

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИТОГИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ ЗА 2020 ГОД

Гаджимурадова Л.А.

Аннотация. В статье анализируются итоги инвестиционной активности на рынке недвижимости за 2020 год, который оказался нелегким для социально-экономического положения страны. Рассмотренные в данной статье итоги инвестиционной активности в данном секторе помогут спрогнозировать состояние инвестиционной активности в последующие годы экономики в целом.

Ключевые слова: инвестиционная активность, безработица, капитал, ВВП.

Для России 2020 год прошел достаточно в нестабильной и тяжелой социально-экономической обстановке. Несколько лет страна пытается увеличить денежные потоки в страну и усилить инвестиционную активность в стране. Необходимо отметить, что главными причинами, которые препятствуют достижению вышеуказанной цели являются несовершенное законодательство, низкий уровень доходов населения, а также несовершенные условия для открытия и ведения бизнеса в стране. На законодательном уровне не в полной мере защищены интересы заемщиков и кредиторов, а также существует тяжелое налоговое бремя не только на население, но на лиц, занимающихся предпринимательством. Именно это не позволяет России достичь социально-экономического развития и добиться повышенной инвестиционной активности в стране не только населением страны, но со стороны зарубежных стран. Неудивительно, что в начале 2020 года в стране наблюдалось снижение инвестиционной активности из-за сильно повлиявшей на экономику страны пандемии «Covid-19». Общий объем промышленного производства снизился по причине уменьшения добычи полезных ископаемых и сокращения выпуска инвестиционных товаров. Не смотря на увеличение безработицы в начале 2020 года, в стране наблюдалось повышение покупательской способности по причине ускоренным продажам товарам повседневного спроса в начале перехода на самоизоляцию. Этот повышенный спрос финансировался также собственными сбережениями населения. Стоит отметить, что в первом квартале 2020 года годовой темп прироста ВВП составлял 1,5-2%. Во втором квартале годовые темпы прироста ВВП отрицательны по причине влияния на экономическую активность ограничительных мер в период пандемии.

Нестабильная обстановка в стране послужило причиной ухудшения состояния во многих секторах экономики. Безусловно, в период жестких ограничений инвестиционная активность резко снизилась, особенно на рынке недвижимости. Причиной этому является то, что инвестиционная деятельность на рынке недвижимости весьма сильно зависима от внешних факторов. В 2020 году произошло ряд событий, которые существенно повлияли на рынок недвижимости. К таким факторам относятся: значительное сокращение российского ВВП, сокращение добычи нефти по условиям новой сделки ОПЕК, скачки курса доллара. В результате этого, объем инвестиции за период апрель- июнь снизился на рынке недвижимости на 48%. Однако, восстановление инвестиционной активности на рынке недвижимости и возвращение на прежнее стабильное состояние спрогнозировано не ранее конца 2021 года.

В 2020 году наибольшая часть активов было вложено в складскую недвижимость. В складскую недвижимость на ноябрь 2020 года было вложено 26,6 млрд.р. Многие инвесторы заинтересовались вложением в данный вид недвижимости, так как складская недвижимость показал полную устойчивость к воздействию коронакризиса, а также немалой роли в перераспределении товаров в экономике. Деловая активность была на высоком уровне на рынке жилой недвижимости. В данном секторе наблюдается спекулятивные процессы от девелоперов, которые воспользовались выгодной субсидированной ипотекой для максимизации своих доходов. В ближайшие годы спрогнозировано увеличение спроса на рынок жилья. Однако, офисная недвижимость отличии от жилой, потерпело значительные убытки и сильно ощутил на себе давление в период пандемии.

Инвестиции в российскую недвижимость со стороны зарубежных стран стали менее выгодными по причине ослабления рубля и новых налоговых инициатив, которые привели к удорожанию выводу средств за рубеж. В ближайшие годы инвестиции в российскую экономику со стороны иностранного сектора будут сохранять тенденцию снижения. Стоит отметить, что государство планирует увеличить инвестиционную активность на данном рынке путем выполнения крупных проектов инфраструктуры. Для развития инфраструктуры в 2020-2021 годы потратить 2 трлн. рублей, в том числе внебюджетных. Применение национальных проектов частично заморозили из-за пандемии. В 2020 году было запланировано увеличение расходов (40%) в госпрограмме "Доступное и комфортное жилье" [1].

Тем не менее, с сентября экономическая составляющая не значительно отличается от показателей 2019 года, и связано не только с пандемией, как можно было бы предположить, но в большей степени с системными проблемами. В целом последствия пандемии и коронакризиса будут угрожать финансированию и развитию отрасли, по крайней мере в ближайшие 3 года. Восстановления инвестиционной активности инвесторов на

данном рынке можно ожидать только после полного снятия ограничительных мер и восстановления данного рынка от сложившегося потрясения, что может занять немалую часть 2021 года. В течение последующих двух лет возможно понаблюдать за продолжающимся ростом заинтересованности инвесторов во вложении средств в складские и индустриальные объекты. Как было отмечено ранее, за время пандемии данный сегмент показал устойчивость к кризисным состояниям и иным потрясениям в экономике, так как оказавшись важным элементом перераспределения товаров в период ограничений, складской сегмент привлек немалое внимание инвесторов, в том числе крупных фондов. В дальнейшем можно спрогнозировать снижение заинтересованности иностранных инвесторов в ближайшие годы — геополитическая ситуация и глобальный кризис значительно сократят долю иностранного капитала в инвестиции в российские активы. В 2021 году можно увидеть долю иностранного капитала не более 10% по сравнению с привычными 20%. Иностранным инвесторам больше невыгодно наращивать свои инвестиционные портфели в России. На рынке остался сегмент розничных инвесторов, заинтересованных вкладываться в недвижимость, но исторически для этого не было полноценных инструментов. Большое число компаний и профессиональных команд работают над тем, чтобы предлагать розничным инвесторам инструменты закрытых фондов недвижимости. Через несколько лет любой человек, у которого есть большой капитал, сможет через мобильное приложение сравнить разные возможности инвестирования в недвижимость и выбрать фонд, оптимальный для себя с точки зрения защищенности, доходности и сохранности средств [2].

Исходя из этого можно делать ставки в 2022 году на индустриально-складской сегмент и российских инвесторов, которые опробуют относительно или абсолютно новые для себя инвестиционные схемы.

Список литературы

1. Аскинадзи В. М. Инвестиции: учебник для вузов / В. М. Аскинадзи, В. Ф. Максимова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 385 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13634-0. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/468735>
2. Официальный сайт Центрального банка РФ <https://www.cbr.ru/>