

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ГОРОДА ВОРОНЕЖ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Аверина Т.А., Горностаев Д.С., Попова К.К.

*Воронеж, Российская Федерация,
Воронежский государственный технический университет*

Аннотация. В статье рассматриваются структура и основные компоненты рынка недвижимости, а также его основные функции. Дана динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья в Воронеже. Исследуются проблемы организации рынка недвижимости как неотъемлемой части экономики государства, анализируются явления, присущие рынку недвижимости в современных условиях экономического развития, и дается прогноз его развития.

Ключевые слова: рынок недвижимости, недвижимость, прогноз, развитие, ипотечный кредит.

Экономика в свете последних событий очень нестабильна. Люди хотят обеспечить себе финансовую подушку безопасности в будущем, и один из способов достижения этой цели – инвестировать в недвижимость.

Недвижимость играет огромную роль в экономических и обще-социальных процессах, проявляясь при этом в трех основных качествах. [5]

Во-первых, недвижимость является одной из основных составляющих национального богатства любой из стран мира и собственностью большинства населения мира.

Во-вторых, недвижимость - основа любой хозяйственной деятельности и жизнедеятельности человечества, при этом в целом ряде сфер экономики она выступает в качестве основного средства производства.

В-третьих, недвижимость является одним из важнейших объектов собственности, в отношении которого возникает ряд вопросов, связанных с владением, использованием и другими имущественными правоотношениями. [7]

Рынок недвижимости является одной из основ мировой экономики, поскольку представляет собой сферу вложений капитала в объекты недвижимого имущества и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимым имуществом. Эти отношения возникают между инвесторами при покупке и продаже недвижимости, ипотеке, аренде недвижимости и так далее. [9]

Инвестиции в недвижимость считаются россиянами самым надежным, проверенным временем и долгосрочным средством сбережения денег во время кризиса. [11] Поэтому на фоне санкционного давления воронежцы начали активно покупать квартиры. В марте власти региона зафиксировали рекордный объем выдачи ипотечных кредитов. Это позволило Воронежской области войти в тройку лидеров ЦФО по объему ипотечных сделок в первом квартале 2022 года. [13]

А чуть ранее - в течение всего 2021 года спрос на недвижимость не менялся. Но из-за пандемии и связанных с ней ограничений многие рабочие из близлежащих государств не смогли приехать на строительные площадки. Темпы строительства снижались, стоимость квадратных метров росла, но спрос при этом не снижался. Это привело к значительному росту стоимости жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости. В среднем новостройки в Воронеже за год подорожали на 26-30%. [8] Но не стоит забывать, что рост цен на новостройки по всей стране продолжается уже в течение нескольких лет.

Важно учитывать тот факт, что, несмотря на рост цен, жители Воронежа и области приобрели в 2021 году гораздо больше объектов недвижимости, чем годом ранее. [2]

В современных условиях на рынок жилья повлияло множество факторов, в том числе массовый выезд россиян из страны после начала частичной мобилизации. Также на отрасль оказал влияние и средний срок погашения ипотеки, который в августе 2022 года превысил 23 года.

В минувшем году в Воронежской области было заключено 16547 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). Из них договоры на жилые помещения составили 91%, то есть 15122.[3]

С 28 февраля 2022 года введенная Центральным банком ключевая ставка составила 20% и удерживалась на этом уровне более месяца, также спровоцировала рост цен на жилье. Эксперты прогнозировали, что жилье в Воронеже будет постепенно расти и дальше. Но в связи с ростом курса доллара с 24 февраля рынок недвижимости резко подорожал. Продавцы боялись установить низкую цену и потерять деньги, потому что 8 из 10 сделок на рынке недвижимости заключаются путем продажи собственной квартиры с целью приобретения новой. [4]

В настоящее время спрос падает. Эта тенденция наблюдалась и до мобилизации, поскольку цены на жилье достигли практически неприемлемых пределов для покупателей. Сейчас большинство из них приобретают лоты по самым низким ценам. [14]

Рынок недвижимости очень инертен, и должно пройти довольно много времени, прежде чем он адаптируется к конкретной ситуации.

После начала специальной военной операции рынок начал адаптироваться к текущим условиям только в сентябре [1]. В это время была объявлена частичная мобилизация, и рынку необходимо снова привыкнуть к новым условиям. Вторичное жильё неохотно брали до 21 сентября, и сейчас спрос, в том числе на новые квартиры, значительно снизился продавцы опасаются, что падение может достичь почти 100%.

На рынке вторичной недвижимости «затишье» уже давно. Продавцы устанавливают цену, практически сравнимую с ценой на новое жильё, при этом программы льготной ипотеки на вторичное жильё не действуют. Чтобы продать жильё, продавцам нужно снижать цену на 10-15% по сравнению с рыночной, тогда покупка в ипотеку будет выгодной, считает эксперт. [12]



Рисунок 1. Динамика цен на квартиры

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, - и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить районы Воронежа по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья. По данным Банка России, объем ипотечных кредитов в Воронежской области в июле 2022 года составил 1260 штук. По сравнению с июлем прошлого года воронежцы взяли меньше кредитов: 1260 штук по сравнению с 2292 шт. в июле 2021 года.[6]

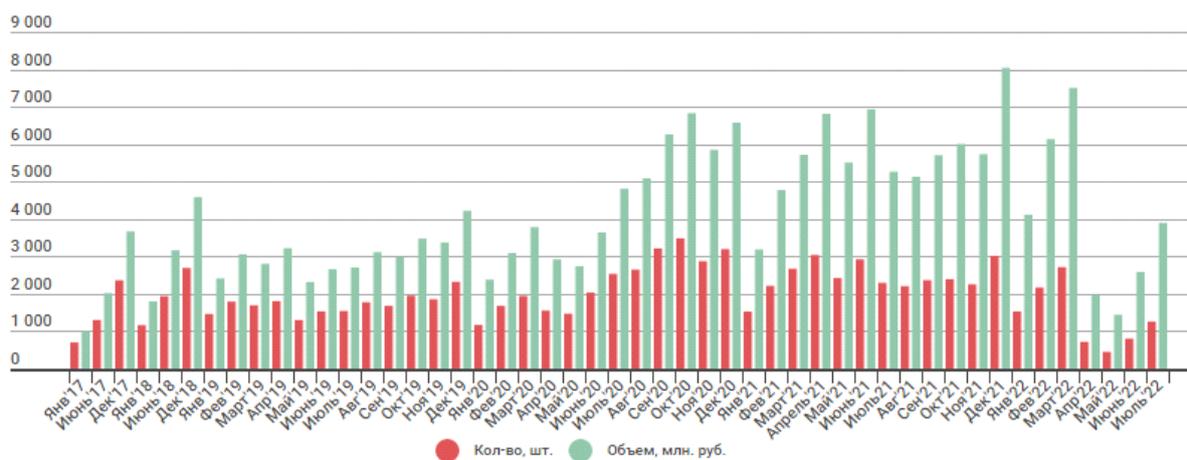


Рисунок 2. Анализ объема ипотечных кредитов

Из рисунка, можно увидеть, что объём ипотечных кредитов снизился на - 26,03%. Средняя величина займа составляет 3,09 млн. руб. (- 4,22% за месяц). Процентная ставка по ипотечным кредитам: 7,66%

(выросла на 58 процентных пунктов). В долевого строительстве выросла до 5,6%. Средний срок ипотечного займа составляет 22,7 лет.

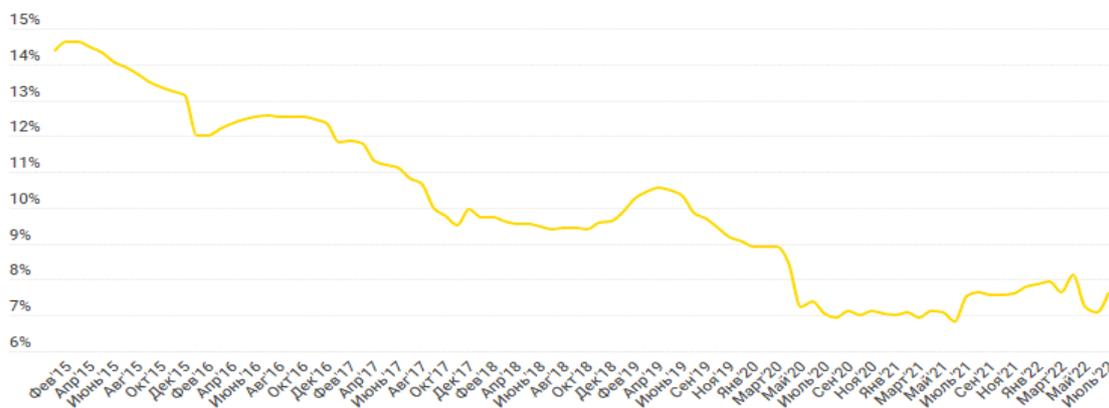


Рисунок 3. Динамика процентной ставки по ипотечным кредитам

Исходя из представленных выше рисунков, можно подвести итоги анализа рынка недвижимости, а также отметить, что доля ипотеки в общем кредитном портфеле населения в последние годы значительно возросла. Несмотря на планируемое прекращение льготной ипотечной программы в конце 2022 года, государство будет стремиться к внедрению дополнительных программ в сотрудничестве с банками для стимулирования спроса на первичном и вторичном рынках. [10]

Доля ввода объектов индивидуального жилищного строительства в объеме новостроек достигла рекордного уровня в 63% за 1 полугодие 2022 года. Прогнозируется, что через два года этот показатель вырастет до 65%. [15] Реализация новых программ должна позволить достичь как минимум уровня ввода в эксплуатацию не менее 70 миллионов м² к 2030 году.

Список литературы

1. Индекс рынка недвижимости в г. Воронеж – URL: <https://voronezh.restate.ru/graph/>
2. Обзор рынка жилья г. Воронежа – URL: <https://www.vrx.ru/treasury/616.html>
3. Рынок недвижимости – URL: <https://expert.ru/expert/2022/47/tseny-na-nedvizhimost-budut-padat-bystro-no-nedolgo/>

4. Горшков, Р. К. Формирование рынка доступного жилья в России / Р.К.Горшков – М.: АСВ, 2019.-238 с.
5. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие/Е.Н.Иванова.-М.:КноРус,2021.-350с.
6. Наназашвили,И.Х Оценка недвижимости/И.Х. Наназашвили.- М.: Архитектура-С, 2022. – 73с.
7. Бусов, В. И. Управление недвижимостью. Теория и практика. Учебник / В.И. Бусов, А.А. Поляков. – М.: Юрайт, 2021. -228с.
8. Абрамов С.И. Инвестирование. – М: Центр экономики и маркетинга,2021.
9. Всё о недвижимости. Вторичный рынок жилья / Коллектив авторов. – М.:Питер, 2022. – 863 с
10. Как продать ваш товар на внешнем рынке: Справочник / ред. Ю.А.Савинов.-М.: Мысль, 2021. – 364с
11. Сухорукова, Н.Н. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья / Н.Н.Сухорукова. М.:Питер, 2021. – 565 с.
12. Новостройки России – URL: <https://voronezh.domostroyrf.ru/statyi/mnenie-eksperta/my-zahodim-v-dostatochno-slozhnoe-vremya-cto-zhdet-voronezhskiy-rynok-nedvizhimosti-v-2022-godu>
13. Динамика цен на недвижимость в Воронеже по годам – URL: <https://rosrealt.ru/voronezh/cena/?t=dinamika>
14. Динамика цен на продажу квартир в г. Воронеж – URL: <https://voronezh.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>
15. Что происходит с ценами на недвижимость – URL: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10974783>

ANALYSIS OF REAL ESTATE INVESTMENTS IN VORONEZH IN MODERN CONDITIONS

Т.А. Averina, D.S. Gornostaev, К.К. Popova

*Voronezh State Technical University,
Voronezh, Russian Federation*

Abstract. The article considers the structure and main components of the real estate market, as well as its main functions. The dynamics of prices in the primary and secondary housing market in Voronezh is given. The problems of organizing the real estate market as an integral element of the state economy are investigated, an analysis is made of the phenomena inherent in the real estate market in modern conditions of economic development and a forecast of its development is given.

Keywords: real estate market, real estate, forecast, development, mortgage loan.