

УДК 338.2

DOI 10.26118/2782-4586.2024.92.30.062

Кошечко Александр Николаевич
Московская международная академия

Ситуация на рынке недвижимости: влияние внешних факторов на изменения потребительского спроса

Аннотация. Рынок недвижимости является важнейшим индикатором экономического состояния страны, оказывая значительное влияние на уровень жизни населения, развитие городской инфраструктуры и социально-экономическую политику. Современные тенденции в сфере недвижимости определяются рядом ключевых факторов, включая технологические инновации, экологические аспекты, демографические изменения и экономическую нестабильность. Одной из главных тенденций становится акцент на устойчивое развитие, что выражается в популяризации экологичных зданий и внедрении энергоэффективных технологий. Постпандемийный период также изменил подходы к выбору жилой недвижимости, вызвав рост интереса к просторным помещениям, приспособленным для удалённой работы.

Несмотря на существующие вызовы, рынок недвижимости продолжает адаптироваться к изменениям, активно внедряя инновации и отвечая на потребности современного общества. Экологическая ответственность, технологический прогресс и внимание к потребительским предпочтениям остаются ключевыми факторами устойчивого развития и конкурентоспособности в этой сфере.

Ключевые слова: рынок недвижимости, технологии, устойчивое развитие, процентные ставки, экологические тенденции, инвестиции.

Koshechko Alexander Nikolaevich
Moscow International Academy

The situation in the real estate market: the impact of external factors on changes in consumer demand

Annotation. The real estate market is the most important indicator of the economic state of the country, having a significant impact on the standard of living of the population, the development of urban infrastructure and socio-economic policy. Current trends in real estate are determined by a number of key factors, including technological innovations, environmental aspects, demographic changes and economic instability. One of the main trends is the emphasis on sustainable development, which is reflected in the popularization of environmentally friendly buildings and the introduction of energy-efficient technologies. The post-pandemic period has also changed approaches to the choice of residential real estate, causing an increase in interest in spacious rooms adapted for remote work.

Despite the existing challenges, the real estate market continues to adapt to changes, actively introducing innovations and responding to the needs of modern society. Environmental responsibility, technological progress and attention to consumer preferences remain key factors for sustainable development and competitiveness in this area.

Keywords: real estate market, technology, sustainable development, interest rates, environmental trends, investments.

Рынок недвижимости занимает центральное место в экономической структуре большинства стран и является одним из наиболее значимых индикаторов экономического здоровья и благосостояния общества. Его динамика оказывает прямое воздействие не

только на уровень жизни населения, но и на развитие инфраструктуры, городской среды, а также на формирование социальной и экономической политики государств [1]. Воплощая в себе целый ряд аспектов – от жилищного строительства до коммерческой недвижимости и инфраструктурных проектов – рынок служит важным барометром изменений в экономической среде.

В последние годы сектор недвижимости испытывает на себе воздействие множества факторов, которые определяют его развитие и трансформацию. Глобализация, развитие технологий, изменение демографической ситуации и нового образа жизни играют первостепенную роль в формировании новых трендов [1]. Например, постпандемический период резко изменил привычные подходы к организации рабочего пространства. Гибридные модели работы, когда сотрудники частично продолжают трудиться удаленно, ставят новые требования к жилым помещениям, что вызывает рост популярности квартир с отдельными кабинетами и большими площадями.

Кроме того, экономические колебания, приводящие к изменению стоимости материалов, изменению процентных ставок по ипотекам и уровням доходов населения, также оказывают большое влияние на рынок [2]. Время, когда низкие процентные ставки способствовали росту цен на недвижимость, может постепенно смениться другими реалиями, что заставляет инвесторов и покупателей быть более внимательными и осознанными в своих выборах.

Технологические инновации становятся катализатором изменений в сфере недвижимости: от умных домов, оборудованных современными системами автоматизации, до цифровых платформ, облегчающих поиски и сделки [2]. Эти технологии не только повышают уровень комфорта, но и обеспечивают большую прозрачность и доступность информации, что становится особенно актуально в условиях быстро меняющегося мира.

Следовательно, рынок недвижимости находится в состоянии постоянной эволюции, и его дальнейшие перспективы во многом зависят от реакции на современные вызовы.

На современном рынке недвижимости наблюдается множество интересных и важных тенденций, которые формируют его развитие и определяют будущие перспективы. Одной из самых значительных является акцент на устойчивое развитие и экологические аспекты. С учетом растущего внимания к вопросам экологии и изменениям климата, необходимость в создании и эксплуатации зданий, минимизирующих негативное воздействие на окружающую среду, становится всё более очевидной [3]. Зеленые здания, соответствующие высоким стандартам энергоэффективности, завоевывают популярность. Строительство таких объектов основано на принципах устойчивого проектирования, которые предполагают использование экологически чистых материалов и технологий, направленных на минимизацию потребления ресурсов. К примеру, предложение возобновляемых источников энергии, таких как солнечные панели, а также системы управления отходами, становятся неотъемлемой частью современных жилых и коммерческих проектов. Это не только положительно сказывается на экологии, но и помогает сократить эксплуатационные затраты для владельцев таких зданий.

Постпандемическая реальность существенно изменила потребительские предпочтения в сфере недвижимости. С переходом на удаленную работу многие начали заново оценивать, что для них значит идеальное жилое пространство. Возможность работать из дома привела к тому, что многие стали искать жилье, в котором будет удобно организовать рабочий уголок. Наличие тихой комнаты, где можно сосредоточиться и избегать домашнего шума, стало важным требованием для множества людей.

Кроме того, возрос интерес к более просторным квартирам и загородным домам. С увеличением времени, проводимого дома, многие начали осознавать преимущества больших жилых площадей. Это не только решение вопроса с офисом, но и возможность создать комфортную атмосферу для семьи [3]. Просторные пространства позволяют лучше организовать свою повседневную жизнь, а также обеспечивают места для активного отдыха, хобби и общения со своими близкими.

В последние годы технологии оказывают значительное влияние на рынок недвижимости, преобразуя традиционные методы взаимодействия между покупателями, продавцами и агентами. Искусственный интеллект становится важным инструментом в этой сфере, автоматизируя множество процессов [4]. Используя аналитические возможности ИИ, компании могут прогнозировать рыночные тенденции, помогать в оценке стоимости объектов и предлагать клиентам наилучшие решения для инвестиций. Виртуальные помощники и чат-боты делают услуги агентов более доступными, обеспечивая клиентов постоянной поддержкой и консультациями.

Не менее важным аспектом является использование больших данных. Специализированные платформы собирают и анализируют информацию из множества источников, включая рыночные отчеты, социальные сети и экономические показатели. Такой подход позволяет инвесторам глубже понять динамику рынка, выявлять ключевые факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости. Например, информация о развитии инфраструктуры в определенном районе, демографические данные и уровень преступности могут сыграть решающую роль в принятии решений о покупке или аренде жилья.

Кроме того, блокчейн-технология способствует повышению прозрачности и безопасности сделок с недвижимостью. Она устраняет необходимость в посредниках, что ведет к сокращению затрат и снижению рисков при проведении сделок [4]. Данная технология позволяет фиксировать каждую операцию в неизменном регистре, что делает процесс покупки и продажи объектов более надежным. Все эти факторы демонстрируют, как технологии революционизируют рынок недвижимости, делая его более доступным, безопасным и эффективным для всех участников.

Глобализация оказывает значительное влияние на рынок недвижимости, меняя его структуру и динамику. Ввиду стремления инвесторов диверсифицировать свои активы и искать новые возможности, наблюдается рост интереса к зарубежным рынкам [3]. Это стремление обусловлено желанием найти более высокую доходность, особенно в развивающихся странах, таких как регионы Юго-Восточной Азии и Восточной Европы. Такой поток капитала создает новые условия для застройщиков, которые сталкиваются с увеличением конкуренции и могут предложить разнообразные проекты, соответствующие международным стандартам.

Технологический прогресс в виде онлайн-платформ упростил процесс покупки и аренды недвижимости за границей. Инвесторы теперь могут легко исследовать и анализировать зарубежные объекты, что делает рынок более доступным для иностранных покупателей [5]. Сервисы, предлагающие помощь в сделках с недвижимостью, становятся международными, и это способствует созданию более прозрачной среды для инвестиций. Вдобавок к этому, специалисты из разных стран имеют возможность обмениваться опытом и знаниями, что позволяет застройщикам и агентам по недвижимости сравнивать подходы и внедрять лучшие практики, что в свою очередь приводит к улучшению качества предоставляемых услуг.

В результате этих изменений возможности для инвестирования на рынке недвижимости значительно расширяются, предоставляя инвесторам новые перспективы и способствуя международной интеграции.

В 2024 году рынок недвижимости столкнулся с рядом изменений, которые обусловлены влиянием экономических факторов. Экономические циклы продолжают оказывать значительное воздействие на динамику рынка. Когда экономика процветает и уровень доходов населения возрастает, наблюдается рост спроса на жилую и коммерческую недвижимость. Это, в свою очередь, приводит к увеличению цен и активизации строительных процессов, поскольку застройщики стремятся удовлетворить потребности покупателей, что обуславливает появление новых проектов и внедрение современных решений. Однако текущая глобальная экономическая нестабильность и замедление роста, характерные для 2024 года, привели к сокращению спроса на недвижимость. Человек,

который планирует покупку, становится более осторожным и часто откладывает принятие решения. В условиях спадов рынка многие застройщики сталкиваются с проблемами рентабельности, а цены на недвижимость начинают снижаться. Это создает атмосферу неопределенности и заставляет как покупателей, так и продавцов пересматривать свои стратегии. Уменьшение цен наблюдается в большинстве крупных городов, и это часто интерпретируется как начало коррекции рынка, так как ситуация со снижением спроса и предложением становится все более заметной.

Уровень процентных ставок играет одну из ключевых ролей в динамике рынка недвижимости, так как он напрямую влияет на условия кредитования и доступность жилья для покупателей. В 2024 году наблюдаются значительные изменения в этой сфере. В последние месяцы года уровень процентных ставок по ипотечным кредитам продолжал расти, что создавало преграды для многих потенциальных покупателей жилья. Увеличение ставок привело к увеличению минимальной суммы платежа, что особенно ощущается молодыми семьями и гражданами с ограниченным доходом. В результате многие из них оказываются в положении, когда покупка жилья становится финансово непосильной. Это обстоятельство вынуждает покупателей пересматривать свои бюджеты, и зачастую они предпочитают либо отложить покупку, либо выбирать менее дорогие варианты недвижимости, что снижает общий спрос на рынке.

Другая сторона процесса заключается в том, что такие изменения могут также повлиять на ценообразование. Продавцы, понимая уменьшение покупательского спроса, могут быть вынуждены снижать свои первоначальные ожидания по цене, чтобы привлечь покупателей. Эта концепция приводит к возможному снижению цен на недвижимость, создавая тем самым новый баланс на рынке.

С другой стороны, существует возможность снижения процентных ставок, что может создавать благоприятные условия для покупателей. Когда центральные банки принимают решение о снижении ставок, ипотечные кредиты становятся более доступными, и это может вызвать повышение покупательской активности [6]. Снижение процентных ставок позволяет более широкому кругу людей рассматривать покупку жилья как реальную возможность, что, в свою очередь, способствует росту спроса.

Таким образом, уровень процентных ставок является важным индикатором состояния рынка недвижимости, оказывая значительное влияние на решения покупателей и продавцов и формируя общую динамику цен и доступности жилья.

Возможно заключить, что современная ситуация на рынке недвижимости определяется множеством факторов, включая экологические, экономические и технологические тенденции. Несмотря на определенные сложности и неопределенности, рынок продолжает эволюционировать, находя новые пути для роста и развития. Адаптация к изменениям в потребительских предпочтениях и активное использование новых технологий позволят участникам рынка оставаться конкурентоспособными и готовыми к будущим вызовам. Исследование этих тенденций и постоянное совершенствование процессов будут ключом к успешному развитию в условиях меняющейся экономики.

Список источников

1. Бердникова В.Н., Тернющенко В.А., Пылаева Ю.М. Конъюнктура рынка недвижимости: куда пойдет кривая спроса? // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2022. – № 4(95). – С. 73-82.
2. Лопушанский В.С., Фролов А.А., Зиниша О.С. Современное состояние ипотечного кредитования в России: проблемы и перспективы // Eromen. Global. – 2023. – № 35. – С. 24-31.
3. Баклаева Н.М. Состояние ипотечного жилищного кредитования в современных условиях и механизмы его развития // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2024. – Т. 3, № 7(147). – С. 74-88.

4. Перцева О.В., Бортунова А.В. О развитии рынка недвижимости в развивающихся городах центральной Сибири // Экономика. Управление. Финансы. – 2023. – № 2(32). – С. 337-345.

5. Нечаев О.С. Современные проблемы государственного регулирования рынка недвижимости // Трансформация экономики и финансового сектора России: вызовы и тренды: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции, Москва, 30 марта 2023 года. – М.: Синергия, 2023. – С. 443-444.

6. Волынская К.Н., Поротов Ю.П. Внешнеэкономические сделки с недвижимостью // Научный аспект. – 2024. – Т. 5, № 2. – С. 586-591.

7. Соселия Н.Т., Аббазов А. Э., Стынин Д. А. Развитие ипотечного кредитования недвижимости//Актуальные вопросы современной экономики. 2023.- №1. С.43-50

Информация об авторе

Кошечко Александр Николаевич, аспирант Московской международной академии, г. Москва, Россия

Koshechko Alexander Nikolaevich, PhD student at the Moscow International Academy, Moscow, Russia