

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Е.И. Левина, К.А. Бабенчук

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. В декабре 2019 г. мир столкнулся с пандемией COVID-19. До сих пор продолжается пандемия коронавируса, которая повлияла на все сферы предпринимательской деятельности. Ее острая фаза пришлась на 2020 г., но рынок недвижимости достаточно быстро адаптировался под новые условия.

Цель — изучить влияние пандемии на рынок недвижимости Самарской области.

Методы. Уникальность и неподвижность недвижимости делают ее таким товаром, для которого характерна ограниченная заменяемость, или, с экономической точки зрения, относительная неэластичность спроса, когда изменение цен на недвижимость на рынке не приводит к такому же изменению спроса на нее [1]. Был проведен анализ статистических данных изменения цен на вторичном рынке недвижимости и новостройках в Самарской области в 2020 г. (см. рисунок) [2].

Как только в 2020 г. был объявлен карантин, спрос упал на 55–75 %. С марта 2020 г. по ноябрь наблюдалось незначительное снижение цен в пределах 1–1,5 тыс. руб. на вторичное жилье. В мае 2020 г. происходит восстановление объема обращений на объекты на 40–50 %, затем — оживление рынка. В связи с пандемией пострадали и потребители рынка, и строители. На первичном рынке жилья цены снизились в марте и до конца 2020 г. не достигли значений начала года. Но после введения ограничений сразу были разработаны механизмы, благодаря которым можно было продолжать строительные работы. Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья в Самарской области за 5 лет представлены в таблице.

Таблица. Средние цены на первичный и вторичный рынки жилья в Самарской области в 2017–2021 гг., руб. за кв. м

Годы	2017	2018	2019	2020	2021
Первичный рынок жилья	47410	48510	49527	45288	57720
Вторичный рынок жилья	55174	56103	57763	57455	66138

Как видно из представленных данных за последние пять лет, стоимость квартир на рынке недвижимости Самарской области росла включительно по 2020 г. В 2020 г. наблюдалось незначительное снижение цен на вторичном рынке, при этом на рынке новостроек это изменение более существенно. В 2021 г. произошел рост цен, и стоимость за кв. м стала превышать значения до пандемии как на рынке вторичного жилья, так и новостроек.

Результаты. Пандемия в начальной фазе повлияла на стоимость кв. м жилья как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В 2021 г. наблюдался резкий рост стоимости квартир, так как были разработаны меры по доступности ипотечного кредита для населения.

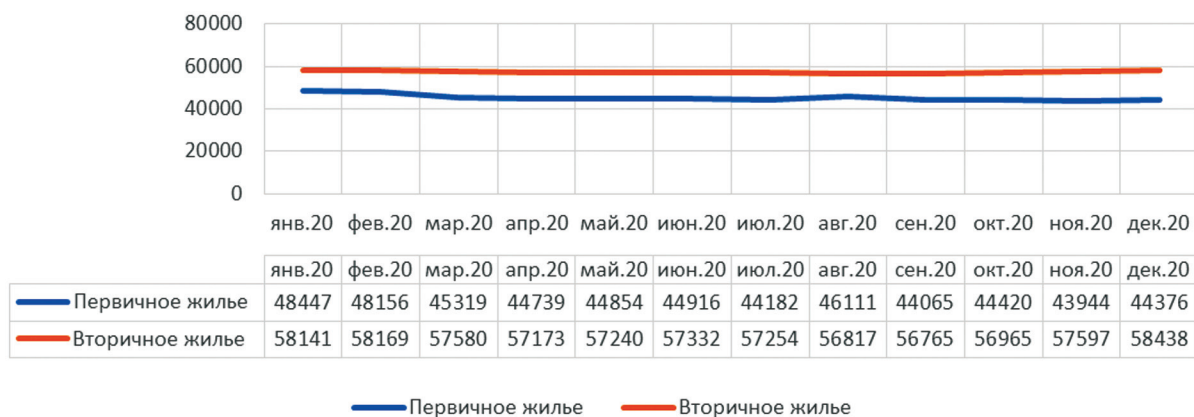


Рис. Средние цены на рынке недвижимости, руб. за кв. м (по месяцам 2020 г.)

Выводы. На данный момент рынок недвижимости переживает парадоксальное состояние, при котором явные признаки экономического кризиса не влекут за собой снижения цен на недвижимость, а даже, наоборот, наблюдается их небольшое повышение [3].

Ключевые слова: пандемия; недвижимость; рынок недвижимости; спрос на недвижимость; рост цен; население Самарской области.

Список литературы

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Москва: Маросейка, 2019. 298 с.
2. realtymag.ru [Электронный ресурс]. Индекс цен вторичного рынка на квартиры в Самаре — 2020 г. // RealtyMag.ru. Доступ по ссылке: <https://www.realtymag.ru/samarskaya-oblast/samara/kvartira/prodazha/prices/2020>.
3. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. № 1. С. 51–61. DOI: 10.7256/2454-0730.2021.1.33906

Сведения об авторах:

Екатерина Игоревна Левина — студентка, группа 2, институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: kate.levina65465@gmail.com

Кристина Александровна Бабенчук — научный руководитель, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики промышленности и производственного менеджмента; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: kristey@mail.ru