

УДК 332.85 ББК 65.22

Мальцева Наталья Владимировна –

канд. социол. наук, доцент

Тюменский государственный университет,
г. Тюмень

e-mail: n.v.malceva@utmn.ru

Корнилова Ирина Владимировна –

студент магистерской программы
«Социология управления»

Тюменский государственный университет,
г. Тюмень

e-mail: irina94_16@mail.ru

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ПОКАЗАТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Ключевые слова: жилая недвижимость, рынок недвижимости, ипотечное кредитование.

Решение социальных, экономических, демографических, научно-технических, экологических и ряда других проблем на уровне региона возможно только при наличии соответствующих материальных ресурсов. Ключевая роль в социально-экономическом благополучии территории принадлежит рынку недвижимости, состояние которого является одним из основных показателей регионального развития.

Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его существенной долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, значительным уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней. Доступность жилья выступает ключевым элементом государственных и региональных программ регулирования рынка жилой недвижимости.

Материальную основу современного жилищного рынка в регионах составляет существующий приватизированный жилой фонд. Причем обеспеченность жильем практически не зависит от уровня дохода. Данная связь прослеживается только в крайних группах – у самых бедных и самых богатых. Указанная ситуация предопределяет особенности формирования факторов предложения и спроса на рынке жилья.

Анализ сайтов и проектных деклараций застройщиков показал, что в настоящее время в Тюменской области строится 317 объектов жилой недвижимости. Основной объем текущего жилищного строительства приходится на многоквартирные дома, доля которых составляет 98,6 % строящихся жилых единиц. Застройщики жилья реализуют свои проекты в шести территориальных образованиях юга в Тюменской области, при этом большая их часть осуществляется в городе Тюмени (85,5% совокупной площади жилых единиц) [1].

В Тюменской области возводится 73 жилых комплекса и самый крупный из них находится на территории областного центра. Средняя площадь строящейся жилой единицы составляет 49,6 квадратных метров, что свидетельствует о преобладании на региональном рынке недвижимости малогабаритного жилья, которое сегодня особенно востребовано потребителями [2].

По данным Банка России за первые три месяца 2017 года количество ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тюменской области, составило 2602 единиц, что на 2,4 % меньше уровня 2016 года, и на 30,4 % больше уровня, достигнутого в 2015 году. В первом квартале 2017 года также отмечается сокращение количества договоров долевого участия на 22,2 % в сравнении с 2016 годом. Средневзвешенная ставка ипотечных кредитов, выданных жителям Тюменской области, составила в 2017 году 11,64 %, что на 0,91 пунктов ниже аналогичного показателя 2016 года и на 3,2 % меньше, чем в 2015 году [3].

Данная тенденция объясняется тем, что банки и застройщики, оставшись без государственной поддержки, вынуждены снижать ставки для стимулирования ипотечного кредитования и поддержания уровня продаж. Кроме того, в настоящий момент население региона не способно пользоваться кредитными продуктами (в том числе ипотекой) на прежних условиях: согласно данным Росстата за два месяца 2017 года индекс реальных доходов жителей Тюменской области ни разу не находился в положительной зоне, падение реальных доходов населения составило 0,7 % [2].

С целью выявления проблем и перспектив развития регионального рынка жилой недвижимости нами был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие коммерческие директора крупных строительных компаний Тюмени, руководители и ведущие риелторы агентств недвижимости, а также специалисты ипотечных отделов крупных банков.

Состояние рынка недвижимости в регионе нельзя охарактеризовать однозначно. Половина экспертов обозначили его как стагнирующее, поскольку темпы продаж растут очень медленно, население отдает предпочтение малогабаритным квартирам или откладывает приобретение недвижимости на неопределенный срок. Другие считают, что рынок недвижимости можно назвать развивающимся. Свою позицию они обосновывают увеличением

покупок квартир от застройщиков, высокой конкуренцией и качеством предлагаемого продукта на рынке.

Перспективы развития рынка недвижимости в ближайшие 3–5 лет оцениваются всеми экспертами положительно. По их мнению, кризисный период постепенно уходит, и многие специалисты ожидают роста в ближайшие годы. Представители риелторского сообщества прогнозируют расширение малоэтажного строительства, набирающего популярность в регионе в последнее время. Во многом это связано с низкой жилищной обеспеченностью населения и необходимостью обновления имеющегося жилого фонда.

Среди отличительных особенностей рынка недвижимости региона все эксперты выделили высокий уровень развития партнёрских отношений между застройщиками, агентствами недвижимости и банками, поскольку по различным оценкам от 50 до 90 % сделок реализуется риелторским сообществом посредством ипотечного кредитования. Все эксперты оценивают рынок как открытый: «нет никаких проблем, чтобы позвонить другому застройщику, обсудить какие-то вопросы, планы или проблемы. Во всем приходим к соглашению, если о чем-то договариваемся, то выполняем». Подобная ситуация, по мнению специалистов, связана с тем, что большая часть игроков на рынке являются местными компаниями и хорошо знают друг друга.

Давая характеристику рынка жилой недвижимости, эксперты отметили возросшую требовательность покупателей, которые стали более внимательны не только к выбору квартиры, но и к качеству сервиса, предоставляемого агентством и застройщиком. Кроме того, покупатель стал более грамотным с юридической точки зрения: самостоятельно заключает договора, разбирается в их содержании, при обращении в банк зачастую осведомлен о необходимом наборе документов и условиях получения ипотечного кредитования.

Взаимоотношения государства и участников рынка недвижимости всеми экспертами оценивались как нейтральные. В качестве негативных проявлений подобного взаимодействия представители некоторых строительных компаний отметили несоблюдение государством временных рамок по развитию социальной и транспортной инфраструктуры новых районов, что сказывается на репутациях компаний. К положительным моментам вмешательства государства в сферу недвижимости эксперты отнесли отсутствие административных барьеров в отрасли и субсидирование ипотечных ставок, которое оказало существенную поддержку участникам рынка в кризисный период.

Среди проблем, которые могут оказать влияние на развитие рынка недвижимости в регионе, эксперты выделили:

- неготовность застройщиков переориентироваться на малоэтажное жильё. Покупатели «устают» от многоэтажек, но строить невысокие дома

застройщикам нерентабельно. По мнению экспертов, данную проблему можно решить только с помощью государственной поддержки;

- изношенность инженерных коммуникаций, их неспособность справляться с возросшей нагрузкой при вводе нового жилья;
- длительность оформления документов для строительства и ввода домов в эксплуатацию;
- низкая популярность ипотечного жилищного кредитования среди покупателей недвижимости.

Решение вышеозначенных проблем эксперты видят в осуществлении государством мероприятий, обеспечивающих надзор за реализацией жилья по различным сертификатам и контроль за архитектурным обликом новых проектов. Помимо этого, специалисты отметили необходимость исполнения обязательств по строительству транспортных развязок и объектов социальной инфраструктуры вблизи новостроек и разработки единых нормативных требований для застройщиков, которые позволят «выпускать» на рынок более качественный продукт.

Таким образом, региональный рынок недвижимости отличается не только высоким уровнем развития партнерских отношений между участниками, значительной открытостью и расположенностью к диалогу, но и широким профессиональным взглядом на существующую ситуацию, сформированным у участников рынка недвижимости.

По итогам экспертного опроса можно говорить о том, что развитие рынка жилой недвижимости не представляется возможным без участия государства, как на федеральном, так и на региональном уровне. В связи с этим повышается актуальность государственной региональной политики, которая должна формироваться с учетом ресурсного потенциала территории.

Список литературы:

1. Единый реестр застройщиков. – Режим доступа: <https://novostroykirf.ru/1/#!home> (дата обращения: 03.09.2017).
2. Жилищные условия и строительство. Тюменьстат: официальная статистика Тюменской области. – Режим доступа: <http://tumstat.gks.ru/> (дата обращения: 03.09.2017)
3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Центральный банк Российской Федерации. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka> (дата обращения: 03.09.2017).