

Поведение потребителей на российском рынке недвижимости

Научный руководитель – Зимовина Елена Павловна

Пузанов Никита Сергеевич

Студент (магистр)

Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта, Калининград, Россия

E-mail: n.puzanov@list.ru

Изменчивость потребительского поведения на рынке недвижимости в России стала более явной в последние несколько лет. Безусловно, на спрос на рынке недвижимости влияет огромное количество факторов, имеющих единственную точку соприкосновения – потребитель, а если более конкретно его психологическая и финансовая составляющая. Далее я выделил ряд факторов, которые на мой взгляд оказывают сильное влияние на поведение потребителя на рынке недвижимости в России.

Приобретение недвижимости как явление можно рассматривать с двух сторон: с экономической или психологической. Рогатых А. С. в своей работе, посвященной поведению потребителей в условиях девелопмента, ссылается на исследования ВЦИОМ, которое показывает, что 96% респондентов испытывают стресс и страх перед сделками с недвижимостью [2]. Покупатели зачастую делают выбор интуитивно, полагаясь лишь на собственные предпочтения.

Особенно сильным фактором влияния на потребительское поведение в последние годы являются санкционные ограничения. Данные ограничения в совокупности с увеличением ключевой ставки Банка России привели к изменению условий ипотечного кредитования. В статье Чередниченко А. В. представлено несколько явных изменений, например, размер первоначального взноса на жилье теперь может достигать 50% от его стоимости, а максимальная сумма ипотечного кредита на льготных условиях была снижена с 12 млн. рублей до 6 млн. рублей [4, с. 185-186].

Если брать за отдельный фактор влияния инфляцию, то стоит отметить, что она не всегда приводит к падению спроса на недвижимость. В условиях роста цен недвижимость может рассматриваться как выгодный инвестиционный актив, который будет придерживать уровень спроса [1]. Выгода такого вложения существенная, так с 4 квартала 2020 по 4 квартал 2023 года средняя стоимость 1 квадратного метра увеличилась на 46% с 66,7 до 97,4 тыс. рублей [4].

Важную роль в стимулировании спроса на недвижимость также играет государственная поддержка, которая представлена в виде субсидий для семей с детьми. Программы льготного ипотечного кредитования и материальная поддержка семей позволяют удерживать интерес к покупке жилья даже при ужесточении ипотечных условий. В 2022 году количество сделок на рынке первичной недвижимости снизилось всего на 0,9% по сравнению с 2021 годом, несмотря на увеличение ключевой ставки [4, с. 186].

При покупке недвижимости перед потребителем всегда стоит выбор между вторичным жильем или жилой площадью в новостройке. У каждого варианта есть свои существенные плюсы, например, новостройки привлекают к себе потребительское внимание возможностью обустройства по личным предпочтениям и однородной социальной средой, в то время как вторичное жилье предлагает низкие цены и уже развитую инфраструктуру. В 2022 году доля вторичной жилплощади в общей доле ипотечного кредитования увеличилась в 1,6 раза – с 44% до 70% [1].

Не стоит забывать про региональные особенности рынка недвижимости. Если рассматривать географическое распределение спроса, то наиболее востребованными регионами

являются Москва и Московская область, Санкт-Петербург. Наиболее высокая стоимость 1 квадратного метра в 2022 году была зафиксирована в Северо-Западном федеральном округе, что частично объясняется государственной поддержкой в виде льготного кредитования [4].

На поведение потребителя также оказывает влияние репутация застройщика. Общее качество проделанных работ и довольные клиенты определяют успех продаж на несколько лет вперед. Помимо качества собственных продуктов застройщики должны учитывать психологические особенности своих клиентов, чтобы предложить продукт, который найдет своего потребителя [2].

На потребителя оказывают влияние и менее очевидные факторы, например - инвестиционная политика строительных организаций. Стратегия инвестиций вне зависимости от сферы деятельности должна учитывать текущие тенденции и потребности потребителей. Чтобы сгладить негативный эффект роста стоимости жилья на его доступность, строительные компании вынуждены рассматривать сторонние инструменты финансирования, которые предоставляются на условиях рассрочки или корпоративных программ [4]. Согласно данным портала БанкиРу ипотечный портфель финансово-кредитных организаций увеличился с 9,3 трлн. руб. до 13,8 трлн. руб. в период с 2021 по 2023 год [5].

Из всех ранее перечисленных факторов и особенностей рынка недвижимости, можно сделать вывод о том, что изменчивость потребительского поведения возможно обуславливается способностью граждан России адаптироваться к меняющейся вокруг экономической среде. Государство старается оказывать максимальную поддержку, чтобы давление ранее перечисленных факторов было минимальным, и при выборе недвижимости человек руководствовался больше личными предпочтениями.

Источники и литература

- 1) Бахарева, Е. Д. Влияние социально-экономических факторов на потребительское поведение на рынке недвижимости / Е. Д. Бахарева // Студенчество - Инновации - Экономика современной России : Сборник материалов студенческой научной конференции по итогам НИР за 2022 год, Йошкар-Ола, 10 мая 2023 года. Том Выпуск 8. – Йошкар-Ола: Марийский государственный университет, 2023. – С. 163-164. – EDN BBTSII.
- 2) Рогатых А. С. Социологическое исследование потребительского поведения в условиях девелопмента / Инновации и инвестиции. 2023. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sotsiologicheskoe-issledovanie-potrebitelskogo-povedeniya-v-usloviyah-developmenta> (дата обращения: 01.03.2025).
- 3) Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья // ЕМИСС Государственная статистика [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://fedstat.ru/indicator/31452>
- 4) Чередниченко, А. В. Специфика поведения потребителей на рынке недвижимости в условиях санкций и ее влияние на инвестиционную политику строительных организаций / А. В. Чередниченко // Наука и бизнес: пути развития. – 2024. – № 1(151). – С. 185-189. – EDN KNNRGB.
- 5) Что происходит с рынком недвижимости и ипотечным рынком: итоги 2022-го и прогноз на 2023 год // Портал «Банки.ру» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.banki.ru/news/research/?id=10983426>