

Анализ показателей инвестиционной привлекательности на московском рынке недвижимости в условиях трансформации экономики

Юрий Васильевич Забайкин

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры управления бизнесом и сервисных технологий

Росбиотех

Москва, Россия

89264154444@Yandex.ru

Поступила 19.07.2023

Принята 11.07.2023

Аннотация

Реакция рынка недвижимости в 2022 году была такой же, как и в 2014-2015 годах: краткосрочный ажиотаж закончился сильной стагнацией и снижением цен. В 2015-2017 годах стоимость жилья снизилась примерно на 15-20%. Однако сейчас и санкции, и проблемы российской экономики гораздо серьезнее, чем восемь лет назад, и, что наиболее важно, за два года пандемии на рынке образовался огромный ценовой пузырь. Таким образом, на этот раз цены могут упасть на 30% с максимумов весны 2022 года и вернуться к уровням начала 2020 года. Рынок уже восстановил половину из этих 30%, явно и не явно. Как бы странно это ни звучало, но главная проблема российского рынка недвижимости в 2022-2023 годах связана даже не с его собственной проблемой, не с мобилизацией и не с санкциями. Все эти факторы, конечно, ухудшают ситуацию, но главная проблема, по мнению экспертов Аналитического центра, заключается в индикаторах рынка недвижимости – он заключается в том, что еще до СВО на рынке недвижимости образовался огромный ценовой пузырь. В течение двух лет, связанных с COVID-19, в 2020 и 2021 годах цены на жилье выросли на 50-70-100% как в Московской области, так и в большинстве регионов России (в зависимости от региона, сегмента, района, объекта недвижимости). В результате текущий уровень цен на жилье оказался совершенно неуместным в новой реальности после 24 февраля 2022 года – в этой новой реальности рынок недвижимости оказался невероятно перегретым. И текущее состояние рынка можно описать таким термином, как идеальный шторм.

Ключевые слова

инвестиционная привлекательность, рынок недвижимости, Московский регион, экономика, изменение.

Введение

История никогда не повторяется в точности, но развитие событий на рынке недвижимости в 2022 году очень похоже на ситуацию в 2014–2015 годах (Невежин, 2017). Так, цены на недвижимость в марте – апреле 2022 года, как и ранее, в ноябре – декабре 2014 года, испытали кратковременный рост – продавцы боялись потерять цену, а покупатели на фоне резко обострившейся геополитической конфронтации, введения санкций и ослабления рубля пытались успеть вложить свои сбережения в недвижимость.

Рост цен за эти месяцы составил 5–7–10% (в зависимости от региона, сегмента, района), для отдельных объектов он мог достигать 15–20%, но в мае 2022 года, как и ранее, с начала 2015 года, стоимость одного метра снизилась.

Однако важным отличием является то, что в то время на рынке недвижимости не было ценового пузыря: до 2014 года стоимость счетчика почти не росла в течение многих лет (Желнина, 2019).

Динамика числа ДДУ, Московский регион

Локация	2020 год (ДДУ, тыс.)	2021 год (ДДУ, тыс.)	Динамика за год (относительно 2020 года)
Москва	82,2	98,5	19,8%
Московская область	59,7	71,4	2,5%
Московский регион	151,9	169,9	11,9%

Рисунок 1. Динамика ДДУ, 2020-2021 год

В 2015-2017 годах на фоне кризиса, разразившегося из-за "крымских" санкций и падения цен на нефть, стоимость квадратных метров упала на 10-20% (в зависимости от сегмента) (Богомолов, 2019).

Кроме того, в 2015 году на рынке недвижимости не было пузыря – в 2011-2013 годах стоимость квартир практически не росла. В 2020-2021 годах цены на московскую недвижимость выросли на 50-70% в условиях стагнации экономики и на некоторые объекты до 100% в связи со сверхмягкой денежно-кредитной политикой Центрального банка и государственным субсидированием процентных ставок на первичном рынке. Таким образом, глубина падения цен сейчас может быть значительно выше, чем в 2015-2017 годах (Волкова, 2021).



Рисунок 2. Динамика изменения количества объектов и совокупного объема строительства

Однако панический спрос продержался недолго: ажиотаж начал спадать уже в конце марта, и в апреле спрос в Москве снизился на 38% по сравнению с мартом и на 34% по сравнению с апрелем прошлого года. За пределами Московской кольцевой автодороги, в Новой Москве и Московской области, падение было еще более значительным.

В этой ситуации нет причин продолжать рост стоимости жилья. Апокалиптические сценарии, которые привели к росту спроса и цен после начала спецоперации, не оправдались.

Материалы и методы исследования

Банковская система не упала, дальнейшей девальвации рубля не произошло – он даже чрезмерно укрепился, и теперь финансовые власти ищут способы ослабить национальную валюту. В результате рынок недвижимости начинает адекватно реагировать на продолжающееся ухудшение экономической ситуации – закрываются предприятия, доходы населения падают, а инфляция, в первую очередь продовольственная, бьет рекорды и "съедает" все большую часть доходов населения (Перспективы, 2022).

В то же время, несмотря на снижение ключевой ставки, ипотечные кредиты по-прежнему выше, чем в 2020-2021 годах, и вряд ли они вернутся к этим историческим минимумам в обозримом будущем. Таким образом, запросы продавцов жилья, сформулированные в другой экономической и геополитической реальности до начала 2022 года, теперь оторваны от финансовых возможностей большинства потенциальных покупателей.



Рисунок 3. Индекс стоимости жилья в Москве

Глубина снижения цен на жилье определяется не только экономической ситуацией, но и сегментом рынка, а также особенностями конкретного объекта (Бадушева, 2020). Корректировка стоимости самого доступного жилья эконом-класса может быть ограничена 10% даже при самом негативном сценарии, но дорогие и часто недостаточно переоцененные бизнес-классы могут упасть в цене на 30%; как правило, чем выше цены, тем больше они падают в кризис (Рост, 2022).

Изменение темпа роста цен на жилье в Москве по комнатности, месяц к месяцу

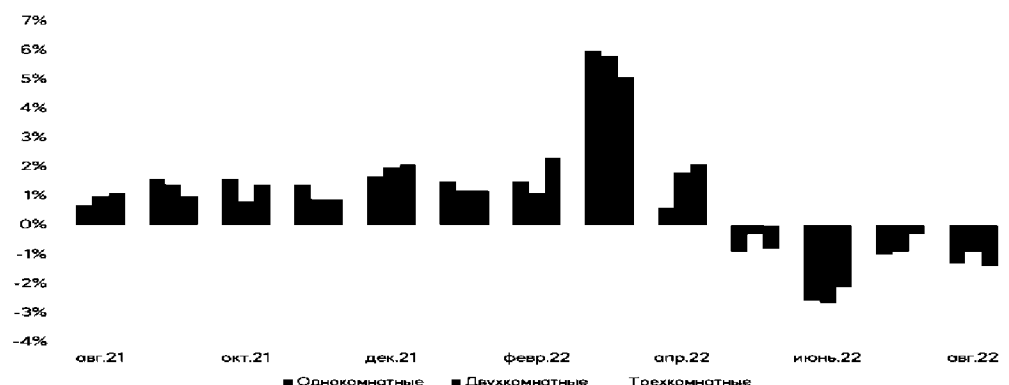


Рисунок 4. Изменения темпов роста цен на жилье в Москве

До событий 2022 года, в 2020-2021 годах, цены на квартиры могли вырасти в полтора-два раза как на первичном, так и на вторичном рынках. Это обстоятельство хорошо видно на графике, представленном выше, – цены росли такими же астрономическими темпами только в 2000-е годы, когда экономика активно росла, доходы домохозяйств росли, а в страну вкладывались огромные инвестиции.

Но во время пандемии ничего не росло, кроме цен на жилье, которые поднимались в основном по искусственным причинам.

К концу 2022 года рынок недвижимости полностью восстановил рост цен, наблюдавшийся весной 2022 года.

Результаты и обсуждение

По данным аналитического центра www.im.ru в настоящее время средняя стоимость одного счетчика в Старой Москве находится на уровне февраля 2022 года, в Новой Москве – на 1,7% ниже.

А с учетом скидок и переговоров в размере 5–10–15% цены на квартиры на вторичном рынке уже упали на 15–20% по сравнению с весенними максимумами.

На первичном рынке, поддерживаемом льготной ипотекой от государства и субсидируемыми ставками застройщиков, цены долгое время оставались неизменными, но в последние месяцы 2022 года они также снизились, и скидки начали достигать 30% (Предложение, 2022).

Скорее всего, снижение цен продолжится в 2023 году. Во-первых, огромные объемы поставок сказываются на стоимости одного счетчика. С августа по октябрь 2022 года количество выставленных квартир на вторичном рынкеросло на 20-30% в месяц, в ноябре рост прекратился, но предложение остается на пике, более чем вдвое превышающем уровень до начала СВО, а также уровень мая 2022 года, когда цены упали.

Первичный рынок также переполнен: по оценкам брокеров, на рынке капитала было выставлено на продажу на 40% больше объектов недвижимости, чем годом ранее. В Новой Москве объем выставок за год вырос на 80%.

Динамика жилищного кредитования в РФ

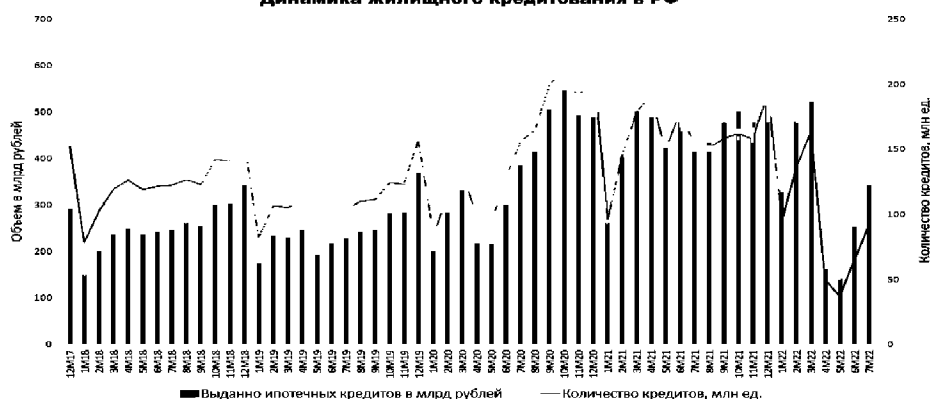


Рисунок 5. Динамика жилищного кредитования в РФ

Спрос также оставляет желать лучшего: например, вторичный рынок за первые 10 месяцев 2022 года упал на 21%, а первичный рынок - на 11% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. И это с учетом высокого спроса, который возник сразу после запуска СВО в марте 2022 года.

В отличие от вторичного рынка, где цены падали с мая, первичный рынок долгое время сопротивлялся "медвежьему" тренду с субсидированной ипотекой с процентными ставками, близкими к нулю, и сокращением площади жилья.

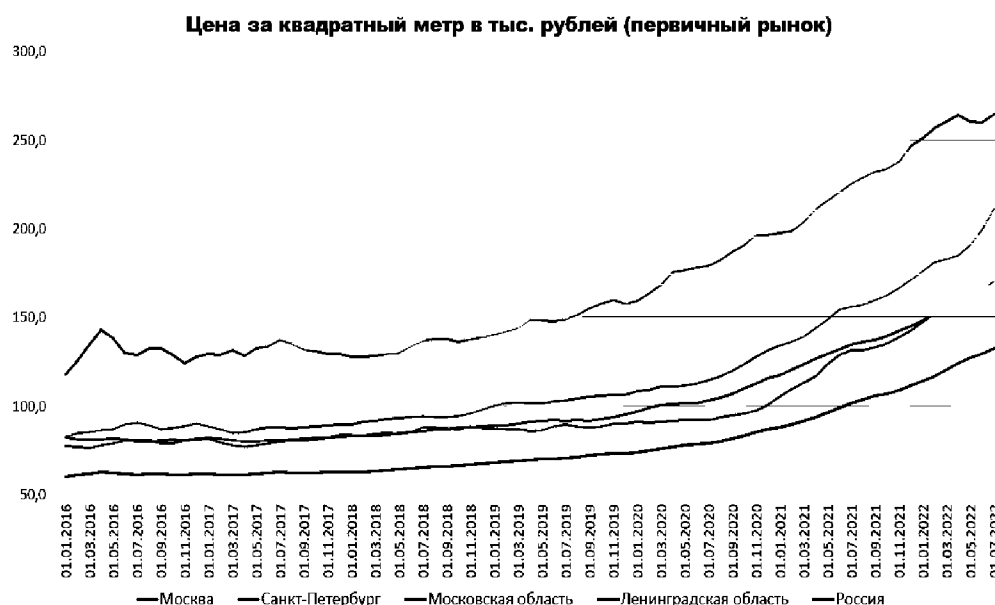


Рисунок 6. Цена за м2 в первичном рынке

Однако на фоне мобилизации, обрушившей спрос, и постепенного сокращения банками ипотечных программ с крайне низкими ставками из-за негативного отношения к ним центрального банка стоимость счетчика на первичном рынке также снизилась, а скидки достигли рекордных 30%.

Предпосылок для разворота цен не ожидается. Как на первичном, так и на вторичном рынках спрос все больше отстает от уровня прошлого года.



Рисунок 7. Цена за м2 во вторичном рынке

Даже с учетом спокойного января – февраля и бурного марта количество юридических переводов в рамках сделок купли-продажи жилья в Москве за первые 10 месяцев 2022 года сократилось на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

Продажи новостроек отстают на 4,6%, что значительно меньше, чем за аналогичный период 2021 года год назад; но спрос на "первичный" рынок жилья поддерживается искусственно, что обусловлено ипотечными программами со сниженными процентными ставками, предлагаемыми государством и самими застройщиками.

И, несмотря на эту поддержку, с апреля по сентябрь 2022 года Росреестр зарегистрировал на 18% меньше ДДУ, чем за аналогичный период 2021 года. Учитывая почти нулевую позицию ЦБ по ипотеке, падение потребительской активности на первичном рынке, вероятно, ускорится – согласно официальной статистике, количество ДДУ в сентябре сократилось на 23% в годовом исчислении (Сокращении, 2023).

На фоне снижения спроса объем предложения растет. На вторичном рынке этот показатель вырос более чем на 60% только за последние три месяца, достигнув исторического максимума. На рынке новостроек застройщики пытаются удержать цены, сдерживая объемы, но из-за падения спроса ситуация становится все хуже и хуже.

В октябре количество лотов на московских рынках эконом- и комфорт-класса увеличилось на 18% и 8% соответственно. Такая динамика спроса и предложения показывает, что сейчас на рынке гораздо больше квартир, чем желающих их приобрести, а значит, ценовое давление будет усиливаться.

В отношении отдельных объектов элитной недвижимости срок экспозиции которых может составлять несколько лет, сложно говорить об общих тенденциях: в зависимости от объекта ценообразование может быть индивидуальным (Лаптева, 2020).

Кроме того, глубина коррекции цен на определенные квартиры во многом зависит от начальной цены – участки с неадекватной оценкой, а также неликвидные участки могут потребовать скидки даже более 30%, чтобы найти покупателя (Чапаргина, 2020).

Все это в первую очередь относится к рынку вторичного жилья, который является рынком в прямом смысле этого слова – с большим количеством продавцов и покупателей, действующих независимо и не имеющих государственной поддержки.

В то же время на олигополичном рынке новостроек столицы, где 10 компаний строят половину квартир, и щедрой поддержке из бюджета в виде льготных ипотечных кредитов, субсидированных займов и т.д., могут иметь место отклонения от рыночных законов.

Например, вместо снижения цен на новостройки в условиях перегрева рынка в 2021 году, застройщики были более склонны субсидировать ставки по ипотечным кредитам.

Как показано в статье "Субсидированные ипотечные кредиты заменили скидки", снижение ставки по ипотеке на каждый процентный пункт (например, по ипотеке под 8% годовых вместо 9%) эквивалентно скидке около 5% от цены квартиры – ежемесячные платежи покупателя будут примерно такими же.

В 2022 году рынок пережил два серьезных шока – начало спецоперации в феврале и объявление частичной мобилизации в сентябре. Активность участников и количество транзакций резко возросли в конце февраля и марте: большинство из них хотели запрыгнуть на уходящий поезд. На наш взгляд, это был пик рынка в 2022 году.

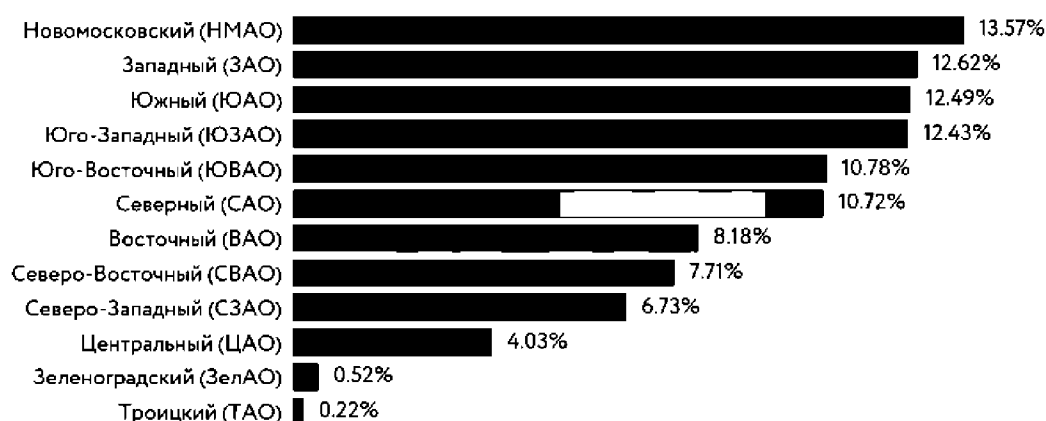


Рисунок 8. Структура предложений по районам Москвы, 2022 год

Затем на рынок одновременно оказали давление несколько факторов: рост ставок по ипотечным кредитам, начавшийся выезд в другие страны, вступившие в силу санкции и массовые увольнения сотрудников.

Продажи в апреле и мае значительно снизились как среди разработчиков, так и во вторичном секторе. Но рынок и все его участники могут адаптироваться. К августу спрос частично восстановился.

На осеннем рынке наблюдались признаки нормальной деловой активности – как и в те годы, когда не было потрясений.

Еще одним ударом по рынку стало объявление частичной мобилизации. Люди начали активно выезжать в другие страны, и появилось множество вариантов жилья по привлекательной цене.

И даже наметилась тенденция к снижению цен. В октябре и ноябре перенаселенность рынка была очевидна, и спрос значительно снизился.

В конце 2022 года транзакции проходили, но доля ипотечных транзакций сократилась, и существовало меньше цепочек альтернативных продаж. Поведение продавцов изменилось. Тот, кто вовремя почувствовал и правильно понял ситуацию, снизил цену объектов и смог их реализовать. Тот, кто недостаточно снизил цену, рискует застрять на неопределенный срок.

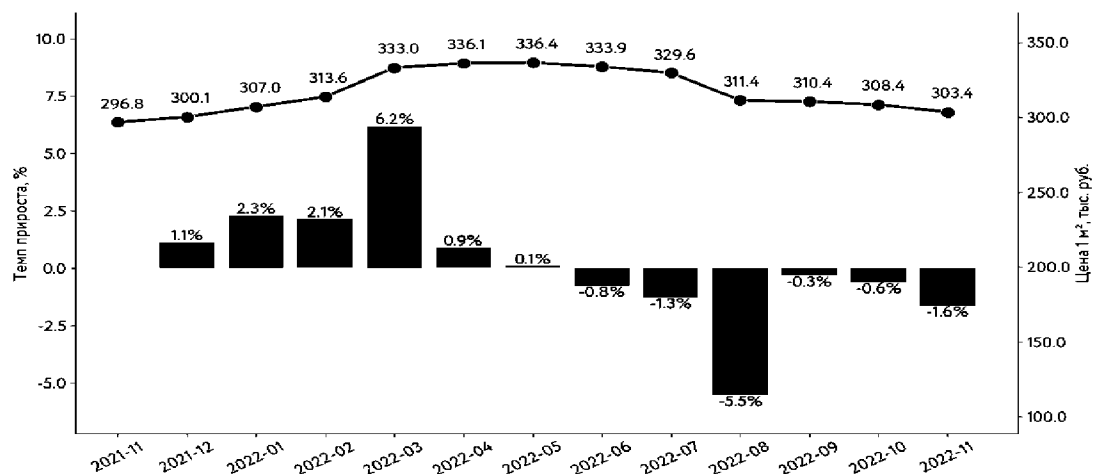


Рисунок 9. Удельная стоимость за м2 в Москве

В целом на рынке наблюдается тенденция к снижению цен. Повсеместных скидок в размере 20-25% нет, они были заглушены средствами массовой информации, это всего лишь локальный аукцион из-за положения продавца. Но цены в среднем уже снизились на 5-7%.

Они продолжают снижаться, и объявление о частичной мобилизации только укрепило позиции покупателей на рынке. Автор считает, что плавное снижение продолжится и в 2023 году.

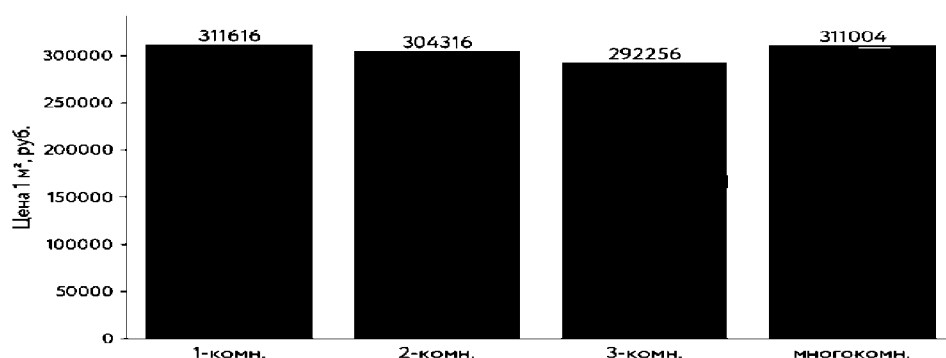


Рисунок 10. Удельная стоимость за м2 в Москве в разрезе комнатности

Многие покупатели, купившие квартиру в начале года, теперь обнаруживают, что поддались эмоциям и поторопились. Сейчас люди находят и покупают высоколиквидную недвижимость по очень низким ценам.

Чаще всего транзакции выполнялись через прокси-сервер. Они пугают клиентов – и на то есть веские причины. Доверенность сопряжена с определенным риском. Платёж может быть аннулирован, признан недействительным в момент совершения транзакции, а в некоторых случаях проверка доверенности является сложной и трудоемкой.

Если по какой-либо причине владелец не может самостоятельно позвонить по видеосвязи, дополнительно подтвердить свои полномочия устно или одобрить действия доверенного лица, покупатель начинает беспокоиться. Однако эти опасения могут быть признаны необоснованными, если правильно проверить объект, владельца и саму доверенность.

перед покупкой. Также важно производить платежи банковским переводом; нужно переводить деньги на счет владельца, а не на доверенное лицо.

Введены соглашения, в которых необходимо правильно, быстро и безопасно организовать перевод денежных средств в иностранные банки. И, самое главное, владелец получает доступ к этим деньгам, находящимся в иностранном банке.

Также были обнаружены нестандартные документы: например, заявления в иностранный банк, который принял перевод, от продавцов о происхождении денег, гарантии уплаты подоходного налога и тому подобное. Такие документы должны быть заранее согласованы с банком, нотариально заверены, переведены на иностранный язык и иногда проставлены апостилем.

Продавцы боятся попасть в ситуацию, когда квартира продается, но деньги по какой-то причине заблокированы: они находятся на счете, но продавец ничего не может с этим поделать.

Объем предложения на рынке вторичного жилья в октябре вырос еще на 20% по сравнению с сентябрем, увеличившись более чем на 60% только за последние три месяца.

Это главный показатель того, что сейчас желающих продать квартиру гораздо больше, чем желающих ее купить, а значит, заявленный уровень цен теряет актуальность.

По данным аналитического центра IRN, индекс стоимости жилья в Старой Москве в октябре снизился еще на 0,8%, до 255 700 рублей. на кв. м в среднем. Так, с мая 2022 года квартиры в столице подешевели на 5,9%.

Как и во все предыдущие месяцы, цены на старые и дешевые квартиры в октябре падали быстрее, чем на современные и дорогие: квартиры в панельных и кирпичных пятиэтажках потеряли в цене 1,3-1,7%, земельные участки в современных панельных и монолитных кирпичных домах - 0,2-0,6%.

Во время кризиса с коронавирусом разница в цене между дорогими и дешевыми типами жилья была сведена к минимуму из-за резкого роста стоимости для бюджетных сегментов, поэтому оставшийся спрос теперь сосредоточен на более современных и качественных типах жилья, поэтому некоторое увеличение расслоения рынка вполне логично.

Парадоксально, но темпы снижения цен были бы выше, если бы было меньше новых квартир. Вместо того чтобы устанавливать цену ниже, чем у всех остальных, и быстро продавать квартиру, новые продавцы, следуя российской традиции, устанавливают цену выше, чтобы не ошибиться, и это замедляет снижение средней стоимости счетчика. При этом цены на реальные сделки значительно ниже заявленных: по разным оценкам, скидки составляют 10-20%.

Политические события с февраля по март 2022 года перевернули все с ног на голову. После того как Россия начала военную операцию, Запад ввел в отношении нашей страны непомерные санкции, которые ранее никто не мог себе представить.

В связи с замораживанием части золотовалютных резервов ЦБ в долларах, евро и фунтах стерлингов регулятор не смог вмешаться в ход аукциона, а курсы доллара и евро побили все рекорды, достигнув значений в 120 и 130 рублей соответственно.

Чтобы защитить рубль от девальвации, центральный банк был вынужден повысить ключевую ставку до 20% годовых. Власти также приняли ряд специальных мер, в частности, приказали импортерам продавать 80% валютной выручки и начали подготовку к переносу продаж газа в Европу за российские банкноты. Это действительно успокоило рубль, который к 31 марта показал результат 84 рубля за доллар и 93 рубля за евро.

Как всегда в беспокойные времена, граждане бросились покупать квартиры в надежде на защиту, безопасность и, если повезет, на прирост денег. Кстати, клиенты, у которых были сбережения в иностранной валюте, даже выиграли. Был всплеск спроса. Тем не менее, все это очень похоже на картину конца 2014 года, когда покупатели буквально штурмовали отделы продаж недвижимости. Потом были и санкции, и девальвация рубля.

После того, как центральный банк повысил процентную ставку до 20%, банки также установили непомерные ставки по коммерческой ипотеке, и в марте рынок подпитывался "живыми" деньгами, а также средствами заемщиков, которым удалось получить от банка разрешение на выдачу кредитов по старым ставкам.

Однако с 1 апреля начинает действовать обновленная программа льготной ипотеки с государственной поддержкой. Она предназначена для покупки жилья на первичном рынке. Давайте напомним вам, как изменились параметры программы.

Для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области кредитный лимит был увеличен до 12 миллионов рублей, для регионов – до 6 миллионов рублей, а процентная ставка – с 7% до 12% годовых.

Пока что эти условия рассчитаны на три месяца - до 1 июля, 2022 в целом, это разумное решение правительства, которое поддерживает заемщиков. Помните, что льготная ипотека с аналогичной процентной ставкой действовала в нашей стране в 2015 году и имела успех. Хотя, конечно, психологически сложно перейти на почти удвоенный процент.

После 24 февраля 2022 года спрос на недвижимость резко возрос: те, у кого были деньги, пытались их сэкономить, вкладывая в квадратные метры. По данным московского офиса Росреестра, в январе в столице было зарегистрировано 9 298 договоров купли-продажи вторичной недвижимости. В конце февраля их число увеличилось до 13 418, а в марте – до 18 234.

Новостройки также пользовались большим спросом. По сравнению с началом года в конце февраля количество сделок увеличилось на 40% — с 6 811 до 10 138. В марте ажиотаж начал спадать, объем снизился до 9 422.

Всплеск потребительской активности сразу же отразился на ценах — стоимость квадратных метров в Москве выросла на 5,5%. При этом основной прирост — на 3% — был зафиксирован в марте.

Одновременно Центральный банк повысил ключевую ставку до 20%, что привело к росту цен на жилищные кредиты — ставки по ипотечным кредитам достигли 20–25%. Реальных покупателей, готовых заключить сделку, оказалось значительно меньше, чем продавцов. Таким образом, спрос на вторичное жилье снизился в три-четыре раза в апреле и мае.

На рынке новостроек сложилась иная ситуация. На это повлияла государственная программа льготного кредитования. Процентная ставка по льготным ипотечным кредитам с 1 июля 2021 года составила 7%. В апреле 2022 года она была повышена до 12%, а в мае она была снижена до 9% в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 года № 806. Квартиры в новых и строящихся зданиях оказались более доступными, чем дома вторичного рынка недвижимости. Следовательно, спрос на них изменился в меньшей степени.

В летние месяцы было относительно затишье. Владельцам второго дома были предоставлены скидки в размере 2-3% от заявленных сумм. Застройщики, постепенно повышая стоимость квадратного метра, привлекали покупателей скидками и подарками.

Первая неделя после 21 сентября ознаменовалась увеличением числа отказов покупателей от сделок с недвижимостью на 40—50%. Напротив, домовладельцы стремились избавиться от активов как можно быстрее: запрос на ускоренную продажу от агентств недвижимости увеличился втрое.

Некоторые продавцы вторичного жилья в Москве делали скидки до 30-35%. Цены упали. Ситуация осложнялась еще и тем, что в результате частичной мобилизации и массовой эмиграции из России количество платежеспособных клиентов сократилось. Застройщики, опасаясь снижения продаж, начали снижать уровень цен на новостройки.

Однако в начале октября многие застройщики заняли выжидательную позицию: сократили скидки, заморозили стоимость квадратных метров, ограничили объем специальных предложений и оставили их только для лотов с низкой ликвидностью. Кроме того, крупные разработчики, такие как ПИК, Pioneer и RDI, приостановили реализацию новых проектов.

Сейчас существует дисбаланс между спросом и предложением. По мнению аналитиков, есть все признаки того, что на рынке есть покупатель.

Состояние экономической ситуации вызывает сомнения, и пока неясно, что с ней произойдет в ближайшие месяцы. Доходы большинства людей не поспевают за инфляцией и ростом цен на жилье. Поэтому покупатели откладывают решение жилищных проблем на более спокойные времена, в то время как владельцы квадратных метров пытаются их продать.

Важным фактором является желание многих владельцев вторичного жилья избавиться от старого жилья и использовать вырученные средства в качестве первоначального взноса за новое строительство.

Льготная ипотека была продлена до конца 2022 года. Будет ли это работать и дальше, неизвестно. Поэтому тем, кто соответствует критериям и готов рассмотреть предлагаемые квартиры, следует приобрести их сейчас. Согласно прогнозам экспертов, значительного роста цен опасаться не надо. Но и коллапса ожидать не стоит: стоимость новостроек в Москве систематически растет, и запуск новых проектов в 2022 году не будет. Нехватка новых зданий в течение шести месяцев приведет к нехватке коммунальных услуг. Тогда средняя стоимость квадратного метра, по логике вещей, возрастет для квартир в состоянии повышенной готовности и в жилых комплексах с высоким рейтингом. Таким образом, сомнения относительно того, стоит ли переезжать в новый дом сейчас, могут быть разумно отброшены (Козлова, 2022).

По данным Mediascope, объем инвестиций СМИ в категорию недвижимости вернулся к докризисному уровню. В конце 2021 года они выросли на 15% и были всего на 5% ниже, чем до предпандемического периода 2019 года. Это хороший показатель.

В 2019-2020 годах динамика инвестиций в СМИ имела четко определенную сезонность: с мая по июнь происходило "снижение". Однако в 2021 году спрос увеличился из-за увеличения бюджетов в сегменте услуг за этот период. По итогам 2021 года мы можем наблюдать относительно низкий спрос на рекламу в категории в начале года и стабильное присутствие в период с апреля по декабрь.

Объем инвестиций в СМИ в первом квартале 2022 года составил 6,2 миллиарда рублей, что на 24% больше, чем за аналогичный период 2021 года, и сопоставимо с 2020 годом. Наблюдается тенденция к сокращению объема контекстной рекламы на медиа-панели данной категории. Однако доля цифровых технологий не изменилась и составила 42%, как и в первом квартале 2021 года. Как и в 2020 году, на его долю приходилось 54% от общего объема медиаресурсов.

Доля рекламы на региональном телевидении и радио продолжает снижаться. Использование наружной рекламы также немного сократилось. Основное перераспределение произошло между имиджевой и контекстной рекламой.

Заключение

В Москве в 2022 году увеличилась доля рынка основных игроков — в первую очередь ПИК, Гранель, ФСК и MR Group. A101 и Coldy активно выходили на рынок Старой Москвы. ПИК стал единственным лидером рынка, увеличив свою долю в первом квартале 2022 года.

В Новой Москве девелоперы из группы компаний А101 и ПИК продемонстрировали отрицательную динамику в первом квартале 2022 года. Изменения произошли за счет разработчиков со средним портфелем проектов: МПС и ИнвестТраст значительно увеличили свою долю рынка за счет сокращения числа новых очередей. Разработчики, не входящие в топ-10, уже составляют около 2% от общего числа сайтов.

Список литературы

1. Бадушева В.Д., Палагин А.А. Развитие отрасли строительства под влиянием COVID-19 // Вестник Академии знаний №39 (4). 2020. С. 81-85.
2. Богомолов А.И., Невежин В.П. Влияние социально-экономических факторов на динамику прироста населения в РФ // III International Scientific Conference Corporate Governance: Strategies, Processes, Technology: Conference Proceedings. Germany: Baltija Publishing, 2019. С. 93-95.
3. Волкова Д. Человеко-метры, потребители, «правильные» и «неправильные» жители: репрезентация горожанина в дискурсе о новых жилых районах Москвы // Социологическое обозрение. 2021. Т. 20, № 3. С. 215-243. URL: <https://doi.org/10.17323/1728-192x-2021-3-215-243>.
4. Желнина А.А. «Гетто в хорошем смысле» против «бетонного гетто»: районные дискурсы и реновация в Москве // Городские исследования и практики. 2019. Т. 4, № 2. С. 21-36. URL: <https://doi.org/10.17323/usp42201921-36>.
5. Козлова Е.Б. Нотариальное сопровождение отчуждательных сделок с недвижимостью: учебное пособие. Москва: Проспект, 2022. 88 с.
6. Лаптева Е.Д. Активизация виртуальной коммуникации специалиста по жилой недвижимости с покупателями как предпосылка повышения эффективности девелоперского проекта в условиях пандемии // Управление развитием территорий. 2020. С. 484-489.
7. Невежин В.П., Богомолов А.И. О разработке концепции эконометрики для информационного общества // Научно-практический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения». № 6. Т. 3. 2017. С. 253-256.
8. Перспективы рынка жилья в России // URL: https://lenta.ru/news/2022/02/24/estate_future/
9. Предложение апартментов снизилось на половину в Москве // URL: <https://rn.asninfo.ru/analytics/1129-zagod-predlozheniye-apartamentov-v-moskve-sokratilos-napolovinu>
10. Рост предложения апартментов эконом-класса в Москве // URL: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-moskve-rezko-vyroslo-predlozhenie-apartamentov-ekonom-klassa/>
11. Сокращении предложения апартментов в Москве // URL: <https://realty.rbc.ru/news/60e320639a794746f2aef82a>
12. Чапаргина А.Н., Емельянова Е.Е. Рынок жилья России в условиях постпандемической экономики // Научные труды ВЭО России. 2020. Т 5. С. 372-379.

Analysis of investment attractiveness indicators in the Moscow real estate market in the context of economic transformation

Yuri V. Zabaykin

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department Business Management and Service Technologies
Rosbiotech
Moscow, Russia
8926415444@Yandex.ru

Received 19.07.2023

Accepted 11.08.2023

Abstract

The reaction of the real estate market to its own in 2022 was the same as to the "Crimean" sanctions in 2014-2015: the short-term hype ended with strong stagnation and a decline in prices. In 2015-2017, the cost of housing decreased by about 15-20%. However, now both sanctions and the problems of the Russian economy are much more serious than eight years ago, and, most importantly, a huge price bubble has formed in the market during the two years of the pandemic. Thus, this time prices may fall by 30% from the highs of spring 2022 and return to the levels of early 2020. The market has already recovered half of this 30%, explicitly and implicitly. Strange as it may sound, but the main problem of the Russian real estate market in 2022-2023 is not even related to its own problem, not with mobilization and not with sanctions. All these factors, of course, worsen the situation, but the main problem, according to the experts of the Analytical Center, lies in the indicators of the real estate market - it lies in the fact that even before the SVO, a huge price bubble formed in the real estate market. During the two years associated with COVID-19, in 2020 and 2021, housing prices increased by 50-70-100% both in the Moscow region and in most regions of Russia (depending on the

region, segment, district, real estate object) both in the Moscow region and in most regions of Russia. As a result, the current level of housing prices turned out to be completely inappropriate in the new reality after February 24, 2022 – in this new reality, the real estate market turned out to be incredibly overheated. And the current state of the market can be described by such a term as a perfect storm.

Keywords

investment attractiveness, real estate market, Moscow region, economy, change.

References

1. Badusheva V.D., Palagin A.A. Razvitie otrasli stroitel'stva pod vliyaniem COVID-19 // Vestnik Akademii znaniy №39 (4). 2020. S. 81-85.
2. Bogomolov A.I., Nevezhin V.P. Vliyaniye social'no-ekonomicheskikh faktorov na dinamiku prirosta naseleniya v RF // III International Scientific Conference Corporate Governance: Strategies, Processes, Technology: Conference Proceedings. Germany: Baltija Publishing, 2019. S. 93-95.
3. Volkova D. Cheloveko-metry, potrebiteli, «pravil'nye» i «nepravil'nye» zhiteli: reprezentatsiya gorozhanina v diskurse o novykh zhilykh rayonakh Moskvy // Sociologicheskoe obozrenie. 2021. T. 20, № 3. S. 215-243. URL: <https://doi.org/10.17323/1728-192x-2021-3-215-243>.
4. Zhelnina A.A. «Getto v horoshem smysle» protiv «betonnogo getto»: rajonnye diskursy i renovatsiya v Moskve // Gorodskie issledovaniya i praktiki. 2019. T. 4, № 2. S. 21-36. URL: <https://doi.org/10.17323/usp42201921-36>.
5. Kozlova E.B. Notarial'noe soprovozhdeniye otchuzhdatel'nykh sdelok s nedvizhimost'yu: uchebnoye posobie. Moskva: Prospekt, 2022. 88 s.
6. Lapteva E.D. Aktivizatsiya virtual'noj kommunikatsii spetsialista po zhiloy nedvizhimosti s pokupatelyami kak predposylka povysheniya effektivnosti developerskogo proekta v usloviyakh pandemii // Upravleniye razvitiem territorij. 2020. S.484-489.
7. Nevezhin V.P., Bogomolov A.I. O razrabotke koncepcii ekonometriki dlya informatsionnogo obshchestva // Nauchno-prakticheskij zhurnal «Ekonomika i upravleniye: problemy, resheniya». № 6. T. 3. 2017. S. 253-256.
8. Perspektivy rynka zhil'ya v Rossii // URL: https://lenta.ru/news/2022/02/24/estate_future/
9. Predlozheniye apartamentov snizilos' na polovinu v Moskve // URL: <https://m.asninfo.ru/analytics/1129-za-god-predlozheniye-apartamentov-v-moskve-sokratilos-napolovinu>
10. Rost predlozheniya apartamentov ekonom-klassa v Moskve // URL: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-moskve-rezko-vyroslo-predlozhenie-apartamentov-ekonom-klassa/>
11. Sokrashchenii predlozheniya apartamentov v Moskve // URL: <https://realty.rbc.ru/news/60e320639a794746f2aef82a>
12. CHapargina A.N., Emel'yanova E.E. Rynok zhil'ya Rossii v usloviyakh postpandemicheskoy ekonomiki // Nauchnye trudy VEO Rossii. 2020. T 5. S. 372-379.