

УДК 332.02

***Г. Ф. Галиуллина***

Набережночелнинский институт ФГАОУ ВО «Казанский федеральный университет»,  
Набережные Челны;  
Институт экономики Уральского отделения РАН, Екатеринбург,  
e-mail: gulia-fag@yandex.ru

***А. Ф. Хабибуллина***

Акционерное общество «Группа Компании МЕДСИ», Москва,  
e-mail: 4202301anastasiya@mail.ru

***С. А. Ханнанова***

Набережночелнинский институт ФГАОУ ВО «Казанский федеральный университет»,  
Набережные Челны, e-mail: svetochka1989@mail.ru

## **ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: СОВРЕМЕННЫЕ ВЫЗОВЫ И ПРОБЛЕМЫ**

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, регуляторы, государственное регулирование, меры государственной поддержки.

В современных условиях в России происходит реформирование рынка недвижимости, так как всё большее число фирм и граждан вовлекаются в операции, связанные с рынком недвижимости, и при этом отмечается высокий рост цен на строительные материалы, с одной стороны, и снижение доходов россиян, с другой. Основные цели государственного регулирования рынка недвижимости: контроль деятельности всех субъектов рынка недвижимости, привлечение финансовых инвестиций в экономику страны, повышение уровня эффективности использования объектов недвижимости. С 2000 года государство относительно эффективно применило экономические методы поддержки, которые способствовали формированию восстановительной тенденции рынка недвижимости и экономики страны в период распространения коронавирусной инфекции. В условиях современных вызовов наиболее реалистичным видится вариант принятия регулятивных государственных мер, направленных на рост доходов россиян, так как снизить цены на стройматериалы в условиях мирового энергетического кризиса будет достаточно сложно.

***G. F. Galiullina***

Naberezhnye Chelny Institute, Kazan Federal University, Naberezhnye Chelny;  
Institute of Economics Ural Academy of Sciences, Yekaterinburg,  
e-mail: gulia-fag@yandex.ru

***A. F. Khabibullina***

“Medsi group” Joint Stock Company, Moscow, e-mail: 4202301anastasiya@mail.ru

***S. A. Khananova***

Naberezhnye Chelny Institute, Kazan Federal University, Naberezhnye Chelny,  
e-mail: svetochka1989@mail.ru

## **STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA: MODERN CHALLENGES AND PROBLEMS**

**Keywords:** real estate market, regulators, state regulation, state support measures.

In modern conditions, the real estate market is being reformatted in Russia, as an increasing number of firms and citizens are involved in operations related to the real estate market, and at the same time there is a high increase in prices for building materials, on the one hand, and a decrease in the incomes of Russians on the other hand. Since 2000, the state has applied economic support methods relatively effectively, which contributed to the formation of a recovery trend in the real estate market and the country's economy during the spread of coronavirus infection. In the conditions of modern challenges, the most realistic option seems to be the adoption of regulatory state measures aimed at increasing the incomes of Russians, since it will be quite difficult to reduce prices for building materials in the conditions of the global energy crisis. The main objectives of state regulation of the real estate market: control of the activities of all subjects of the real estate market, attracting financial investments in the country's economy, increasing the level of efficiency of the use of real estate.

### Введение

Рынок недвижимости представляет собой организованное пространство, в рамках которого происходит свободный оборот объектов недвижимости и прав на них. Как и на любом другом рынке, основными рыночными регуляторами рынка недвижимости являются спрос и предложение.

Отличительной особенностью рынка недвижимости является высокая степень государственного воздействия в регулирование рынка. Необходимость государственного регулирования рынка недвижимости обусловлена тем, что помимо классических рыночных функций (информационной, посреднической, стимулирующей, регулирующей, ценообразующей и контролирующей функции) рынок недвижимости выполняет также социальную функцию, которая заключается в том, что обеспеченность жильем повышает уровень благосостояния и качество жизни граждан государства. Учитывая высокий уровень численности населения России, состояние рынка недвижимости в нашей стране имеет особое внимание и значимость для государственных органов власти.

### Материалы и методы исследования

Исследование проводилось с применением системного подхода, контент-анализа, методов анализа и синтеза.

### Результаты исследования и их обсуждение

Государственные инструменты регулирования рынка недвижимости принято делить на три большие группы:

- правовые инструменты (создание и совершенствование законодательного и нормативно-правового обеспечения отрасли, ведение антимонопольной политики, стандартизация, сертификация и лицензирование и т.п.);

- экономические инструменты (бюджетное инвестирование, государственные программы поддержки, налоговое регулирование, программы ипотечного кредитования, субсидирование и т.д.);

- инфраструктурные инструменты (создание института инфраструктуры рынка недвижимости, обеспечивающего координацию действий участников рынка недвижимости, исследование и анализ, контроль и регулирование на рынке недвижимости) [1].

Другой подход к классификации инструментов государственного регулирования

рынка недвижимости делит их на прямые и косвенные инструменты.

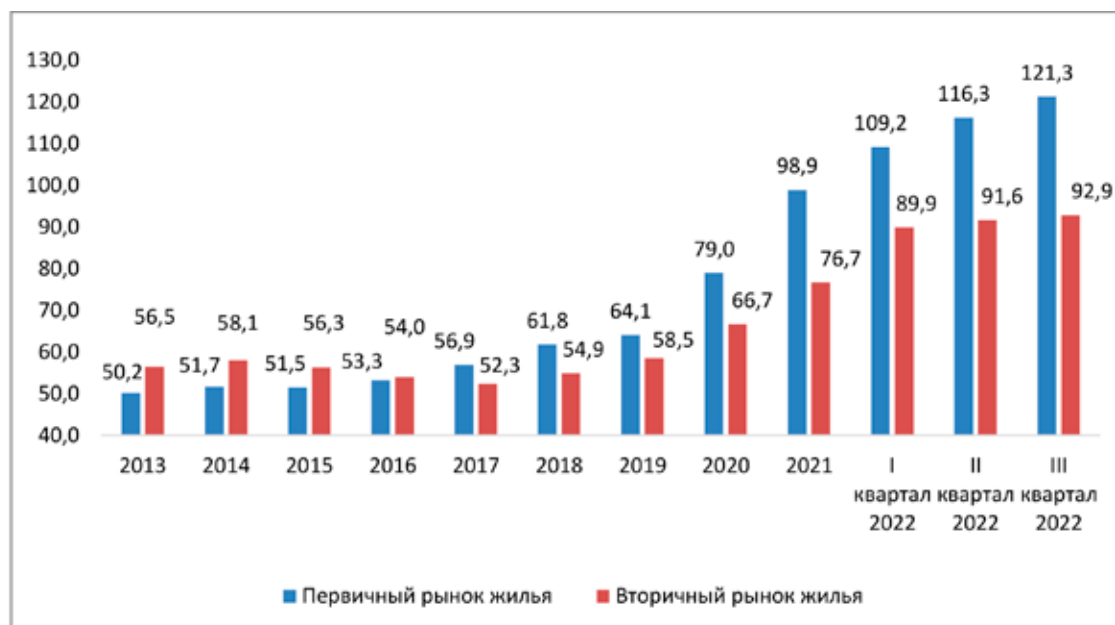
Так правовые и инфраструктурные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости являются прямыми, а экономические – косвенными инструментами.

Применение перечисленных инструментов государственного регулирования рынка недвижимости преследует следующие важные цели:

- государственный контроль деятельности всех субъектов рынка недвижимости;
- привлечение средств в экономику страны посредством приобретения недвижимости различными инвесторами;
- повышение эффективности использования объектов недвижимости.

Как любой другой рынок, рынок недвижимости является открытой системой и находится под влиянием многочисленных факторов внешней среды. Последние несколько лет примечательны целой чередой абсолютно новых экономических и геополитических потрясений, негативно влияющих на всю экономическую систему России, включая рынок недвижимости [2].

Сначала в 2020 году в условиях сложнейшего мирового кризиса и пандемии новой коронавирусной инфекции рынок недвижимости, как и многие другие отрасли российской экономики, был сломлен. Приостановка деятельности одних компаний по цепочке привела к сокращению бизнеса других. Так, во многих крупных городах большая часть коммерческой недвижимости была сдана в аренду под различные виды деятельности от салонов красоты, ресторанов до офисов компаний консалтинговых услуг. Многие предприятия стали банкротами, что, в свою очередь, отразилось на собственниках недвижимости. Пострадала и офисная недвижимость – с самого начала 2020 года многие работники российских компаний в целях экономии средств на аренду помещений были переведены на удалённую работу. По рынку жилой недвижимости было отмечено его неравномерное развитие в течение года – осязаемое замедление в первой половине года и постепенное возвращение спроса во второй половине. Это неравномерное движение на рынке жилой недвижимости породило серьезный рост цен в 2020 году, как на первичном (на 23,3%), так и на вторичном (на 14,0%) рынках жилья. В 2021 году тенденция повышения цен сохранилась – 25,2% и 15%, соответственно (рисунок).



*Динамика средних цен на рынке жилья в РФ за последние десять лет, тыс. руб./м² [3]*

Рекордно высокими в 2020 году были цены на недвижимость традиционно в Москве (230-260 тыс. руб. за квадратный метр), Московской области и Санкт-Петербурге (145-148 тыс. руб. за квадратный метр), при этом темпы роста стоимости недвижимости в некоторых других регионах превышали темпы роста лидеров.

В это период одним из значимых событий стала государственная поддержка отрасли Правительством Российской Федерации в виде программы предоставления льготной ипотеки с субсидированием ставки процента свыше 6,5% годовых. Данная программа действовала с 17 апреля 2020 года по 1 июля 2021 года. Благодаря этой программе удалось улучшить свои жилищные условия более чем двум миллионам россиян, а также удалось привлечь в строительную отрасль около 1 трлн. руб. инвестиций и ввести в эксплуатацию около 15 млн. м² нового жилья [4].

Таким образом, во время пандемии коронавируса благодаря использованию экономических инструментов государственного регулирования рынка недвижимости российские власти нарастили меры господдержки в жилищном секторе. В частности, программа льготной ипотеки 2020 года серьёзно подняла спрос на квартиры в новостройках и спровоцировала бурный рост цен на недвижимость. В выигрыше оказались Застройщики, и вместе с ними множество

связанных со строительством областей, обеспечивающих рабочими местами сотни тысяч россиян.

Однако далее низкая ключевая ставка, позволявшая предлагать россиянам дешёвые кредиты на жильё, продержалась всего несколько месяцев, а затем начала расти.

2022 год принес новые испытания для российской экономики в целом и рынка недвижимости в частности.

В январе-феврале 2022 года наблюдался рост спроса на рынке жилой недвижимости, поскольку покупатели стремились завершить сделки по выгодным условиям в ожидании ужесточения условий заключения договоров купли-продажи жилья. В марте текущего года активность возросла ещё больше ввиду событий вокруг Украины, так как в моменты экономических потрясений люди, как правило, стремятся вложить сбережения в недвижимость как в самый надёжный актив, в результате чего была зафиксирована значительная доля сделок с оплатой наличными деньгами.

Затем в апреле-мае 2022 года спрос резко упал из-за повышения ключевой ставки до рекордных 20%, стремительного роста цен и общего состояния неопределённости.

Однако уже в июне-июле активность на рынке недвижимости начала восстанавливаться за счёт снижения ставок и программ со стороны застройщиков. На фоне

снижения ключевой ставки стали снижаться ставки по ипотеке на вторичном рынке – до 9,25%, что привело к возврату покупателей. По итогам августа число ипотечных кредитов на первичном рынке составило лишь 45% от общего числа. 3750 сделок на первичном рынке против 4467 на вторичном, однако уровень продаж все же остался ниже аналогичного показателя за предыдущий 2021 год [4].

Во-первых, спрос на вторичное жилье сильно просел из-за отсутствия в этот период государственных льготных программ по ипотеке, без которых в текущих условиях было невыгодно покупать вторичное жильё. Помимо этого, общий объем предложения на рынке снизился из-за неопределённых экономических условий: люди решили переждать кризис с квартирой, а не с рублями. Всё это привело к снижению рыночных цен на вторичное жильё. Цены 1 м<sup>2</sup> в августе 2022 года по сравнению с июлем этого же года снизились на двухкомнатные (-2,6%) и трёхкомнатные (-1,8%) квартиры [4].

При этом средняя стоимость квартир на рынке первичной недвижимости России почти не изменилась: она снизилась на долю от 0,2% до 2% в зависимости от планировки.

Осенью 2022 года вторичный рынок жилья вновь начал восстанавливаться в том числе и появлению нового вида ипотеки на новое жильё – траншевая ипотека. Ее смысл заключается в том, что сумма покупки жилья делится на 2 неравномерных по объему транша, каждый из которых имеет свои условия по процентной ставке [5]. В результате вплоть до планового срока сдачи дома ежемесячные ипотечные платежи могут составлять всего 1 руб. Затем за 2 месяца до сдачи дома банк перечисляет Заемщику остаток суммы по кредитному договору (второй транш), и платежи по ипотеке становятся обычными. Данный экономический инструмент регулирования спроса начал оказывать свое положительное влияние, однако свои коррективы внесла частичная мобилизация. Негативный фон и риски неопределенности привели к пока еще не оцифрованным изменениям на рынке недвижимости. На рынке вновь появилось большое количество инвестиционных квартир, что привело к росту объема предложения на вторичном рынке и очередному снижению средней стоимости сделок.

В ноябре 2022 года эксперты прогнозируют, что при благоприятных условиях восстановительный тренд может начаться уже в начале 2023 года.

После схода волны ажиотажных продаж вероятнее всего будет наблюдаться картина «замороженных» цен на первичном рынке, поддерживаемых как различным программными стимулированием спроса со стороны государства, так и ростом издержек застройщиков на фоне роста строительной себестоимости.

На вторичном рынке по мере восстановления спроса цены должны восстанавливаться быстрее. Основными факторами этого прогнозируются снижение в 2023 разрыва в ставках кредитования, рост стоимости нового строительства и как следствие рост цен на квартиры в новостройках.

Вместе с продолжающимся состоянием неопределенности на рынок недвижимости России к ноябрю 2022 года свое усилившееся негативное влияние стали оказывать дополнительные факторы внешней среды – рост себестоимости жилья из-за нарастающего отрицательного эффекта действующих антироссийских экономических санкций, проблемы на рынке труда, падение платежеспособности населения. Разработка управленческих решений в ситуации всевозрастающей сложности, неопределенности, нелинейности процессов, нестабильности внешней среды, необратимости социально-экономических процессов требует новых эвристических подходов [6], одним из которых является институционально-синергетический. Институционально-синергетический менеджмент гармонично сочетает в себе синергетику и институционализм [7].

### Выводы

В кризисные для российской экономики периоды 2020 и 2022 годов правительство страны регулировало спрос на рынке недвижимости с помощью экономических инструментов поддержки, что имело как положительные, так и отрицательные (перегрев рынка) последствия. Основными инструментами стали субсидирование и ипотечные кредитные программы. В целом применение данных инструментов в кризис можно оценить как эффективное.

В текущих условиях основными проблемами отечественного рынка недвижимости являются высокий рост цен на строительные

материалы, с одной стороны, и снижение доходов россиян, с другой. В 2023 году для стимулирования спроса на рынке недвижимости одних экономических инструментов государственного регулирования рынка недвижимости будет уже недостаточно. Более того, вполне вероятно, что необходимый эффект дадут инструменты государственного

регулирования, используемые за пределами рынка недвижимости. Наиболее реалистичным видится вариант принятия регулятивных государственных мер, направленных на рост доходов россиян, так как снизить цены на стройматериалы в условиях мирового энергетического кризиса вряд ли будет возможно.

*Библиографический список*

1. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью. М.: Феникс, 2016. 352 с.
2. Литвинова С.А., Ивасенкова О.В. Государственное регулирование рынка недвижимости в России // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 1. Ч. 2. [Электронный ресурс]. URL: <https://web.snauka.ru/issues/2015/01/42206> (дата обращения: 29.10.2022).
3. Цены на рынке жилья // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения: 9.11.2022).
4. Талалов И. Катастрофические прогнозы. Произойдет ли обрушение рынков недвижимости? 28 Октября 2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://1prime.ru/experts/20221028/838631511.html> (дата обращения: 29.10.2022).
5. Трубилина М. Чем заменят субсидированную ипотеку под 0,01% // Интернет-портал «Российской газеты». [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2022/10/20/rynok-vhodit-v-transh.html> (дата обращения: 9.11.2022).
6. Кузнецов Б.Л., Галиуллина Г.Ф., Мингалеева Э.К. Экономическая безопасность регионов в условиях надвигающейся рецессии мировой экономики // Экономика региона. 2008. № 4 (16). С. 245-250.
7. Галиуллина Г.Ф. институционально-синергетический менеджмент как метод управления территориями опережающего социально-экономического развития // Труды IX Всероссийского симпозиума по экономической теории: сборник докладов секционных заседаний. 2020. С. 106-107.