторое волнение. Данной причиной являются международные санкции, принятые Евросоюзом и США против России.

Каким же образом данные санкции могут повлиять на рынок недвижимости? Окажет ли такое противостояние стран Запада и США особое влияние на состояние рынка недвижимости в России?

Хочется отметить, что напрямую запретов в отношении данного сектора экономики введено не было.

Рынок недвижимости в России является локальным и на нем представлено незначительное количество зарубежных компаний, которые могли бы значительно повлиять на формирование каких-либо тенденций.

Таким образом, ведущие позиции занимают российские девелоперы и риэлторы. Отечественные застройщики занимаются непосредственно реализацией проектов – возведением зданий. Большая доля строительных материалов, необходимая для строительства, производится в России. Потребителями квартир и вторичной недвижимости также являются сами россияне. Поэтому прямого влияния оказать введение санкций никак не может.

Кроме всего этого наблюдается еще одна положительная тенденция, которая направлена на повышение спроса на недвижимость. Многие Российские инвесторы обратили внимание на повышение рисков, при инвестировании в заграничную недвижимость и ограничения на покупки недвижимости за границей. Тем самым частные лица и средний бизнес, которые ранее ориентировались на зарубежную недвижимость, для того, чтобы снизить риски направились на внутренний рынок.

Так же, когда люди опасаются негативных изменений в сфере экономики, недвижимость может выступать как средство для сбережения и инвестирования, что немаловажно для стабильности рынка недвижимости.

Помимо всего, экономические санкции стран Европейского союза и США могут оживить рынок элитного жилья в России. Покупатели, приобретавшие элитные апартаменты за рубежом, вернуться на российский рынок. Состоятельные граждане не будут рисковать, инвестируя средства в зарубежную недвижимость, опасаясь ареста.

Можно сделать вывод о том, что прямого воздействия экономические санкции против России на рынок жилой недвижимости не окажут, но при этом не нужно исключать косвенное воздействие данных санкций на российский рынок недвижимости.

Под санкции попали крупнейшие банки России. Ограничения призваны остановить доступ ряда российских банков к рынкам капитала Европейского Союза. Так как банки принимают активное участие в кредитовании жилищного и иного строительства и выступают основными кредиторами, следовательно, теперь у них нет возможности привлекать сравнительно недорогие валютные кредиты. В результате этого девелоперы и застройщики вынуждены пользоваться исключительно рублевыми кредитами, которые являются более дорогими.

Вследствие этого, возрастут расходы при строительстве жилья, что приведет к его удорожанию. Иными словами, в результате западных санкций себестоимость новостроек возрастет, что может снизить привлекательность новых квартир в глазах потенциальных покупателей.

Так же санкции окажут значительное влияние на рынок ипотечного кредитования, а он является неотъемлемой частью, а возможно и решающим фактором при покупке недвижимости.

На сегодняшний день большая часть населения не имеет возможности приобрести собственное жилье, не обратившись за помощью к банкам. Самый распространенный способ это – ипотечный кредит. Ипотечный кредит - это долгосрочный кредит, который в основном выдается под залог следующей недвижимости: квартиры, жилого дома с землей, производственных помещений с землей, земли.

Приобретение квартиры с помощью ипотечного кредита, в настоящее время достаточно распространено в России. Превосходство ипотечного кредита в том, что такой кредит можно получить под сравнительно невысокие проценты, срок выплаты составляет около 20-30 лет и достаточно большая сумма займа, до десяти миллионов рублей. Но с вмешательством санкций процентные ставки отечественных банков, которые еще несколько месяцев назад предлагали хорошие условия, начинают расти вверх.

Помимо этого, банки более тщательно начинают проверять платежеспособность заемщиков, отсеивая потенциальных неплательщиков по кредитам становится все жестче. Справки с работы уже не являются основным свидетельством стабильности материального положения потенциального заемщика.

Однако банки по-прежнему с удовольствием выдают кредиты тем, кто располагает имуществом, которое может выступать в качестве залога.

По данным статистики интерес к ипотеке все-таки сохраняется. Банки стараются не увеличивать процентные ставки, несмотря на не стабильную экономическую и геополитическую ситуацию. Граждане, активно проявляют спрос на жилье, как уже было отмечено, видя в недвижимости надежные инвестиции.

За II квартал 2014 года рост портфеля ипотечных кредитов составил 12,25% , в сравнении с 2013 годом - 10,86%. С января по июнь текущего года было предоставлено 292,2 тысячи кредитов, что на 45,36 % больше, чем за этот же период прошлого 2013 года [5].

Так же во II квартале текущего года ставка по рублевому ипотечному кредиту имела тенденцию роста. На 1 июня 2014 года средняя ставка на ипотечном рынке составила 12,2%, в 2013 году средняя ставка составляла 12,4%. На данный момент средняя ставка остается на том же уровне – 12,2% [6].

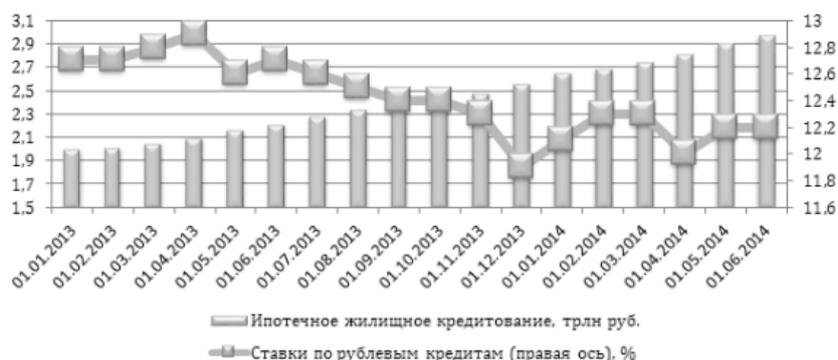


Рис. 5. Динамика ипотечного жилищного кредитования

Все же в сравнении с прошлым годом ставки по ипотеке значительно повысились. Данные предоставлены в таблице 1.

Таблица 4 – Размер процентных ставок по ипотечным кредитам

| Наименование банка | Ставка, % 2013 год [8] | Ставка, % 2014 год |
|--------------------|------------------------|--------------------|
| Сбербанк           | от 9,5%                | от 12,5% [9]       |
| ВТБ 24             | от 9,9%                | от 12,15% [10]     |
| Газпромбанк        | от 12,2%               | от 13,5% [11]      |

Данное повышение вызвано тем, что Центральный банк РФ поднял ключевую ставку до 8%. По данной ставке банки кредитуются у Центробанка и ключевая ставка определяет стоимость денег для банков, то есть стоимость фондирования. Следовательно, повышение ключевой ставки приводит к росту процентов по кредитам [7].

Ослабление национальной валюты, также может стать одним из факторов повышения цен на недвижимость. Падение отечественной валюты относительно доллара и евро также не способствует снижению цен на недвижимость, а наоборот может повысить ее. Увеличение доллара косвенно влияет на повышение цен на отечественные строительные материалы, топливо, которое нужно для доставки этих материалов, а также способствует постепенному росту расходов на оплату труда специалистов.

Таким образом, санкции могут поставить в неловкое положение застройщиков, у которых на данный момент остались невыполненные обязательства перед инвесторами и своими клиентами. Возникнет значительная разница между затратами, которые планировались и расходами, которые придется нести по факту. А клиентам может грозить неопределенный срок окончания строительства.

Можно сделать вывод о том, что жилье будет строиться, возможно, меньшими темпами, чему может поспособствовать дороговизна кредитов, привлекаемых строительными организациями, девелоперами. Квартиры будут продолжать пользоваться спросом, который, как известно, формирует предложение. Однако строительные компании, которые недавно вышли на рынок, будут испытывать сложности, а вот

крупные застройщики, имеющие многолетние налаженные связи с банками и государственными структурами, будут продолжать свою деятельность. У «новичков» могут возникнуть сложности с привлечением инвестиций, отсутствие репутации и гарантий того, что начатый объект будет завершен, не вызовет доверия к застройщику и могут возникнуть проблемы с реализацией квартир.

На данный момент времени международные санкции не оказали достаточного влияния на рынок жилой недвижимости, по большей степени санкции коснулись рынка недвижимости косвенно, нежели напрямую. Серьезных изменений отечественный рынок недвижимости пока не терпит.

#### Список использованной литературы.

1. Понятие рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Грандарс. Бизнес. Недвижимость. URL: <http://www.grandars.ru/> (дата обращения 28.09.2014 г.).

2. Особенности рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Административно-управленческий персонал. URL: <http://www.aup.ru/> (дата обращения 28.09.2014 г.).

3. Рынок недвижимости и его особенности [Электронный ресурс] // Омега. URL: <http://www.omegacsenka.ru/> (дата обращения 29.09.2014 г.).

4. Экономические санкции [Электронный ресурс] // Банки. Ру. URL: <http://www.banki.ru/> (дата обращения 1.10.2014 г.).

5. Ставки по кредитам [Электронный ресурс] // Банки и кредиты. URL: <http://banksandcredits.ru/> (дата обращения 4.10.2014 г.).

6. Ипотечный жилищный рынок [Электронный ресурс] // Национальное рейтинговое агентство. URL: <http://www.ra-national.ru/> (дата обращения 7.10.2014 г.).

7. Ипотека [Электронный ресурс] // Миэль. URL: <http://www.miel.ru/> (дата обращения 7.10.2014 г.).

8. Рейтинг банков [Электронный ресурс] // Десять процентов. URL: <http://www.10percent.ru/> (дата обращения 7.10.2014 г.).

9. Процентная ставка по ипотеке [Электронный ресурс] // Сбербанк. URL: <http://www.sberbank.ru/> (дата обращения 9.10.2014 г.).

10. Процентная ставка по ипотеке [Электронный ресурс] // ВТБ 24. URL: <http://www.vtb24.ru/> (дата обращения 9.10.2014 г.).

11. Процентная ставка по ипотеке [Электронный ресурс] // Газпромбанк. URL: <http://www.gazprombank.ru/> (дата обращения 9.10.2014 г.).