

***Новоселова Ирина Валерьевна***

ассистент

***Степовой Александр Сергеевич***

магистрант

***Лютая Елена Николаевна***

магистрант

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

DOI 10.21661/r-464535

## **НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Аннотация:* в статье отражены особенности определения платежеспособного спроса на первичном рынке жилой недвижимости для наиболее эффективного функционирования хозяйствующих субъектов и институциональных структур.

*Ключевые слова:* жилая недвижимость, платежеспособный спрос, земельный участок, государственная жилищная политика, ипотека, жилищные субсидии.

Объекты жилой недвижимости одновременно выступают в двух качествах: как товар длительного и постоянного потребления и как объект инвестирования. Таким образом, спрос на жилые объекты можно разделить на потребительский спрос и спекулятивный (инвестиционный) спрос.

Ситуация на рынке недвижимости во многих субъектах Российской Федерации характеризуется, с одной стороны, дефицитом жилья эконом-класса, вследствие его доступности при учете существующих тенденций на рынке: росте величины среднего кредита в сравнении с реальными доходами населения при учете существующего роста инфляции, с другой стороны, наличием проблем реализации квартир бизнес и премиум-класса. Связано это с ошибочной ориентацией застройщиков на совокупный спрос без учета платежеспособного спроса

населения. Реализация жилых объектов повышенной комфортности приносит застройщику высокую прибыль, тем не менее, приобрести такое жилье может лишь небольшая часть граждан.

С целью обеспечения населения доступным и комфортным жильем государство ставит перед собой следующие задачи:

- обеспечение соответствия объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения и доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации;

- обеспечение сбалансированного развития новых и ранее застроенных территорий путем организации территориального планирования и проведения эффективной градостроительной политики;

- обеспечение строительства инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры; создание условий для приобретения собственного (частного) жилья широкими слоями населения;

- обеспечение населения жильем на основе найма, в том числе социального;

- обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья;

- устранение и недопущение возникновения правовых и административных барьеров в деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;

- развитие конкуренции на рынке жилья; развитие частно-государственного партнерства в области строительства жилья.

Решение поставленных задач приведет к увеличению платежеспособного спроса населения, увеличению предложения на рынке жилья. Баланс этих категорий приведет к стабилизации цен на рынке жилой недвижимости.

Для анализа состояния рынка жилой недвижимости, активности строительных организаций и работы администраций субъектов Российской Федерации, как правило, используются данные отчетности о вводе жилья. Тем не менее, данный показатель не отражает существующие ситуации на рынке, ввиду длительного цикла строительства объектов жилой недвижимости, который, как правило,

составляет от трех до пяти лет. Следовательно, данные о вводе жилой недвижимости в эксплуатацию на существующий момент времени отражают ситуацию на рынке недвижимости трехгодичной давности.

Для определения активности строительного комплекса и инвестиционного климата субъектов Российской Федерации необходимо проводить анализ, опираясь не на квадратные метры, а на количество квартир и домовладений. Данный подход позволяет проводить анализ количества продаж на рынке жилья.

Проводить оценку развития рынка жилой недвижимости следует с учетом количества земельных участков, приобретенных в целях жилищного строительства по сравнению с предыдущими периодами и количества квартир в домах, начатых строительством за последний период времени. Именно таким образом можно максимально достоверно оценить влияние жилищного строительства на ценообразование. Динамика продаж отразит состояние реального спроса на рынке жилой недвижимости, что позволит определить необходимые меры воздействия. В одном случае следует применять меры стимулирования предложения путем организации дополнительных аукционов по продаже земельных участков, финансирование строительства инженерной инфраструктуры; в другом – меры, обеспечивающие рост спроса: развитие жилищного кредитования, программ государственной поддержки по приобретению жилья.

Стабильный спрос на жилье необходимо обеспечить путем применения механизмов, ориентированных на привлечение доступных финансовых ресурсов. Обеспечить эффективное участие государства в увеличении объемов строительства жилья можно путем совершенствования механизмов накопительных схем приобретения объектов жилой недвижимости.

Средства, предоставляемые населению в виде государственных социальных выплат должны служить катализатором рыночных процессов, стимулирующим стабильный спрос. Они должны быть направлены на социальную защиту и социальную поддержку тех категорий граждан, которые не в состоянии решить свои жилищные проблемы самостоятельно.