

**Иваненко Л.В.****Ivanenko L.V.**

доктор экономических наук, профессор кафедры
«Управление человеческими ресурсами»,
ФГАОУ ВО «Самарский национальный исследовательский
университет им. академика С.П. Королева»,
г. Самара, Российская Федерация

УДК 332.85:352

DOI: 10.17122/2541-8904-2023-1-43-14-21

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ИННОВАЦИИ В РАЗВИТИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ

Статья посвящена развитию рынка жилой недвижимости в городском пространстве. Представлено различное содержание данного понятия. В статье дано авторское определение понятия рынка жилой недвижимости. Отмечается, что рынок недвижимости состоит из двух принципиально различных сегментов. Первый сегмент – рынок жилой недвижимости, ориентированный на население и на запросы жителей. Второй сегмент – рынок нежилой недвижимости, ориентированный на бизнес и коммерческую составляющую.

В данной статье рассматривается рынок жилой недвижимости, который состоит из первичного рынка (приобретение жилья на этапе долевого строительства или только что построенное жилье) и вторичного рынка (приобретение жилой недвижимости у прежнего хозяина). Даны характеристики первичного и вторичного рынка в городском пространстве ГО Самара и его административных внутригородских районах. Показаны проблемы рынка жилой недвижимости в городском пространстве ГО Самара: трудности получения ипотечного кредитования, снижение спроса на жилую недвижимость, строительство малометражных квартир. В качестве решения проблем в статье предлагаются стратегические инновации в развитии рынка жилой недвижимости в городском пространстве. Для этого предлагается несколько направлений развития, к ним относятся следующие.

Первое направление – качественное и доступное жилье в городской среде, которое нацелено на совершенствование ипотеки и развитие коммерческого арендного жилья. Второе направление – это строительство жилья в городском пространстве, которое нацелено на развитие строительства и активизацию вовлечения в строительство земельных участков. Решение данных задач и выполнение требуемых мероприятий должно способствовать эффективной реализации предлагаемых стратегических инноваций по развитию рынка жилой недвижимости в городском пространстве ГО Самара.

Ключевые слова: городское пространство, рынок недвижимости, жилая недвижимость, нежилая недвижимость, первичный рынок, вторичный рынок, проблемы рынка, развитие, стратегические инновации.

STRATEGIC INNOVATIONS IN THE DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE CITY

The article is devoted to the development of the residential real estate market in the city. The content of this concept is presented by various specialists. The article gives the author's definition of the concept of the residential real estate market. It is noted that the real estate market can be conditionally divided into two fundamentally different segments. The first segment is the residential real estate market, focused on the population and on the needs of residents. The second segment is the non-residential real estate market, focused on the business and commercial component. This article discusses the residential real estate market, which can be divided into two types: the primary market (acquisition of housing at the stage of shared construction or newly built housing) and the secondary market (purchase of residential property from the previous owner). The characteristics

of the primary and secondary markets in the urban district of Samara and its administrative intracity districts are presented. The problems of the residential real estate market in the urban district of Samara are shown: difficulties in obtaining mortgage lending, a decrease in demand for residential real estate, and the construction of small apartments. As a solution to the problems, the article proposes strategic innovations in the development of the residential real estate market in the city. For this, several directions of development are proposed, these include the following.

The first direction is high-quality and affordable housing in an urban environment, which is aimed at improving mortgages and developing commercial rental housing. The second direction is the construction of housing in the urban environment, which is aimed at the development of construction and the activation of the involvement of land. The solution of these tasks and the implementation of the required measures should contribute to the effective implementation of the proposed strategic innovations for the development of the residential real estate market in the city of Samara.

Key words: city, real estate market, residential real estate, non-residential property, primary market, secondary market, market problems, development, strategic innovations.

Функционирование рынка недвижимости актуально во все времена. Это связано с изменчивостью рынка, его реагированием на политическую, социальную и экономическую обстановку. Внимание к рынку недвижимости притягивают любые вновь происходящие обстоятельства.

Существуют различные содержания понятия «рынок недвижимости». Однако содержание данного понятия можно представить следующим образом: рынок недвижимости осуществляет экономическую деятельность и отражает юридическую сторону владения, а также учитывает регулирование и влияние государства.

Рынок недвижимости состоит из двух принципиально различных сегментов. Первый сегмент – рынок жилой недвижимости, ориентированный на население и на запросы жителей. Второй сегмент – рынок нежилой недвижимости, ориентированный на бизнес и коммерческую составляющую.

Рынок жилой недвижимости эмоционален, не структурирован и практически не предсказуем. Например, с повышенным политическим риском люди целенаправленно завышают цены на жилую недвижимость, ничем не обосновывая свое решение.

Рынок нежилой недвижимости, наоборот, рационален, структурирован, вполне предсказуем и предназначен для потребностей бизнеса и экономики в целом. Например, с повышением цен на аренду нежилого помещения

незамедлительно следует повышение цен на услуги и товары, и наоборот.

В данной работе рассматривается рынок жилой недвижимости, который состоит из первичного рынка (приобретение жилья на этапе долевого строительства или только что построенное жилье) и вторичного рынка (приобретение жилой недвижимости у прежнего хозяина). Таким образом, первичный рынок – это объекты жилой недвижимости, которые ранее не были в эксплуатации, вторичный рынок жилой недвижимости – это объекты, которые уже имеют историю эксплуатации и были ранее зарегистрированы в Росреестре предыдущими собственниками. Предложения на первичном рынке многообразны, т.к. в строительстве применяются различные, в том числе инновационные технологии. В основном это многоквартирные дома нескольких видов:

- панельные дома (стандартная планировка, средние эксплуатационные характеристики);
- монолитные дома (характеризуются стабильностью и прочностью);
- монолитно-кирпичные дома (100 лет эксплуатации);
- кирпичные дома (самый дорогой вариант строительства);
- каркасно-блочные дома (имеют нестандартные планировки, редко деформируются, высота потолков возможна различная);

– блочные дома (дешевый вариант строительства, невозможна перепланировка, невысокая звукоизоляция, холодные стены) [1].

Вторичный рынок объектов жилой недвижимости подразделяется следующим образом:

– престижные – современные кирпичные дома;

– массовые – блочные и панельные дома;

– пятиэтажки – дома старого жилого фонда, панельные и блочные дома без лифтов и мусоропроводов;

– элитные – дома с усовершенствованной перепланировкой (обычно большие кухни), которые имеют оригинальную архитектуру.

Классификация может отличаться по принципу эксплуатации, по технологическим параметрам, по стоимости жилья и др.

В работе в качестве примера избран городской округ Самара. В связи с этим далее приведена характеристика развития рынка недвижимости в городском пространстве ГО Самара. Прежде всего, предметом диагностики является рынок вторичной жилой недвижимости. Результаты диагностики представлены на основе предложений вторичной жилой недвижимости, опубликованных в открытых источниках на веб-сайтах [2-4]. Данные актуализированы в июне 2022 года. Для выявления состояния рынка был проведен обобщенный мониторинг и рассмотрен ряд уникальных предложений к продаже квартир в многоквартирных жилых домах. В таблице 1 приведены результаты анализа.

Таблица 1. Обобщенные результаты анализа вторичного рынка жилья [5, 6]

Кол-во жителей (тыс. чел.)	Кол-во предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
	всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	По всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
1144,8	4658	1766	1714	1178	97 604	10 2181	94 395	95 412

Таблица 1 показывает, что отмечается наибольшее количество предложений по продаже однокомнатных и двухкомнатных квартир, хотя стоимость одного квадратного метра однокомнатных квартир уже превысила 100 тыс. руб. за кв.м. Самыми дешевыми являются двухкомнатные квартиры – их стоимость составляет 94,4 тыс. руб. за 1 кв.м.

По представленным данным можно считать активность вторичного рынка жилой

недвижимости в городе, т.е. отношение количества предложений к количеству жителей. По городскому округу Самара данный коэффициент равен 4,1.

Далее рассмотрим изменения средневзвешенного значения цены, по которой предлагается один квадратный метр в многоквартирных домах городского округа. Сравнение осуществляется за год с июня 2021 г. по июнь 2022 г. Полученные результаты показаны в таблице 2.

Таблица 2. Изменение цены 1 кв.м [5, 6]

Период							Изменение за год, июнь 2021 г. – июнь 2022 г.	
июнь 2021	январь 2022	февраль 2022	март 2022	апрель 2022	май 2022	июнь 2022	руб.	%
70 022	89 406	92 826	98 403	98 266	97 794	97 604	27 582	39,39

Результаты анализа показывают, что стоимость вторичного жилья за последний год выросла почти на 40 %.

Изменение средней удельной цены предложения за 1 кв.м общей площади квартир графически представлено на рисунке 1.

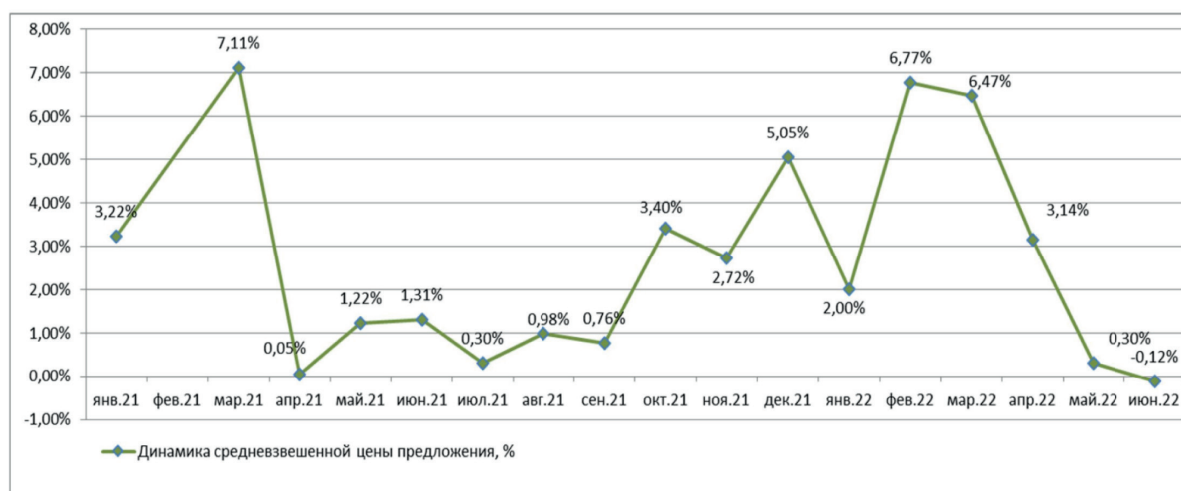


Рисунок 1. Относительное изменение средней удельной цены предложения за 1 кв.м общей площади квартир городского округа Самара

Детальная динамика структуры предложений по административным районам выглядит следующим образом: Железнодорожный – 9,04 %, Кировский – 17,52 %, Красноглинский – 10,56 %, Куйбышевский – 5,13 %, Ленинский район – 6,87 %, Октябрьский – 16,08 %, Промышленный – 19,84 %, Самарский – 3,01 % и Советский – 11,96 %. Статистика свидетельствует, что на вторичном рынке городского округа большая часть предложений по продаже квартир сосредоточена в Промышленном, Кировском и Октябрьском районах (19,84 %, 17,52 %, 16,08 %), а меньшая часть предложений приходится на Самарский район (3,01 %).

Диагностика состояния вторичного рынка жилья городского пространства ГО Самара позволила сделать следующие выводы. Здесь больше предложений по продаже однокомнатных и двухкомнатных квартир, причем в однокомнатных квартирах стоимость за 1 кв.м уже превысила 100 тыс. руб. Самыми недорогими являются двухкомнатные квартиры, т.к. в них стоимость 1 кв.м составляет 94,4 тыс. руб. Большая часть однокомнатных квартир продается в Промышленном (8 %), Кировском (6,3 %) и Октябрьском (6 %) районах. Меньше всего предложений по продаже

однокомнатных квартир оказалось в Самарском районе (0,6 %). Примерно такая же ситуация сложилась с продажей трех- и двухкомнатных квартир. В целом, на рынке вторичного жилья стоимость вторичных квартир за последний год выросла почти на 40 %.

Такие обстоятельства объясняются несколькими факторами: политическая обстановка и увеличение цен в результате санкций.

Также представляет интерес диагностика состояния первичного рынка, т.е. рынка новостроек ГО Самара, которая была проведена на основе данных, представленных на портале веб-сайта [7]. Прежде всего для характеристики первичного рынка был проведен анализ объема предложений и продаж. Надо сказать, что данные представлены с учетом объектов жилой недвижимости, возведенных в Волжском районе, в Южном городе. Эти новостройки являются одними из самых востребованных.

В конце июня 2022 г. площадь объектов, предлагаемых по договору долевого участия в городском округе Самара, составила 903 053,78 кв.м, было заключено 411 таких договоров. Площадь объектов по заключен-

ным договорам составила 24 410,49 кв.м, количество привлеченных денежных средств – 1 909 892 138 руб., следовательно, средняя стоимость одного квадратного метра в июне 2022 г. составила 78 241 руб. По сравнению с маем цена снизилась на 17,36 %.

Таким образом, диагностика рынка новостроек жилой недвижимости в городском пространстве ГО Самара позволила сделать следующие выводы. Объем предложений и динамики продаж на первичном рынке в конце июня 2022 г. составил 56,36 %. Стоимость одного квадратного метра по итогам июня 2022 г. составила 78 241 руб. За последний год динамика такова: максимальное значение проданных квадратных метров приходится на март 2022 г., где уже выявлена активная покупательская способность населения, в мае 2022 г. покупательская способность снизилась до минимальных значений.

В административных районах максимальный объем продаж за последний год был произведен в Кировском районе (абсолютное большинство – 61,14 %), меньше всего квартиры продавались в Самарском районе – 0,7 %. Полагаем, что увеличение продаж в Кировском и Волжском районе обусловлено увеличением продаж квартир по государственным и муниципальным контрактам под расселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

Далее необходимо рассмотреть три проблемы рынка жилой недвижимости в городском пространстве ГО Самара.

В настоящее время наиболее актуальна первая проблема – получение на жилье ипотечного кредитования, которое приобрело новые формы. Сейчас утверждены новые условия ипотеки с господдержкой, которая сформировала основной спрос на новостройки, благодаря чему понизилась стоимость вторичного жилья. Далее рассмотрим, какие наблюдаются проблемы:

- низкий процент одобрения ипотеки;
- высокая предлагаемая процентная ставка;
- ограниченность выбора жилья (банки одобряют из имеющегося рынка предложений лишь несколько жилых комплексов, тем

самым ограничивают право выбора для клиента и сосредотачивают его внимание лишь на определенных вариантах) [8].

Следующей, второй проблемой является снижение спроса на жилую недвижимость. Аналитики отмечают резкое падение интереса к покупке жилья, снижение стоимости предложенного. Такая ситуация обусловлена, в частности, объявленной в стране частичной мобилизацией и повышенной ставкой на ипотеку. Характерно снижение потребительской активности. Влияние на спрос и цены на новостройки было вызвано почти нулевым процентным сокращением банковских ипотечных схем и отменой ипотечных кредитов без первоначального взноса. Сегодня наблюдается падение интереса на 25 % к покупке жилья по сравнению с осенью 2022 г. Неопределенность, беспокойство и невозможность прогнозирования обычно не заставляют население совершать крупные покупки. Снижение числа звонков и первоначальных посещений офисов продаж в некоторых случаях достигло 10 %. Люди заняли выжидательную позицию и рассматривают различные сценарии в своей жизни.

Что касается вторичного рынка, то тут ситуация аналогична. Вторичное жилье дешевле, хотя и не так быстро, как предложения застройщиков. Спрос снижается из-за общей неопределенности, снижения доходов, меньшей доступности ипотечных кредитов. Предложение, наоборот, растет: постепенно продаются квартиры, накопленные инвесторами в предыдущие годы. В городском пространстве ГО Самара на рынок жилья также влияет эмиграция. Уезжают наиболее состоятельные горожане, они продают недвижимость и готовы предоставить скидки для более быстрой продажи. Это также снижает средние цены.

Третья важная проблема – строительство малометражных квартир. Тенденция к сокращению площади строящегося жилья продолжается. Если в начале 2022 г. средняя площадь квартиры в новостройке равнялась 54,5 квадратных метра, то в конце июня 2022 г. она составляла 32 кв.м. Это связано с повышением цен на жилье за квадратный метр.

Если ранее строили однокомнатные квартиры площадью 40 квадратных метров и продавали их в среднем за 3 млн руб., то сейчас в основном строят небольшие студии по 20 квадратных метров и продают их за 2,5 млн руб. Позже эти объекты жилья станут вторичными, а молодые семьи всё чаще отдадут предпочтение двухкомнатным квартирам. Следовательно, рынок жилья ожидает переизбыток малометражных квартир.

Все эти факторы не способствуют росту цен и объемов на рынке жилья. В условиях

системного кризиса маловероятно, что население будет покупать жилье, а девелоперы – наращивать строительство.

Предлагаемые в данной статье стратегические инновации по развитию рынка жилья в городском пространстве ГО Самары сформированы на основе документа [9]. Таким образом, разрабатывается несколько направлений развития, к ним относятся следующие (рис. 2).

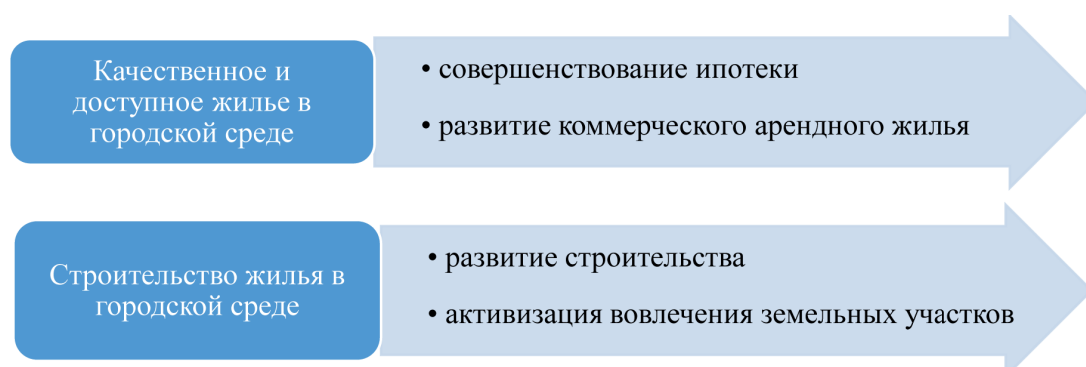


Рисунок 2. Направления развития рынка жилой недвижимости в городе

Первое направление – создание качественного и доступного жилья в городском пространстве, которое нацелено на совершенствование ипотеки и развитие коммерческого арендного жилья.

Второе направление – строительство жилья в городе, которое нацелено на развитие строительства и активизацию вовлечения земельных участков.

Данные направления выбраны не случайно, так как рынок жилья в городском пространстве ГО Самара в настоящий момент переживает нестабильность, он фактически замер. Переживания жителей за будущее не позволяют осуществлять изменения в жилищном вопросе. Поэтому необходимо оживить рынок, стабилизировать его состояние. Для этого необходимы стратегические инновации, которые будут стимулировать рынок жилой недвижимости в городском пространстве ГО Самара.

Важнейшим условием реализации стратегических инноваций служит доступность

ипотеки за счет снижения стоимости финансирования и снижения процентных ставок. Поэтому необходимо перевести ипотечный кредит в электронный вид, что будет способствовать формированию платежеспособного спроса на жилье.

Коммерческое арендное жилье выступает частью рынка жилья и недостаточно представлено в городском пространстве ГО Самара, хотя актуально для многих горожан и приезжих. Для решения данной проблемы важным является инвестирование появления цивилизованного рынка коммерческой аренды, а также создание и разработка концепции возведения жилых зданий с участием коллективного инвестирования.

Известно, что ипотечные рынки и арендная плата служат главными средствами поддержания спроса на рынке жилья. Удовлетворение спроса возможно с помощью достаточного количества высококачественного предложения на рынке жилья.

Строительство также представляется как одна из функций повышения предложения на рынке. Для этого необходимо осуществить достижение стандарта зонирования жилых помещений и формирование эффективного механизма государственной защиты граждан, участвующих в долевом капитальном строительстве. Необходимо обеспечить строительство и развитие застроенных территорий для эффективного использования городских пространств и пустырей в черте города.

Список литературы

1. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб.: Питер, 2020. – С. 323.
2. Орлова Д.Е. Исследование российского рынка недвижимости и цифровой зрелости компаний на нем // Молодой ученый. – 2022. – № 2 (397). – С. 25-27.
3. Торговая площадка «Недвижимость Avito.ru» [Электронный ресурс] – URL: <http://www.avito.ru/> (дата обращения: 16.10.2022).
4. Торговая площадка «Циан» [Электронный ресурс] – URL: <https://samara.cian.ru/> (дата обращения: 16.10.2022).
5. Тейлор Д.Б., Улиг Х. Справочное руководство по макроэкономике: учебник: в 5 книгах / Пер. с англ. под науч. ред. К. Сосунова; Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. – М.: Дело, 2020. – Книга 3. Взаимосвязи между финансовым и реальным секторами экономики. – 528 с.
6. Тепман Л.Н., Артамонов В.А. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити-Дана, 2017. – 592 с.
7. Официальный сайт «Единая информационная система жилищного строительства» [Электронный ресурс] – URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 20.10.2022).
8. Шнурова П.С. Международный опыт развития рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс] // Актуальные вопросы экономических наук. – 2008. – № 2. – URL:

Для этого требуется выполнить следующее: включить неэффективно используемые или неиспользуемые земли в городскую или региональную собственность для жилищного строительства.

Вывод

Решение данных задач и выполнение требуемых мероприятий должно способствовать эффективной реализации предлагаемых в работе стратегических инноваций по развитию рынка жилой недвижимости городского пространства ГО Самара.

<https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-opyt-razvitiya-rynka-zhiloy-nedvizhimosti> (дата обращения: 27.11.2022).

9. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/15909> (дата обращения: 26.11.2022).

References

1. Maksimov S.N. Fundamentals of entrepreneurial activity in the real estate market. – St. Petersburg: Peter, 2020. – P. 323.
2. Orlova D.E. Research of the Russian real estate market and digital maturity of companies on it. – Text: direct // Young scientist. – 2022. – No. 2 (397). – P. 25-27.
3. Marketplace "Real Estate Avito.ru" [Electronic resource]. – URL: <http://www.avito.ru/> (date of access: 10/16/2022).
4. Trading platform "Cian" [Electronic resource]. – URL: <https://samara.cian.ru/> (date of access: 10/16/2022).
5. Taylor D.B., Uhlig H. Reference guide to macroeconomics: textbook: in 5 books / per. from English under scientific ed. K. Sosunova; Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation. – M.: Delo, 2020. – Book 3. Relationships between the financial and real sectors of the economy. – 528 p.
6. Tepman L.N., Artamonov V.A. Real estate valuation: textbook. – 3rd ed., revised and additional. – M.: Unity-Dana, 2017. – 592 p.

7. Official site "Unified information system of housing construction" [Electronic resource]. – URL: <https://our.dom.rf> (date of access: 10/20/2022).

8. Shnurova P.S. International experience in the development of the residential real estate market [Electronic resource] // Topical issues of economic sciences. – 2008. – No. 2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/>

mezhdunarodnyy-opyt-razvitiya-rynka-zhiloy-nedvizhimosti (date of access: 11/27/2022).

19. Strategy for the development of the housing sector of the Russian Federation for the period up to 2025 [Electronic resource]. – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/15909> (date of access: 11/26/2022).