УДК 332.851

**АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ.**

Д.Е. Задорожная, О.А. Передельская

БУЗОО «Детская городская больница № 4», г.Омск, Россия

Межрайонная ИФНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Омской области, г.Омск, Россия

г. Омск

ФГБОУ «Омский государственный технический университет»

***Аннотация:* Данная статья посвящена актуальному вопросу о приобретении недвижимости на первичном рынке. Проанализирован первичный рынок Омской области с 2015 – 2017 гг. и сделан прогноз на 2018 г.**

***Ключевые слова:* недвижимость, первичный рынок недвижимости, спрос на первичную недвижимость, риски первичного рынка.**

I.ВВЕДЕНИЕ

Вопрос о том, объект какого рынка недвижимости (первичный или вторичный) выгоднее приобретать, с каждым годом становится все более актуальным. Первичный рынок – это квартиры в строящихся либо только сданных в эксплуатацию домах. Следовательно, вторичный рынок – это покупка квартиры в старом жилом доме. Одно время многие считали, что вторичная недвижимость хоть и стоит больше, но считается надежнее первичной.

II.ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Первичный рынок недвижимости имеет свои риски, которые довольно специфичны и своеобразны. Их можно разделить на 4 группы:

1. Риск долгостроя или недостроя.

Это основной и главный риск при покупке недвижимости. То есть существует небольшая вероятность, что девелопер не сможет профинансировать стройку полностью или не сможет решить основные административные вопросы.

1. Технологический риск.

Покупка недвижимости на первичном рынке всегда сопровождается риском, который влечет за собой недоделки и технические ошибки, которые смогут проявиться лишь через некоторое время.

1. Риск несоответствия ожиданиям.

Хоть и существует основная проектная документация, предоставленная застройщиком, все равно существует риск, что ожидания могут оказаться завышенными, по сравнению с реальностью. На рынке вторичной недвижимости данный аспект проявляется сразу.

1. Риск «двойных продаж» (юридический риск).

Это означает, что одна и та же квартира может быть продана нескольким покупателям сразу. Это может произойти не только из – за умышленных деяний девелопера, но и в случае несогласованности соинвесторов проекта. Для того чтобы исключить данный риск, обычно составляют договор долевого участия.

Хоть и существуют различные риски, все равно покупка недвижимости будет актуальным вопросом в современных условиях, потому что в кризисные периоды вложения денежных средств в недвижимость является более надежным.

III.ТЕОРИЯ

Рассмотрим динамику спроса на первичном рынке недвижимости в городе Омске с 2015 – 2017 гг.

Рассматривая рынок первичной недвижимости в 2015 году, то можно увидеть, что в среднем происходит отрицательная тенденция. Снижение отмечено во всех пяти округах: больше всех показатели снизились в Кировском Административном округе (-527 руб./кв.м), в Ленинском квадратный метр стал стоить меньше на 422 руб./кв.м., Советствкий: -208 руб./кв.м., Октябрьский и Центральный округ показал снижение на 0,1% (42 руб./кв.м. и 40 руб./кв.м. соответственно).В 2015 году было введено в эксплуатацию 5444 квартиры в новостройках, а их общая квадратура насчитывает 376 000 квадратных метров [4].

Больше всего новостроек было выставлено на продаже в Кировском АО. В данный период также наблюдается рост цены в этом сегменте рынка: 887 рублей за кв.м. А в ЦАО цены увеличились на 2095 руб. За квадратный метр. В Ленинском и Октябрьском административных округах цены выросли меньше всего.

Как показывает статистика, что на первичном рынке недвижимости очень мало элитного жилья, хотя спрос на него приветствуется. В основном эконом и комфорт классы. В таблице показана структура рынка на квартиры – новостройки в зависимости от количества комнат в квартире. 42,2 % - это однокомнатные квартиры, 36,2% - двухкомнатные, 19,9% - это трехкомнатные квартиры, а 1,6% - это многокомнатные (т.е. более трех комнат). (рис.4)

Рис.1 Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат (2015г.)

Таким образом, в 2015 году произошло увеличение ввода жилья в эксплуатацию, чему послужили низкие ставки для объектов первичного рынка недвижимости (по мнению экспертов), приобретаемых, приобретаемых на условиях договора долевого участия (в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ) [4].

Если рассматривать 2016 год, то видно, что сумма зарегистрированных сделок снизилось более чем на 16% по сравнению с 2015 годом. Ипотечное жилье показало рекордный рост за последние 1,5 года. Этот уровень превысил 3500 штук. Несмотря на продление мер государственной поддержки ипотечного кредитования на первичном рынке, количество зарегистрированных договоров долевого участия осталось на уровне, как в марте 2015 г. и составило всего 488 шт. [2].

В июне 2016 года средняя стоимость жилья в городе Омске была 39,8 тыс. руб. Если сравнивать с началом года, то стоимость кв.м. по всему городу увеличилась на 1,5% и составила 573 руб. За весь рассматриваемый период стоимость жилой недвижимости бы от 39,2 до 41,4 тыс. руб. (рис.5) [2].



Рис.2 Средняя цена кв.м. на первичном рынке в 2016г (июнь)

В основном квартиры в 2016 году были 1 и 2 – хкомнатные, представляющие примерно 70 % всего рынка. Многоквартирных домов было меньше, поэтому выбор покупателей был довольно ограничен.



Рис.3 Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат (2016г)

Таким образом, несмотря на то, что доходы населения за прошлый год существенно снизились, средняя стоимость сделки на первичном рынке в 2016 году увеличилась. Это произошло за счет того, что в 2014-2015 годах основной целью покупателя было сэкономить. Кроме того, люди неохотно кредитовались. Начался кризис, многие решили вложить свои накопления в недвижимость, но не хотели брать ипотеку и потому искали предложения четко под имеющийся бюджет.

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРИМЕНТОВ

На 16 октября 2017 года квартиры на первичном рынке предлагают в среднем по 41 090 рублей за «квадрат». По данным журнала «Недвижимость Новый адрес» (ИД «Премьер») на 16 октября 2017 года, за прошедшую неделю цена одного квадратного метра сохранила тенденцию роста цены на первичном и снижения на вторичном рынках. Первичный рынок показал плюс 0,4 % или в рублевом эквиваленте 170 руб./кв. м.

По итогам месяца (последних четырех недель) за счет колебаний рынка, средняя цена на новостройки выросла на 0,7 % или 290 руб./кв. м.

ТАБЛИЦА 1

ТАБЛИЦА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ДОМА И КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ НА 16.10.2017 (ТЫС.РУБ./КВ.М.)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Комнаты/округ | 1-комн | 2-комн | 3-комн | многокомн | среднее |
| Омск | 39,7 | 40,6 | 43,1 | 43,4 | 40,9 |
| Кировский | 38,7 | 38 | 38 | 36,8 | 38,2 |
| Ленинский | 34,6 | 36,5 | 33,3 | - | 35,2 |
| Октябрьский | 38,4 | 38,5 | 40,8 | - | 39,6 |
| Советский | 42,6 | 41,1 | 40,9 | - | 41,5 |
| Центральный | 40,9 | 45,4 | 48,6 | 44 | 45,4 |

Как мы видим, рынок недвижимости не раз проходил периоды подъема и спада. А что ждет участников рынка в будущем 2018 году? Прогноз недвижимости на 2018 дают авторитетные отечественные специалисты.

V. ОБСУЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Эксперты дали прогноз состояния рынка жилой недвижимости на ближайшие несколько лет. Как сообщает издание «Известия», в течение двух лет стоимость жилья ежегодно будет снижаться на 5-7%, в 2018-2019 годах в России цены на недвижимость окажутся на «дне». По прогнозам экспертов, новостройки станут дешеветь стремительнее, чем вторичное жилье, и покупатели будут «у руля». От этого изменятся условия ипотечного кредитования – они будут направлены на покупателя. В 2016 году россияне отказались от серьезных трат, поэтому цены на недвижимость полетели вниз. Так, за год стоимость жилья снизилась в среднем на 15%. Происходит это из-за того, что людям просто не на что покупать недвижимость – заработная плата уменьшилась на 6,1%. Однако эксперты не исключают, что может произойти и рост цен. Все зависит от ситуации в экономике и от реальных доходов населения. Поэтому омичам следует повременить с покупкой квартиры, вряд ли население разбогатеет в ближайшие два года и начнет скупать квартиры.

Если за последние два года цена на объекты недвижимости заметно снизилась (особенно стремительно «улетающие» тысячи были видны в стоимости квадратного метра элитного жилья и жилья бизнес-класса), то в 2018 году эксперты прогнозируют медленный, но уверенный рост «метра». Глава Минстроя дал весьма оптимистичный сценарий развития событий на рынке недвижимости в 2018 году. Данный факт достаточно просто объясняется: несмотря на сложную и нестабильную ситуацию с экономикой в стране, спрос на квартиры стал возрастать. Причиной тому, по словам главы Минстроя, является доступная помощь от государства в виде ипотеки на жилье. Правительство приложило максимум усилий для того, чтобы процентные ставки на ипотеку в 2018 году вплотную подошли к докризисному уровню.

VI. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Другие аналитики говорят, что в основном, цены на недвижимость в следующем году будут зависеть от стабильности российского рубля. Эксперты утверждают, что ослабление нашей валюты сразу же отразится на увеличении цен на жилье. Что будет с рублем — вопрос с многими неизвестными. При увеличении дефицита бюджета РФ или падении нефтяных котировок, курс доллара взмоет вверх. Стоимость нефти находится под давлением и может начать снижаться в том случае, если экспортеры не лимитируют объемы добычи «черного золота». Дефицит госбюджета обещает быть на уровне 3,19%, поэтому чиновникам нужно приложить массу усилий и найти ресурсы, чтобы покрыть расходы. В противном случае ожидается ослабление позиций российской валюты. Также застройщики не могут не учитывать существенное увеличение стоимости строительных материалов и комплектующих. Таким образом, цены на жилье увеличатся в грядущем году примерно на 3-5%[5].

Еще одним немаловажным фактором, прямо влияющим на рост цен на рынке недвижимости, является сокращение предложения. Дело в том, что компании-застройщики не торопятся открывать новые проекты – все ждут улучшения и стабилизации экономической ситуации в стране. Целью любой коммерческой организации является получение максимальной прибыли [7]. Таким образом, объемы строительства снизились в текущем году на целых 20%. Если в ближайшее время ничего не изменится, в 2018 году на рынке недвижимости спрос будет превышать предложение, соответственно, и цены на жилье скакнут вверх.

Таким образом, эксперты дают различную оценку данного вопроса.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анализ рынка жилой недвижимости г. Омска в 2015г. // Сайт Продвижение недвижимости. URL:<http://www.areall.ru>
2. Анализ рынка жилой недвижимости г. Омска в 2016г. // Сайт Продвижение недвижимости. URL: <http://www.areall.ru>
3. Боровкова В.А., Мокин В.О. Экономика недвижимости // Учебник для вузов. – 2017 – С. 115 – 117
4. Минц, О. О факторах динамики цен на жилую недвижимость // Вопросы экономики. – 2007 – с. №2
5. Рынок недвижимости Омска 2017// Сайт RegionalRealty. URL:<https://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-omska/>
6. Цены продолжают падать // Сайт Портал недвижимости Омскриэлт. URL: <http://www.omskrielt.com/analytics/index/49743/>

7. Храпова Е.В., Калиниченко Е.Ю. Методы управленческого учета в сфере инвестиционно-строительного комплекса /В сборнике: [Экономика сферы сервиса: проблемы и перспективы](https://elibrary.ru/item.asp?id=27529782) материалы II Межвузовской научно-практическая конференции (с международным участием). под общей редакцией Д. П. Маевского. 2016. С. 105-111.