ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

FACTORS OF THE FINANCIAL CRISIS IMPACT ON REAL ESTATE INVESTMENT

УДК 338

Бирюков Данила Витальевич, ТГАСУ, 2 курс магистратура, Томск

Biryukov Danila Vitalievich, danila.biryukov.97@mail.ru

Аннотация

Недвижимость, как товар – триедин. В него входят материальный, правовой, экономический фактор. Недвижимость относят к категории товаров, обращение которых связанно с привлечением финансового капитала, использованием труда, а также с оборотом прав на ранее созданные объекты. Сфера отношений, где объектом инвестиций выступает недвижимость, представляет собой рынок недвижимости. На рынке формируется спрос и предложение на объект, а также рыночная цена. А значит, рынок недвижимости, в связи с специфическим товаром, имеет свои, особые характеристики, которые отличают его от других рынков товаров и услуг. В статье рассмотрены теоретические и практические аспекты вопроса влияния факторов финансового кризиса на инвестиции в недвижимость.

Abstract

Real estate, as a commodity-a triune. It includes the material, legal, and economic factors. Real estate belongs to the category of goods, the circulation of which is associated with the attraction of financial capital, the use of labor, as well as with the turnover of rights to previously created objects. The sphere of relations, where the

object of investment is real estate, is the real estate market. The market is formed by the supply and demand for the object, as well as the market price. This means that the real estate market, in connection with a specific product, has its own special characteristics that distinguish it from other markets for goods and services. The article deals with the theoretical and practical aspects of the impact of the financial crisis factors on real estate investment.

Ключевые слова: недвижимость, инвестиции, рынок недвижимости, факторы влияния, финансовый кризис, риски.

Keywords: real estate, investment, real estate market, factors of influence, financial crisis, risks.

Недвижимость в экономике постиндустриального (информационного) общества сохраняет свои основные функции, выступая на рынке как средство производства и как предмет потребления. Рынок недвижимости представляет собой сложную многоуровневую систему организационных мер, с помощью которых покупатели и продавцы объединяются для определения конкретной цены, по которой может быть обменен такой товар, как недвижимость [5, с. 237].

В настоящее время Гражданский кодекс РФ (ст. 130) выделяет следующее понятие недвижимости: недвижимое имущество (недвижимость, недвижимое имущество) включает земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, которые не могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их целевому назначению, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

В более позднем Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020) понятие недвижимого имущества дополняется упоминанием также таких объектов, как земельные доли, кондоминиумы как обособленные имущественные комплексы, различные объекты, входящие в состав предприятий как имущественных комплексов [2].

С точки зрения предпринимательской и коммерческой деятельности, осуществляемой субъектами рынка недвижимости, рынок имеет свои преимущества и недостатки. Существует распространенное представление о рынке недвижимости как о своеобразном инвестиционном рынке, но по сравнению с другими финансовыми активами приобрести недвижимость на этом рынке в том объеме, который хотел бы инвестор, довольно сложно. Для выхода на этот рынок, инвестор должен располагать значительными средствами, вложения которых могут нанести вред другим активам в портфеле (Табл. 1).

Таблица 1

Основные достоинства и недостатки рынка недвижимости

Достоинства	Недостатки
Получение большей прибыли за период эксплуатации.	Не столь открытая информация, как на других рынках.
Устойчивость потребительского спроса.	Отсутствие законодательной базы по публикациям о сделках.
Меньшая подверженность колебаниям экономического спроса.	Жесткая зависимость от внешних условий регулирования, потребительского спроса.
Наличие защиты от изменений рыночных конъюнктур	Значительные транзакционные издержки.

Источник: [4, с. 73]

Таким образом, сегодня рынок недвижимости следует понимать как определенную систему экономических отношений, где в результате динамики спроса и предложения осуществляется передача прав собственности от продавца к покупателю, а также определяется цена и формируются условия для инвестиций в зависимости от существующих факторов на рынке.

Инвестиции тесно связаны с рынком недвижимости. Это относится как к первичному, так и вторичному рынку. Инвестиции в недвижимость относятся к неотъемлемой части современной экономики, представляют собой размещение капитала с целью получения прибыли. Инвестиционная деятельность на рынке недвижимости на сегодня является наиболее популярной среди населения. По

статистике, практически 60% граждан, которые занимаются инвестиционной деятельностью отдают предпочтение именно этой сфере [7, с. 215].

Наиболее общими особенностями инвестиционного процесса на рынке недвижимости являются следующие:

1) уровень развития (степень активности) рынка недвижимости (как рынка инвестиционных товаров) находится в тесной зависимости от колебаний общеэкономической конъюнктуры;

2) на функционирование рынка недвижимости существенное влияние оказывает фактор сопутствующих затрат (имущественные налоги и затраты на обеспечение функционального состояния объектов недвижимости);

3) специфика объекта рынка недвижимости в значительной степени влияет на соотношение спроса и предложения на данном рынке [6, с. 70].

Объем инвестиций в различные сегменты рынка недвижимости в России представлен на Рисунке 1.



Рисунок 1 – объем инвестиций в различные сегменты рынка недвижимости в России, 2017 – 2020 (прогнозный), в % от общего объема

Источник: [10]

В 2019 году можно отметить интересную тенденцию роста инвестиций в сегмент гостиничной недвижимости и снижения инвестиционного интереса к торговой недвижимости: если в 2018 году на гостиничный сегмент приходилось 5% от общего объема инвестиций, то по состоянию на конец первого полугодия 2019 года эта доля составляла уже 24%. В торговой недвижимости аналогичные

показатели, наоборот, снизились с 37% до 13%. Тем не менее, жилые, офисные и складские сегменты остаются приоритетными направлениями, причем офисный сегмент лидирует по общему объему инвестиций уже несколько лет подряд.

Основными рисками, влияющими на инвестиционную активность на рынке недвижимости, являются:

– изменение условий финансирования;

– сокращение реальных доходов населения; повышение цен на материалы/себестоимости;

– усиление конкурентов;

– чрезмерное регулирование;

– несовершенство законодательства;

– нехватка квалифицированных рабочих кадров;

– слишком быстрое изменение рыночных условий.

Риск снижения реальных доходов населения оказывает значительное влияние на рынок инвестиций в недвижимость с 2014 г. Согласно данным Росстата доходы населения снизились на 1,3%, а рост такого показателя как уровень реальной заработной платы составил всего 2%, что ниже темпа роста инфляции. Росстат определяет как причины сокращения реальных доходов населения – это увеличение процентных платежей по кредитам и рост потребительских цен, а также снижение спроса на рабочую силу и в целом замедление экономического роста [9, с. 1315].

Продолжает сохраняться зависимость рынка недвижимости от влияния существующей политической и внешнеэкономической ситуации. Причины снижения инвестиционной привлекательности, следующие: политическая нестабильность, вводимые санкции и нестабильный курс национальной валюты. В 2020 году рубль потерял 30% только за счет падения курса относительно других валют, плюс инфляция. Тем, у кого деньги были вложены в недвижимости, часть этих потерь компенсировал рост цен на жилье и доход от аренды, что составило приблизительно 20%. Если сравнивать недвижимость

с другими доступными рублевыми инвестиционными инструментами, компенсации здесь были гораздо скромнее. Депозиты компенсировали лишь 7% из потерянных 30%, наличные деньги - ноль, а фондовый рынок не только ничего не компенсировал, но и увеличил потери более чем на 30% к девальвации. Выиграли в этой ситуации те, кто просто хранил свои накопления в валюте [4, с. 72].

Основными барьерами для входа иностранных инвесторов на российский рынок недвижимости является повышенная нестабильность политического климата. На российском рынке возможно совершение достаточно интересных сделок, но существующие проблемы с их закрытием в связи с ростом валютного риска делают их невозможными, так как для инвестора покрытие данного риска слишком затратно.

Все предложения, возникающие в различных сегментах рынка инвестиций в недвижимость вызваны исключительно спросом со стороны потребителя, основной тип и менталитет которого сегодня существенно изменились. Тенденция sharing economy (совместного использования пространства) становится все более очевидной, что характерно для нового поколения, которое предпочитает арендовать жилые помещения для обеспечения мобильности и не хочет слишком долго копить деньги на покупку недвижимости. Кроме того, в условиях глобализации становится крайне сложно жить на одном месте – необходимо сохранять гибкость и оперативность перемещения. Кроме того, в sharing economy были предприняты попытки открыть коливинги в России, но на данный момент ни один полностью функционирующий объект достаточного качества, как это диктуется западными стандартами, не функционирует.

Провальным месяцем на рынке вторичного жилья в России стала 2-я половина апреля и 1-я половина мая 2020 г. из-за ограничений, связанных с пандемией COVID-19. Причины:

– Отсутствие льготной ипотечной программы по сравнению с рынком новостроек. Во время пандемии COVID-19 Правительство приняло меры для поддержания строительной отрасли. Льготная ипотека для покупки жилья в

новостройках под 6,5% стала настоящим «ударом» для вторичного рынка жилья. Она переориентировала покупателей на приобретение нового жилья, ведь средневзвешенная ипотечная ставка для вторичного рынка составила 8,32%. На рынке вторичного жилья существует льготная ипотека, но она распространяется только на семьи с детьми, а также для детей-инвалидов;

– Неприспособленность к онлайн-продажам. В отличие от рынка новостроек, где застройщики стали активно внедрять новый сервис – продажа квартир в онлайн-режиме, на вторичном рынке жилья данная система на имеет большой перспективы. Граждане не хотят покупать «кота в мешке» – вторичное жилье требует детального осмотра. Таким образом, продажи в этом сегменте осуществляются в большинстве случаев в режиме офлайн. Здесь возникли существенные проблемы: Граждане находились на самоизоляции, что не позволяло посмотреть квартиру для покупки;

– Временное закрытия МФЦ сделало невозможным регистрацию купли-продажи на рынке вторичного жилья [10].

Все предложения, возникающие в различных сегментах рынка инвестиций в недвижимость вызваны исключительно спросом со стороны потребителя, основной тип и менталитет которого сегодня существенно изменились. Тенденция sharing economy (совместного использования пространства) становится все более очевидной, что характерно для нового поколения, которое предпочитает арендовать жилые помещения для обеспечения мобильности и не хочет слишком долго копить деньги на покупку недвижимости. Кроме того, в условиях глобализации становится крайне сложно жить на одном месте – необходимо сохранять гибкость и оперативность перемещения. Кроме того, в sharing economy были предприняты попытки открыть коливинги в России, но на данный момент ни один полностью функционирующий объект достаточного качества, как это диктуется западными стандартами, не функционирует.

Прогноз рынка жилья до конца 2020 года следующий.

Рынок первичного жилья. Положительным фактором для первичного рынка недвижимости стала принятая государственная программа льготной ипотеки

для новостроек с процентной ставкой 6,5%. На вторичном рынке нет аналогичной программы. За время ограничений накопилась определенная доля отложенного спроса. Все это способствует перераспределению спроса из вторичного жилья в сегмент новостроек. Многие застройщики отмечают увеличение спроса на новые квартиры и прогнозируют повышение цен на первичном рынке жилья до конца года.

Рынок вторичного жилья. После снятия ограничений сложно оценить реальную ситуацию с ценами на рынке «вторички», так как рынок пока не пришел в «рабочее» состояние. Некоторые покупатели в силу определенных обстоятельств не могут надолго отложить покупку квартиры, в период самоизоляции они основательно изучили имеющиеся предложения, связывались с риелторами, которые продолжали работать. При этом снижение покупательной способности населения, ажиотажный спрос перед самоизоляцией и невыгодные условия по сравнению с первичным рынком жилья, заставляют говорить о стагнации на вторичном рынке и снижении цены предложений.

Таким образом, недвижимое имущество как вид инвестиций имеет ряд специфических характеристик: большой первоначальный капитал, долгий срок окупаемости, относительно низкая ликвидность, почти полное отсутствие инфляционного риска и постоянно изменяющееся законодательство в данной сфере.

Спрос является ключевым фактором, определяющим состояние рынка недвижимости. Недвижимость остается наиболее выгодном активом для сохранения средств. Однако пандемия, длительный карантин, скачки курса валют и дешевая ипотека существенно повлияли на спрос, предложение и цены как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости. На фоне сформированного отложенного спроса наблюдаются повсеместные скачки продаж, что автоматически является стимулом к повышению цен.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. – 1994 г. – №32. – ст. 3301.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) [Электронный ресурс]. – Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://base.consultant.ru.
3. Блохина О.В. Инвестиции в недвижимость: содержание, объекты, риски // Землеустройство и кадастры: актуальные проблемы и пути их решения. сборник научных трудов молодых исследователей. Волгоград. – 2019. – С. 82-84.
4. Казаноков А.М. Управление инвестициями в сфере недвижимости // Проблемы российской экономики на современном этапе. Сборник научных трудов по материалам Межвузовской научно-практической конференции. Под редакцией Н.А. Ершовой. – 2019. – С. 72-78.
5. Макеев Д.М. Особенности рынка недвижимости в современных условиях // Вестник современных исследований. – 2018. – № 5.2 (20). – С. 237-239.
6. Малова Н.Ю., Калустян Я.В., Михалева Е.В. Перспективы развития инвестиционных процессов на рынке недвижимости в современных условиях // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2019. – Т. 15. – № 1. – С. 69-77.
7. Прудников И.А., Ротарь А.М. Вложения в недвижимость как эффективный подход к управлению инвестициями // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. – 2019. – Т. 18. – № 3. С. 215-223.
8. Станкевич В.М. Сегментация рынка недвижимости // Фундаментальные основы инновационного развития науки и образования. Сборник статей III Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 35-37.
9. Хайртдинова В.С. Состояние рынка недвижимости на современном рынке // Научные труды студентов Ижевской ГСХА. отв. за выпуск Н. М. Итешина. Ижевск. – 2020. – С. 1314-1319.

10. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020. Ежегодное исследование российского рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://ru.investinrussia.com/data/file/etre-2020.pdf.

Literature

1. The Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 No. 51-FZ (ed. of 08.12.2020) / / Collection of Legislation of the Russian Federation. - 1994-No. 32. - Article 3301.
2. Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 (as amended on 30.12.2020) "On State Registration of Real Estate" (with amendments and additions, intro. in force from 10.01.2021) [Electronic resource]. - Reference and legal system "ConsultantPlus". - Access mode: http://base.consultant.ru.
3. Blokhina O. V. Investment in real estate: content, objects, risks / / Land management and cadastre: current problems and ways to solve them. collection of scientific works of young researchers. Volgograd. - 2019. - p. 82-84.
4. Kazanokov A.M. Investment management in the field of real estate / / Problems of the Russian economy at the present stage. Collection of scientific papers based on the materials of the Interuniversity Scientific and Practical Conference. Edited by N. A. Yershova. - 2019. - p. 72-78.
5. Makeev D. M. Features of the real estate market in modern conditions // Bulletin of Modern Research. – 2018. – № 5.2 (20). – P. 237-239.
6. Malova N. Yu., Kalustyan Ya. V., Mikhaleva E. V. Prospects for the development of investment processes in the real estate market in modern conditions // Economics of construction and urban economy. – 2019. – Vol. 15. – No. 1. - pp. 69-77.
7. Prudnikov I. A., Rotar A.M. Investments in real estate as an effective approach to investment management / / Scientific notes of the Russian Academy of Entrepreneurship. - 2019. - Vol. 18. - No. 3. pp. 215-223.
8. Stankevich V. M. Segmentation of the real estate market / / Fundamental bases of innovative development of science and education. Collection of articles of the III International Scientific and practical Conference. - 2019. - p. 35-37.

9. Khairtdinova V. S. The state of the real estate market in the modern market / / Scientific works of students of the Izhevsk State Agricultural Academy. Izhevsk. - 2020. - p. 1314-1319.
10. New trends in the real estate market 2020. Annual research of the Russian real estate market [Electronic resource]. - Access mode: https://ru.investinrussia.com/data/file/etre-2020.pdf.