

ЭКОНОМИКА

Пророкова Елена Анатольевна

канд. экон. наук, доцент

Раскалиева Индира Тлеккаловна

студентка

Балаковский филиал ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»
г. Балаково, Саратовская область

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в статье конкретизируются экономические, социальные, административные факторы, оказывающие влияние на рынок жилой недвижимости в современных условиях; выделены основные факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости; представлена позиция проведения анализа рынка недвижимости в совокупности с рыночными показателями по нему; уточнены результаты анализа регионов (в частности по Саратовской области) с точки зрения доступности, строящегося жилья и инвестиционного потенциала.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, экономические, социальные, административные факторы, влияющие на функционирование рынка жилой недвижимости в современных условиях; взаимосвязь анализа рынка недвижимости в совокупности с рыночными показателями по нему.

Удовлетворение потребностей в жилище, улучшение жилищных условий населения является важнейшим элементом социальной политики, оказывающим влияние на демографическое и экономическое развитие общества, состояние здоровья населения. Выбор конкретных целей, разработка механизма жилищной политики и контроль над ее реализацией невозможны без наличия ин-

формации, характеризующей фактическое положение и тенденции на рынке жилой недвижимости.

Рынок недвижимости является рынком несовершенной конкуренции и обусловлен особенностями: уникальностью объекта; низкой ликвидностью; сложностью юридических прав; условиями финансирования. За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственные агентства, оценщиков, юристов.

На функционирование рынка недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

К экономическим факторам, влияющим на функционирование рынка недвижимости можно отнести уровень и динамика доходов физических и юридических лиц; дифференциация доходов потенциальных покупателей; состояние предпринимательской активности; возможность привлечения заемных средств; цены на рынке недвижимости; стоимость строительства; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение и др. [1].

Среди социальных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости необходимо выделить: тенденции изменения численности населения; возрастной состав населения; уровень культуры; социальный статус.

Административными факторами, обуславливающими изменения на рынке недвижимости относятся различного рода ограничения; контроль; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.)

Состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология и местонахождение недвижимости определяют группу таких факторов воздействия на рынок недвижимости как окружающая среда.

Немаловажным фактором воздействия на состояние рынка недвижимости является физическое качество самой недвижимости.

Рынок недвижимости, как и любой иной, чутко реагирует на изменения, происходящие в стране. В условиях смены социально-экономической формации,

ции и обвального падения производства, вложения в офисные и жилые помещения были одним из наиболее действенных способов защиты капитала от инфляции. Можно выделить следующие основные факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости: политическую и финансовую нестабильность; политика власти на первичном рынке; криминогенную обстановку на рынке; несовершенство законодательства.

Важнейшим фактором рынка жилья является состояние жилищных условий населения, которое характеризуется такими показателями, как объем жилищного фонда, его движение, капитальный ремонт и реконструкция, благоустройство жилищного фонда и обеспеченность населения жильем. Но рынок должен анализироваться только в совокупности с рыночными показателями по нему. Такая система показателей позволяет определить направления повышения эффективности управления системой рынка жилой недвижимости в регионах, а также способствуют разработке научных основ оптимизации эффективности управления процессом развития жилищного строительства как сложной макросистемой в условиях региона.

На рынке жилой недвижимости чаще всего существует несбалансированность спроса и предложения. Предложения недвижимости, из-за длительного строительного цикла, не успевают за изменяющимся в короткие сроки спросом. В результате затруднено саморегулирование рынка жилой недвижимости с помощью механизма цен. Для того чтобы прийти к сбалансированным показателям спроса и предложения необходимо определить, к каким соотношениям нужно стремиться и на их основе рассчитывать количественные показатели и разрабатывать программы, которые позволяют достигнуть поставленных задач.

Цены на недвижимость в любой стране, в том числе и в России, определяются соотношением платежеспособного спроса на квартиры и коммерческие помещения, и их предложения на рынке недвижимости. Для построения достоверного прогноза цен на недвижимость необходимо обладать достаточной и достоверной информацией о рынке. Прогноз цен, как главного индикатора рынка жилой недвижимости строится с учетом таких факторов, как ввод в действие

жилья (характеризует предложение жилья), кредиты, предоставленные юридическим и физическим лицам и среднедушевые доходы (характеризует платежеспособность населения).

Статистические данные последних лет позволили выявить, что тенденция развития цен на рынке вторичного жилья Российской Федерации носит скачкообразный характер по всем видам продаваемого жилья.

С целью выявления регионов, в которых ситуация с точки зрения доступности строящегося жилья и инвестиционного потенциала складывается наилучшим образом, был проведен анализ по таким показателям, как:

- среднедушевой денежный доход;
- средняя площадь жилища на одного жителя;
- средняя цена за квадратный метр.

В результате классификации удалось установить, что Саратовская область попадает в группу регионов Российской Федерации с умеренным инвестиционным потенциалом по показателям инвестиционной привлекательности жилой недвижимости, а это значит, что в области развит рынок жилой недвижимости и в регион наиболее вероятны инвестиционные вливания.

В целом по Саратовской области за этот период было введено 5,9 млн. квадратных метров жилья [2]. За последние 5 лет в Балаковском муниципальном районе было введено в эксплуатацию около 362 тыс. квадратных метров жилья. Общая площадь жилищного фонда Балаковского муниципального района по состоянию на 1 января 2015 года составила 4 750 тыс. кв. м, в том числе муниципального – 642 тыс. кв. м. Из общего объема жилищного фонда 88,4% составляет городской жилищный фонд, 11,6% – в сельской местности [3].

В среднем на одного жителя Балаковского муниципального района приходится $21,7 \text{ м}^2$ общей площади на 1 января 2015 года против $21,4 \text{ м}^2$ на 1 января 2014 года [3]. В настоящее время фактическая обеспеченность жильем жителей Российской Федерации значительно меньше, чем в большинстве развитых стран. Так, в большинстве индустриальных стран минимальный уровень обес-

печенности жильем составляет 40–50 кв. м общей площади на одного жителя, а в среднем по Российской Федерации – 18,9 кв. м.

За последние годы изменилась структура жилищного фонда Балаковского муниципального района по формам собственности: увеличилась доля жилья, находящегося в частной собственности граждан (82,3). Однако, в целом состояние жилищного фонда продолжает ухудшаться, о чем свидетельствует постоянный рост потребности в капитальном ремонте многоквартирных домов в Балаковском муниципальном районе. Аварийные и ветхие строения составляют 2,2% всего жилищного фонда.

Таким образом, рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как: изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры; изменение в денежной политики правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования купли-продажи недвижимости; изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве; изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий. Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны, как в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Список литературы

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости [Текст] / Е.С. Озеров. - СПб.: Издательство «МКС», 2009 – 422 с.
2. Электронный ресурс. – Режим доступа: <http://ex.saratov.gov.ru>.
3. Электронный ресурс. – Режим доступа: <http://www.bmr-portal.ru/content>.