

Боровских Нина Владимировна

ЦИКЛИЧНОСТЬ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматриваются проблемы цикличности развития регионального рынка недвижимости. Автор проводит анализ видов циклов и характеризует содержание каждого из них. В работе выделены тенденции развития рынка недвижимости, как на федеральном, так и на региональном уровне. Применительно к региональному рынку недвижимости оцениваются индикаторы циклов, предлагаются конкретные меры по сокращению цикла спада на рассматриваемом рынке.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2016/7/5.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2016. № 7 (109). С. 24-26. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2016/7/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

При изучении вопросов политического блока можно посмотреть короткометражный мультфильм «Медвежья история» (Чили, 2014 год). Это – аллегоричная картина о тоталитарном политическом режиме. Главного героя – медведя – вырвали из обычной жизни и насильно заставили выступать в цирке, разлучив со своей семьей. Герой мультфильма исполняет цирковые номера в точном соответствии с указаниями «дрессировщиков», единственное, что греет его душу, – это память о сыне и жене. Однако по возвращении домой он не находит их. Разлученные семьи, слепое выполнение приказов и невозможность быть собой – это проявления того, как тоталитарный режим ломает человеческие судьбы.

В качестве еще одного примера можно привести фильм «1984» (Великобритания, 1984 год) и мультфильм «Скотный двор» (США, 1999), снятые по одноименным произведениям Дж. Оруэлла. Однако они имеют возрастные ограничения, поэтому в учебном процессе могут быть использованы лишь некоторые фрагменты.

Использование видеоматериалов в процессе изучения курса обществознания не только в определенной мере помогает восполнить недостаток социальной практики обучающихся, способствует формированию необходимых умений, но и помогает учащимся в написании обществоведческого эссе на едином государственном экзамене в той части, где необходимо привести фактическую аргументацию для доказательства своей позиции. С помощью примеров автор эссе может пояснить свою мысль, продемонстрировать умение связывать теоретические проблемы с практическим пониманием, реальной жизнью. Опыт показывает, что примеры из истории, литературы наиболее высоко ценятся экспертами при оценивании работы [2]. Большинство представленных в статье кинофильмов и мультфильмов основываются на литературных произведениях, а, следовательно, помогут ученикам успешно справиться с требованиями единого государственного экзамена.

Список литературы

1. **Белов В. А.** Занимательная цивилистика: очерки по небольшим, но небезынтересным вопросам гражданского права. М.: Центр «ЮрИнфоР», 2006. Вып. 3. 215 с.
2. **Белянкова Е. И.** Обществоведческое эссе: типичные ошибки и пути их преодоления // Преподавание истории в школе. 2015. № 9. С. 53-57.

USING VIDEO MATERIALS AT SOCIAL STUDIES LESSONS

Belyankova Elena Ivanovna, Ph. D. in Pedagogy
Tula State Pedagogical University named after L. N. Tolstoy
Helena-2106@mail.ru

The article considers the possibility to use video materials (movies, animations) at Social Studies lessons. The author argues for the necessity and relevance to integrate video materials into educational process, provides examples of their use while studying particular themes of the course and training for the unified state exam.

Key words and phrases: Social Studies; unified state exam; methodology to teach Social Studies; using video materials at the lesson.

УДК 338.431

Экономические науки

В статье рассматриваются проблемы цикличности развития регионального рынка недвижимости. Автор проводит анализ видов циклов и характеризует содержание каждого из них. В работе выделены тенденции развития рынка недвижимости, как на федеральном, так и на региональном уровне. Применительно к региональному рынку недвижимости оцениваются индикаторы циклов, предлагаются конкретные меры по сокращению цикла спада на рассматриваемом рынке.

Ключевые слова и фразы: рынок недвижимости; цикличность развития; тенденции развития рынка; спрос на недвижимость; предложение недвижимости.

Боровских Нина Владимировна, д.э.н.
Омский государственный технический университет
ninabor_omsk@mail.ru

ЦИКЛИЧНОСТЬ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Проблемы цикличности экономического развития являются одними из важных в экономической науке и практически значимыми, до сих пор продолжают дискуссии экономистов о причинах, факторах, последствиях и мерах адаптации экономических субъектов и объектов к кризисным явлениям. Значение теории цикличности состоит в том, что ее разработка и применение позволяют наметить перспективы в развитии экономики, скорректировать национальную экономическую политику и повысить ее эффективность.

Под рынком недвижимости следует понимать сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, заинтересованных в приобретении, отчуждении или аренде недвижимости, а также процессов функционирования рынка [1; 3].

К особенностям рынка недвижимости относят: локализацию рынка, т.е. ограниченность рынка в пространстве; асимметричность информации об объектах недвижимости, в т.ч. информации как о физических характеристиках, так и о правовых характеристиках отчуждаемого или приобретаемого объекта недвижимости; ограниченную численность продавцов и покупателей на рынке недвижимости, что обусловлено уникальностью каждого объекта недвижимости; низкую эластичность спроса на недвижимость; значительный уровень трансакционных издержек при передаче товара от продавца к покупателю; циклический характер развития рынка недвижимости во времени.

Циклы рынка недвижимости могут носить как долгосрочный характер и продолжаться несколько лет, так и краткосрочный характер, соответственно характеризоваться длительностью до одного года.

Выделяют четыре фазы в долгосрочном цикле рынка недвижимости:

1) цикл спада на рынке недвижимости характеризуется наличием построенных зданий, при этом число незанятых строений возрастает и собственнику сложно продать объекты недвижимости, с точки зрения экономической теории рынок недвижимости в цикле спада представляет собой рынок продавца;

2) цикл поглощения созданных объектов недвижимости предполагает отсутствие предложения на рынке новых объектов недвижимости, при этом активно осуществляются прединвестиционные исследования по формированию проектной документации строительства новых объектов недвижимости;

3) цикл нового строительства определяется ростом цен на новые объекты недвижимости и недострой, цены достигают максимального значения по сравнению с предыдущими циклами в результате повышения спроса на вновь созданные объекты;

4) цикл насыщения рынка недвижимости характеризуется наличием излишка строительных мощностей и перепроизводством строительной продукции, в результате этого объемы строительства постепенно сокращаются, замедляется рост продаж объектов недвижимости.

Переход из одного цикла в другой происходит плавно, основными индикаторами, позволяющими определить, в каком цикле находится рынок недвижимости, являются спрос (число зарегистрированных сделок с недвижимостью), предложение (количество объектов, выставленных на продажу) и цены на недвижимость в определенный период времени. Ликвидность недвижимости, ее качественный и количественный аспекты, являются результирующими факторами действия цикличности на рынке недвижимости [3; 4]. Каждой фазе цикличности предшествуют определенные факторы, которые могут носить долгосрочный характер (например, демографические изменения на рынке, увеличение или снижение уровня безработицы, принятие или отмена законодательных актов, регулирующих рынок недвижимости, и другие факторы) либо краткосрочный характер (доступность источников финансирования приобретения недвижимости, миграция рабочего населения, увеличение или уменьшение численности абитуриентов и учащихся вузов и ссузов и др.).

Общая площадь жилых помещений в Омской области за период 1990-2008 гг. последовательно возрастала (Табл. 1), в 2008 г. этот показатель был равен 43488,5 тыс. квадратных метров, таким образом, увеличение произошло более чем на 25% [2].

Таблица 1.

Основные показатели состояния жилищного фонда Омской области

Показатели	1990 г.	2000 г.	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Общая площадь жилых помещений, млн кв. м	34,4	39,6	41,1	44,1	45,6	46,7	45,5	46,6
в том числе в городской местности	22,2	27,2	28,7	31,2	32,3	32,4	32,6	33,8
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м	15,9	18,7	20,1	22,5	22,8	23,2	22,9	23,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	983	546	756	707	837	739	827	848
Средние цены на первичном рынке жилья, тыс. руб./м ²	-	8,5	16,4	31,2	32,7	36,8	39,5	41,6
Средние цены на вторичном рынке жилья, тыс. руб./м ²	-	8,4	16,6	32,5	34,6	40,1	42,3	45,4

Наибольший рост пришелся на 2005-2008 гг., за трехлетний период в г. Омске было введено в строй 1480,3 тыс. квадратных метров жилья. В 2014 г. введено в действие 848 тыс. м² жилья. Основными застройщиками выступили Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, ООО «Стройбетон» и ООО «КСМ «Сибирский железобетон»».

Цены на рынке жилья за период 2000-2014 гг. возросли почти в пять раз, наибольший рост цен наблюдался в 2002-2006 гг. Стремительный рост цен на недвижимость в 2004-2006 гг. был обусловлен относительной экономической стабильностью в стране и доступностью ипотечных кредитов. Этот период для регионального рынка недвижимости можно считать циклом нового строительства. Затем последовал цикл насыщения рынка, временные рамки этого периода для нашего региона составили 2-2,5 года, этот цикл длился с конца 2006 г. до конца 2008 г. Рост продаж недвижимости происходил медленными темпами и в конце периода существенно сократился. Постепенно возник излишек готовой строительной продукции. В 2008-2011 гг. рынок недвижимости переживал цикл насыщения и спада, подъем также был непродолжительным по времени, он длился

примерно два года, это период 2012-2014 гг., затем опять наступил период насыщения, начиная с конца 2015 г., рынок недвижимости снова переживает период спада, причиной которому стали политические события и резкое сокращение платежеспособности потенциальных и существующих покупателей.

В 2016 г. варианты новостроек занимают 61% от всех предложений, а на вторичный рынок приходится 39% объявлений. Больше количество новостроек держится на рынке до сих пор. Такое положение дел определяется не столько возросшими объемами строительства, сколько застоём на рынке. При росте предложений спрос на покупку жилья, напротив, значительно снизился.

С изменением ситуации на региональном рынке недвижимости изменялось и количество риэлторских агентств. В 2007 г. в Омске насчитывалось около 600 агентств недвижимости. Для сравнения в г. Новосибирске – всего порядка 320. Динамика роста числа посредников на рынке такова, что за три года их стало в 2,2 раза больше, а за пятилетку количество утроилось. Число сделок в них исчислялось единицами, а в сегодняшних непростых условиях у многих возникли серьезные проблемы, в 2015-2016 гг. наблюдалось сокращение числа офисов у крупных «игроков».

В настоящее время региональный рынок недвижимости переживает цикл спада, можно предполагать, что в случае снижения объемов производства, которое наблюдается сегодня в связи с сокращением старта нового строительства, и роста спроса населения, простимулированного государственными мерами поддержки, через некоторое время начнется рост рынка и цен. В альтернативном сценарии, если строители, подгоняемые чиновниками, будут углублять кризис перепроизводства и платежеспособность населения будет снижаться, то число незавершенных строений резко возрастет и, скорее всего, произойдет разорение большинства местных застройщиков.

К основным тенденциям развития рынка недвижимости, как на федеральном, так и на региональном уровне, необходимо отнести:

- переориентацию потребительского спроса в сегмент экономжилья;
- совершенствование и дальнейшую проработку законодательства в сфере регулирования строительной отрасли и деятельности риэлторских компаний, для застройщиков это может быть обязательное создание резервного капитала через механизм обеспечения нормативов собственного капитала, для риэлторов – введение лицензирования деятельности;
- развитие рынка арендного жилья вследствие снижения платежеспособного спроса населения на готовое жилье;
- постепенное формирование олигопольной структуры строительного рынка, т.к. в отрасли остаются только крупные «игроки» со стабильным финансовым положением и наличием достаточных активов;
- дальнейшее активное развитие агрегированных информационных сайтов о недвижимости, что будет способствовать сокращению количества риэлторских компаний и снижению транзакционных издержек на рынке недвижимости.

В качестве реальных мер по преодолению или сокращению продолжительности цикла спада в регионе должны выступать следующие: повышение платежеспособности населения; понижение процентных ставок при ипотечном кредитовании (продолжение государственной программы по субсидированию ипотеки на первичное жилье); привлечение в ипотечный рынок средств пенсионных фондов как самых долгосрочных; отраслевое и возможно даже точечное финансирование строителей со стороны государства; уменьшение налоговой нагрузки на строительную отрасль; увеличение государственной поддержки по созданию социальной инфраструктуры на новых строительных площадках; снижение стоимости подведения и подключения к центральным коммунальным сетям; обеспечение законного ускорения процедур разрешительной и технической документации; снижение и устранение административных барьеров во всех сегментах отрасли; формирование четких и понятных для инвестора планов (программ) по застройке территорий.

Список литературы

1. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. 2014. № 3 (354). С. 43-55.
2. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2015: стат. сб. / Росстат. М., 2015. 1266 с.
3. Самойленко М. Г., Полховская Т. Ю. Банковские риски и циклы рынка недвижимости // Известия Ростовского государственного строительного университета. 2015. Т. 2. № 20. С. 96-102.
4. Ульянова О. Ю. Экономическая и институциональная природа жилищного кризиса и причины его возникновения // Экономический анализ: теория и практика. 2012. № 27. С. 9-19.

CYCLICITY OF DEVELOPING THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET

Borovskikh Nina Vladimirovna, Doctor in Economics
Omsk State Technical University
ninabor_omsk@mail.ru

The article examines the problems of the cyclicity of developing the regional real estate market. The author analyzes the types of the cycles and describes the content of each of them, identifies the developmental tendencies of real estate market at the federal and regional levels. In relation to the regional real estate market the paper evaluates the cycle indicators, proposes specific measures to reduce the recession cycle at the mentioned market segment.

Key words and phrases: real estate market; development cyclicity; developmental tendencies of market; demand on real estate; offer on real estate.