

**Пащенко Никита Сергеевич,**  
студент,  
кафедра экономической теории,  
экономический факультет,  
ФГАОУ ВО «Южный Федеральный Университет»,  
г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

## **ФАКТОРЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ АДАПТАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ТЕКУЩИХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

### *Аннотация:*

В статье обозначены основные факторы, которые могли бы оказать влияние на развитие рынка недвижимости в Ростовской области. Сделан анализ динамики цен и спроса на недвижимость, а также представлен обзор воздействия тех или иных факторов на рынок.

### *Ключевые слова:*

Недвижимость, институционализм, импортозамещение, льготная ипотека.

События последних пару лет крайне значительно сказались на рынке недвижимости в России. Ситуация в Ростовской области – не исключение.

Недвижимость любого вида является крайне важной сферой экономики. Недвижимость – это не только место для ночлега и досуга, но также одна из возможностей для инвестирования [1].

В Ростовской области рынок недвижимости чувствует себя лучше, чем в других регионах России, однако и здесь множество проблем.

На рынке вторичного и первичного жилья зафиксирован значительный рост цен как в разрезе нескольких лет, так и в период с ноября 2021 по ноябрь 2022 год. Касается это как Ростова-на-Дону, так и Ростовской области в целом.

В Ростове-на-Дону ситуация следующая.

Цены на новостройки изменились следующим образом: 80 284 рублей цена квадратного метра на ноябрь 2021 года. На ноябрь 2022 года цена квадратного метра – 100 532 рубля. На рынке вторичного жилья ситуация следующая: 76 170 рублей цена квадратного метра на ноябрь 2021 года. 96 087 рублей цена на ноябрь 2022 года [2]. При этом с октября месяца спрос на новостройки упал, а на вторичное жилье – пропорционально вырос [3].

С ноября 2019 года цена выросла значительно. Средняя цена квадрата в новостройке на 28.11.2019 года – 55 492 рубля. На вторичном рынке цена была несколько выше – 60 247 рублей.

В Ростовской области ситуация схожая, однако отсутствует статистика по 2022 году. На 28.11.2019 года квартиры в новостройках области (с учетом Ростова-на-Дону) стоили 50 186 рублей. На 30.12.2021 год цена 88 844 рубля. На вторичном рынке цены, следующие: 53 842 рубля на 28.11.2019 и 69 780 на 30.12.2021.

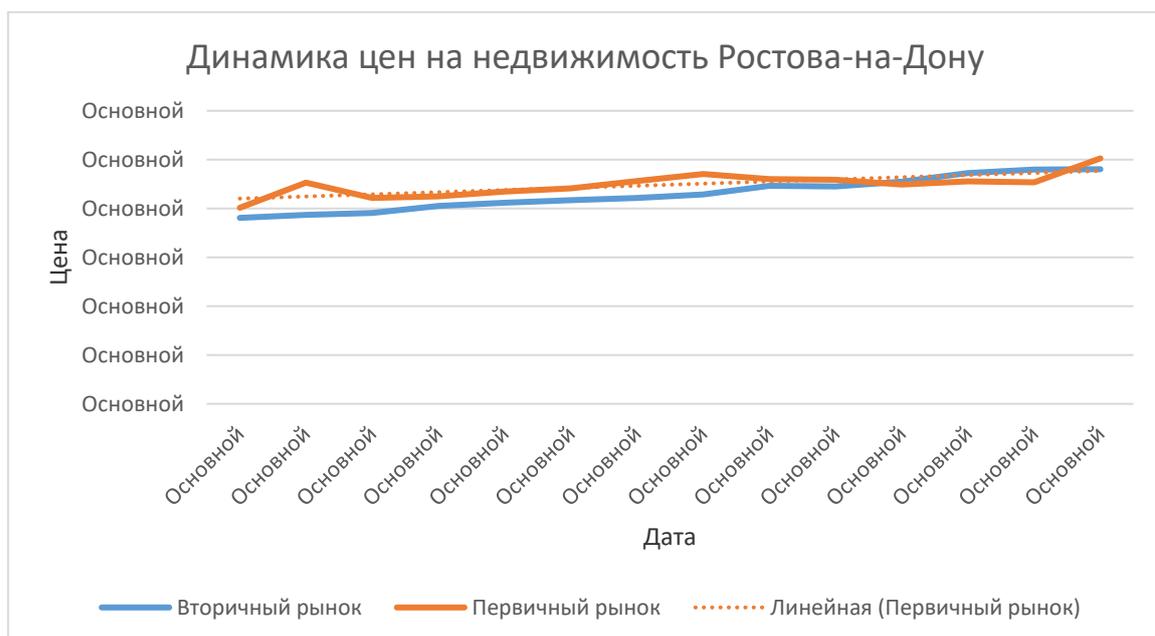


Рисунок 1 – Динамика цен на недвижимость в Ростове-на-Дону

Ставки по ипотеке в текущих условиях не падают, а скорее незначительно растут последние несколько недель. Средневзвешенные ставки по рыночной ипотеке на новостройки и рефинансированию, а также по ипотечным программам с господдержкой за неделю с 4 по 11 ноября **не изменились**. Согласно аналитическому [обзору ДОМ.РФ](#), ставки рыночной ипотеки на готовое жилье **снизились на 0,01 п.п. до 10,74%** [4].

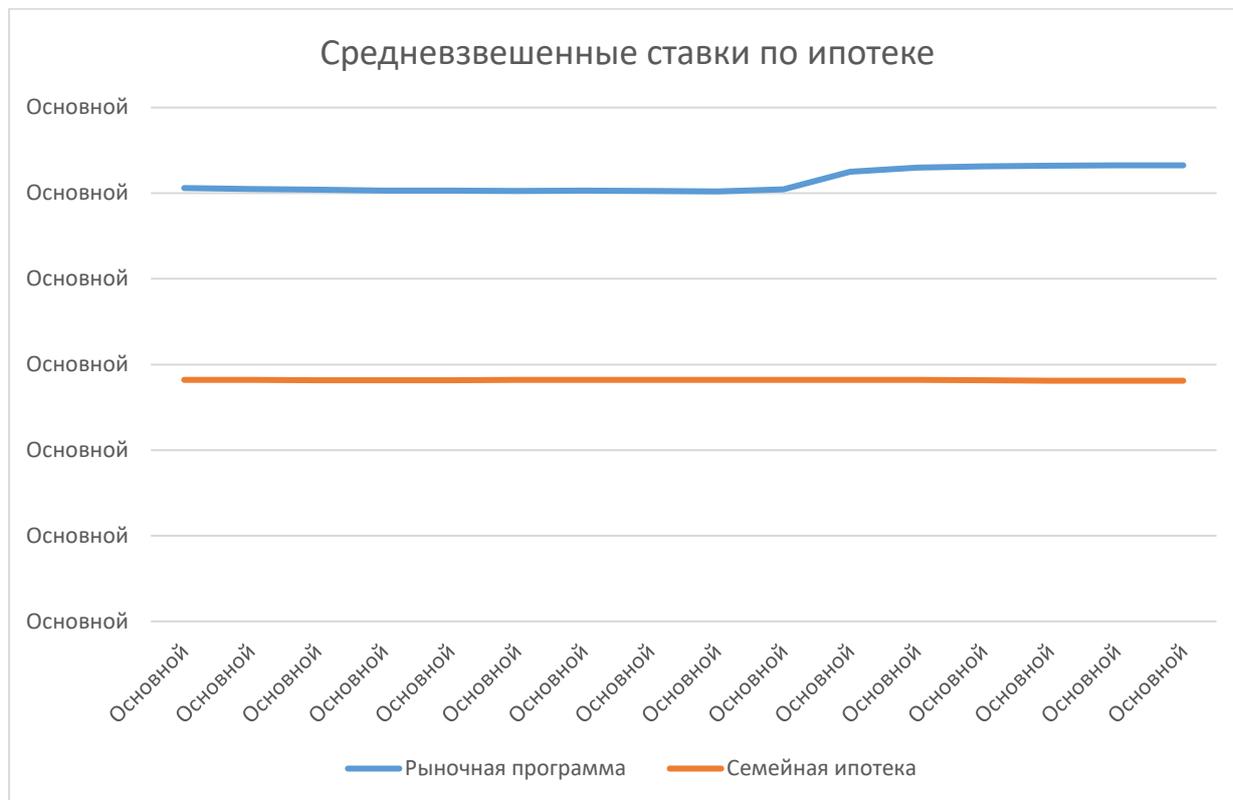


Рисунок 2 – Динамика ставок ипотеки с 29.07.2022 по 11.11.2022

Таким образом жилье стало менее доступным, нежели год или два назад.

Многие эксперты предсказывают падение рынка недвижимости на юге России на 25% к концу 2022 года. Это весьма серьезное значение, которое может вызвать новые экономические сложности [5].

Изменение или отмена программ льготного ипотечного кредитования позволит «охладить» рынок. Из-за льготных программ цены за квадратный метр значительно выросли, минимизируя положительный эффект от более низких ставок. Таким образом заметны значительные искажения рынка.

Естественное падение спроса на фоне роста ставок позволит снизить цены на недвижимость, вернуть рынок в более равновесное состояние и стабилизировать баланс спроса и предложения.

Программа импортозамещения, которая в том числе задействовала и строительную отрасль объяснима, однако несет в себе значительные риски. Во-первых, это может обернуться ростом издержек для застройщиков, поскольку предполагается снижение конкуренции на рынке стройматериалов. Рост издержек вызовет рост цен для конечного потребителя. Во-вторых, известный в экономике «эффект младенца» работает далеко не всегда так как надо, а зачастую и вовсе дает отрицательный эффект. Быстрый и вынужденный поиск новых ресурсов, построение с нуля торговых отношений и выстраивание производственных цепочек – процесс не одного дня и часто он может обернуться падением качества. Поэтому здесь необходим максимально тщательный анализ рынка.

Депопуляция населения Ростовской области, особенно в малых городах и селах крайне негативно отражается на рынке. Отсутствие спроса сильно бьет по развитию населенных пунктов в целом. Повышение рождаемости, привлечение мигрантов (в том числе с соседних регионов) могло бы дать импульс не только рынку недвижимости, но и экономике городов в целом.

Любая недвижимость имеет свой срок службы, иначе говоря – жизненный цикл [6]. Наличие именно данного жизненного цикла обеспечивает постоянное функционирование рынка. Таким образом, даже несмотря на самые тяжелые факторы, рынок недвижимости так или иначе будет функционировать. Однако важно помнить о важности данного рынка и его функционирования для экономики, чтобы избежать негативных эффектов в будущем.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Игнатенко, А.С., Михайлова, Т.Н. Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик / А.С. Игнатенко, Т.Н. Михайлова, – М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС. 2016. – 44 с.
2. Цифровая платформа Restate. Динамика цен продажи квартир в Ростове-на-Дону. URL: <https://rostov-na-donu.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/> (дата обращения: 10.11.2022).
3. Банк России. Показатели рынка жилищного кредитования. [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (дата обращения: 10.11.2022).
4. ДОМ.РФ. Аналитический обзор по ипотечным ставкам. <https://www.дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 10.11.2022).
5. РБК. Строительные трудности: эксперты и девелоперы о рынке жилья на Дону. URL: <https://rostov.rbc.ru/rostov/11/10/2022/634434de9a79474e30eefd2f> (дата обращения: 13.11.2022).
6. Васильева, Л.С. Экономика недвижимости: учебник. – М.: Эксмо, 2008. – 480 с.

**Pashchenko Nikita Sergeevich,**

Student,

Department of Economic Theory,

Faculty of Economics,

Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education "Southern Federal University",

Rostov-on-Don, Russian Federation

### **FACTORS CONTRIBUTING TO ADAPTATION OF THE REAL ESTATE MARKET OF THE ROSTOV REGION IN THE CURRENT ECONOMIC CONDITIONS**

*Abstract:*

The article identifies the main factors that could influence the development of the real estate market in the Rostov region. An analysis of the dynamics of prices and demand for real estate is made, as well as an overview of the impact of certain factors on the market.

*Keywords:*

Real estate, institutionalism, import substitution, preferential mortgage.