

## РИСКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

М.В. Владыка, Д.М. Бурдинская, В.В. Морозова

г. Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

*В статье рассматриваются основные факторы, влияющие на рынок недвижимости.*

*Ключевые слова: рынок недвижимости, спрос, предложение, экономическая ситуация, тенденции развития.*

## RISKS IN THE REAL ESTATE MARKET OF RUSSIA

M. V. Vladyka, D. M. Burdinskaya, V.V. Morozova

Belgorod, Russia

Belgorod state national research University

The article discusses the main factors affecting the real estate market.

**Keywords:** real estate market, demand, supply, economic situation, development trends.

Недвижимость играет важную роль в жизни любого общества. Рынок недвижимости – это совокупность экономических, правовых, культурных отношений субъектов рынка по поводу создания, распределения, обмена и потребления полезных свойств недвижимости, прав и обязательств.

Рынок недвижимости всегда чутко реагирует на экономическую ситуацию в стране. Это один из самых нестабильных рынков и цена квадратного метра зависит от множества факторов. На рис.1 представлена востребованность видов недвижимости в 2018 г.



Рис. 1. Инвестиционная привлекательность коммерческой недвижимости в 2018 г.

Первое место занимает объем торговых площадей, который составляет 60%. Офисная недвижимость занимает второе место. Замыкают рейтинг складские зоны. Их

оснащенность является универсальной, поэтому ведущим фактором остается качество внутренней отделки и площадь.

Недвижимость является дорогостоящим активом, утрата которого может привести практически к мгновенной потере платежеспособности, места жительства, благосостояния, утрате перспектив [1].

Недвижимость несет в себе совокупность рисков различного типа – финансовых, политических, технических, экономических (рыночных), экологических. На рис. 2 представлены основные факторы, влияющие на рынок недвижимости.



Рис. 2. Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Наибольшее влияние на общую ситуацию на рынке недвижимости оказывают социальные, экономические, культурные, политические и административные факторы. К фактору бюджетных ограничений и предпочтения относятся: динамика доходов, уровень доходов, доступность финансовых ресурсов, в том числе и кредитов, и достаточно субъективные факторы, которые оказывают влияние на выбор покупателя. Например, семейное положение, ценности и цели человека, изменение представлений о комфортном жилье, отношение к кредитам и рискам, уровень доверия к валютам [6].

Также на рынок недвижимости влияет налоговая политика — налоговый режим, зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля), правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию, правовые и экономические условия совершения сделок. На рынок недвижимости влияют и оценочная деятельность и технологии оценки объектов недвижимости такие как: затратный подход, доходный подход рыночный подход и, в свою очередь, оказывают влияние сами этапы оценки объектов недвижимости и оформление результатов [5].

В законодательстве Российской Федерации отсутствует стратегическая методология по формированию и оценке объектов недвижимости, что создает обязанность к устранению пробела в законодательстве страны. Положительный характер налога на недвижимость заключается в том, что слияние налогов на имущество и землю снизит затраты на администрирование налога, создание единой базы данных по объектам недвижимости, начнёт действовать постоянный и надежный источник налоговых поступлений в местные бюджеты, в основе которого кроется принцип справедливого налогового бремени. Следует отметить, что к негативным факторам введения налога на недвижимость относятся:

- снижение спроса на недвижимость;

- увеличение расходов на содержание жилья;
- приостановка строительства, как многоквартирных домов, так и малоэтажных;
- сокращение сделок аренды и купли-продажи;
- рост рисков инвестирования в недвижимость;
- нестабильность функционирования строительной отрасли в целом.

Рассматривая выше отрицательные последствия, следует выделить такой вариант снижения налогового риска, т.е. выход из зоны негативного последствия при уплате налога на недвижимость. Современная экономика делает упор на открытости и прозрачности действий государства, в частности в сфере налогообложения [3].

Необходимость государственной поддержки отдельных отраслей экономики и изъятия сверхдоходов из других доказана мировым опытом развития рынка, а также социально-экономическими и природными особенностями его функционирования [2]. Поэтому любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Институт материнского капитала увеличивает спрос на недвижимость и ипотечные продукты, так как позволяет направить его на погашение жилищного кредита [4].

Влияние экономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. По прогнозам экспертов на 2019 года будет наблюдаться увеличение конкуренции в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг (искусственно заниженные цены). Свою лепту внесут банки, повысив процентные ставки по ипотеке. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Учет, классификация и анализ рисков в управлении недвижимостью является одной из важнейших составляющих повышения эффективности для всех участников рынка недвижимости, т. к. именно неопределенность его состояния на перспективу во многом определяет принятие решений в этом сегменте рынка.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Андреева А. В. Управление объектами рынка недвижимости в России на современном этапе // Молодой ученый. – 2016. – №2. – С. 46-48.
2. Владыка М.В. Применение инструментальных методов сглаживания территориальной поляризации и отраслевых диспропорций в экономике/ М.В. Владыка, Д.Р. Солнцев, В.В. Иерусалимова // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ». – Т.45, №1. – С. 32-39.
3. Особенности введения единого налога на недвижимость в России / Д.С. Лисицкий, Н.Е., Соловьева // Молодежный научный форум: Общественные и экономические науки: электр. сб. ст. по мат. II междунар. студ. науч.-практ. конф. № 2. г. Москва, 10 апреля, 2013 г. URL: [https://nauchforum.ru/archive/MNF\\_social/2\(2\).pdf](https://nauchforum.ru/archive/MNF_social/2(2).pdf)
4. Учинина Т. В., Ноур М. В., Аюпова З. В., Корнеева С. С. Обзор современной ситуации на рынке жилой недвижимости // Молодой ученый. – 2017. – №9. – С. 453-456.
5. Финансовый анализ, оценка и налогообложение бизнеса и недвижимости: методические рекомендации к практическим занятиям / Д.И. Королькова, Н.Е. Соловьева-Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2018. – 56 с.
6. Stryabkova, E., Zakharov, V., Vladyka, M., Kulik, A., Kogteva, A., Nuridzhanov, A. Identification of long range growth poles as a key instrument of the federal policy of Russia's regional territories. Amazonia investiga. Vol. 7 Núm. 17: 433- 442 / Noviembre – diciembre 2018. – P. 433-442. <http://www.udla.edu.co/revistas/index.php/amazonia>