

УДК: 332.85

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

Малюгин А.Н.

Аннотация: В статье приведен анализ и рассмотрены перспективы развития жилищного рынка на современном этапе. Жилищный сектор адаптируется к условиям рынка, становится более специализированным и сегментированным. Ожидается рост интереса инвесторов к рынку жилищных услуг, управлению недвижимостью.

Ключевые слова: рынок жилья, инвестиции, арендная плата, управление недвижимостью, привлекательность городских территорий.

Инвестиции в жилищную недвижимость представляют собой наиболее ёмкий сектор активов физических лиц в большинстве европейских стран. Его объем составляет от 3 до 8 процентов валового внутреннего продукта (ВВП). Многие исследовательские работы показали, что инвестиции в такую недвижимость является основным показателем ВВП [6]. Инвестиции в жильё, не смотря на то, что они занимают небольшую долю от общего объёма производства, играют важную роль в деловом цикле, поскольку динамика жилищной экономики (объем ввода, цена) является показателем подъемов или рецессий на всём рынке в целом.

Дома являются наиболее важными активами в портфеле домашних хозяйств. Более половины населения Европы живёт в домах или квартирах, занятых владельцами. Самый высокий показатель зафиксирован в Румынии - 96% населения, а самый низкий в Германии – 52%. Однако, в Швейцарии доля арендаторов жилья более 56% [8]. В основном это связано с дороговизной недвижимости и со сложностью получения гражданства страны.

Арендная плата недостаточно привлекательна для крупных инвесторов, которые ищут новый высокий постоянный доход, а не прирост существующего дохода капитала [10]. Анализ рынка в отношении институциональных и крупных инвесторов показывает, что жильё играет незначительную роль в их портфеле. В некоторых странах были введены специальные инвестиционные инструменты для жилого сектора, но это не дало значимых результатов и на рынке преобладают только малые игроки. Количество активов, управляемых институциональными инвесторами, все еще остается низким [3].

Низкие доходы и высокие затраты на эксплуатацию являются барьером на рынке. Рынок жилья показывает высокую текучесть арендаторов и более сложное управление недвижимостью, как с точки зрения усилий, так и затрат. Управление дробным активом недвижимости, таким как квартира, с его особенностями, характеристиками и сложностями, требует постоянного и непрерывного внимания, с которым не все компании готовы справиться [9].

Жилищный сектор по-прежнему имеет значительную инвестиционную возможность в нашей стране, в городах с развитой и устойчивой экономикой. Инвестиции в такое жилье имеют выгодное сопоставление доходов и расходов, гарантируют более высокую стабильность по сравнению с другими формами инвестиций [4].

Также жилая недвижимость обеспечивает хорошую доходность при долгосрочном владении. В длительном рыночном цикле арендная плата, как правило, колеблется меньше, чем цены на жилье. Это свидетельствует о том, что доходность от аренды обычно имеет низкую волатильность и потенциальный рост ожидаемых будущих потоков арендной платы. Инвестиции в жилье являются объектами хеджирования инфляции для институциональных инвесторов. Кроме того, жилые объекты легче отремонтировать или адаптировать для новых видов использования. Жилые здания не устаревают так быстро, как коммерческие здания, в которых инфраструктура и технологии играют более важную роль и могут со временем полностью измениться. Их замена может быть весьма затратной. Даже если жилищный сектор имеет более высокую стоимость обслуживания для собственников, более высокие управленческие и эксплуатационные расходы, то они могут быть перенесены в арендную плату или сведены к минимуму за счет экономии масштаба [7].

В настоящее время, с ростом потребности и доступности жилищная недвижимость зарекомендовала себя как инвестиция, которая генерирует доходы больше, чем расходы, с высокой долей рынка, и низкой перспективой роста. Сектор доступного жилья, большей частью, является безопасной инвестицией, хотя не является высокодоходным средством и считается долгосрочным источником дохода, с низким уровнем риска [1].

Жилой сектор постоянно адаптируется к современным условиям нашей действительности: новый образ жизни и работы изменил спрос на дома и квартиры. Спрос в будущем будет более сегментирован. С одной стороны, все более гибкая и глобальная экономика подталкивает рабочую силу, состоящую из молодых специалистов, временных рабочих, людей, которые работают и живут в разных городах, искать небольшие и комфортные помещения с гибкой и краткосрочной арендной платой. С другой стороны, семьи при условии экономического подъема и роста уровня жизни будут формировать значительный спрос на большие дома и первоклассную недвижимость. В ближайшее время, из-за постоянного старения населения, ожидается более высокий спрос на недвижимость для пожилых людей. Это привлечет новых игроков и специалистов, активно работающих в этой области [2].

Жилищный сектор будущего повысит интерес глобальных инвесторов ко всем сегментам, которые характеризуются высокой составляющей сервиса и стоимостью услуг, такими как жилье и помещения для пожилых людей и студентов, для профессионалов и рабочих. Повысится интерес и для той части населения, которая сталкивается с трудностями в приобретении в собственность жилья из-за низкой заработной платы, цен на жилье, ограничений

по займам, увеличив спрос на качественную частную арендуемую недвижимость. Жилые районы будущего будут спроектированы как «большой центр», жилье в виде новых «деревень», построенных на различных характеристиках или потребностях потребителей. Потребители неодинаковы и все они имеют различные потребности. Им нужны инновационные пространства, полностью управляемые специализированными операторами. Кроме того, профессиональные игроки на новом рынке создадут экономию на инвестициях, за счет глубокого знания местного рынка, эффективного управления ресурсами, оптимизации отношений между различными заинтересованными сторонами и государственными органами [5].

Дифференциация продукции является ключевым фактором для достижения выгоды инвестиций и достижения эффективного ценообразования товара. Стратегический подход к управлению активами в будущем необходим и на рынке недвижимости. Задачи будущего будут направлены на повышение привлекательности жилищной недвижимости, необходимости улучшения качества городских пространств вокруг зданий, повышении ценности самих зданий.

Существующий жилищный фонд недостаточен для удовлетворения потребностей текущего спроса. При повторном использовании жилья инвестор должен сосредоточиться на инновационных продуктах, современных стандартах энергоэффективности, помещениях со свободной планировкой и качественным жилищным обслуживанием.

Список литературы

1. Munoz, O., Malyugin, A., Kolotovkina, E. 2019. The Most Efficient Use of the Real Estate Property in Managerial Decision Making. *ICEME 2019 Proceedings of the 2019 10th International Conference on E-business, Management and Economics*, Pages 80-84, July 15–17, 2019, Beijing, China, Beijing University of Technology, ACM New York, NY, USA. DOI=<https://doi.org/10.1145/3345035.3345073>

2. Малюгин, А. Н. Конкурентные возможности малых городов // Конкуренция и монополия: Сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов, научно-педагогических работников и специалистов в области антимонопольного регулирования. - КузГТУ - Кемерово, 2020. - С. 181-187.

3. Малюгин, А. Н. Распознавание ключевых компетенций при разработке стратегии развития организации / А. Н. Малюгин, И. Ю. Зарубин // Сборник материалов XI Всероссийской научно-прак. конференции с международным участием "Россия молодая", 16-19 апр. 2019 г., Кемерово [Электронный ресурс] / ФГБОУ ВО "Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева"; - Кемерово. - 2019. - <http://science.kuzstu.ru/wp->

content/Events/Conference/RM/2019/RM19/pages/Articles/80333.pdf (дата обращения 02.03.2021).

4. Колотовкина, Е.И., Малюгин, А. Н. Обоснование корректировки индекса доступности жилья (на примере Кемеровской области) / Е.И. Колотовкина, А. Н. Малюгин // Бизнес. Образование. Право - 2011. - №3. - С. 113-117.

5. Малюгин, А.Н. Эргономика и энергосбережение в строительных инновациях / А.Н. Малюгин, Д.А. Гайдай // Социально-экономические проблемы развития старопромышленных регионов (Кемерово, 20-21 мая 2015г.): Сборник материалов международного экономического форума, посвященного 65-летию КузГТУ. -КузГТУ. - Кемерово, 2015. - С. 17.

6. Малюгин, А.Н. Эффективность управления объектами недвижимости: дис. ...канд. экон. наук. - Кемерово, 2002. - 194 с.

7. Малюгин, А.Н., Колотовкина, Е.И. Прогноз показателей развития рынка жилищного фонда Кемеровской области / А.Н. Малюгин, Е.И. Колотовкина // Российское предпринимательство. - 2013. - №12. - С. 89-100.

8. Оценка современного состояния и перспективы развития строительной отрасли Кемеровской области : монография / А.К. Муромцева, А.Н. Малюгин, Е.И. Колотовкина, А.Н. Плебух. – Кемерово : Кузбассвузиздат, 2009. – 163 с.

9. Управление инвестиционным потенциалом развития города: монография / В.В. Герасимов, А.П. Пичугин, Б.С. Сивиринов, А.Н. Малюгин. - Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2012. - 254 с.

10. Шутько Л.Г., Муромцева А.К., Малюгин А.Н. Развитие конкуренции, монополизм и монополизация в пореформенной России: теоретические и практические аспекты // Научные исследования и разработки. Экономика. - 2020. - Т. 8. - № 4. - С. 61-68.

Малюгин Алексей Николаевич, к.э.н., доц., mal.eos@kuzstu.ru, Россия, Кемерово, ФГБОУ ВО «Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева»

PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET

Malyugin A.N.

Abstract: The article analyzes and considers the prospects for the development of the housing market at the present stage. The housing sector is adapting to market conditions, becoming more specialized and segmented. Investors ' interest in the housing services market and real estate management is expected to grow.

Keywords: housing market, investment, rent, property management, attractiveness of urban areas.