

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2023.90.28.048

**Организационно-экономический механизм исследования рынка
элитной жилой недвижимости и основных тенденций
инвестиционно-строительного рынка с применением факторного
анализа**

Егоров Игорь Витальевич

Аспирант,
Московский гуманитарно-экономический университет,
119049, Российская Федерация, Москва, просп. Ленинский, 8;
e-mail: 6849534@gmail.com

Аннотация

В данной статье проведен анализ проблем рынка недвижимости и основных тенденций развития инвестиционно-строительного рынка, а также приведен ряд возможных решений для этих проблем. Рассматриваются такие проблемы, как проблема высоких цен на жилье, расхождения уровней спроса и предложения на рынке, описываются проблемы, связанные с качеством жилья. Автор подчеркивает необходимость решения этих проблем, так как недвижимость играет важнейшую роль в экономике России.

Для цитирования в научных исследованиях

Егоров И.В. Организационно-экономический механизм исследования рынка элитной жилой недвижимости и основных тенденций инвестиционно-строительного рынка с применением факторного анализа // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 11А. С. 443-450. DOI: 10.34670/AR.2023.90.28.048

Ключевые слова

Недвижимость, тенденции развития инвестиционно-строительного рынка, спрос и предложение, ипотека, ключевая ставка и инвестиции.

Введение

Сложный аналитический подход к рынку недвижимости России требует применения комбинированных методологий. Среди наиболее эффективных можно выделить эвристический подход, обеспечивающий количественный и качественный анализ для прогнозирования цен. Другой инструмент – тематическое исследование, центрированное на конкретных проектах или сделках, позволяющее выявить рыночные закономерности. Статистическая аналитика, в свою очередь, обеспечивает взаимосвязанный анализ различных рыночных индикаторов, предоставляя базу данных для прогнозирования будущих тенденций [Деркаченко, 2014].

Основная часть

Проведем факторный анализ российского рынка недвижимости как наиболее действенного механизма наиболее объективной оценки.

За первые полгода 2023 года было оформлено более 132 тыс. ипотечных сделок, что превышает показатели первого полугодия 2022 года на 38% и 2021 года – на 11%. В большинстве регионов стоимость квадратного метра в новостройках увеличилась на 5%, но в крупнейших субъектах был отмечен рост цен.

В 2023 году в России было несколько факторов, которые оказали значительное влияние на рынок недвижимости. Пять из них можно выделить как основные.

За 6 месяцев 2023 было оформлено более 132 тыс. ипотечных сделок, что на 38% превышает показатель первого полугодия 2022 года, и на 11% – 2021 года. Сравнение данных за январь и июнь 2023 года показало, что в большинстве регионов стоимость квадратного метра в новостройках незначительно увеличилась (в пределах 5%). Она также выросла в большинстве крупнейших субъектов. Явное снижение зафиксировано только в Ростовской области (-16%), в Московской области и в Краснодарском крае (-4%) [Рынок недвижимости: аналитика, www].

В начале 2023 года наблюдался ажиотаж, связанный с заявлениями о прекращении льготной ипотеки и снижении субсидирования со стороны застройщиков. В Москве, Санкт-Петербурге, Московской области увеличение спроса на новостройки оказалось краткосрочным. Уже в феврале он снизился до показателей четвертого квартала 2022 года, а потом опустился еще больше. Однако в некоторых регионах высокий спрос на первичное жилье фиксировался в январе, например в Тюменской области, но в феврале-марте тоже наблюдался спад.

Во-вторых, были введены новые программы ипотеки, которые стимулировали спрос на жилье. Благодаря более доступным условиям кредитования больше людей смогли приобрести собственное жилье, что также повлияло на рост цен на недвижимость.

Третий фактор – комплексное строительство. Власти активно поддерживали развитие строительной отрасли, что привело к увеличению объемов строительства. Благодаря этому было возведено больше новых домов и комплексов, что смягчило дефицит жилья и снизило цены.

Четвертый фактор – снижение площади жилья. В 2023 году было заметно уменьшение средней площади квартир, что также повлияло на цены. Более компактные жилплощади стали более доступными для покупателей, но при этом привели к увеличению стоимости за квадратный метр.

И, наконец, пятый фактор – повышение спроса на квартиры с чистовой отделкой.

С сентября 2023 года в России вступили в силу изменения в ипотечных программах с государственной поддержкой. Одним из основных изменений стало повышение минимального

первоначального взноса по всем ключевым ипотечным программам с госучастием. Если ранее требовалось внести 10% или 15% от стоимости жилья, то теперь этот показатель увеличился до 20% [Как профессионалы рынка решают проблему нелегальных риэлтеров, [www](#)].

Это изменение коснулось не только обычных ипотечных программ, но и льготных ипотек под 8% годовых, семейной ипотеки, IT-ипотеки, сельской ипотеки, а также «Дальневосточной ипотеки». Теперь для получения ипотечного кредита с государственной поддержкой необходимо иметь большую сумму на первоначальный взнос.

Банки также могут установить размер первоначального взноса, выше установленного правительством. Например, Сбербанк теперь требует, чтобы первоначальный взнос составлял не менее 20,1% от общей суммы ипотеки. Это означает, что для получения ипотечного кредита в Сбербанке необходимо иметь еще большую сумму на первоначальный взнос, чем требуется по установленным нормам.

Анализ рынка недвижимости подразумевает интерпретацию стоимости объекта оценки с позиций полезности недвижимости, что требует классификации объектов недвижимости, информации об их наличии на рынке, спроса, предпочтений покупателей.

Особенности анализа для целей оценки состоят в соотношении общего состояния рынка, его конкретного сегмента непосредственно с объектом оценки [Деркаченко, 2014]. Кроме того, с учетом обязательности применения в оценке принципа наиболее эффективного использования объекта результаты анализа могут показать возможные варианты использования.

Рынок недвижимости предлагает два основных варианта для покупателей – первичное и вторичное жилье. Однако, если мы рассматриваем этот вопрос с точки зрения финансовой выгоды, то предложения на вторичном рынке жилой недвижимости более привлекательные.

Новостройки имеют свои преимущества.

Потенциальным покупателям менее интересны предложения без хорошо развитой инфраструктуры и требующие серьезных вложений для ремонта. Строительство новостроек уже не зависит от количества заключенных сделок, поэтому можно быть уверенным в надежности застройщика и не бояться возможных проблем с проектом.

На сегодняшний день есть ряд преимуществ вторичного рынка недвижимости по сравнению с первичным, в первую очередь это то, что цены на вторичном рынке жилой недвижимости росли не так сильно, как на первичном, поскольку в связи ситуацией, связанной с коронавирусной инфекцией, а также геополитическими событиями, введенными санкциями, колебаниями курса валют очень выросла себестоимость строительства. В связи с этим рост цен на первичную недвижимость опережал ежегодное повышение цен на вторичное жилье. Также ипотечные программы на новостройки более привлекательны для потенциальных покупателей, чем на вторичное жилье.

В результате рынок первичной недвижимости ожидает развитие в ближайшие годы, в то время как предложения на вторичном рынке жилой недвижимости более выгодные с финансовой точки зрения в настоящий момент. Недвижимость в новостройках предлагает больше преимуществ и стабильности для будущих покупателей.

В разрезе российского рынка недвижимости динамические экономические и социальные переменные представляют собой сложный симбиоз факторов, порой меняющих точность прогностических моделей. Среди наиболее ценных методологий для анализа и прогнозирования этого рынка можно отметить временные ряды и эвристический подход, базирующийся на фундаментальном анализе. Временные ряды применяются для детектирования исторически индуцированных закономерностей, на основе которых строятся прогностические алгоритмы

[Сулин, Павлова, 2020].

Представим наиболее значимые факторы, которые, на наш взгляд, отражают перспективу тенденций развития инвестиционно-строительного рынка и рынка недвижимости:

1. Сегментация жилья.

По сути, в России еще около десяти лет назад активно использовался всего один критерий сегментирования жилья -- его стоимость, сейчас жилье стали подразделять и по критериям строительства, в дальнейшем сегментация будет развиваться все больше.

Мы рекомендуем использовать четыре класса жилья – по два в массовом и премиальном сегменте: стандарт; комфорт; бизнес; элит.

Если сравнивать классы с авиакомпаниями, то первые два будут как лоукостер и регулярные рейсы, а два других – как бизнес-класс и частный джет. Чем дороже, тем больше опций и комфортнее.

С 2018 года в России отменили понятие «экономкласс», а в 2020 году утвердили требования к классу «стандарт». Пока это единственный класс, требования к которому утверждены Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Какой класс будет у жилого комплекса, застройщики знают уже на этапе идеи. Это связано с тем, что уже при выборе участка под застройку они понимают, за сколько примерно в доме будут продаваться квартиры и как он будет рекламироваться [Риэлтеры сворачивают сделки, www].

Критерии, которые определяют класс жилой недвижимости:

- 1) Архитектура: типовая или оригинальная.
- 2) Инфраструктура: удалённость от остановок общественного транспорта и метро, наличие сетевых продуктовых магазинов, аптек, поликлиник, школ и детских садов, торговых центров и спортивных клубов. Косвенно может влиять вид из окон, наличие или отсутствие музеев, театров, памятников.
- 3) Внутренние помещения общего пользования: дизайн, материалы отделки.
- 4) Отделка квартир: типовая, улучшенная или дизайнерская отделка с использованием высококлассных материалов.
- 5) Планировочные решения: общая площадь квартиры, площадь кухни, высота потолка.
- 6) Локация: удалённость от центра, экология, рекреационные зоны поблизости.
- 7) Придомовая территория и безопасность: наличие или отсутствие детских и спортивных площадок, охраны территории, ливнёвой канализации, ландшафтного дизайна и посаженных деревьев.
- 8) Инфраструктура дома или жилого комплекса: наличие или отсутствие социальных и коммерческих площадей на территории.
- 9) Параметры паркинга: соотношение количества машино-мест на количество квартир, наличие зарядки для электрокаров и автомоек.
- 10) Инженерное обеспечение: параметры энергоснабжения, виды вентиляции, системы водоочистки, кондиционирования, «Умный дом».
- 11) Типы несущих и ограждающих конструкций и остекление.

Экспертная комиссия Российской гильдии риэлторов для своей Единой методики классификации оценивает жилой комплекс уже после выхода в продажу. Для этого изучают проектную декларацию, генеральный план застройки и проектные изображения дома, смотрят планировки квартир.

Когда многие оказались вынужденно в своем жилье из-за ограничительных мер, которые были введены в связи с коронавирусной инфекцией, к нему стали предъявляться требования как

к общественному, рабочему, учебному и игровому помещению. В ответ на это российский рынок недвижимости начал трансформироваться от продаж квадратных метров к продаже функциональных возможностей – процесс запустили, как обычно, столичные девелоперы, но есть надежда, что через несколько лет эта трансформация дойдет и до регионов.

Среди набирающих популярность в мире отметим ЖК с коворкингами.

Перспективная разновидность жилья, совмещающего жилое и рабочее пространство, – ЖК с коворкингами. Период самоизоляции показал застройщикам, что коворкинг на первом этаже жилого комплекса – отличное решение. По данным компании Level Group, сейчас разные форматы коворкингов предусмотрены в 27 столичных жилых комплексах из 386 проанализированных, причем восемь коворкингов находятся в жилых комплексах, 19 – в комплексах с апартаментами.

Пандемия актуализировала требования к приватности жилья, и ответом на такой запрос стали квартиры с отдельным входом. Этот формат – пока самый редкий, зато представлен во всех сегментах жилых комплексов, в том числе в экономе, и не только в столице, но и в регионах.

Рассмотрим нарастающие вопросы между количеством вводимого жилья и качеством жилого фонда и городской среды

По итогам 2022 года хуже всех оказались исполнены государственная программа «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (всего на 71,28%) и национальный проект «Жилье и городская среда» (на 83,69%). Минстрой признает: сегодня в России доля городов с благоприятной средой составляет не более 30%. Ведомство обещает, что к 2024 году их должно стать сразу вдвое больше, а среднее значение индекса качества городской среды к концу следующего года должно повыситься на 30%, правда, это плановые показатели все того же худо исполненного нацпроекта «Жилье и городская среда».

Существуют две наиболее тревожные тенденции. Во-первых, последовательно сокращается средняя площадь жилых единиц в домах индустриальной постройки. Так, средний метраж жилых единиц в домах, разрешение на строительство которых получено в 2021 году, составляет, по данным ЕРЗ, 50,6 кв. м, что почти на 20% меньше, чем было до 2012 года. Застройщики аргументируют этот тренд тем, что таковы потребности рынка: одно- и двухкомнатные квартиры небольшой метражности являются наиболее ходовым активом. И вторая проблема, которая пока так и не получила институционального решения, – обустройство общественных пространств. Отметим, что она относительно нова для рынка: вплоть до 2015 года вопросы развития городской среды не стояли в отраслевой повестке, стройиндустрия работала на повышение доступности жилья за счет кратного увеличения объемов жилищного строительства. Но сегодня, когда запрос на комфортную городскую среду декларируется как на федеральном уровне в виде национальных проектов, так и на гражданском, массовым приоритетом у девелоперов он не стал, а градостроительное право в российском нормативном регулировании как отдельный вид все еще не выделено. Многие эксперты уверены: урбанистика в силах помочь экономике жилищного строительства, хотя и признают, что затраты на облагораживание городской среды и создание необходимого для горожан комфорта окупаемы только на условиях синергии государственных и частных инвестиций.

Анализ рынка недвижимости за 2023 год показывает, что этот сектор продолжает демонстрировать стабильный рост и развитие. В целом, спрос на недвижимость остается высоким, особенно в крупных городах и привлекательных районах. Однако необходимо

учитывать факторы, такие как экономическая ситуация, политическая стабильность и изменения в законодательстве, которые могут повлиять на динамику рынка в дальнейшем.

Проведенный анализ оценки состояния процесса строительства показывает, что деятельность строительных организаций при выполнении приоритетных государственных программ зависит не только от состояния устоявшихся связей и функциональных обязанностей, но и от динамизма рыночной среды. На наш взгляд, проблему управляемости необходимо решать, добавляя разовых участников, будь то новые строительные организации или потребители строительной продукции, если они предлагают более привлекательные условия для строительной организации.

На процесс строительства влияют прямо или косвенно интересы отдельных домохозяйств, структур различных сфер деятельности, включая государство и общество в целом. В таком подходе сложность процесса строительства определяется не тем, какие объекты возводятся, из каких участников состоят предпринимательские структуры и какой вид работ выполняют, а тем, какие интересы ими движут и какие взаимосвязи ведут к созданию добавленной стоимости, ценности и формированию спроса. Значимость взаимосвязи подтверждается субъективно в процессе инициированного сторонами обмена, протяженного во времени.

Придание важности связям обмена как минимум позволяет нам структурировать любых участников строительства по принципу персонифицированной триады из поставщиков, предпринимательской структуры (строительной организации, фирмы) и потребителей. Это позволит нам акцентировать внимание на независимости принятия решений в каждой предпринимательской структуре и экономической зависимости результатов совместной деятельности, в связи с чем проблема управляемости выходит на первый план.

Заключение

При мониторинге положения строительной отрасли в России, который был проведен в ходе исследования, была определена система вызовов и рисков, формирующихся под влиянием негативных факторов внешней среды. Следует отметить, что эти вызовы и риски, выводящие строительные организации из равновесного состояния, имеют существенную региональную специфику, так как деятельность любого бизнеса всегда локализована в пространстве, поэтому ситуация, складывающаяся на конкретной территории, является важнейшим средообразующим фактором.

Библиография

1. Деркаченко В.Н. Прогнозирование и кластерный анализ развития регионального рынка жилой недвижимости // Научно-методический электронный журнал «Концепт». 2014. Т. 20. С. 11-15.
2. Как профессионалы рынка решают проблему нелегальных риэлтеров // Домклик. URL: <https://blog.domclick.ru/partneram/post/kak-professionalny-rynka-reshayut-problemu-nelegalnyh-rieltorov> (дата обращения: 07.11.2023).
3. Риэлтеры сворачивают сделки // Коммерсант. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5446014> (дата обращения: 20.10.2023).
4. Рынок недвижимости: аналитика // БН.ру. URL: <https://www.bn.ru/analytics> (дата обращения: 01.11.2023).
5. Сулин М.А., Павлова В.А. Основы землеустройства и кадастра недвижимости. СПб.: Лань, 2020. 260 с.
6. Chuon A., Hamzah H., Sarip A. G. Conceptualising luxury residential property for marketing // Geografia. – 2017. – Т. 13. – №. 2.
7. Hui E. C. M., Ng I., Lau O. M. F. Speculative bubbles in mass and luxury properties: an investigation of the Hong Kong residential market // Construction management and economics. – 2011. – Т. 29. – №. 8. – С. 781-793.
8. Sajnog N., Borkowski A. Luxury real estate market in Poland // International Multidisciplinary Scientific GeoConference:

SGEM. – 2019. – T. 19. – №. 2.2. – C. 197-205.

9. Boles J. R. Million dollar ghost buildings: dirty money flowing through luxury real estate markets. – 2017.

10. Sinh My N., Nguyen L. T. V., Pham H. C. An integrated model of social media brand engagement: an empirical study of the Vietnamese luxury residential property market //Asia Pacific Journal of Marketing and Logistics. – 2023.

Organizational and economic mechanism for studying the luxury residential real estate market and the main trends in the investment and construction market using factor analysis

Igor' V. Egorov

Postgraduate Student,
Moscow University of Humanities and Economics,
119049, 8 Leninskii ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: 6849534@gmail.com

Abstract

This article analyzes the problems of the real estate market and the main trends in the development of the investment and construction market, and also provides a number of possible solutions to these problems. Such problems as the problem of high housing prices, the divergence of supply and demand levels in the market are considered, problems related to the quality of housing are described. The author emphasizes the need to solve these problems, since real estate plays an important role in the Russian economy.

For citation

Egorov I.V. (2023) Organizatsionno-ekonomicheskii mekhanizm issledovaniya rynka elitnoi zhiloi nedvizhimosti i osnovnykh tendentsii investitsionno-stroitel'nogo rynka s primeneniem faktornogo analiza [Organizational and economic mechanism for studying the luxury residential real estate market and the main trends in the investment and construction market using factor analysis]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (11A), pp. 443-450. DOI: 10.34670/AR.2023.90.28.048

Keywords

Real estate, trends in the development of the investment and construction market, supply and demand, mortgage, key rate and investments.

References

1. Derkachenko V.N. (2014) Prognozirovaniye i klasternyye analiz razvitiya regional'nogo rynka zhiloi nedvizhimosti [Forecasting and cluster analysis of the development of the regional residential real estate market]. *Nauchno-metodicheskii elektronnyy zhurnal «Kontsept»* [Scientific and methodological electronic journal "Concept"], 20, pp. 11-15.
2. Kak professionalnyy rynek reshayut problemu nelegal'nykh rielterov [How market professionals solve the problem of illegal realtors]. *Domklik*. Available at: <https://blog.domclick.ru/partneram/post/kak-professionalny-rynek-reshayut-problemu-nelegalnyh-rieltorov> [Accessed 12/11/2023].
3. Rieltery svorachivayut sdelki [Realtors are curtailing deals]. *Kommersant*. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5446014> [Accessed 18/11/2023].

4. Rynok nedvizhimosti: analitika [Real estate market: analytics]. *BN.ru*. Available at: <https://www.bn.ru/analytics> [Accessed 15/11/2023].
5. Sulin M.A., Pavlova V.A. (2020) *Osnovy zemleustroistva i kadastra nedvizhimosti* [Fundamentals of land management and real estate cadastre]. Saint Petersburg: Lan' Publ.
6. Chuon, A., Hamzah, H., & Sarip, A. G. (2017). Conceptualising luxury residential property for marketing. *Geografia*, 13(2).
7. Hui, E. C. M., Ng, I., & Lau, O. M. F. (2011). Speculative bubbles in mass and luxury properties: an investigation of the Hong Kong residential market. *Construction management and economics*, 29(8), 781-793.
8. Sajnóg, N., & Borkowski, A. (2019). Luxury real estate market in Poland. *International Multidisciplinary Scientific GeoConference: SGEM*, 19(2.2), 197-205.
9. Boles, J. R. (2017). Million dollar ghost buildings: dirty money flowing through luxury real estate markets.
10. Sinh My, N., Nguyen, L. T., & Pham, H. C. (2023). An integrated model of social media brand engagement: an empirical study of the Vietnamese luxury residential property market. *Asia Pacific Journal of Marketing and Logistics*.