

ТЕНДЕНЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Налимова Е.Д.¹, Степанова Н.Р.¹

¹ФГБОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, e-mail: e_nalimova2002@mail.ru; n.r.stepanova@urfu.ru

В начале каждого года сложно предположить, чем он может закончиться. Особенно таким непредсказуемым годом, в частности, на рынке недвижимости был 2020. Пандемия начала влиять на рынок недвижимости, начиная с марта. В частности, в Москве строительные работы по организации строительного процесса были напрямую запрещены. А где-то элементарно не было возможности осуществить их в сформировавшихся условиях. С одной стороны, нельзя было продолжать возведение зданий и сооружений, потому что практически всех участников строительного производства должны были перевести на дистанционный режим. С другой стороны, строительство нельзя было останавливать. Потому что существуют определенные сроки, календарные планы и графики производства работ, которых необходимо придерживаться и выполнять. Более того, это есть немалые финансовые потери для строительных компаний. Строительство является важнейшим сектором экономики нашей страны, поэтому нужно было искать выход не только строительным компаниям, но и государству, чтобы избежать существенного кризиса. В итоге на рынке произошло немало изменений, которые бесспорно повлияют на прогнозы и перспективы строительства жилой недвижимости. Представленная тема является весьма интересной и актуальной для изучения. В статье анализируются статистические данные, рассматривается государственное регулирование рынка недвижимости и на основе этого составляется возможный сценарий развития событий.

Ключевые слова: жилая недвижимость, спрос, предложения, жилищный вопрос, новостройки.

TRENDS IN THE CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Nalimova E.D.¹, Stepanova N.R.¹

¹ Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, e-mail: e_nalimova2002@mail.ru; n.r.stepanova@urfu.ru

At the beginning of each year, it is difficult to imagine how it may end. Especially such an unpredictable year, in particular, in the real estate market was 2020. The pandemic began to affect the real estate market starting in March. In particular, in Moscow, construction work on the organization of the construction process was directly prohibited. And somewhere it was simply not possible to implement them in the formed conditions. On the one hand, it was impossible to continue the construction of buildings and structures, because almost all participants in the construction industry had to be transferred to the remote mode. On the other hand, the construction could not be stopped. Because there are certain deadlines, calendar plans and schedules of work that must be adhered to and performed. Moreover, this is a considerable financial loss for construction companies. Construction is the most important sector of the economy of our country, so it was necessary to look for a way out not only for construction companies, but also for the state to avoid a significant crisis. As a result, there have been many changes in the market that will undoubtedly affect the forecasts and prospects for the construction of residential real estate. The presented topic is very interesting and relevant for studying. The article analyzes the statistical data, considers the state regulation of the real estate market, and on the basis of this, a possible scenario for the development of events is drawn up.

Keywords: residential real estate, demand, supply, housing issue, new buildings.

Прошедший 2020 год для девелоперов и застройщиков на рынке жилой недвижимости стал особенным и неординарным. Выбор предложений на рынке жилой недвижимости сократился. Снижение составило на первичном рынке 13 %, на вторичном – 40 %. Более 53 % купленных в новостройках квартир были однокомнатными и студиями. Также был установлен рекорд по

площади квартиры – это студия размером 11 квадратных метров. А главное, что такие студии «скворечники» чрезвычайно востребованы на рынке у потребителей. Доход для инвесторов от строительства подобных малогабаритных вариантов квартир за квадратный метр на 15–20 % выше, чем от многокомнатных. Указанное обстоятельство позволяет застройщикам получить немалую выгоду [1].

Отсюда следует, что на протяжении года увеличивалась возможность учета предпочтений потребителей в сегменте студий и компактных квартир. Однако для семейных покупателей ситуация становилась все хуже и хуже. Значительно сокращался выбор в группе двух- и трехкомнатных квартир

Однако давайте разберемся, почему произошёл рост спроса на эти «капсульные» квартиры.

Для этого мы определим основные тенденции на рынке строительства жилой недвижимости, используя анализ данных за прошедшее время и, в особенности, предыдущего года. И ответим на вопрос: Будет ли расти спрос на небольшие квартиры или все же ожидается тенденция увеличение жилой площади квартир в связи с COVID-19 и повсеместным переходом нашей жизни в дистанционный формат?

В проведение исследования мы будем использовать теоретические методы, в частности анализ, чтобы более детально изучить каждый отдельный аспект рассматриваемой темы. Статистические данные взяты из источников средств массовой информации.

Для начала нам нужно понять основные причины покупки потребителями маломестного жилья [2]. Наиболее актуальные из них представлены в таблице 1.

Таблица 1

Причины приобретения маломестного жилья

Причина	Следствие
Снижение возможностей покупательской способности	Невозможность приобрести квартиру большей площади
Переезд в другой город/разъезд с родителями/развод и т.д.	Поиск небольшой квартиры как стартового транзитного жилья, а не в качестве постоянного места жительства (в перспективе, при наличии возможностей, - это увеличение площади). Например, в случае с разъездом от родителями нередко одна большая квартира размещается на две меньшие по площади
Небольшие квартиры лучше сдаются в аренду	Интерес со стороны инвесторов (недорогое жильё, которое на перспективу будет сдаваться)
Существующая инфляция, уменьшение ставок по депозитам	Люди из-за опасения обесценивая собственных средств стараются вкладывать их в недвижимость. Небольшие квартиры – идеальный вариант, так как относительно не требуют больших вложений
Тенденция рационального использования пространства (европейские стандарты)	Покупатели стараются не переплачивать за лишние квадратные метры, оптимизируют пространство проживания

Из вышеприведенной таблицы наглядно видно наличие нескольких оснований, побуждающих потребителей приобрести квартиру меньшей площади. Однако одной из основных причин является снижение покупательской способности. И это, не смотря на меры, принятые государственными программами, которые представлены в таблице 2 [2].

Таблица 2

Государственные программы по покупке недвижимости

Государственная программа	Возможности граждан
Выгодная ипотека под 6,5 % годовых	Заинтересованность купить квартиру на выгодных условиях
Материнский капитал при рождении или усыновлении первого ребенка	Реализация материнского капитала через покупку недвижимости
Ипотечные каникулы до шести месяцев	Можно не опасаться очередной выплаты при форс-мажорной ситуации. Например, при резком снижении доходов

Основным стимулом для решения жилищного вопроса послужил выгодный процент по ипотеке. В апреле 2020 года появилась государственная программа по льготной ипотеке со ставкой до 6,5% годовых, которая впоследствии была продлена до 1 июля 2021 года.

Ипотечные каникулы в свою очередь дали уверенность в том, что при экстренной ситуации заемщик сможет взять перерыв в оплате долга. Вместе с тем не стоит упускать из вида тот факт, что и недвижимость выросла в цене на 20–25 %, потому что на нее возник значительный спрос.

Можно сказать, что государство искусственно простимулировало рынок социальными программами. Эти программы не только дали больше уверенности для покупки недвижимости будущим новоселам, но и помогли заработать застройщикам. Прямо или косвенно в строительстве задействовано более 50 % смежных областей. Если строительное производство «встанет», то будет критическая ситуация для всей нашей экономики.

По статистическим данным в прошедшем году на 60 % выросли ипотечные займы. На ипотечном рынке был установлен новый рекорд – россияне оформили жилищные кредиты на 4,3 трлн рублей, а средняя площадь квартир тем временем за последние несколько лет уменьшилась на 20 % [3]. Во многом из-за того, что доходы населения продолжают уменьшаться. В связи с COVID-19 многие люди потеряли работу, немалая часть попала под сокращение заработной платы, кто-то из людей стал элементарно «выживать».

К тому же выросли налоги на имущество, коммунальные платежи. Потребители стараются уменьшить свои расходы и как следствие покупают квартиру минимально необходимой площади (см. рис. 1). Поэтому, чтобы позволить себе приобрести жилье, покупатели будут и дальше создавать спрос на рынке недвижимости таких небольших квартир (пока они будут

более или менее платежеспособны), а застройщики будут и дальше уменьшать площади квартир в новостройках.



Рис. 1. Жилая квартира площадью 14 квадратных метров. Источник [4]

Несмотря на то, что жилые площади активно уменьшаются, застройщики всё же задумываются о продаже дополнительных метров вне квартиры. Многие строят дома с кладовыми или дополнительными подсобными помещениями. Например, размещая их в подземном паркинге (см. рис. 2). Как следствие, в самой квартире нет необходимости выделять место под значительные кладовые помещения. Это означает, что площадь квартиры не увеличивается излишне. Указанное обстоятельство является выгодным как для покупателя, так и для застройщика. Продать подсобное помещение вне жилой площади квартиры проще и быстрее, чем продать дополнительные метры в ней.



Рис. 2. Кладовые в подземном паркинге. Источник [4]

Противоположной тенденцией является то, что в связи с пандемией коронавируса у потребителей ожидается предпочтение в отношении большего пространства квартир из-за увеличения использования своего жилья для учебы или работы из дома. Данный тренд подтверждает статья от американской ассоциации домостроителей «Eye on housing» [5].

Безусловно часть населения городов будет увеличивать жилую площадь именно для организации дистанционного формата работы. Рекордное увеличение продаж малогабаритных квартир все же не говорит нам о том, что не востребованы, а, следовательно, и не строятся двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры (см. рис. 3).

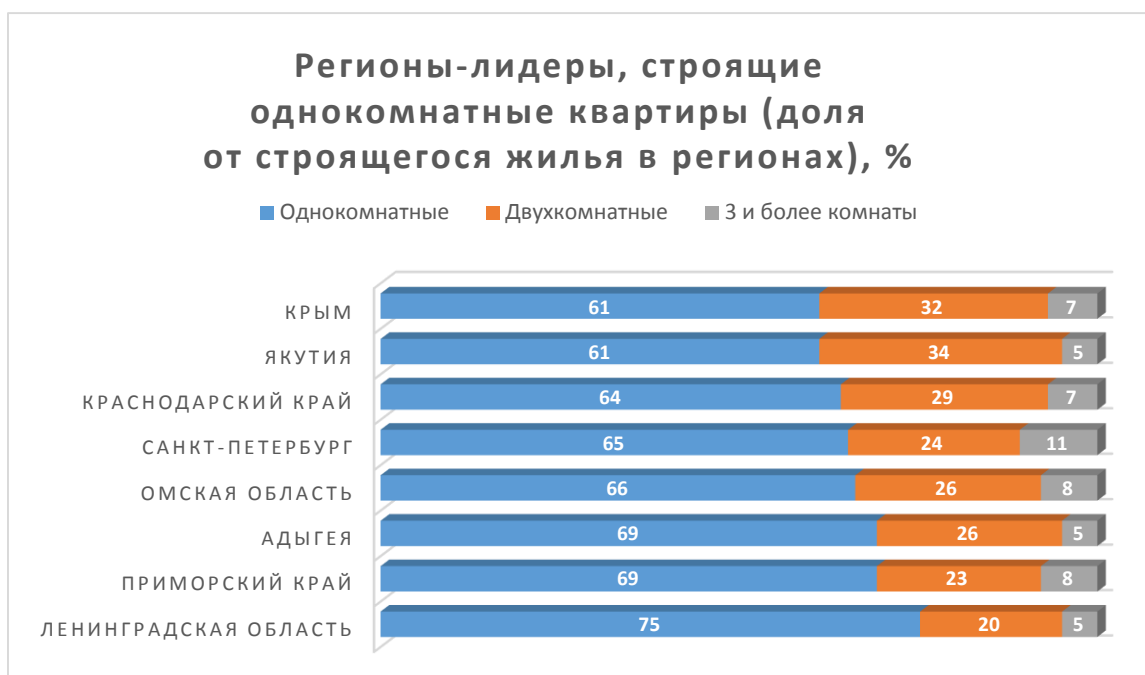


Рис. 3. Инфографика по долям строящегося жилья за 2020 год. Источник [4]

Если в начале пандемии (год назад) практически все население было дома, то сейчас только около 30 % продолжает находиться в таком же формате существования. Однако наблюдается тенденция на постепенное снятие ограничений и на переход в обычный формат доковидной жизни.

Однако, как показывает практика, большая часть собственников и арендаторов жилой недвижимости будут не увеличивать площадь квартир, а разграничивать жилое пространство на зоны. Т.е. стремиться при той же площади квартир отдавать предпочтение тем вариантам, где количество комнат больше. А значит за те же деньги приобретать не просторную однокомнатную квартиру, а двухкомнатную (равную по площади просторной однокомнатной). Те, у кого есть финансовые средства, еще год назад (в марте-апреле 2020 года) позаботились о расширении жилой площади. Так как покупатели стали больше думать о том, чтобы потратить свои накопления, а не сберегать.

Вывод

В современном мире потребители на рынке жилой недвижимости хотят существовать в оптимальных условиях проживания, однако, это не всегда предоставляется возможным. Случаются чрезвычайные ситуации, когда люди теряют работу, падает курс рубля, происходит очередная пандемия и т. д. И как следствие, мы не можем позволить себе квартиру большей площади. Если экономическая ситуация не будет давать возможность гражданам достойно зарабатывать, то и дальше будет доминировать тренд уменьшения средней площади

жилья. Людям надо где-то жить. И только небольшая часть населения может позволить себе улучшить жилищные условия с целью увеличения площади квартир. Девелоперам и застройщикам остается лишь подстраиваться под покупателей и строить то, что пользуется спросом. Рынок пока не располагает возможностями быстро реагировать на стремительные изменения. Недвижимость растет в цене, а социальная ипотека не может этот рост никак перекрыть.

Список использованных источников

1. Средняя площадь квартиры в новостройках уменьшается [Электронный ресурс]. URL: <https://zen.yandex.ru/media/id/5db1b75f9515ee00b2a8d906/sredniaia-ploscad-kvartiry-v-novostroikah-umenshaetsia-5fdaa157d529947c72f0148c> (дата обращения: 28.01.2021).
2. Квартирная лихорадка скоро закончится: куда качнутся цены на жилье в 2021 году [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ural.kp.ru/daily/27225/4351253/> (дата обращения: 28.01.2021).
3. В России строится всё больше компактных квартир [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2020/11/29/v-rossii-stroitsia-vse-bolshe-kompaktnyh-kvartir.html> (дата обращения: 28.01.2021).
4. Идеальная планировка – какие квартиры популярны у россиян? [Электронный ресурс]. URL: <https://www.novostroy.su/articles/interview/idealnaya-planirovka-kakie-kvartiry-populyarny-u-rossiyan/> (дата обращения: 28.01.2021).
5. New Single-Family Home Size Leveling Off Before Rising [Электронный ресурс]. URL: http://eyeonhousing.org/2020/11/new-single-family-home-size-leveling-off-before-rising/?utm_source=facebook&utm_medium=Social&utm_campaign=Social2020 (дата обращения: 28.01.2021).