

УДК 330.322.4:332.85

**Н.Ю. Ковалевская***Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация***В.В. Тюньков***Иркутский государственный университет путей сообщения,  
г. Иркутск, Российская Федерация*

## О ВЫБОРЕ ПОДХОДОВ К АНАЛИЗУ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**АННОТАЦИЯ.** Рассматриваются вопросы развития рынка жилой недвижимости с учетом специфики недвижимости как объекта экономического анализа. Определяются условия реализации экономического интереса к инвестированию в объекты жилой недвижимости. Выявляются особенности, присущие рынку жилой недвижимости, как инвестиционному и товарному рынкам. Анализируется двойственная природа недвижимости, объясняющая формирование инвестиционного и потребительского интересов участников рынка жилой недвижимости. Анализируется взаимосвязь «сбережения — инвестиции — потребление» на уровне реализации частных (индивидуальных) интересов экономических субъектов. Проводится сравнение различных инвестиционных активов по степени их привлекательности для частных инвесторов в зависимости от различных факторов, влияющих на принятие решения об инвестировании. Анализируются условия, позволяющие в полной мере раскрыть инвестиционный или потребительский аспекты рынка жилой недвижимости. Рассматривается влияние государственной инвестиционной политики, направленной на поддержание и стимулирование потребительского или инвестиционного аспектов развития рынка жилой недвижимости.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Инвестиции, сбережения, инвестирование в недвижимость, рынок жилой недвижимости.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 22 мая 2019 г.; дата принятия к печати 21 июня 2019 г.; дата онлайн-размещения 15 июля 2019 г.

**N.Yu. Kovalevskaya***Baikal State University,  
Irkutsk, Russian Federation***V.V. Tyunkov***Irkutsk State Transport University,  
Irkutsk, Russian Federation*

## ON SELECTING APPROACHES TO ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL PROPERTY MARKET

**ABSTRACT.** The article examines the issues of developing the residential property market taking into account the specifics of real estate as an object of the economic analysis. It reveals the terms of implementing economic interest in investing in residential property, identifies the features inherent in the residential property market as investment and commodity markets. It analyses the dual nature of real estate which explains the development of investment and consumer interests of the residential property market participants. The article analyses the interrelation of «saving — investment — consumption» at the level of implementing private (individual) interests of economic subject. It makes a comparison of various investment assets in terms of their attractiveness for private investors, depending on various factors affecting the decision to invest. It analyses the terms that allow to fully disclose the investment or consumer aspects of the residential property market. It considers the impact of the governmental investment policy directed at supporting and promoting development aspects of the residential property market.

© Ковалевская Н.Ю., Тюньков В.В., 2019

# Baikal Research Journal

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

**KEYWORDS.** Investments, savings, real estate investment, residential property market.

**ARTICLE INFO.** Received May 22, 2019; accepted June 21, 2019; available online July 15, 2019.

Вопросы функционирования рынка жилой недвижимости и реализации интересов его участников на любой стадии развития рынка являются актуальными для проведения исследований, поскольку состояние и тенденции развития рынка жилой недвижимости отражают уровень социально-экономического состояния общества.

Жилая недвижимость является одной из базовых ценностей, обеспечивающих при вложении в этот актив экономическую стабильность и позволяющей реализовать экономические интересы собственников. Если решение о покупке жилья принимается с целью улучшения жилищных условий, речь идет о проявлении потребительского интереса, если преследуются инвестиционные цели, тогда можно говорить о проявлении интереса к инвестированию в недвижимость. На специфику жилой недвижимости указывает ряд авторов [1, с. 83–87; 2, с. 10–12; 3, с. 10–16], отмечая ее двойственную природу, которая проявляется в том, что недвижимость, обладая потребительскими и инвестиционными свойствами, может выступать и в качестве объекта потребления, и в качестве объекта инвестирования. Эти свойства проявляются на уровне реализации индивидуальных интересов участников рынка недвижимости.

Выступая в роли средства удовлетворения потребительского интереса, недвижимость является товаром, определяющим социальный статус ее владельца, а также товаром, к которому, предъявляются требования по обеспечению безопасности. Жилая недвижимость может также выполнять функцию средства сбережения, если ее приобретение осуществляется с целью аккумуляции накопленных средств. Поскольку инвестиции и сбережения являются взаимосвязанными процессами, вложение накопленных средств в приобретаемую недвижимость (и не только жилую) предполагает реализацию инвестиционной функции, овецивая результат труда покупателя (инвестора).

Однако вложения в покупку жилья можно назвать инвестицией лишь с определенной долей условности. С точки зрения экономической теории это вложение инвестиционным не является, поскольку не предполагается создание нового капитала либо помещение капитала, обеспечивающее увеличение его стоимости, так как использование термина «инвестиции» предполагает отказ от потребления в настоящем ради обеспечения дохода или иного полезного результата в будущем [4, с. 399]. Поскольку стоимость такого актива как недвижимость возрастает при определенных экономических условиях, можно рассматривать такое размещение капитала как инвестиционное.

Реализация экономического интереса к инвестированию зависит от внешних условий и от состояния инвестиционного рынка. Объективные и субъективные факторы, влияющие на склонность к потреблению были выделены и классифицированы еще Дж. Кейнсом в работе «Общая теория занятости, процента и денег» [5], который отмечал, что слабый интерес к инвестированию, возможен как в бедном обществе, так и в богатом. Но, если в бедном обществе отсутствие интереса к инвестированию можно объяснить необходимостью потребления, то в богатом обществе слабый интерес к инвестированию говорит о необходимости сокращения производства этой продукции. Эта закономерность действует независимо от вида продукции и распространяется, в том числе, и на рынок недвижимости. В исследованиях рынок недвижимости определяется как «интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг» [1, с. 90]. Это пред-

полагает возможность рассмотрения недвижимости как объекта экономических отношений собственности.

Двойственная природа недвижимости позволяет при проведении исследований рынка недвижимости применять подходы, используемые для анализа товарного и инвестиционного рынков. Кроме того, двойственная природа недвижимости позволяет стимулировать потребительский аспект за счет инвестиционного для развития рынка жилой недвижимости и сферы жилищного строительства в целом.

Если рассматривать недвижимость как объект инвестирования, принимая во внимание инвестиционный аспект вложений в недвижимость, то следует основываться на принципах, действующих на инвестиционных рынках. Если же недвижимость рассматривается как объект реализации потребительского интереса, то речь идет о насыщении рынка и решении задачи максимального удовлетворения потребительского спроса, и в этом случае следует основываться на принципах анализа и регуляторах, действующих на товарных рынках. Поскольку рынок недвижимости относят к несбалансированным рынкам вследствие имеющихся расхождений между спросом и предложением [1, с. 136], одной из особенностей формирования спроса и предложения на рынке недвижимости является более высокая неопределенность, чем на других рынках.

Помимо тенденций изменения спроса на формирование рыночного равновесия оказывает влияние длительность жизненного цикла объекта недвижимости, поэтому предложение не всегда успевает отреагировать на изменение спроса. В исследованиях рынка недвижимости отмечается невозможность формирования классических кривых спроса и предложения, поскольку для определения рыночной цены недвижимости используются не точные данные, а приближенные, рассчитанные с учетом статистического распределения вероятностей [там же]. На рынке недвижимости это проявляется в форме несоответствия схем поведения продавцов и покупателей или арендаторов, при этом продавцы могут необоснованно поднимать цены, что ведет к снижению количества сделок и сокращению спроса в ожидании снижения цен. Соотношение цен на жилье и доходов покупателей определяет доступность жилья как товара на рынке жилой недвижимости.

Возможность рассматривать рынок недвижимости как товарный обусловлена вложением капитала в объекты недвижимости и возникновением экономических отношений между участниками рынка, складывающихся в результате операций с недвижимостью (купля-продажа, аренда) [2, с. 10]. В то же время, использование различных форм и источников финансирования капитала, который обращается на рынке недвижимости, позволяет рассматривать отдельным авторам его как составную часть финансового рынка [там же, с. 5–8], а недвижимость представлять не только как товарную, но и «финансовую категорию» [там же, с. 13–20], имея в виду ее инвестиционные свойства.

Анализируя инвестиционный аспект вложений в недвижимость, следует учитывать определенную специфику, характерную для недвижимости как для инвестиционного актива. Подход к рынку недвижимости как разновидности инвестиционного рынка [1–3] позволяет выделить следующие особенности недвижимости по сравнению с финансовыми активами.

Во-первых, не всегда возможно приобрести объекты недвижимости в желаемом для инвестора объеме, что проявляется как высокий «пороговый» уровень инвестиций, требуемый для вхождения на рынок и создающий ограничения в ее приобретении [1, с. 132]. Поскольку отсутствие у инвестора требуемой суммы средств может стать препятствием для вхождения на рынок, А.Н. Асаул называет рынок недвижимости «рынком ограниченных возможностей продавцов и покупателей» [там же, с. 147].

Во-вторых, рынок жилой недвижимости подвержен влиянию общеэкономической ситуации, которая влияет на первичный и вторичный рынок различным образом. На вторичном рынке сокращение спроса вызывает быстрое ответное сокращение предложения и снижение цен, при этом нижняя ценовая граница будет определяться исходя из цены приобретения объекта, текущих затрат на содержание и финансового состояния продавца. Для первичного рынка нижний ценовой предел будет определяться исходя из себестоимости строительства, что затрудняет изменение предложения [1, с. 148]. Поэтому для первичного рынка недвижимости более значимыми являются общеэкономические и инфляционные факторы, однако существенное влияние оказывают «структура и качество существующих предложений» [там же, с. 157]. Необходимость удерживаться в нужном диапазоне цен для достижения участниками рынка своего инвестиционного интереса является условием, при котором возможен обмен таким специфическим товаром как недвижимость.

Для иллюстрации влияния экономической ситуации можно привести данные социологических опросов подтверждающие, что фактически недвижимость считается одним из инвестиционных активов. По данным ВЦИОМ, ослабление рубля повысило у россиян интерес к вложению в недвижимость: почти половина россиян отдает предпочтение недвижимости как наиболее надежному направлению вложения средств (табл. 1). В исследованиях также отмечается, что «большинство граждан, имеющих свободные денежные средства и возможность инвестировать», выбирают недвижимость в качестве наименее рискованного актива.

Таблица 1  
*Предпочтения россиян по вложениям в инвестиционные активы\**

Наиболее надежный, по мнению опрошенных, способ вложения денежных средств	Доля ответивших утвердительно, %				
	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2017 г.
Покупка недвижимости	55	54	50	45	46
Открытие счета в банке	29	25	18	21	29
Накопление денег в рублях (наличность)	15	14	13	19	17
Покупка золота, драгоценностей	24	21	16	17	14
Покупка иностранной валюты (наличность)	9	7	10	8	10
Покупка акций предприятий	7	8	5	–	7
Вклады в пенсионные фонды	6	4	5	–	5
Другое	5	2	4	2	7
Затрудняюсь ответить	8	13	14	16	13

\* Составлено авторами по данным ВЦИОМ. URL: <http://www.wciom.ru>.

Анализ структуры и направлений вложения средств показывает, что население склонно выбирать менее доходные, но и менее рискованные активы, что вполне объяснимо с исторической точки зрения и утратой доверия к инвестированию в ценные бумаги и другие высокорисковые активы. Более половины опрошенных выбирает недвижимость и вклады в наиболее крупных банках для сохранения сбережений. Склонность рассматривать недвижимость как средство сбережения возрастает в нестабильной экономической среде. В ситуации, сложившейся к концу 2014 г., недвижимость выступала как альтернатива сбережениям в денежной форме, что иллюстрирует взаимосвязь между нестабильностью политики и снижением сбережений. Такая ситуация в экономической теории характеризуется как

«сбережения из предосторожности», т.е. дополнительные сбережения, вызванные неопределенностью. Уровень неопределенности влияет и сбережения, и на инвестиции, при этом отмечается, что размер инвестиций «обратно пропорционален уровню неопределенности» [6]. Поэтому исследователи выделяют так называемые «инвестиционные сбережения», под которыми понимается «часть ранее полученного дохода, который не использован для потребления» [6], но может быть направлен на инвестиции при определенных условиях, рассмотренных ниже.

В-третьих, принятие решения о сбережениях зависит также от доходности капитала. Чем выше доход на вложенный капитал, тем более привлекательным становится сбережение, а высокий среднедушевой доход является источником роста инвестиций. Одна из основных проблем процесса сбережения — диверсификация рисков, что объясняет интерес к вложениям в недвижимость (табл. 2). Несмотря на некоторое снижение доходности и колебания макроэкономической ситуации, инвестиции в недвижимость как вложения в реальные ценности, являются наиболее востребованным инвестиционным активом.

Таблица 2

*Рост / снижение годовой доходности наиболее привлекательных активов, проц.*

	2015*	2016**	2017***	2018****
Недвижимость	+5,5	-4,9	-1,8	+3,4
Депозит в рублях	+13,33	+9,8	+7,64	+7,2
Депозит в евро	+16,0	-18,78	+8,76	+6
Депозит в долларах	+29,1	-14,73	-1,8	+1,29
Золото	+12	-10,5	+6,26	+14
ПИФы	+24,67	+3,88	+7,22	+11,79
Наличные в долларах	+16	-17,6	-5,51	+13
Наличные в евро	+7,5	-21,36	+7,14	+8,5

\* Составлено авторами по данным: Банки.ру. URL: <https://www.banki.ru/news/bankpress/?id=8557812>.

\*\* Составлено авторами по данным: РБК. 2016. URL: <https://www.rbc.ru/money/28/12/2016/58626a3d9a7947254d537791>.

\*\*\* Составлено авторами по данным: РБК. 2017. URL: <https://www.rbc.ru/money/27/12/2017/5a42093359a7947d3ee0eda71>.

\*\*\*\* Составлено авторами по данным: РБК. 2018. URL: <https://www.rbc.ru/finances/06/01/2019/5c2380959a7947110a0763bc>.

Основные направления инвестирования физических лиц образуют инвестиции в недвижимость и банковские вклады, которые в периоды экономической нестабильности сменяются покупкой валюты. Использование внутренних источников для финансирования частных инвестиций во многом зависит от того, какой аспект — инвестиционный или потребительский — поддерживается и стимулируется государством. В исследовании причин, по которым принимаются решения о сбережениях и инвестициях, проведенном В.В. Поляковым [7], отмечается, что на рост привлекательности инвестиций в объекты недвижимости, в том числе, в жилье, повлияло развитие частной собственности, а также ряд финансовых кризисов 90-х гг., которые привели к полной или частичной потере сбережений населения и снижению доверия к банковской системе.

В-четвертых, вопрос о формировании и сохранении сбережений возникает лишь в случае наличия возможности сформировать эти сбережения, и только потом возникает вопрос, каким образом эти сбережения могут быть приумножены или использованы. В соответствии с равновесным подходом сбережения являют-

ся источником инвестиций, но наличие сбережений обеспечивается полученным ранее доходом. Поскольку основным доходом и, соответственно, источником сбережений для большинства населения является заработная плата, то на формирование сбережений влияет не только ее абсолютный рост, но и рост части свободного дохода, который остается после оплаты обязательных расходов. По данным опроса Левада-центра, почти две трети российских семей (65 %) на протяжении ряда лет, с 2012 г., не имеет сбережений именно по причине низкого дохода и эта тенденция сохраняется в настоящее время<sup>1</sup>.

В-пятых, на принятие инвестиционных решений влияет наличие или отсутствие соответствующей профессиональной подготовки у лиц, принимающих такие решения. Частными или индивидуальными инвесторами являются физические лица, которые не выступают в качестве профессиональных участников инвестиционного рынка. Поэтому на принятие решения о вложениях в недвижимость влияют субъективные потребительские предпочтения, сформировавшиеся на основе инвестиционного или потребительского интереса, а в качестве исходных данных могут использоваться региональные информационные базы и порталы по недвижимости. Таким образом, недвижимость как инвестиционный товар, является весьма сложным для инвесторов, так как требует необходимых знаний в области управления недвижимостью, позволяющих получать существенный доход [1, с. 148].

Наконец, еще один фактор, косвенно влияющий на проявление интереса к жилой недвижимости как инвестиционному активу, предполагает реализацию соответствующих мер государственного регулирования, проводимых в этой сфере. В исследовании рынка жилой недвижимости, проведенного Б.М. Бединым, отмечается направленность на сдерживание инвестиционного аспекта данного рынка посредством налоговой политики, направленной на снижение привлекательности недвижимости как объекта инвестирования [8].

Таким образом, происходит стимулирование государством потребительского аспекта недвижимости как за счет стимулирования рынка жилой недвижимости, так и за счет развития рынка арендного жилья. Развитию рынка жилья способствует реализация различных программ помощи населению в приобретении жилья: субсидирование первоначального взноса по ипотеке и процентных ставок<sup>2</sup>. Одновременно это активизирует процессы и на рынке арендного жилья как конкурирующем с рынком купли-продажи жилья.

Рост потребительской активности в отношении жилой недвижимости ведет к увеличению расходов потребителей этого специфического товара. Как следствие, происходит сокращение сбережений и увеличение спроса на заемные источники финансирования инвестиций в недвижимость, поскольку реализация как инвестиционного, так и потребительского интереса (покупки жилой недвижимости) для большинства участников рынка существенным образом затруднена по причине отсутствия или недостатка средств для покупки данного товара (жилья) и высокого «порогового» значения для вхождения на рынок.

На потребительский аспект жилой недвижимости обращает внимание Т.И. Кубасова в исследовании состояния рынка жилищного строительства, отмечая его

<sup>1</sup> Россияне рассказали о своих сбережениях. URL: <https://news.mail.ru/society/37297787/?from-mail=1>.

<sup>2</sup> Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным жилищным ипотечным кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 30 дек. 2017 г. № 1711 : (ред. от 28 мар. 2019) // СПС «Консультант-Плюс» ; О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей [Электронный ресурс] : закон РФ от 29 дек. 2006 г. № 256-ФЗ : (ред. от 18 марта 2019) // СПС «Консультант-Плюс».

зависимость от «потребительской активности населения, состояния рынка ипотечного кредитования и инфляции» [9]. Этот процесс сопровождается снижением потребительского спроса и роста отложенного спроса, что объясняется сберегательной моделью поведения населения на фоне снижения реальных доходов, которыми располагает население. Для активизации процессов финансирования жилищного строительства и роста потребительской активности Т.И. Кубасовой предлагается задействовать сбережения населения, используя такие финансовые инструменты, как выпуск жилищных сертификатов и ипотечных жилищных облигаций [9].

Аналогичное мнение относительно привлечения сбережений населения высказывает В.И. Самаруха, исследуя механизмы финансирования рынка жилья, к числу которых относит налоговые льготы, доступность кредитных ресурсов, привлечение прямых частных инвестиций, привлечение сбережений населения посредством сберегательных схем и жилищных сертификатов и другие [10]. Снижение рыночных цен на жилье, обеспечивает сбалансированность спроса и предложения на рынке жилья и является индикатором повышения доступности жилья. В исследованиях по этому вопросу ипотека рассматривается как основной и наиболее доступный способ приобретения жилья [11]. По мнению В.И. Самарухи, «ипотечное кредитование авансирует будущие сбережения и повышает платежеспособный спрос», обеспечивая тем самым большую доступность жилья [10].

Доступность жилья как товара на рынке определяется соотношением доходов покупателей и цен на жилье. В исследованиях вопросы доступности жилья рассматриваются в контексте ситуации на жилищном рынке и состояния отрасли жилищного строительства в целом [9–11]. При этом отмечается, что возможности решения данной проблемы как за счет собственных средств, т.е. формирования «инвестиционных сбережений», так и за счет использования заемных ресурсов у большинства населения невелики [12].

Исходя из потребительского аспекта, «пороговый» уровень может быть определен по так называемому «индексу доступности» жилья, который рассчитывается исходя из соотношения средней стоимости жилья и среднегодового дохода семьи [12], либо исходя из соотношения средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья к средней заработной плате, при этом значение этого показателя должно стремиться к единице. Учитывая динамику средних цен на жилье на первичном и вторичном рынке и динамику средней заработной платы (рис. 1), можно говорить о сложившейся положительной тенденции: для первичного рынка это соотношение снизилось с 1,93 в 2010 г. до 1,3 в 2018 г. и, соответственно, с 1,82 до 1,06 для вторичного рынка жилья.

Аналитики рынка недвижимости прогнозируют рост стоимости жилья в 2019 г. на 3–4 %<sup>3</sup>, отмечая при этом, что рынок жилой недвижимости так и не восстановился в полной мере после обвала цен 2014 г. Отмечается также, что в 2018 г. цены на жилье уже выросли на 4 %, поэтому за два года рост цен ожидается почти вдвое, что уже является ощутимым скачком<sup>4</sup>. Все это в совокупности с ростом инфляции, тарифов и налогов приводит к снижению доходов населения и увеличению стоимости ипотеки.

При этом, по оценкам Росстата, к 2017 г. до 41 % возросло число семей, среднедушевой доход которых позволяет привлекать ипотечный кредит (по сравнению с 2012 г., когда эта доля оценивалась в 27–29 %, а в 2016 г. — в 35 %) <sup>5</sup>. При по-

<sup>3</sup> Продажа и аренда недвижимости. URL: <https://realty.mail.ru/>.

<sup>4</sup> В 2019 г. цены на недвижимость резко пойдут в рост. URL: [https://realty.mail.ru/news/50503/v\\_godu\\_ceny\\_na\\_nedvizhimost\\_rezko\\_pojdut\\_v\\_rost/?r=msk&utm\\_medium=banner\\_715\\_7526838&utm\\_campaign=futer?r=msk&utm\\_source=news&utm\\_medium=banner\\_715\\_7526838&utm\\_campaign=futer&rnd=286998429](https://realty.mail.ru/news/50503/v_godu_ceny_na_nedvizhimost_rezko_pojdut_v_rost/?r=msk&utm_medium=banner_715_7526838&utm_campaign=futer?r=msk&utm_source=news&utm_medium=banner_715_7526838&utm_campaign=futer&rnd=286998429).

<sup>5</sup> Федеральная служба государственной статистики / Росстат, 2019. URL: <http://www.gks.ru/>

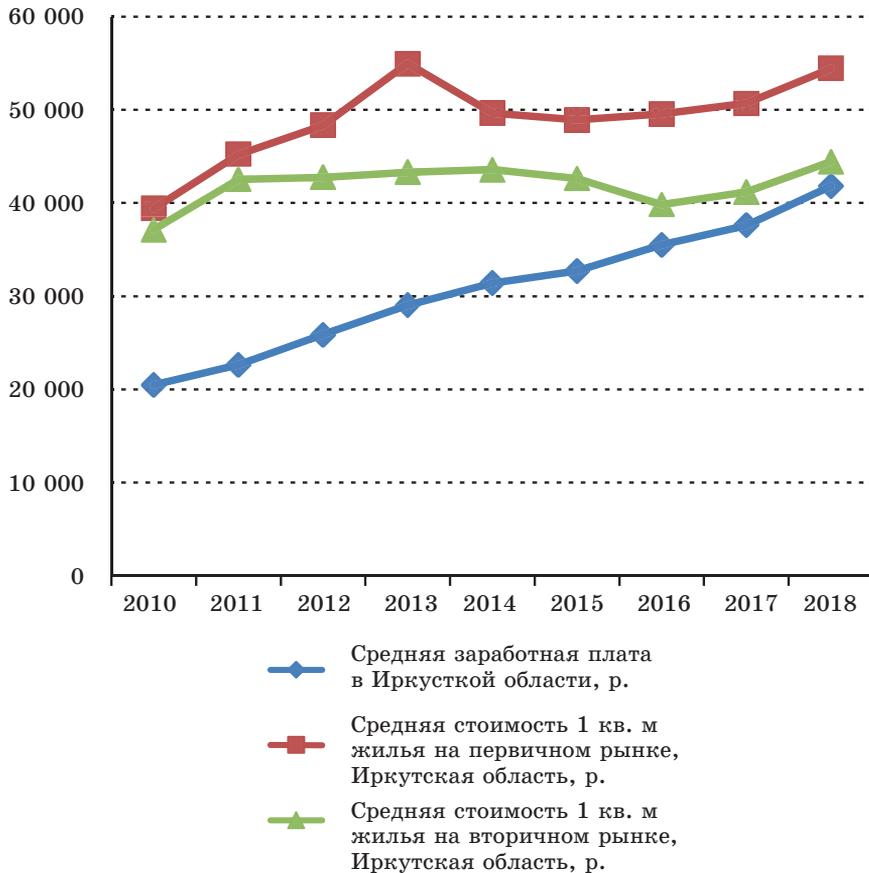


Рис. 1. Соотношение средней стоимости 1 кв.м жилья\* к средней заработной плате\*\* в Иркутской области за период 2010–2018 гг.

\* Составлено авторами по данным Федеральной службы государственной статистики / Иркутскстат, 2019. URL: [http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/irkutskstat/ru/](http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/ru/).

\*\* Составлено авторами по данным Федеральной службы государственной статистики / Росстат, 2019. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1246601078438](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438).

следующем снижении средней ставки по ипотечным кредитам менее 8 % и при условии, что темпы роста цен на жилье не будут опережать темпы роста заработной платы (рис. 2), прогнозируется увеличение доли таких семей до 50 % к 2020 г.<sup>6</sup>

Несмотря на то, что темпы роста цена на жилье и темпы роста ставок по ипотеке вполне сопоставимы с темпами роста заработной платы (рис. 2), среди экономистов существуют опасения по поводу повышения рисков, связанных с доступностью ипотеки. Так, по некоторым оценкам, к декабрю 2017 г. населению было предоставлено на 35 % больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период 2016 г., что сформировало у экспертов ожидания избыточного кредитования в результате доступности ипотеки. В 2017 г. тенденция к снижению ставок сохранилась. Средневзвешенная ставка по ипотеке составила 9,68 % к апрелю

<sup>6</sup> В 2019г. цены на недвижимость резко пойдут в рост. URL: [https://realty.mail.ru/news/50503/v\\_godu\\_ceny\\_na\\_nedvizhimost\\_rezko\\_pojdut\\_v\\_rost/?r=msk&utm\\_medium=banner\\_715\\_7526838&utm\\_campaign=futer?r=msk&utm\\_source=news&utm\\_medium=banner\\_715\\_7526838&utm\\_campaign=futer&rnd=286998429](https://realty.mail.ru/news/50503/v_godu_ceny_na_nedvizhimost_rezko_pojdut_v_rost/?r=msk&utm_medium=banner_715_7526838&utm_campaign=futer?r=msk&utm_source=news&utm_medium=banner_715_7526838&utm_campaign=futer&rnd=286998429)

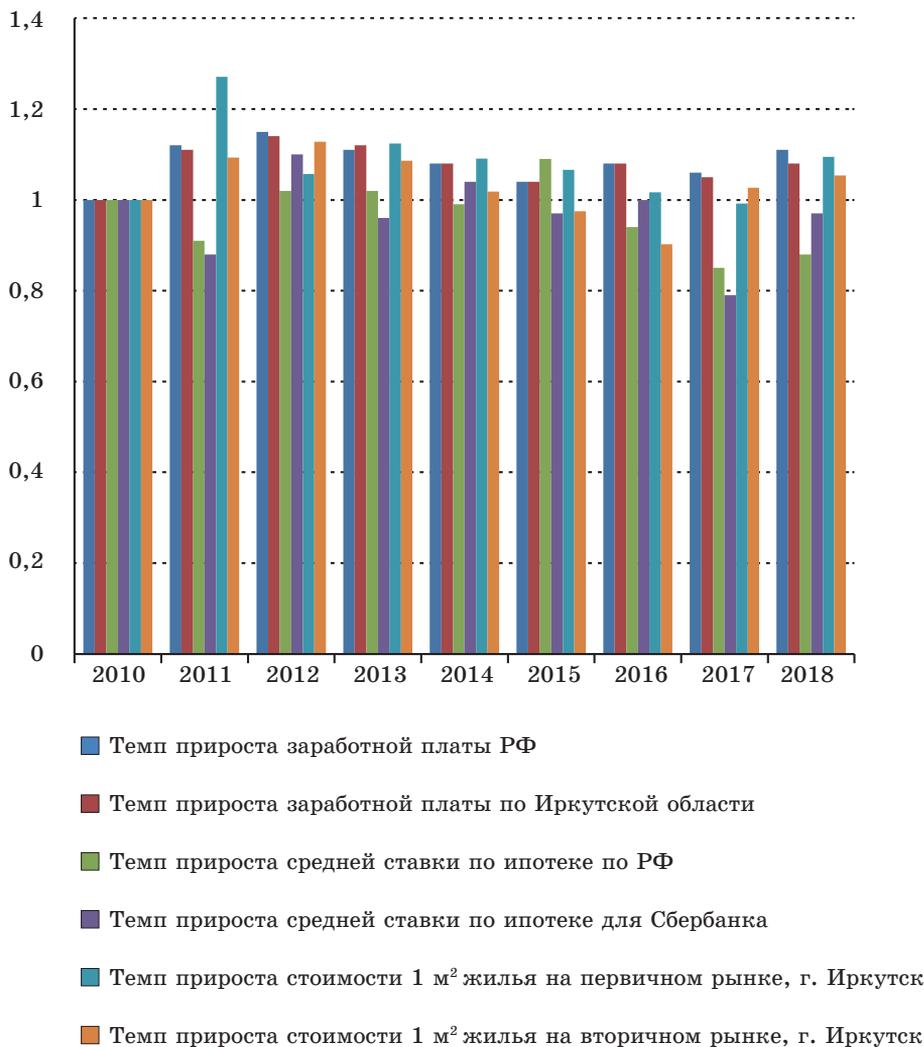


Рис. 2. Соотношение темпов прироста заработной платы\*, темпов прироста средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья\*\* и темпов прироста средней ставки по ипотеке\*\*\*

\* Составлено авторами по данным Информации для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации / Росстат. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1246601078438](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438).

\*\* Составлено авторами по данным Цен на недвижимость Иркутска. URL: <https://www.realtyvision.ru/analytics/28/>

\*\*\* Составлено авторами по данным Ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/udstat.aspx?tblid=4-3>.

2017 г., для приобретения жилья на вторичном рынке — 9,63 %, для квартир в новостройках — 9,43 %<sup>7</sup>. Аналитики отмечают, что к 2018 г. снижение ставок по ипотеке и снижение цен на жилую недвижимость, привели к минимальному

<sup>7</sup> Ставка ипотеки для квартир в новостройках в апреле впервые опустилась ниже 9,5 %. Ведомости. 2018. URL: [https://realty.mail.ru/news/46856/stavka\\_ipoteki\\_dlja\\_kvartir\\_v\\_novostrojках\\_v\\_aprele\\_vpervye\\_opustilas\\_nizhe/](https://realty.mail.ru/news/46856/stavka_ipoteki_dlja_kvartir_v_novostrojках_v_aprele_vpervye_opustilas_nizhe/).

соотношению среднего платежа по ипотеке к заработной плате, что открыло массовый доступ к ипотеке. В 2005–2006 гг. такое соотношение составляло около 1,4, в 2011–2012 гг. — около 0,9, а в 2017 г. соотношение платежей/зарплата составило менее 0,6, и, по мнению аналитиков, может еще сократиться в связи с ожидаемым дальнейшим снижением ставок по ипотеке<sup>8</sup>.

Несмотря на то, что ситуация к 2019 г. несколько изменилась за счет наметившейся тенденции к снижению ставок (рис. 3), основным сдерживающим фактором в отношении ипотеки по-прежнему является высокая стоимость заемных ресурсов. По расчетам аналитиков, при аннуитетной схеме выплаты процентов при стандартном сроке ипотеки 10 лет только на шестой год сумма процентов и сумма выплат основного долга становятся примерно равными. В соответствии с этой схемой при оформлении ипотеки на 20 лет переплата может составить почти 100 % по сравнению с первоначальной суммой<sup>9</sup>.

Проводя анализ факторов, сдерживающих развитие рынка жилья, Т.В. Светник [13] отмечает низкую платежеспособность населения, которая привела к появлению недобросовестных застройщиков и обманутых дольщиков. В результате вложение средств в строящуюся недвижимость из категории относительно низкорисковых перешли в категорию высокорисковых, малопривлекательных для реализации инвестиционного интереса. С точки зрения потребительского интереса такие вложения могут рассматриваться лишь как вынужденные при необходимости решения жилищной проблемы.

Обобщая результаты анализа статистических данных, и учитывая мнения ряда авторов исследований [8; 9; 14], при принятии решения об инвестировании в такой актив как жилая недвижимость рекомендуется учитывать следующие факторы:

- соотношение спроса и предложения, которое подвержено циклическим колебаниям и отражает влияние макроэкономических условий;
- соотношение доходности вложений и рисков, связанных с инвестированием в данный актив;
- соотношение величины инвестиций и уровня риска, которое также зависит от типа инвестора, требуемого и имеющегося объема средств, который инвестор считает возможным направить на цели инвестирования;
- динамику стоимости недвижимости по периодам, которая отражает складывающиеся под влиянием соотношения спроса и предложения тенденции в выбранном сегменте рынка;
- соотношение доходности вложений и стоимости инвестиционных ресурсов, которое определяет интерес к инвестированию в данный актив. Анализируя данный фактор, следует учитывать, что представление о собственном капитале как самом дорогом ресурсе не всегда верно для индивидуальных (частных) инвесторов. При использовании собственных средств в качестве «цены» источника капитала принимается упущенная выгода или альтернативные издержки, в качестве которых обычно рассматривается возможность участия в других проектах. Подобную аналогию сложнее провести для индивидуальных инвесторов, поскольку речь идет о таком двойственном активе как недвижимость. Поэтому, определяя стоимость капитала для индивидуального участника рынка, следует учитывать, инвестиционный или потребительский интерес реализуется в данном случае. В зависимости от этого сравнение может производиться либо на основе нормы сбережений, либо нормы накоплений.

<sup>8</sup> Там же.

<sup>9</sup> Ипотека сегодня: брать или не брать? URL: [https://realty.mail.ru/articles/33879/ipoteka\\_segodnja\\_brat\\_ili\\_ne\\_brat/?content=read\\_also](https://realty.mail.ru/articles/33879/ipoteka_segodnja_brat_ili_ne_brat/?content=read_also).



Рис.3. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам\*

\* Составлено авторами по данным: Статистика / ЦБР. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/>

Наконец, следует учитывать, какой аспект — инвестиционный или потребительский — поддерживается и стимулируется государством в настоящее время. Применительно к конкретному объекту вложений это требует анализа соотношения его инвестиционных и потребительских свойств, исходя из интересов и целей инвестора.

Таким образом, выбор методов анализа рыночной ситуации и принятие инвестиционных решений относительно вложений в недвижимость зависит от того, с позиции товарного или инвестиционного рынка рассматривается рынок жилой недвижимости. Это, в свою очередь, зависит от направленности интересов субъектов рынка недвижимости и проявляется в процессе реализации экономических отношений собственности.

#### Список использованной литературы

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. — 3-е изд., испр. — СПб. : Ин-т проблем экон. возрождения, 2009. — 303 с.
2. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов. — М. : Финансы и статистика, 1996. — 187 с.
3. Мельников О.Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / О.Н. Мельников. — М. : МЕЛАН, 2006. — 120 с.
4. Экономическая теория : учебник / под ред. Г.П. Журавлевой, В.М. Юрьева. — Тамбов : Изд-во Тамб. ун-та, 2000. — 757 с.
5. Кейнс Дж. Общая теория занятости, процента и денег / Дж. М. Кейнс. — М. : Гелиос АРВ, 2011. — 352 с.
6. Рудяков В.А. Роль сбережений при анализе адаптивной экономики / В.А. Рудяков // Институциональная трансформация экономики: российский вектор новой индустриализации : материалы 4-й Всерос. науч.-практ. конф., 21-23 октября 2015. — Омск, 2015. — С. 101–107.

7. Поляков В.В. Особенности и проблемы сбережений как формы финансового поведения домохозяйств России и Китая / В.В. Поляков, И.А. Санникова, Н.В. Полякова // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2015. — Т. 25, № 5. — С. 861–869. — DOI: 10.17150/1993-3541.2015.25(5).861-869.
8. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б.М. Бедин // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516. — DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516.
9. Кубасова Т.И. Изменение приоритетов государственной поддержки финансирования программ в области жилищной политики / Т.И. Кубасова, Л. В. Каверзина // Известия Байкальского государственного университета. — 2016. — Т. 26, № 6. — С. 947–954. — DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).947-954.
10. Самаруха В.И. Механизмы финансирования рынка доступного жилья на муниципальном уровне / В.И. Самаруха, Т.Г. Краснова, Т.В. Шалыгина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 3 (65). — С. 34–41.
11. Кудрявцева В.А. Оценка состояния и развития сектора жилищного строительства / В.А. Кудрявцева // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. — 2017. — Т. 7, № 1. — С. 45–52.
12. Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (точка зрения) / А.Г. Куликов // Деньги и кредит. — 2010. — № 11. — С. 2–12.
13. Светник Т.В. Факторы, сдерживающие развитие рынка жилищного строительства / Т.В. Светник // Активизация интеллектуального и ресурсного потенциала регионов : материалы 4-й Всерос. науч.-практ. конф., 17 мая 2018. — Иркутск, 2018. — С. 363–370.
14. Хомкалов Г. В. Проблемы развития первичного рынка коммерческой недвижимости / Г. В. Хомкалов, Е. Ю. Кензина. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2010. — 156 с.

### References

1. Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoitov M.K. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. 3<sup>rd</sup> ed. Saint Petersburg, Institute of Problems of Economic Revival Publ., 2009. 303 p.
2. Balabanov I.T. *Operatsii s nedvizhimos'yu v Rossii* [Real Estate in Russia]. Moscow, Finansy i Statistika Publ., 1996. 187 p.
3. Melnikov O.N. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Moscow, MELAP Publ., 2006. 120 p.
4. Zhuravleva G.P., Yurev V.M. (eds). *Ekonomicheskaya teoriya* [Economic theory]. Tambov State University, 2000. 757 p.
5. Keynes J.M. *The General Theory of Employment, Interest and Money*. Macmillan Cambridge University Press, 1936. 403 p. (Russ. ed.: Keynes J. M. *Obshchaya teoriya zanyatosti, protsenta i deneg*. Moscow, Gelios ARV Publ., 2011. 352 p.).
6. Rudyakov V.A. Role of Savings in Analyzing of Adaptive Efficiency. *Institutsional'naya transformatsiya ekonomiki: rossiiskii vektor novoi industrializatsii. Materialy 4-i Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 21-23 oktyabrya 2015* [Institutional Transformation of the Economy: the Russian Vector of the New Industrialization. Materials of the 4<sup>th</sup> All-Russian Research Conference, October 21-23, 2015]. Omsk, 2015, pp. 101–107. (In Russian).
7. Polyakov V.V., Sannikova I.A., Polyakova N.V. Features and problems of savings as a form of financial behavior of households in Russia and China. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2015, vol. 25, no. 5, pp. 861–869. DOI: 10.17150/1993-3541.2015.25(5).861-869. (In Russian).
8. Bedin B.M. Possible Focus Areas of Government Regulation of the Real Estate Market. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. (In Russian).
9. Kubasova T.I., Kaverzina L.A. Changing Priorities in State Financial Support for Housing Policy Programs. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2016, vol. 26, no. 6, pp. 947–954. DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).947-954. (In Russian).
10. Samarukha I.V., Krasnova T.G., Shalygina T.V. Mechanisms of Financing the Market of Affordable Housing at the Municipal Level. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii = Bulletin of Irkutsk State Economics Academy*, 2009, no. 3 (65), pp. 34–41. (In Russian).

11. Kudryavtseva V.A. Condition and Development Evaluation of the Residential Development Sector. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost' = Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*, 2017, vol. 7, no. 1, pp. 45–52. (In Russian).

12. Kulikov A.G. Mortgage and Housing in Russia (a Viewpoint). *Den'gi i kredit = Money and Credit*, 2010, no. 11, pp. 2–12. (In Russian).

13. Svetnik T.V. Factors Restricting Development of the Housing Construction Industry. *Aktivizatsiya intellektual'nogo i resursnogo potentsiala regionov. Materialy 4-i Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, 17 maya 2018*. [Intensification of Intellectual and Resource Potential of Regions. Materials of the 4<sup>th</sup> All-Russian Research Conference, May 17, 2018]. Irkutsk, 2018, pp. 363–370. (In Russian).

14. Kenzina Y.Y., Khomkalov G.V. *Problemy razvitiya pervichnogo rynka kommercheskoi nedvizhimosti* [Problems of Developing Commercial Property's Primary Market]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2010. 156 p.

### Информация об авторах

*Ковалевская Наталья Юрьевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, Российская Федерация, г. Иркутск, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

*Тюньков Владислав Владимирович* — доктор технических наук, профессор, кафедра «Вагоны и вагонное хозяйство», Иркутский государственный университет путей сообщения, Российская Федерация, г. Иркутск, e-mail: tunkov@bk.ru.

### Authors

*Natalya Yu. Kovalevskaya* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Chair of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

*Vladislav V. Tyunkov* — Doctor habil. In Engineering, Professor, Chair of Railroad Cars and Rolling Stock, Irkutsk State Transport University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: tunkov@bk.ru.

### Для цитирования

Ковалевская Н.Ю. О выборе подходов к анализу рынка жилой недвижимости / Н.Ю. Ковалевская, В.В. Тюньков // Baikal Research Journal. — 2019. — Т. 10, № 2. — DOI : 10.17150/2411-6262.2019.10(2).14.

### For Citation

Kovalevskaya N.Yu., Tyunkov V.V. On Selecting Approaches to Analysis of the Residential Property Market. *Baikal Research Journal*, 2019, vol. 10, no. 2. DOI: 10.17150/2411-6262.2019.10(2).14. (In Russian).