

УДК 339.138

**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА
НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:
РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ**

О. В. Иванченко

Кандидат экономических наук, доцент

О. В. Миргородская

кандидат экономических наук, доцент

*Ростовский государственный
экономический университет
г. Ростов-на-Дону, Россия*

**TRENDS OF DEVELOPMENT IN THE RESIDENTIAL
REAL ESTATE MARKET: THE REGIONAL DIMENSION**

O. V. Ivanchenko

*Candidate of economic sciences
associate professor*

O. N. Mirgorodskaya

*candidate of economic sciences
associate professor*

*Rostov state economic University (RINH)
Rostov-on-Don, Russia*

Abstract. The article examines the trends of development, as a new way of organizing investment and construction business in Russia and modern approach to property management. Considered the business climate in the field of development in the domestic real estate market. Despite the crisis, development business in the residential real estate market continues to evolve. The article considers the regional aspect of the development on the residential real estate market on the example of Rostov-on-don, the studied segment of multi-storey residential property. It is concluded that market integration development projects in the construction market have already been implemented and it is now necessary to proceed to the next stages of growth: from extensive growth market development projects should go to quality growth.

Keywords: development; residential real estate market; construction business.

В последние годы активное развитие отечественного рынка недвижимости способствовало появлению и дальнейшему становлению современного подхода к управлению объектами недвижимости – девелопменту, объединяющего в себе деятельность в сфере инвестиций и строительства. Развитие девелопмента, как нового способа организации инвестиционно-строительного бизнеса в России, происходит на всех основных

направлениях недвижимости, включая жилую, коммерческую, промышленную (индустриальную) недвижимость, земельные активы.

В докризисный период строительная отрасль была одной из самых перспективных и быстро развивающихся отраслей экономики России. Это обуславливало высокую активность девелоперских компаний на рынке жилой недвижимости. По данным Росстата, в 2014 году российские девелоперы сдали в

эксплуатацию более 1 млн квартир общей площадью около 80,8 млн кв. м – на 16,8 % больше, чем годом ранее [4].

Ситуация на рынке недвижимости резко изменилась во второй половине 2015 года. После повышения Центральным банком учетной ставки и обвала рубля банки взвинтили ставки по ипотеке с 11–12 % годовых до 15–20 % годовых и ужесточили условия выдачи займов. Темпы роста ипотечного рынка резко замедлились: с 40–50 % до 13 % в месяц в 2015 году. По Последовавший за девальвацией рост ставок по рублевой ипотеке едва ли не поставил перед проблемой выживания некоторых девелоперов. После непродолжительного осеннего всплеска спроса на квартиры, вызванного паникой вкладчиков банков с последующей конвертацией сбережений в метры, в 2015 года девелоперы столкнулись с оттоком клиентов. Одновременно с ипотекой стало сжиматься корпоративное кредитование. Из-за проблем с ликвидностью банки заняли выжидательную позицию, сократив сроки кредитования и увеличив ставки. При таком положении дел некоторые девелоперские компании с высокой кредитной нагрузкой стали терять равновесие. Чтобы спасти компании, признанные еще в предыдущий кризис системообразующими (а заодно и их кредиторов – в лице госбанков), правительство запустило программу субсидирования процентной ставки по кредитам, выданным на покупку строящегося жилья.

В настоящее время прогнозы экспертов относительно делового

климата в сфере девелопмента на отечественном рынке недвижимости относительно оптимистичны. Несмотря на кризисные явления, деловой бизнес на рынке жилой недвижимости продолжает развиваться. Это связано с тем, что, невзирая на кризис жилья недвижимости, остается одним из наиболее привлекательных и надежных активов в РФ. Более того, по ожиданиям экспертов восстановление рынка ипотечного кредитования в стране за счет высокого спроса со стороны граждан на новое жилье, повышения покупательской способности населения и внедряемых государственных программ, среди которых программа по субсидированию ипотеки и программа военной ипотеки, будет способствовать притоку инвестиций в жилую недвижимость, что только подкрепит рынок [6].

Рассмотрим региональный аспект развития девелопмента на рынке жилой недвижимости на примере г. Ростова-на-Дону, взяв за основу исследования сегмент многоэтажной жилой недвижимости. На сегодняшний день Ростов-на-Дону является одним из крупнейших городов России, центром Южного Федерального Округа. В журнале Forbes город занимает 6-е место по спискам самых привлекательных городов для ведения бизнеса и инвестиций [3]. Ростов-на-Дону связывает магистральную развязку Юга РФ и обеспечивает прямой выход к Черному, Каспийскому и Азовскому морям.

Ростов-на-Дону и близлежащие пригороды образуют так называемый «Большой Ростов» – с населе-

нием свыше 2,5 млн человек. Здесь пересекаются транспортные, финансовые, товарные потоки, высокая деловая активность, обширный потребительский рынок. «Большой Ростов» – одна из самых перспективных территорий для реализации девелоперских проектов.

Одна из градостроительных особенностей Ростова-на-Дону – расположение на одном, правом берегу реки. Концепция территориального развития «Большого Ростова» предусматривает разворот города «лицом к Дону» и создание на Левобережье нового городского центра.

В отличие от многих других крупных российских и европейских городов, у Ростова-на-Дону есть уникальная возможность для роста и развития – за счет реализации девелоперских проектов на свободных территориях (левый берег) в непосредственной близости от городского исторического центра. В европейских столицах, всех крупных городах вид на воду, выход к набережной повышает рыночную стоимость недвижимости. Ростов-на-Дону – не исключение. Свыше 1000 га левобережья под перспективную застройку – отличная площадка для реализации уникальных инвестпроектов [1].

Дополнительную инвестиционную привлекательность «Большому Ростову» придает грядущий Чемпионат мира по футболу-2018. Общий объем инвестиций в спортивные и инфраструктурные объекты при подготовке к ЧМ-2018 в Ростовской области – 85,44 млрд рублей. Территория, где будет построен новый футбольный стадион, станет «магнитом» для других инвестпроектов.

На сегодняшний день спрос на жилую недвижимость в мегаполисах обусловлен множеством факторов как внутренней, так и внешней среды. Помимо общеэкономических показателей платежеспособности населения, уровня удовлетворенности гражданами жилищными условиями, наличием разных вариантов предложения, целевой аудиторией и участниками процесса покупки/продажи жилья является практически все население любого города. Именно поэтому множество девелоперских компаний предлагают абсолютно не похожие друг на друга жилые комплексы. Определяющим фактором для одних людей становится геолокация объекта, для других – комплекс дополнительных услуг, который они получают вместе с новой квартирой, либо инфраструктура, класс жилья и прочее. Все это говорит о высокой динамике спроса [2].

Ситуацию, сложившуюся в настоящее время в сфере девелопмента в сегменте многоэтажной жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону, можно охарактеризовать следующим образом. В феврале 2016 г. на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону в стадии строительства находились 30122 квартиры. Количество возводимых объектов – 181 многоквартирный жилой дом, общая площадь квартир в которых составила 1 640 555 кв. м. По сравнению с январем 2016 г. объем строящихся квадратных метров квартир увеличился на 37 991 кв. м. (+2,37 %) [2].

На рынке жилой недвижимости Ростова-на-Дону сложилась непри-

вычная для региональных центров ситуация: здесь нет явного перекоса в сторону самого доступного жилья. Как отмечают аналитики, локальный рынок делится примерно поровну между низшей (до 3 млн рублей) и средней (3–7 млн рублей) ценовыми категориями. По состоянию на середину февраля в Ростове-на-Дону на продажу выставлено около 31,5 тыс. квартир. По оценке экспертов, доля жилой недвижимости стоимостью до 3 млн рублей включительно на рынке составляет сегодня 53,2 % [5]. Этот показатель несколько ниже, чем во многих других административных центрах субъектов федерации, где на долю наиболее дешевого жилья может приходиться 60–70 %. При этом в крупнейшем городе на юге России хорошо развит сегмент бизнес-класса: в ценовой категории от 3 до 7 млн рублей предлагается 42,2 % лотов. В этом диапазоне можно приобрести квартиры увеличенной площади в новых домах со свежим ремонтом. А вот дорогое жилье на локальном рынке представлено довольно скудно – менее 5 % от объема предложения.

По данным на февраль 2016 г. на первичном рынке многоэтажной жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону преобладало строительство жилья среднего класса, общая площадь квартир которого составляла 779 843 кв. м. Общая площадь квартир эконом-класса составляла 458 160 кв. м., комфорт-класса 277 785 кв. м., бизнес-класса – 119 078 кв. м., элитного – 5 689 кв. м. [7].

На сегодняшний день основой первичного рынка многоэтажного жилищного строительства г. Ростов-

на-Дону являются 1-комнатные квартиры, которые занимают 60,7 % в общем объеме предложения. На втором месте по распространенности находятся 2-комнатные, которые занимают 26,7 % предложения. Доля 3-комнатных и более квартир составляет 12,7 %. В ответ на меняющиеся экономические условия и покупательскую способность населения ростовские девелоперы переходят к строительству объектов более экономичного класса. За последние пять лет снизился метраж строящихся квартир – с 2010 года средняя площадь квартир уменьшилась на 9 % [2].

Проанализируем ценовую ситуацию, складывающуюся на исследуемом рынке жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону. По сравнению с январем 2016 г., средняя цена 1 кв. м. на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости в феврале 2016 г. снизилась на 701 руб. – с 53 848 руб. за кв. м., до 53 147 руб. за кв. м., что на 1,3% ниже средней цены квадратного метра в январе 2016 года. В феврале 2016 г. эконом-класс подешевел на 83 руб. за кв. м. (-0,19 %). Цена среднего класса понизилась на 479 руб. (-1,01 %). Комфорт-класс подорожал на 932 руб. (+1,58 %). Бизнес-класс понизился на 667 руб. (-0,83 %). Цена элитного класса осталась неизменной.

В настоящее время в г. Ростов-на-Дону действует более 60 компаний, возводящие объекты в сегменте многоэтажного жилищного строительства. Ниже в таблице 1 приведен Топ-10 крупнейших девелоперов г. Ростов-на-Дону по объему

ВОЗВОДИМОГО МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ по состоянию на февраль 2016 г. [7].

Таблица 1

Топ-10 девелоперов г. Ростов-на-Дону

№	Девелопер	Общая площадь квартир, кв. м.
1	ВКБ-Новостройки, объединение застройщиков	190 924
2	Комстрой, АСО	94 699
3	Единство, концерн	79 289
4	Интеко, ЗАО	78 098
5	Донской альянс, ГК	55 507
6	10ГПЗ, СК ООО	50 232
7	ПИК, ГК ПАО	48 938
8	Югжилстрой, ООО	48 233
9	Донстрой, ООО	45 080
10	Феникс-Инвест, ООО	39 212

Среди них представлены как региональные, так и федеральные игроки. Конкуренция на первичном рынке города оценивается как высокая – только 3 компании имеют долю выше 8 %, 6 компаний – выше 3 %.

Девелоперские компании г. Ростова-на-Дону, как и во многих регионах России, сократили затраты на возведение планируемых объектов недвижимости. Сегодня сложно спрогнозировать дальнейшее развитие событий, оказывающих влияние на строительную отрасль, поэтому многие девелоперы стали переходить на более дешевые строительные материалы, чтобы не нарушать сроки сдачи объектов и вместе с тем предложить покупателю более низкие цены. Развитие же рыночной ситуации в сфере девелопмента на ростовском рынке жилой недвижимости в среднесрочной перспективе будет в большей степени находить-

ся под влиянием общеэкономической ситуации в стране.

Состояние регионального рынка девелоперских проектов можно охарактеризовать как переходное. Интеграция в строительный рынок уже осуществлена и теперь необходимо перейти к следующим стадиям развития: от экстенсивного развития рынок девелоперских проектов должен перейти к качественному развитию. При этом кризис – это то время, когда вне зависимости от сегмента отрасли происходит естественный отбор компаний, и выживают только сильнейшие игроки, способные предложить на высококонкурентном рынке недвижимости качественный продукт в сочетании с грамотным и эффективным продвижением.

Библиографический список

1. Девелоперские проекты на левом берегу дона. – URL: <http://www.ipadon.ru/offers/projects/rc> (дата обращения 02.08.2016 г.).
2. Исследование рынка недвижимости в Ростове-на-Дону. – URL: <http://rostov.dk.ru> (дата обращения 02.08.2016 г.).
3. Краткий очерк рынка недвижимости г. Ростов-на-Дону. – URL: <http://www.rostov-market.biz> (дата обращения 02.08.2016 г.).
4. Обзор рынка строительства и недвижимости. – URL: http://www.ranational.ru/sites/default/files/nedviz_stroy.pdf (дата обращения 02.08.2016 г.).
5. Обзор рынка недвижимости Ростова-на-Дону. – URL: <http://www.1rre.ru> (дата обращения 02.08.2016 г.).
6. Рынок жилой недвижимости России. – URL: <http://qbfam.ru/russian-realty-market-review> (дата обращения 02.08.2016 г.).
7. Самойлов А. Обзор первичного рынка многоэтажной жилой недвижимости. Ростов-на-Дону. – URL: <http://realtymarket.ru> (дата обращения 02.08.2016 г.).

Bibliograficheskiy spisok

1. Developerskie proekty na levom beregu dona. – URL: <http://www.ipadon.ru/offers/projects/rc> (data obrashheniya 02.08.2016 g.).
2. Issledovanie rynka nedvizhimosti v Rostove-na-Donu. – URL: <http://rostov.dk.ru> (data obrashheniya 02.08.2016 g.).
3. 3.Kratkij ocherk rynka nedvizhimosti g. Rostov-na-Donu. – URL: <http://www.rostov-market.biz> (data obrashheniya 02.08.2016 g.).
4. Obzor rynka stroitel'stva i nedvizhimosti. – URL: http://www.ranational.ru/sites/default/files/nedviz_stroy.pdf (data obrashheniya 02.08.2016 g.).
5. Obzor rynka nedvizhimosti Rostova-na-Donu. – URL: <http://www.1rre.ru> (data obrashheniya 02.08.2016 g.).
6. Rynok zhiloy nedvizhimosti Rossii. – URL: <http://qbfam.ru/russian-realty-market-review> (data obrashheniya 02.08.2016 g.).
7. Samojlov A. Obzor pervichnogo rynka mnogojetazhnoj zhiloy nedvizhimosti. Rostov-na-Donu. – URL: <http://realtymarket.ru> (data obrashheniya 02.08.2016 g.).

© Иванченко О. В.,
Миргородская О. В., 2016.