

УДК 330.3:303.4

*А.Д. Окольников, Ю.Г. Кузменко***ОБЗОР ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ РОССИИ**

Текущая экономическая ситуация в России характеризуется как кризисная, при этом произошедшие в последние годы изменения оказывают значительное влияние на функционирование различных отраслей экономики, в том числе и на рынок риэлторских услуг. Риэлторские услуги, способствующие реализации одной из насущных потребностей – потребностей в жилье, играют немаловажную роль в сфере социального развития страны и регионов в частности, в виду чего проведенный анализ рынка способствует более глубокому пониманию процессов, происходящих на рынке, выявлению тенденций и перспектив его развития. Авторами проведен подробный анализ текущего состояния рынка риэлторских услуг России, рассмотрены показатели деятельности компаний, на основе данных государственной статистической отчетности и экспертного мнения сделаны выводы относительно перспектив развития проанализированного рынка. Кроме того, результаты проведенного исследования могут быть использованы в процессе принятия стратегических и оперативных управленческих решений агентствами недвижимости и другими игроками рынка риэлторских услуг в меняющихся экономических условиях.

Ключевые слова: рынок недвижимости, риэлторские услуги, конкуренция, кризис, ипотека, кредитование недвижимости.

Согласно теории постиндустриального общества Даниела Белла [12], интенсивное развитие сферы услуг и рост ее доли в валовом национальном продукте является одной из характерных черт перехода страны в постиндустриальную стадию развития, что в настоящее время свойственно многим странам. Современное состояние экономики России также характеризуется ростом значимости сферы услуг, в частности сферы риэлторских услуг.

Риэлторские услуги играют социально значимую роль, они ориентированы на сохранение и преумножение благосостояния людей, одним из составляющих которого выступает такая важная общечеловеческая ценность, как жилье.

В последние годы рынок риэлторских услуг является одним из быстроразвивающихся и высококонкурентных в российской экономике. При этом необходимо отметить, что рассматриваемый рынок тесно связан с рынком недвижимости России [13], ввиду чего изменения экономической ситуации, произошедшие в последние два года в России, отразились на состоянии как рынка недвижимости, так и рынка риэлторских услуг.

Рассмотрим общее состояние экономики России, которое в настоящее время характеризуется большинством экспертов как кризисное [4].

Первой причиной возникновения кризиса в середине 2014 г. стало резкое падение цен на энергоносители вследствие снижения мирового спроса и роста предложения [9]. Всего за полгода с июля 2014 г. стоимость барреля нефти марки Brent упала в два раза и составила 53 долл. за баррель (рис. 1). Поскольку энергоносители составляют около 70 % в структуре экспорта России (рис. 2), такое значительное падение стоимости нефти нанесло сильный удар по экономике страны.

Второй причиной возникновения кризиса стало введение целым рядом стран структурных санкций, направленных против реальных секторов экономики России, а именно оборонного, энергетического и финансового [9].

Эти факторы и послужили первопричиной возникновения в 2014 г. валютного кризиса и резкого обострения структурного кризиса экономики. По итогам 2014 г., рубль, по оценке агентства «Bloomberg» [1; 2], стал худшей валютой года, потеряв 58 % своей стоимости по отношению к доллару США, в то время как в результате кризиса 2008 г. он подешевел всего на 17,7 %.

Необходимо отметить, что в 2014 г. влияние кризиса было ещё не столь ощутимым, как в 2015 г. Курс рубля по отношению к доллару США в 2015 г. опустился на 27 %. Несмотря на то, что такое ослабление было более скромным, чем в 2014 г. (58 %), оно привело к резкому спаду потребительского спроса и реальных доходов населения. Годовая инфляция в России на фоне отмеченных кризисных явлений усилилась и достигла 15,8 % [9]. Средний рост потребительских цен в январе–августе 2015 г. составил 9,8 %, в то время как оборот розничной торговли снизился на 8,1 % [7; 10]. Такие негативные изменения в российской экономике привели к росту числа предприятий-банкротов, которых в первом полугодии 2015 г. образовалось 7658 единиц, что на 15 % больше, чем в аналогичном периоде 2014 г. [9].



Рис. 1. Динамика стоимости барреля нефти марки Brent в 2013–2015 гг. (USD за баррель)



Рис. 2. Структура экспорта России в 2013 г.

Таким образом, кризисная ситуация затронула практически все отрасли экономики и в значительной степени сказалась на благосостоянии населения страны. При этом, как отмечалось ранее, кризисные явления затронули и рынок недвижимости.

При сравнении изменения цен на недвижимое имущество, в зависимости от анализируемой валюты (рублевые или долларовые цены) наблюдается различная динамика. Так, в долларах цены снизились в среднем на 30–40 % по России, в то же время в рублях цены выросли на 15–25 % [14].

Одной из особенностей 2014 г. стал отмеченный экспертами достаточно высокий спрос на недвижимое имущество, что объясняется во многом опасениями потребителей относительно ожидаемого значительного роста стоимости недвижимости по мере углубления кризиса. В то же время 2015 г., напротив, показал резкое уменьшение количества сделок на рынке (рис. 3). Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [11], в 2015 г. по сравнению с предыдущим годом было зарегистрировано на 17,5 % меньше договоров купли-продажи (мены) с участием физических лиц.

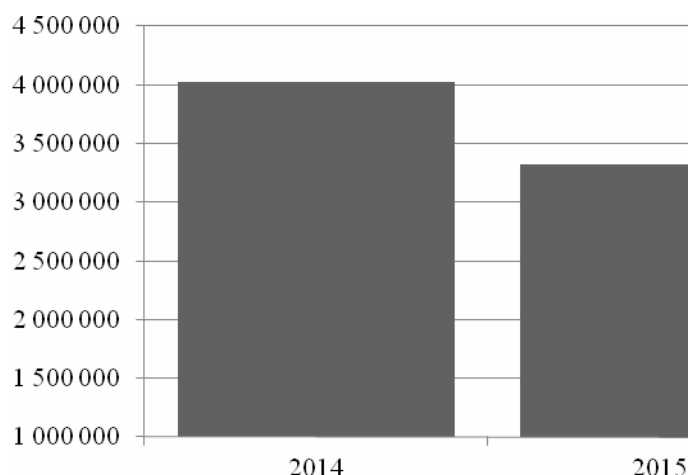


Рис. 3. Динамика количества зарегистрированных договоров купли-продажи (мены) жилых помещений с участием физлиц в 2014–2015 гг. (ед.)

Также резко уменьшилось количество зарегистрированных договоров ипотеки (рис. 4) и договоров долевого строительства (рис. 5) [11]. По данным фонда «Общественное мнение» [15], 69 % населения в настоящее время не просто опасается ипотеки, а вообще исключает возможность заключения договора ипотечного кредитования. Причем 24 % из них объясняют такую неготовность недостатком финансовых средств.

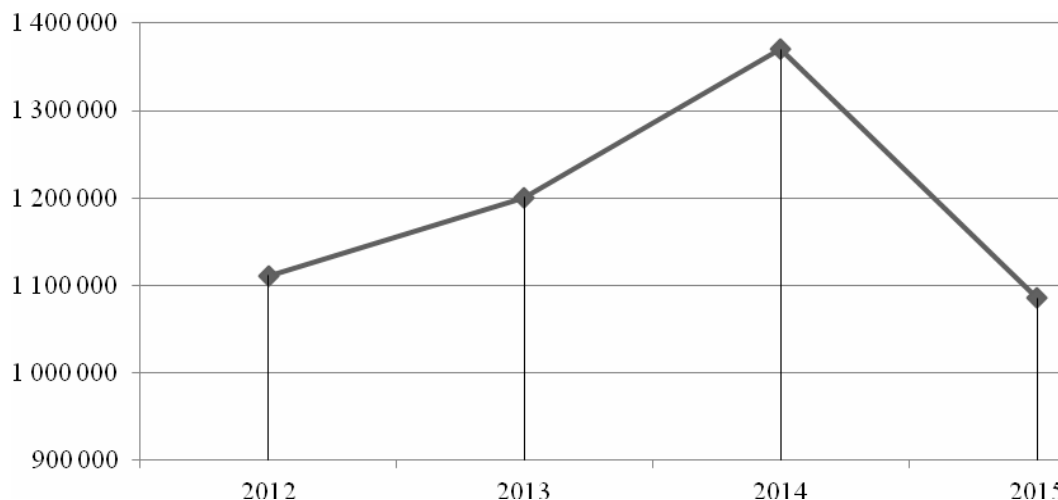


Рис. 4. Динамика количества зарегистрированных договоров ипотеки на основании закона в 2012–2015 гг. (ед.)

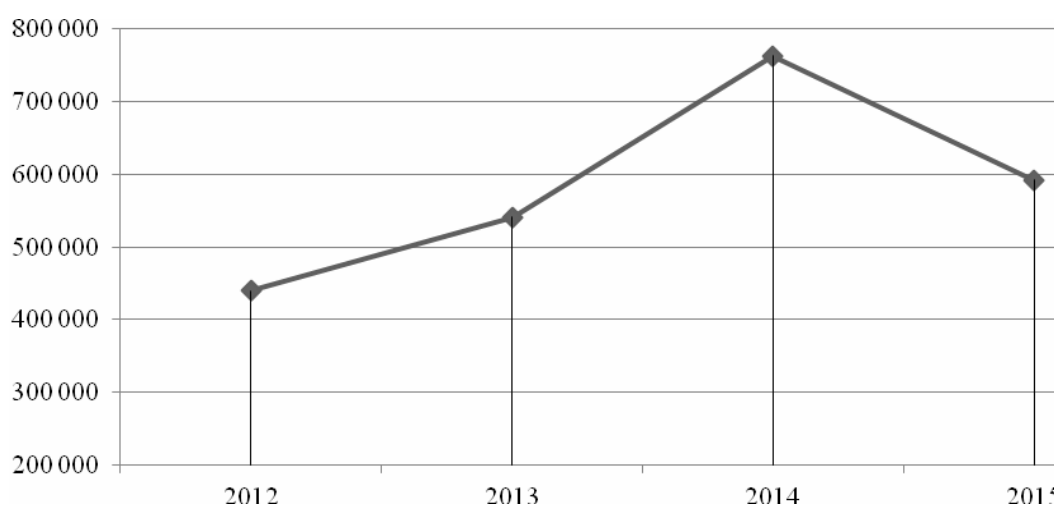


Рис. 5. Динамика количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в 2012–2015 гг. (ед.)

Вместе с тем, по мнению большинства экспертов рынка [6], только государственная программа субсидирования ипотечной ставки на уровне не выше 12 % годовых в 2015 г. позволила сгладить негативное влияние экономического кризиса на рынок недвижимости, и в частности на сегмент первичной жилой недвижимости.

Кроме того, в 2015 г. в значительной степени снизилось количество сделок купли-продажи объектов недвижимости с целью инвестирования, что во многом обусловлено отсутствием в текущей экономической ситуации выгоды в глазах потребителя, а также низкой ликвидностью и, напротив, достаточно высокими транзакционными и налоговыми расходами.

Отмеченная негативная ситуация на рынке недвижимости, ввиду их высокой взаимосвязанности, отразилась и на ситуации на рынке риэлторских услуг, который также испытывает сложности в условиях экономического кризиса.

Как отмечают эксперты рынка, многие риэлторские компании испытывают сложности ввиду сокращения количества сделок с объектами недвижимого имущества. Так, по мнению одного из экспертов, «количество сделок в разных компаниях – в зависимости от того, какую долю на рынке они занимают – сократилось от 20 % до 60 % по отношению к 2014 году» [3]. Другие эксперты описывают похожую рыночную ситуацию, подчеркивая, что объем операций на рынке сократился в среднем по стране на 50 % [5].

Данные Федеральной службы государственной статистики подтверждают мнения экспертов рынка. Согласно опросу представителей риэлторских компаний, с III квартала 2014 г. участники рынка ощущают постоянное падение спроса и объема оказанных услуг, с I квартала 2015 г., по их мнению, отмечается снижение тарифов на риэлторские услуги. Более того, с I квартала 2015 г. риэлторские компании ожидают и дальнейшее ухудшение экономической ситуации, в результате чего индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый на основе приведенных выше показателей, начиная с III квартала 2014 г., принимает отрицательные значения (рис. 6).

По мнению ученых [8], объем спроса на рынке жилой недвижимости падает, но все еще остается выше объема предложения. В первом полугодии прошлого года снижение было еще не столь заметно, так как наблюдался рост цен на недвижимость. В 2016 г. ведущими специалистами прогнозируется более заметное снижение цен, и, как следствие, в 2017–2018 гг. рынок ожидает кризис. Стабилизация ситуации и начало восстановления ожидается в 2019–2020 гг.

Таким образом, рынок риэлторских услуг в настоящее время в значительной степени испытывает негативное воздействие сложившихся кризисных условий.

Ввиду отмеченного сокращения спроса на рынке происходит закономерное обострение конкурентной борьбы. Как результат, многие компании осознают необходимость и обращаются к различным маркетинговым стимулирующим мероприятиям, направленным на привлечение клиентов. Другим направлением активизации коммерческих усилий становится ценовая конкуренция. Однако, несмотря на активизацию маркетинговой составляющей, не всем компаниям в настоящее время удастся справиться с возникшей экономической ситуацией.

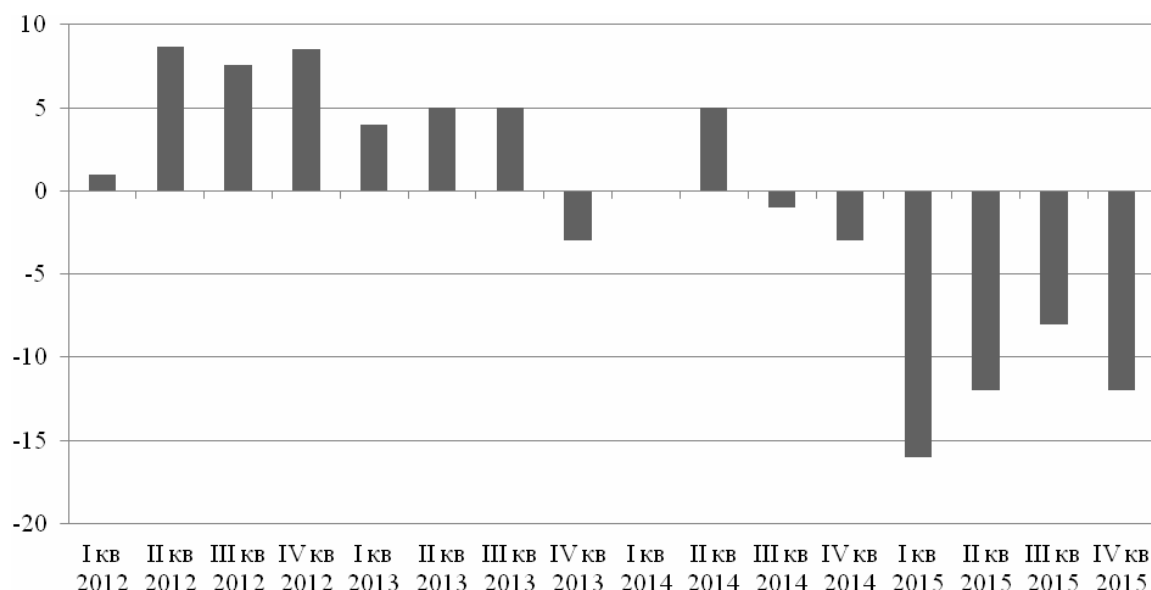


Рис. 6. Динамика индекса предпринимательской уверенности компаний на рынке риэлторских услуг России

Мы считаем, что проведенный анализ рынка риэлторских услуг позволяет заключить, что в ближайшее время ситуация на данном рынке не улучшится, поскольку она в значительной мере зависит от общей экономической ситуации в стране.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Bloomberg заявил о коллапсе потребительской экономики в России. URL: <http://korrespondent.net/world/russia/3540227-Bloomberg-zaiavyl-o-kollapse-potrebytelskoi-ekonomyky-v-rossyy>.
2. Валютный кризис в России (с 2014 года). URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Валютный_кризис_в_России_\(с_2014_года\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Валютный_кризис_в_России_(с_2014_года)).
3. Велесевич С. Риелторы и кризис: как изменилась работа агентств недвижимости. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/26/11/2015/562949998447333.shtml>.
4. Винокуров М.А. Экономический кризис в России в 2014-2015 гг.: причины, последствия и пути решения // Социально-экономические и правовые проблемы обеспечения безопасности региона: материалы Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 2015. С. 65-71.
5. Луткова О. «Это не кризис, это – новая реальность». Российские риелторы ждут подъема рынка только в 2019–2020 годах. URL: https://www.znak.com/2015-10-15/eto_ne_krizis_eto_novaya_realnost_rossiyskie_rieltory_zhdut_podema_rynka_tolko_v_2019_2020_godah.
6. Мартынец А. Риэлторские итоги-2015: как выжить в кризис. URL: <http://kazned.ru/article/5679>.
7. Оборот розничной торговли в России августе упал на 9,1 %. URL: <http://www.interfax.ru/business/467465>.
8. Погорельский А. Российскому рынку недвижимости предсказали пятилетнее падение. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/31/08/2015/562949996902366.shtml>.
9. Полонская Н.В., Шаронова О.В. Экономический кризис в России // Студенческая наука XXI века. 2015. № 3. С. 157-160.
10. «Рост потребительских цен в августе составил 0,4 %, с начала года – 9,8 %, сообщил Росстат сегодня». URL: <http://www.vestifinance.ru/articles/62053>.
11. Статистическая отчетность. URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y.
12. Теория постиндустриального общества. URL: <http://www.grandars.ru/college/sociologiya/postindustrializm.html>.
13. Ухова А.И. Маркетинговый анализ предложения на рынке вторичной жилой недвижимости (на примере г. Челябинска) // Вестн. Южно-Урал. гос. ун-та. Сер. Экономика и менеджмент. 2014. Т. 8, № 2. С. 49-55.
14. Ушакова Н.А., Хурматуллина Н.М. Тенденции развития рынка недвижимости России в условиях экономического кризиса // Актуальные вопросы экономических наук. Новосибирск, 2015. № 43. С. 191-196.
15. ФОМ: почти 70 % россиян исключает для себя возможность взять ипотеку. URL: <http://ria.ru/society/20151013/1300982711.html>.

*A.D. Okolnishnikov, Yu.G. Kuzmenko***REVIEW OF THE CURRENT STATE OF REAL ESTATE SERVICES MARKET IN RUSSIA**

The current economic situation in Russia is characterized as crisis; at the same time changes occurred in recent years have a significant impact on the functioning of various economic sectors, including the market of real estate services. Real estate services that contribute to the realization of one of the most urgent needs – housing needs – play an important role in social development of the country and regions in particular; therefore the conducted market analysis helps to understand better the processes occurring in the market, to identify trends and prospects of its development. The authors carried out a detailed analysis of the current state of the market of real estate services in Russia, discussed indicators of companies; on the basis of the state statistical reporting data and an expert opinion they made conclusions about the prospects of development of the analyzed market. In addition, the results of the research can be used in the process of making strategic and operational decisions by real estate agencies and other players of the real estate services market in the changing economic environment.

Keywords: real estate market, real estate services, competition, crisis, mortgage, real estate lending.

Окольнишников Алексей Дмитриевич, аспирант
кафедры экономики торговли и логистики
Института экономики, торговли и технологий
E-mail: alex_2000let@mail.ru

Кузменко Юлия Геннадьевна,
доктор экономических наук, профессор кафедры
экономики торговли и логистики
Института экономики, торговли и технологий
E-mail: polina.94@mail.ru

ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский государственный
университет»
(национальный исследовательский университет)
454080, Россия, г. Челябинск, просп. Ленина, 76

Okolnishnikov A.D., postgraduate student
at Department of Trade Economics and Logistics,
Institute of Economics, Trade and Technologies
E-mail: alex_2000let@mail.ru

Kuzmenko Yu.G.,
Doctor of Economics, Professor at Department
of Trade Economics and Logistics,
Institute of Economics, Trade and Technologies
E-mail: polina.94@mail.ru

South Ural State University»
(National Research University)
Lenina prosp., 76, Chelyabinsk, Russia, 454080