

*Рамазанова З.Т., магистрант,
Раджабова Д.А., канд. экон. наук
Дагестанский государственный технический университет*

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПУТИ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ

zammmina@mail.ru

В своей новейшей истории Российская Федерация столкнулась с невероятно сложными испытаниями. Западные санкции, падение цен на нефть, высокие темпы инфляции, конфликт на Украине, присоединение Крыма, девальвация рубля и общий экономический спад – вот список того, с чем столкнулась Россия в 2014 году. Все эти события, как следствие, способствовали значительному подрыву доверия к экономике страны со стороны инвесторов и сокращению объемов инвестирования. К концу года объем инвестиций в Россию уменьшился более чем в два раза, значительно пострадал рынок жилой и коммерческой недвижимости. Анализ тенденция отражает резкое снижение уровня инвестиций во всех сегментах российского рынка недвижимости в 2014–2015 гг., в особенности иностранных. Наблюдается резкое снижение уровня инвестиций в регионы. Таким образом, в данной работе предложены меры по повышению уровня привлекательности российского рынка недвижимости для отечественных и зарубежных инвесторов.

Ключевые слова: экономика, инвестиции, рынок недвижимости, коммерческая и жилищная недвижимость, строительство.

Введение. Анализируя экономику России за последние 3–5 лет, можно констатировать тот факт, что рынок недвижимости определенно испытывает некоторые трудности, которые связаны, к примеру, со снижением уровня ВВП, низкими доходами населения, сокращением инвестиционной активности [1].

Постепенное восстановление экономики России после кризиса 2008–2009 гг. резко сменилось стагнацией 2014 года и дальнейшим падением в течение всего 2015 года из-за снижения цен на российский газ и нефть. Неустойчивая экономическая обстановка повлияла на снижение таких важных показателей как оборот розничной торговли, инвестиции в основной капитал, индекс промышленного производства.

Основная часть. Отток иностранных и отечественных инвестиций из России начался ещё в 2014 году, после введения санкций и ухода с отечественного рынка крупных зарубежных

компаний. В соответствии с данными государственной статистики объем инвестирования в Россию сократился с 69219 млрд. долл. в 2013 году до 22857 млрд. долл. в 2014 году (табл.1). Причем объем инвестиций за границу уменьшился с 86507 млрд. долл. в 2013 году до 56389 млрд. долл. в 2014 году. [2].

В 2015 году этот тренд только усилился, в условиях дальнейшего ухудшения международных отношений заметно поубавилось желающих вкладывать деньги в российскую экономику, в том числе и объекты недвижимости.

Наблюдается осязаемое снижение инвестиций в производственное строительство, а в особенности в производственно-техническую составляющую строительной отрасли, из-за чего происходит отставание всех сфер деятельности строительной отрасли, быстрое старение производственного аппарата и соответственно уменьшение его потенциала.

Таблица 1

Прямые инвестиции в Российскую Федерацию в динамике (млрд. долл.)

	2011	2012	2013	2014
Прямые инвестиции	11767	-1766	17288	33532
За границу	66851	48822	86507	56389
В Россию	55084	50588	69219	22857

Так в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики степень износа основных фондов в строительстве имеет склонность к возрастанию, тенденция отражает повышение величины износа с 44,2 % в 2012

году до 47,3 % в 2014 году. Удельный вес строительных машин с истекшим сроком службы превышает допустимый барьер и в 2014 г составлял по скреперам – 76,4 %, башенным кранам – 46,9 %, кранам на гусеничном ходу –

64,4 %. В сложившейся экономической обстановке объем инвестиций в Россию, величина которых сократилась более чем в 2 раза, для осуществления обновления фондов строительной отрасли является недостаточным [2].

Анализ тенденции рынка коммерческой недвижимости отражает падение спроса во всех регионах страны и значительную роль здесь имеет сворачивание инвестиций международных компаний. Однако в соответствии с особенностью российского рынка недвижимости падение спроса привело к увеличению предложения объектов недвижимости, а не к уменьшению ставок аренды.

По подсчетам специалистов аналитического агентства ColliersInternational четвертый квартал 2015 года показал, определенно, самый высокий объем сделок, величина которого составила более 906 млн. долл. В целом, величина инвестиций в недвижимость России в 2015 г. составила почти 3 млрд. долл., а это, в свою очередь, на 17 % меньше показателя 2014 г. Аналитики подчеркивают, что этот показатель является худшим результатом за последние 10 лет [3].

До 37 % повысилась величина сектора офисной недвижимости в совокупном объеме инвестиционных поступлений 2015 года в сравнении с 21 % 2014 года (рис. 1). Высококачественные активы офисного сегмента рынка недвижимости со стабильными арендаторами менее других подвержены изменчивости в кризисные моменты и, соответственно, более предсказуемы – это и дало толчок для успешного завершения инвестиционных вливаний в этом секторе. Ярким примером может выступать значимая сделка по купле-продаже бизнес-центра Mercedes-BenzPlaza отечественным инвестором.

27 % в 2015 г составила величина торгового сектора недвижимости в общей сумме инвестиций, а это практически в 2 раза превышает показатель 2014 г. Наибольший вес в сделках 2015 года имеют договора купли-продажи Торговой Галереи «Модный Сезон» и купля-продажа представленного группой торговых центров в разных районах столицы портфеля торговой недвижимости ИК «Платформа». Еще одним событием 2015 г стало закрытие сделки по продаже из портфеля финской компании Sponda ТЦ «Солнечный П».

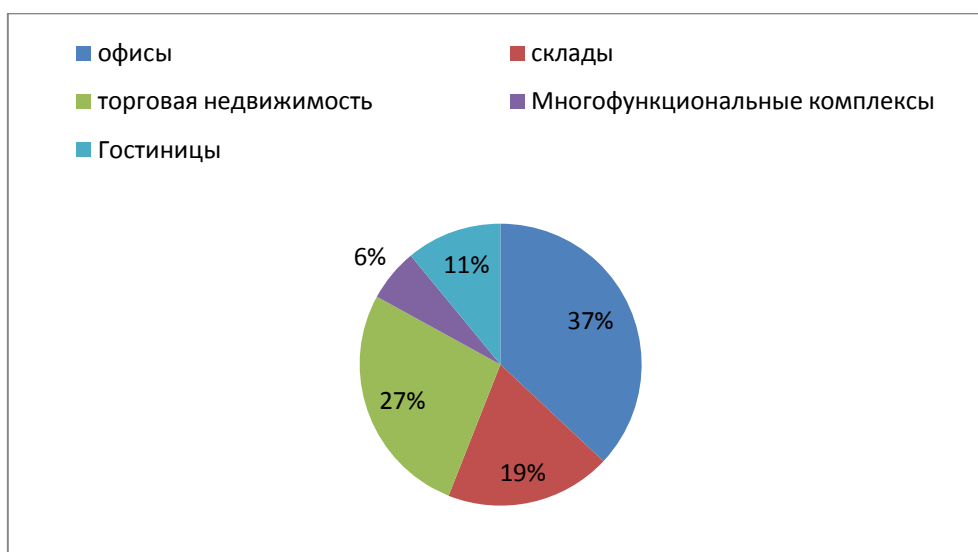


Рис. 1. Распределение инвестиций по типу недвижимости в 2015 году.

Доля гостиничного сегмента в 2015 году повысилась до 11 % благодаря продаже отеля FourSeasons, являющегося частью гостиницы «Москва», проданной российским инвестором в 2015 г.

Величина складского сектора, можно сказать, не изменилась, она составила 19 %. Причем почти половина вложений из них осуществились в склады в целях покупки крупного логистического комплекса «РНК-Чехов I».

Тенденцией 2014 года стало снижение объема инвестиций в жилую недвижимость. Всего за 2014 г. введено в действие 297.8 тыс. зданий

общей площадью 138 млн. кв. м. (в 2013г. – 254,7 тыс. зданий с общей площадью 117,8 млн. кв. м.). Нужно отметить, что статистика строительства показывает ввод готовых площадей, но не дает оперативной информации о динамике незавершенного строительства. Так что, рост ввода зданий слабо отражает динамику отрасли [4].

Учитывая превалирующую долю жилищного строительства на рынке, важным фактором развития сектора является банковское финансирование физических лиц. Вследствие значительного снижения курса рубля и повышения Цен-

тробанком ключевой ставки до 17 процентов годовых в целях сдерживания инфляции, в конце 2014 банки стали поднимать процентные ставки по ипотеке. Последствием этого стало снижение темпов роста рынка ипотечного кредитования в 2015 году. В 2013 году средний процент по ипотеке составлял 13 %, в 2014 – 15 %, а в 2015 году стоимость ипотечного кредитования взлетела до 20 %. Переплата по ипотеке при таких показателях будет очень большой и может достигать до 200 %, если заемщик оформит ссуду на 25–30 лет. По оценкам Минэкономразвития РФ, произведенным в период с марта 2014 по март 2015 гг. даже на самых выгодных условиях кредитования, лишь

10 % населения нашей страны могут позволить себе взять ипотеку.

Международное агентство по финансовым и корпоративным коммуникациям DetailCommunications провело опрос ведущих представителей инвестиционного сообщества об уровне инвестиционной привлекательности России в 2015 году. Так ими было определено, что сдерживающими критериями стимулирования рынка недвижимости России в 2015 году выступают политические риски, геополитическая напряженность, верховенство закона, экономические проблемы, санкции и др. (рис. 2).



Рис. 2. Сдерживающие критерии стимулирования рынка недвижимости России в 2015 году.

Политические риски и геополитическая напряженность являются наибольшими опасениями среди инвесторов по поводу инвестирования в Российскую экономику и недвижимость в том числе. Эти два направления оставили позади себя такие традиционные опасения инвесторов как коррупция и верховенство закона [5].

Выводы. Таким образом, при разработке стратегий развития России вышестоящему руководству страны, в первую очередь, необходимо принимать меры по повышению инвестиционной привлекательности страны и отдельных её регионов. К указанным мерам можно отнести:

- усиленный контроль за средствами государственного бюджета, вкладываемыми в банковский сектор и сектор реальной экономики;
- осуществление честной и прозрачной политики налогообложения: свертывание черных бухгалтерий организаций, применение прогрессивной ставки налогообложения;

- необходимо стимулировать привлечение крупных застройщиков в региональные проекты;

- осуществлять больше вливания денежных средств в реальный сектор экономики [6].

Мерой поддержания рынка недвижимости может стать ограничение доступа в профессиональные риэлторы через принятие закона о лицензировании риэлтерской деятельности. Это поможет сделать рынок более цивилизованным, повысит доверие к специалистам по недвижимости и соответственно увеличит приток капитала.

Следующей мерой повышения инвестиционной привлекательности может стать дополнительное снижение процентной ставки по ипотеке властями регионов страны. Например, региональное правительство может субсидировать процентную ставку еще на 1 % субсидий в дополнение к правительственной программе субсидирования.

Дополнительным вливанием в российский рынок недвижимости может стать создание ци-

визованного рынка арендного жилья. Многие жители нашей страны не могут в данный момент приобрести квартиру, но все равно желают жить в хороших условиях. Поэтому решить данную проблему можно путем создания компаний по управлению арендным жильем и социальной аренды. Сущность компании состоит в том, что она предполагает государственное субсидирование съема жилья для отдельных категорий: врачей, учителей и т.д. Со стороны региональных властей необходимо рассмотреть возможность строительства жилья нового формата.

Подводя итоги, можно сделать вывод, что хотя российская экономика и находится в достаточно нестабильном положении, для нее не все потеряно и, что даже в определенных областях, несомненно, есть положительные сдвиги.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Панкратов Е.П., Панкратов О.Е. Об иностранных инвестициях, перспективных направ-

лениях использования в строительстве и причинах, сдерживающих их поступление // Экономика строительства. 2014. № 1. С. 3–5.

2. Инвестиции в России. 2015: Стат.сб./ Росстат. М., И58 2015. 190 с.

3. Обзор рынка инвестиции [Электронный ресурс]. Систем. требования: Adobe Acrobat Reader. URL: <http://www.colliers.com//media/files/emea/russia/research/2016/ru> (дата обращения 20.04.2016).

4. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: Учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2012. 256 с.

5. Опрос инвесторов: Россия в 2015 [Электронный ресурс]. Систем. требования: Adobe Acrobat Reader. URL: <http://detailcomms.com/wp-content/uploads/Detail-Communications-Investor-Survey-Russia-Outlook-2015-Rus.pdf> (дата обращения: 20.04.2016).

6. Максимов С.Н. Экономика недвижимости. СПб.: СПбГИЭУ, 2012. 169 с.

Ramazanov Z.T., Radjabov D.A.

ANALYSIS OF THE PROBLEMS OF INVESTING IN THE REAL ESTATE MARKET OF THE RUSSIAN FEDERATION AND WAYS OF THEIR OVERCOMING

In its recent history the Russian Federation has faced incredibly difficult challenges. Western sanctions, falling oil prices, high inflation, conflict in Ukraine, the annexation of Crimea, the devaluation of the ruble and the General economic downturn – here is the list of what Russia has faced in 2014. All of these events, as a consequence, contributed to a significant undermining of confidence in the economy from investors and a reduction of investments. By the end of the year the volume of investments in Russia decreased more than two times, greatly affected the market of residential and commercial properties. The analysis reflects a sharp decline in the level of investment in all segments of the Russian real estate market in 2014 and 2015, especially foreign. There has been a dramatic decrease in the level of investment in the regions. Thus, in this paper, we propose measures to increase the level of attractiveness of the Russian real estate market for domestic and foreign investors.

Key words: *economy, investments, the real estate market, commercial and residential real estate, construction.*

Рамазанова Замина Таджибовна, магистрант кафедры экономического развития, маркетинга и бизнеса.

Дагестанский государственный технический университет.

Адрес: Россия, 367000, Махачкала, ул. Шамиля, д.70.

E-mail: zammmina@mail.ru

Раджабова Дженнет Абуталибовна, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры экономического развития, маркетинга и бизнеса.

Дагестанский государственный технический университет.

Адрес: Россия, 367000, Махачкала, ул. Шамиля, д.70

E-mail: dgenn13@yandex.ru