

Нанакров Владислав Игоревич
Студент
ФГАОУ ВО «Южный федеральный университет»
Россия, г. Ростов-на-Дону
nanakovvlad@icloud.com

Исследование рынка недвижимости г. Ростова-на-Дону

В статье приведен анализ рынка недвижимости г. Ростова-на-Дону, рассмотрены основные районы строительства недвижимости, виды недвижимости и их цены.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, анализ рынка, первичная недвижимость, вторичная недвижимость.

Nanakov Vladislav
Student
FSAEI of the Southern Federal University
Russia, Rostov on Don
nanakovvlad@icloud.com

Analysis of the Real Estate Market in Rostov on Don

The article provides an analysis of the real estate market in Rostov-on-Don, considers the main areas of real estate construction, types of real estate and their prices.

Keywords: real estate, real estate market, market analysis, primary real estate, secondary real estate.

Для экономики Ростовской области и, в частности, Ростова-на-Дону рынок недвижимости является одним из главных звеньев в связи с тем, что в городе с каждым годом увеличивается количество городских построек, жилых комплексов, офисных помещений и прочей недвижимости, которая является основным объектом купли-продажи, что, в свою очередь, является основополагающим компонентом накопления государственного бюджета, так как от таких сделок поступают налоговые выплаты. Рынок недвижимости

выступает одним из основных рыночных механизмов, служа опорой рынку труда, рынку товаров и услуг, а также составляющей рынка капиталов.

Нынешнее состояние российской экономики и введенные в отношении Российской Федерации санкции довольно сильно повлияли на сущность рынка недвижимости в стране. С 2014 года рынок недвижимости находится в состоянии стагнации, так как происходит падение реальных располагаемых доходов граждан. Ситуация изменилась с введением государственных субсидий в области ипотечного кредитования в период с 2018 по 2021 год. Правительством Российской Федерации были введены льготные проценты по ипотечному кредитованию, изменились выплаты, связанные с материнским капиталом, который напрямую вовлекается гражданами в покупку объектов недвижимости. Таким образом, сложилась ситуация однобокости рынка, так как основная часть сделок осуществляется по ипотечному кредитованию, которое обрело высокую популярность среди населения в связи с низкими процентными ставками по кредиту. Рынок недвижимости реагирует на это активным строительством новых домов и жилых комплексов, которые являются более доступным жильем для населения.

Прошедший год продемонстрировал тенденцию, что, вопреки внешним обстоятельствам, высокий спрос на первичную недвижимость среди горожан сохраняется. Важно отметить, что покупатели обращают внимание не только на цену недвижимости: повышается доля комфорт-класса в общем объеме новых застроек города. Так, относительно прошлого года процент жилья комфорт-класса вырос на 64%, что является существенным показателем в структуре предложения рынка. Однако в течение 2020 года отмечилось существенное снижение новых проектов, застройщики отмечают ситуацию, когда рынок первичной недвижимости Ростова-на-Дону перенасытился предложением, и девелоперам становится невыгодно разрабатывать новые проекты в сложившихся условиях. Относительно прошлого года количество

запущенных проектов уменьшилось на 23%, что в абсолютных значениях составило 0,7 млн. кв. м. многоквартирного жилья. Если говорить о том, какое количество недвижимости было введено в эксплуатацию, то здесь цифры 2020 года превосходят аналогичные показатели прошлого периода: в Ростове-на-Дону было введено 976 тыс. кв. м, что превышает на 7,4% показатель 2019 года. Также нужно сказать о том, что, несмотря на свою насыщенность, рынок остается высоконкурентным и наращивает потенциал – обеспеченность жилищным фондом выросла с 26 до 28 квадратных метра на жителя.

Основными районами строительства новой недвижимости в городе по-прежнему являются Октябрьский, Пролетарский и Советский. В этих районах сосредоточена основная масса новостроек, которая составляет 52,6% от общего объема первичной недвижимости (рис. 1). Структура предложения первичной недвижимости также заметно не изменяется в силу своей доступности для покупателя – наибольшим спросом пользуются одно- и двухкомнатные квартиры, доля которых от общего объема первичной недвижимости составляет 50% и 29% соответственно. Хотя небольшие изменения все-таки есть, и связаны они, в первую очередь, с введением льготной ипотеки в период Пандемии Covid-19, которая поддержала покупательскую способность в 2020 году: покупателей, выбирающих двухкомнатные квартиры стало заметно больше.

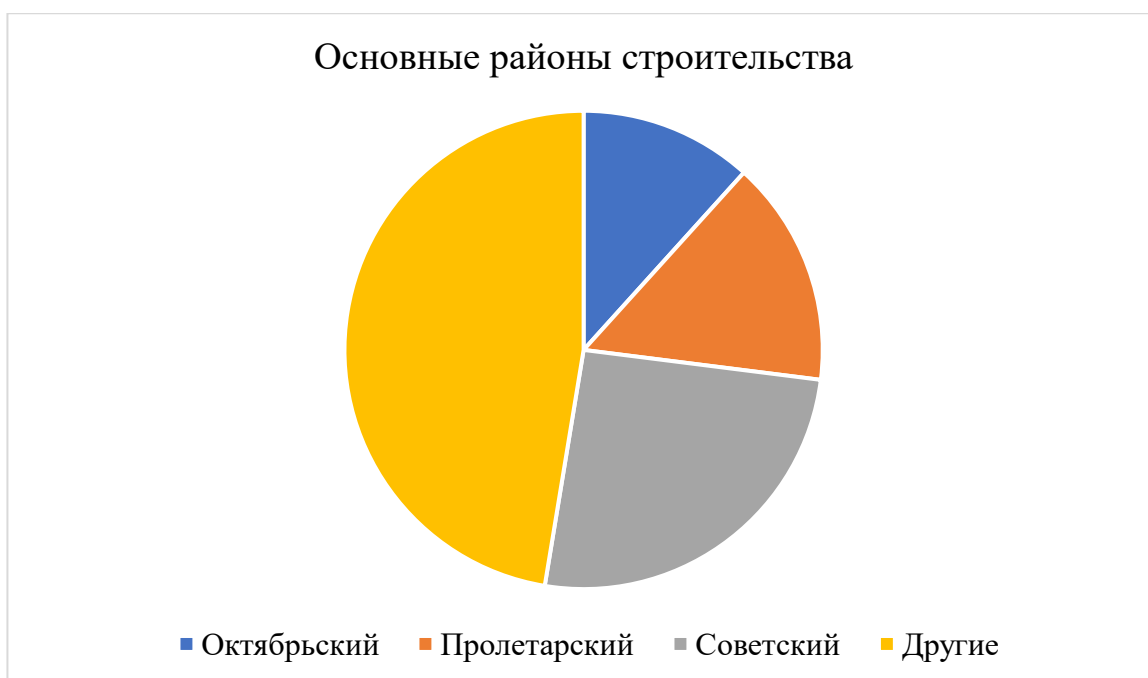


Рисунок 1 – Основные районы строительства [1]

С помощью введения льготной ипотеки покупатели Ростова-на-Дону теперь могут приобрести более просторное и качественное жилье за примерно одинаковую сумму ежемесячного платежа, в связи с чем Правительство Ростовской области собирается продлить господдержку до конца 2021 года, что поможет сохранить интерес жителей области на просторное жилье комфорт-класса.

Согласно данным аналитического агентства MACON, в ближайшее время новых проектов на рынке недвижимости города должно стать больше. Этому поспособствует сокращение новых проектов в 2019-2020 году в связи с нестабильностью экономической ситуации в стране, а также драйвером роста должен стать дефицит предложения в стандарт-классе и высокая конкуренция в комфорт-сегменте.

Сфера недвижимости – целостная система, и государственная поддержка крайне положительно сказалась не только на первичном, но и на вторичном рынке жилья. Несмотря на повышенный процент по ипотеке для

объектов вторичной недвижимости, преимущество такого жилья заключается в том, что покупатель минимизирует собственные риски при покупке такого вида недвижимости. Рынок вторичной недвижимости Ростова-на-Дону практически не потерял объемов совершаемых сделок. Разные эксперты по недвижимости Ростовской области отмечают, что в регионе сейчас наблюдается небольшая разница в процентной ставке по ипотеке между объектами первичной и вторичной недвижимости – в среднем процентная ставка на «первичку» составляет 6,5%, а процент по ипотеке на вторичное жилье равен в среднем 7,8% годовых. Все это приводит к тому, что для покупателей становится не важным процент ипотеки, под которой покупается жилье, это помогает поддерживать высокий спрос всей недвижимости города. [2]

Основным минусом вторичной недвижимости Ростова-на-Дону по-прежнему является цена: она превышает цену за квадратный метр первичной недвижимости. Если говорить в абсолютных значениях, то в 2020 году средняя цена квадратного метра вторичного жилья Ростова-на-Дону составила 63 тысячи рублей, тогда как аналогичная цена первичной недвижимости составляет в районе 56,5 тысячи рублей (рис. 2).



Рисунок 2 – Цена за квадратный метр жилья [3]

В данный момент основным фактором покупки жилья выступает финансовая возможность людей, покупается в основном жилье малых размеров в стандарт- и комфорт-классе, покупатели не располагают большим количеством собственных средств, и они вынуждены прибегать к ипотечному кредитованию, которое, конечно, привлекательнее для объектов первичной недвижимости.

Также стоит отметить и повышающийся спрос среди населения Ростова-на-Дону и Ростовской области на домовладения. Банковские специалисты отмечают, что горожане все чаще обращают свое внимание на дома с земельными участками, так как многим покупателям не нравится перспектива проживания в так называемых «муравейниках», и их взгляд падает в область домов на земле. Цена на такую недвижимость в Ростове варьируется в среднем от 5 до 9 миллионов рублей, а «сотка» земли стоит около 850 тысячи рублей.

Список источников и литературы

1. Рынок недвижимости Ростова: проектов все меньше, а конкуренция растет / Режим доступа: expertsouth.ru/articles/kakim-stal-rynok-nedvizhimosti-rostova-proektov-stalo-menshe-a-konkurenciya-vyrosla (дата обращения: 01.06.2021)

2. Агафонова М. С., Солодкова О.В. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка // Современные наукоемкие технологии: журнал №7–2. – Пенза: Академия Естествознания, 2020. – С. 116–117.

3. Рынок недвижимости Ростовской области: время решать квартирный вопрос / Режим доступа: <https://rostovgazeta.ru/news/society/21-10-2020/rynok-nedvizhimosti-rostovskoy-oblasti-vremya-reshat-kvartirnyy-vopros> (дата обращения: 01.06.2021)

Выходные данные статьи:

Нанаков В. И. Исследование рынка недвижимости г. Ростова-на-Дону. // Журнал «У». Экономика. Управление. Финансы., №2. 2021. <https://portal-u.ru/index.php/journal/article/view/514>