

Влияние банковских проблем на рынок недвижимости

Большаков Сергей Олегович, студент 4-ого курса финансового факультета РЭУ им. Г.В. Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

E-mail: sergeybolshakov888@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается проблема наметившегося кризиса в банковской системе РФ. Особое внимание уделяется влиянию данной проблемы на состояние рынка недвижимости, который переживает далеко не лучшие времена в современных экономических условиях. Также предлагается к ознакомлению прогноз развития рынка недвижимости на 2018 год, с учетом анализа возможных будущих изменений в банковском секторе.

Ключевые слова: банк, рынок недвижимости, строительство.

The impact of banking problems on the real estate market

Bolshakov Sergey Olegovich, student, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation

E-mail: sergeybolshakov888@yandex.ru

Annotation

The article deals with the problem of the crisis in the banking system of the Russian Federation. Particular attention is paid to the impact of this problem on the state of the real estate market, which is going through not the best times in modern economic conditions. It is also proposed to review the forecast of real estate market development for 2018, taking into account the analysis of possible future changes in the banking sector.

Keywords: bank, real estate market, construction.

Российский рынок недвижимости является сложно оцениваемым с позиции статистики строек и продаж, а также цен, указываемых на жильё в объявлениях. Основной причиной, обуславливающей это, является запоздалое попадание в статистику ввода частных домов (из-за налоговых соображений), а также жилья в регионах. Помимо этого, разница между регистрируемой и фактической стоимостью реализуемой недвижимости также остаётся весьма существенной. Правильная оценка реальной стоимости российского рынка возможна лишь в том случае, если произвести анализ фазы цикла рынка недвижимости, уровень

удовлетворённости спроса со стороны потребителей, а также поведенческие особенности крупных игроков.

В том случае, если бы российский рынок двигался в одном направлении с мировой экономикой в целом, то цены на нем стремились бы к максимуму, постепенно к нему приближаясь, при этом уровень спроса пробил бы пиковую отметку. Как известно, рынок недвижимости в США на данный момент переживает стадию роста цен и спроса, на данный момент цикл длится 9 лет, и будет продолжаться еще следующие 5 – 6 лет, по мнению ряда ведущих отраслевых экспертов. В другой ведущей мировой державе – Китае рынок является насыщенным со стороны предложения, при этом количество свободных строек увеличивается, а китайские банки продолжают осуществлять кредитование строек.

Перейдём к российской действительности. У нас в стране наблюдается несколько иное положение дел. Многие девелоперы и их кредиторы ожидают активной господдержки, при этом некоторые из них и вовсе оказались близки к банкротству. В начале 2017 года Россия находилась в стадии экспансии, а именно: активное строительство жилья, отсутствие понижения спроса, однако теперь ситуация кардинальным образом поменялась - происходит закрытие строек и распродажа участков.

В большинстве случаев в качестве инвестиционного фактора продолжения роста российского рынка недвижимости приводят аргумент, что у большей части населения значительная потребность в жильё всё так же остаётся. Это обусловлено выбытием старого жилого фонда, большой долей предаварийных и аварийных объектов, а также огромного дефицита жилья ещё с советских времён. Несмотря на то, что обеспеченность жильем в постсоветские годы возросла с 16 м² до 24 м², судить об инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в России, пока, к сожалению, не приходится. В том же Китае ситуация не намного лучше, но, как известно, уровень средней зарплаты в Китае значительно выше, чем в России, при том что сама потребительская корзина является более дешёвой по сравнению с российской.

Давайте определимся, на какой же фазе рынка недвижимости находится Россия в данный момент? Пик цен, как правило, обусловлен пиком строительства. На российском рынке бум в секторе недвижимости происходил в 2002 – 2007 и 2010 – 2015 гг. Длительных кризисов не наблюдалось. Незначительные изменения в 1998 – 2001 годах с большой натяжкой можно назвать кризисными, так как причиной этому послужила большая девальвация.

Финансирование строек в России постепенно сокращалось. В отличие от 2006 – 2007 гг. (отмечался пик на фоне дефицита объектов), ценовой пузырь так и не успел образоваться. В условиях экономических санкций по отношению к России сокращается финансирование

экономики, следовательно, происходит снижение инвестиций в стройку. По нашему мнению, в 2018 году мы будем наблюдать выход на рынок 72 – 75 млн. м², что является намного ниже пика строительства, который пришёлся на 2014 – 2015 гг. (в данный период времени в эксплуатацию было введено 84, 2 млн. м² и 85,3 млн. м² соответственно). Данные значения являются максимальными за всю историю российского рынка недвижимости. Это служит подтверждением того, что российский девелопмент (предпринимательская деятельность, которая связана с созданием объекта недвижимости, реконструкцией либо изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости) в настоящий момент времени охватила рецессия. Данный процесс характеризуется тем, что 2 года происходит сокращение строительства, наблюдается снижение продаж, при том, что цены на недвижимость упали и, несмотря на активные попытки, предпринимаемые с целью стимулировать ипотеку. Ввод жилья в РФ в 2017 году снизился на 6,4 % по сравнению с 2016 годом. В итоге на рынок вышло менее 75 млн. м² жилья, что является ниже пика строительства примерно на 12 % [1].

На данный момент на рынке недвижимости все еще существуют предпосылки для дальнейшего продолжения данной тенденции. Существенный урон ему может нанести банкротство частных банков, а также переход нескольких сотен мелких и средних кредитных организаций в стадию выживания (по данным самого ЦБ, около 30 % банков являются убыточными) [2]. Данный фактор является более значимым и существенным по сравнению с высокими ставками по кредитам и отсутствием на рынке доступных длинных денег. Банки являются источником появления на рынке недвижимости тысячи новых объектов, которые они сами держали в залоге с оценками на 40-50% выше по сравнению с рыночными ценами.

Однако пока данные объекты еще не вышли на рынок недвижимости. Основываясь на опыте прошлого кризиса, ожидаем, что процедуры, которые необходимы для попадания залогов в продажу, занимаю в среднем примерно год. Когда это произойдет, цены сделок в среднем составят менее половины от стоимости залоговых оценок, которые были сделаны ещё до девальвации и экономических проблем 2014-2015 годов. Вследствие этого реальные сделки в коммерческом секторе в будущем будут стоить в разы дешевле, чем за них просят сегодня.

Что же остается покупать? Активы, которые меньше зависят от политики государства. Имеет смысл в данном случае сфокусировать внимание на залоговой торговой и логистической недвижимости внутри мегаполисов, где строительство конкурирующих объектов обходится дорого. Что касается офисной недвижимости, то здесь, учитывая тенденции ежегодного исчезновения банков и сокращения занятости белых воротничков во всех секторах, следует быть осторожным. Другой вид недвижимости – загородная складская

недвижимость – по нашим оценкам, еще долго будет переживать длительный спад из-за санкций, а также сокращения импорта.

Дефицит площадок, пригодных под будущую жилую застройку, который наблюдался в 2016 году, в 2017 сменился избыточным предложением. Цены на новое жилье и коммерческую недвижимость, которых пока по-прежнему не хватает в больших городах-миллионниках, также снизятся, однако на меньшую величину. Анализируя 2017 год, стоит отметить, что в первом полугодии 2017 года осуществлялся активный ввод жилья за пределами столицы. В большей степени это коснулось Московской области (10,5 %), Краснодарского края (7,3 %), Санкт – Петербурга (5,8 %), Ленинградской области (5,4 %) , а также Татарстана (3,9%). Как известно, активное развитие рынка жилья тормозит несовершенная нормативно - правовая база по арендному бизнесу, а недвижимости в целом – политика региональных властей, направленная на планомерное повышение кадастровых стоимостей объектов в разы выше рыночной.

Таким образом, подводя итог всему вышесказанному, является достаточно сложным оценить перспективы развития рынка недвижимости в силу конфиденциальности информации о долгосрочных планах развития городов. Вследствие этого, 2018 год ознаменует собой наметившуюся тенденцию к движению вниз.

Наиболее оптимальным сценарием, на наш взгляд, является резкое падение цен на не приносящую прибыль недвижимость ниже уровня 2009 года с относительно коротким пребыванием в состоянии стагнации. При таком раскладе возможно ожидать восстановления в 2019 году.

Список использованных источников

1. Официальный сайт недвижимости в РФ [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://www.ru.ners.ru> (дата обращения: 23.06.2018).
2. Официальный сайт ЦБ РФ [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 23.06.2018).
3. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью / Вузовский учебник, 2017. – 336 с.
4. Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Кнорус, 2018. – 368 с.

References

1. Ofitsial'nyi sait nedvizhimosti v RF
<https://www.ru.ners.ru>
2. Ofitsial'nyi sait TsB RF

<https://www.cbr.ru>

3. Savel'eva E.A. *Ekonomika i upravlenie nedvizhimost'yu / Vuzovskii uchebnik*, 2017, 336 p.
4. Fedotova M.A. *Otsenka nedvizhimosti*. – М.: Knorus, 2018, 368 p.