

УДК 338.57.055.2, ББК 65.221 © Т. В. Чибикова
DOI: 10.24412/2225-8264-2021-3-90-98

Т. В. Чибикова

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2020-2021 ГГ. НА ПРИМЕРЕ Г. ОМСК

Автор анализирует изменение цен на жилую недвижимость в период пандемии в 2020-2021 гг. В контексте предыдущего периода, когда динамика цен на рынке недвижимости подчинялась ограниченному числу факторов, в рассматриваемый период число факторов увеличилось значительно. Наиболее важными изменениями, которые произошли в макроэкономической среде и повлияли на стоимость объектов, автор считает снижение численности предложения, государственную программу по поддержке семьи и детства, снижение ипотечных ставок, кредитные каникулы, низкий уровень доходности депозитов. Все эти факторы действовали одновременно, что создало синергетический эффект, который выразился в изменении цен на объекты недвижимости на 23,18% на «вторичном» рынке, и на 31,54% на рынке строящегося жилья. Помимо указанных выше основных факторов, на рост стоимости жилья так же повлияли различные последствия пандемии COVID-19: закрытие границ и авиасообщений, дефицит рабочей силы в строительных компаниях, переход на дистанционный характер работы, что, соответственно, увеличило ценность жилья, которое для многих российских граждан стало так же местом работы. В силу того, что рынок недвижимости не относится к высокоорганизованным рынкам в силу своей специфики, обусловленной низкой стандартизованностью товара (объектов недвижимости) и низкой стандартизованностью цены, данный фактор приводит к сложности управления ценой и рынком со стороны государственных органов. Соответственно управление ценами на данном рынке должно осуществляться через косвенные рычаги.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, материнский капитал, ипотечные каникулы, «первичный» рынок, «вторичный» рынок, девелопер, ипотечная ставка, локдаун, дистанционная занятость

Актуальность. Ценообразование в недвижимости в условиях современной действительности как никогда актуально. Не только покупатели и продавцы на рынке жилой недвижимости за период 2020-2021 гг. были ошеломлены небывалым ростом цен, но и аналитики, девелоперы, инвесторы, имеющие доступ к большому количеству информации и привыкшие к регулярному мониторингу и прогнозу этой сферы. Беспрецедентность данной ситуации заставила исследователей искать подоплеку причин, вызвавших такой небывалый рост цен. Несмотря на общее мнение, что данная рыночная аномалия вызвана снижением ставок по ипотеке, автор убежден, что причиной рассматриваемых событий стал целый ряд различных, подчас не связанных друг с другом факторов, вызвавших синергетический эффект и приведших к изменению цен на 25-30%.

Цель настоящего исследования: рассмотреть факторы, повлиявшие на изменение цен на рынке жилой недвижимости в 2020-2021 гг. и дать оценку данному влиянию.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости г. Омск. Предмет исследования: цены на объекты жилой недвижимости г. Омск.

Значимые изменения в ценовой ситуации на рынке недвижимости вызвали небывалые споры и интерес в научных кругах. У ряда авторов появились статьи, пытающиеся ответить на вопрос о причинах такого стремительного роста спроса. Е.Д. Налимова, Н.Р. Степанова [14] выделяют такие события, как рост спроса на малогабаритные квартиры, указывают такие факторы, как выгодная ипотека под 6,5 % годовых, материнский капитал при рождении или

усыновлении первого ребенка, ипотечные каникулы до шести месяцев. Н.А. Кропотухина, С.А. Хиревич [11] отмечают, что на стоимость недвижимости влияют «инфраструктура, месторасположение, транспортная доступность, качество строительства, экономическая ситуация в стране и т.д.» [11]. Р.Н. Берлизев, Е.А. Попова увидели существенную разницу между развитием рынка недвижимости в федеральных центрах и региональных рынках недвижимости. Основной причиной роста цен на рынке недвижимости они считают низкие ставки по ипотеке и низкие ставки по депозитам [7]. И.Н. Нехороших считает основной причиной роста цена государственную поддержку населения и снижения ставок по ипотеке [15].

Помимо отечественного опыта, были проанализированы зарубежные издания по указанной тематике. Рассмотрим некоторые из них.

Joe Shaw указывает на всплеск цифровых технологий, которые влияют на ценообразование на рынке недвижимости. В основном это касается более эффективного управления портфелем (например, VTS), новых способов аренды жилья (например, Airbnb) или беспрепятственного обслуживания (например, FixFlo) [5]. Группа авторов Tsung-Pao Wu; Hung-Che Wu представляют новые взгляды на взаимосвязь между неопределенностью экономической политики (EPU) и туристической деятельностью в странах БРИК (например, в Бразилии, России, Индии и Китае). Глобальная пандемия отразилась на туристическом бизнесе, что в свою очередь вызвало кризис на рынке недвижимости [6]. Can Cui отмечает, что в связи с резким ростом цен на жилье на рынке недвижимости фрагментация жилищных возможностей стала более

важной для изменения структуры социального неравенства [1]. Исследователи Konga Dongmin, Chenga Yawen, Liub Shasha рассматривают причинно-следственные связи повышения стоимости жилья на рынке в Китае, указывая такую причину, как рост благосостояния населения [2].

Подводя итоги проделанному обзору научных статей, вышедших в 2021 году и рассматривающих ситуацию «по горячим следам», можно сделать вывод, что основной причиной авторы указывают снижение ипотечных ставок, государственную поддержку семей и низкие ставки по депозитам. Признавая верность и значимость сделанных выводов, автор тем не менее настаивает на гипотезе, согласно которой данные факторы не являются единственными, а воздействуют в комплексе с другими общественными, политическими и социальными явлениями.

Настоящее исследование было проведено на базе открытых источников рынка недвижимости г. Омск: МЛСН.ру, опубликованных в открытом доступе отчетов Акционерное общество «ДОМ.РФ», СМИ.

Методика исследования

Методы исследования: статистические методы: ряды динамики (на примере ценовой динамики и динамики ипотечных ставок), сводка и группировка материалов статистического наблюдения. Так же применялись такие общенаучные методы, как научное обобщение (рассмотрение различных событий в одном взаимосвязанном контексте), синтез.

Результаты исследования

Ценовые волны на рынке недвижимости начали иметь место начиная с 2008 года, до этого наблюдался неуклонный рост, отличающийся в разные периоды степенью интенсивности. Однако 2008 году «ипотечный кризис» в США привел к мировому экономическому кризису, который в первую очередь отразился на рынке недвижимости.

Тем не менее, последующий экономический рост вызвал новый подъем цен. Он наблюдался вплоть до 2014 года, когда международные политические события, введение санкций привели к внутреннему российскому экономическому кризису, «обвалу» рубля, которые в свою очередь вызвали резкое падение цен на жилую недвижимость. Данная тенденция носила длительный характер и продолжалась вплоть до середины 2018 года, после чего стало наблюдаться новое повышение цен, носившее постепенный характер. Рост цен с 2018 года по 2020 был незначительными, в частности с января 2018 г. по январь 2020 г. цены в г. Омск в среднем выросли на 9%. На фоне предыдущего спада данную цифру можно рассматривать как стабилизацию ценовой ситуации.

В таком ключе события развивались вплоть до мая 2020 года, когда мировая пандемия COVID-19 заставила государственную власть прибегнуть к искусственным ограничениям («самоизоляция»), что отрицательно сказалось на многих формах бизнеса. Это породило новый виток экономического кризиса, в котором страна находится по настоящее время. Но, в отличие от предыдущих периодов, вместо ожидаемого снижения цен на недвижимость, возник аномальный рост цен (рис. 1).

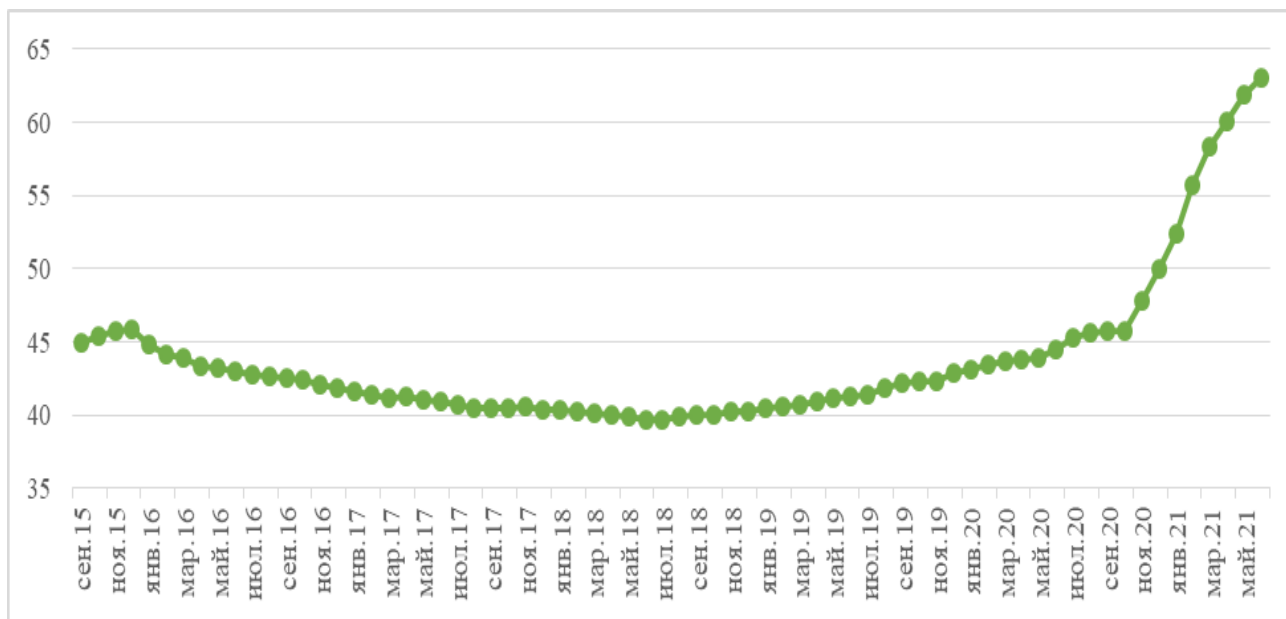


Рис. 1. – Динамика цен на жилую недвижимость в г. Омск по данным omsk.mlsn.ru [13]

Причем, рынок «первичной» и «вторичной» недвижимости развивались неравномерно (рис. 2 и рис. 3.).

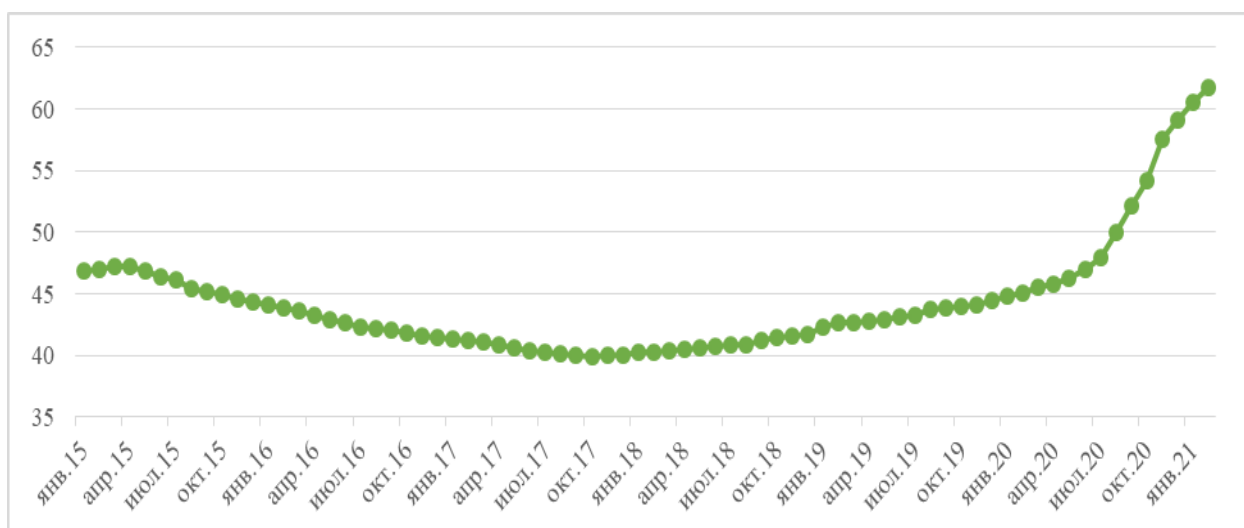


Рис. 2. – Динамика цен на «вторичном» рынке недвижимости в г. Омск по данным omsk.mlsn.ru [13]

На рынке «вторичного» жилья динамика цен отражает существующую тенденцию к спадам и подъемам, присущая рынку в целом.

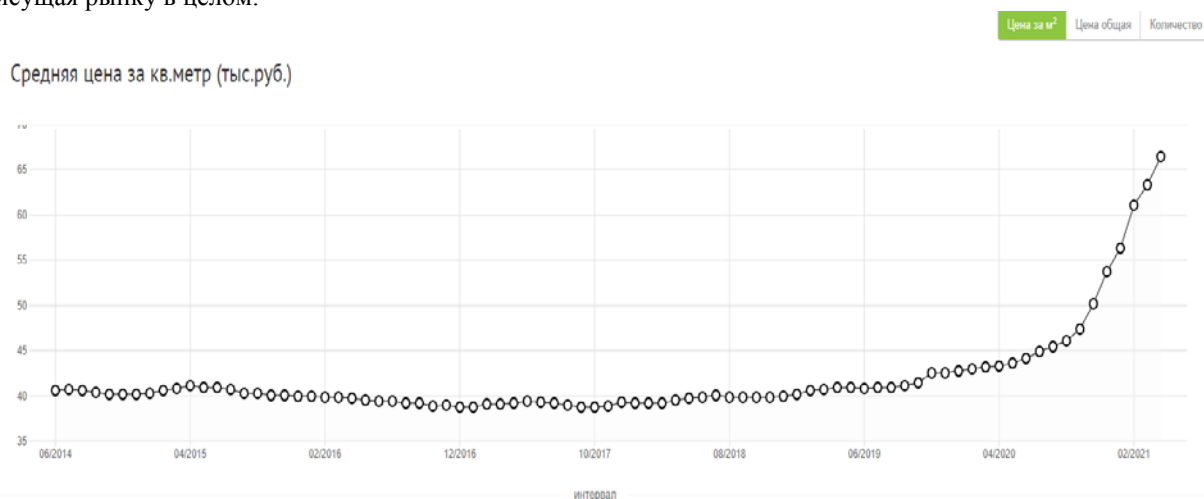


Рис. 3. – Динамика цен на «первичном» рынке недвижимости в г. Омск по данным omsk.mlsn.ru [13]

На рынке строящегося жилья цены были относительно стабильны вплоть до 2020 года, а в этот период они показали рост еще более стремительный, чем на «вторичном» рынке.

Для сравнения, с января 2020 г по январь 2021 г. на рынке «вторичного» жилья в г. Омск цены в среднем выросли на 23,18%, в то время как на рынке новостроек рост цен составил 31,54%.

Рост цен на объекты жилой недвижимости сопровождался снижением объема предложения (рис. 4).

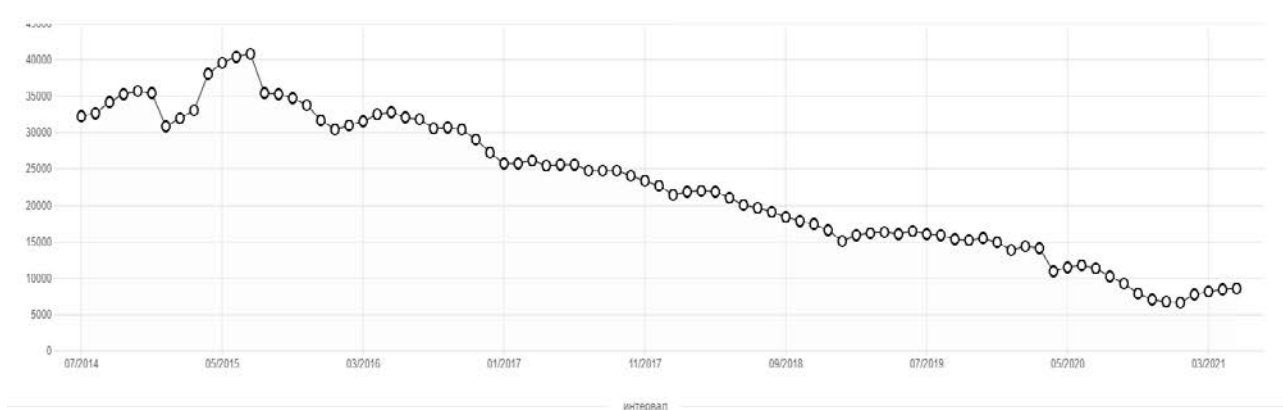


Рис. 4. – Объем предложения на жилую недвижимость в г. Омск по данным omsk.mlsn.ru [13]

На «вторичном» рынке в большей степени выразились колебания начиная с 2014 года, связанные с изменениями спроса.

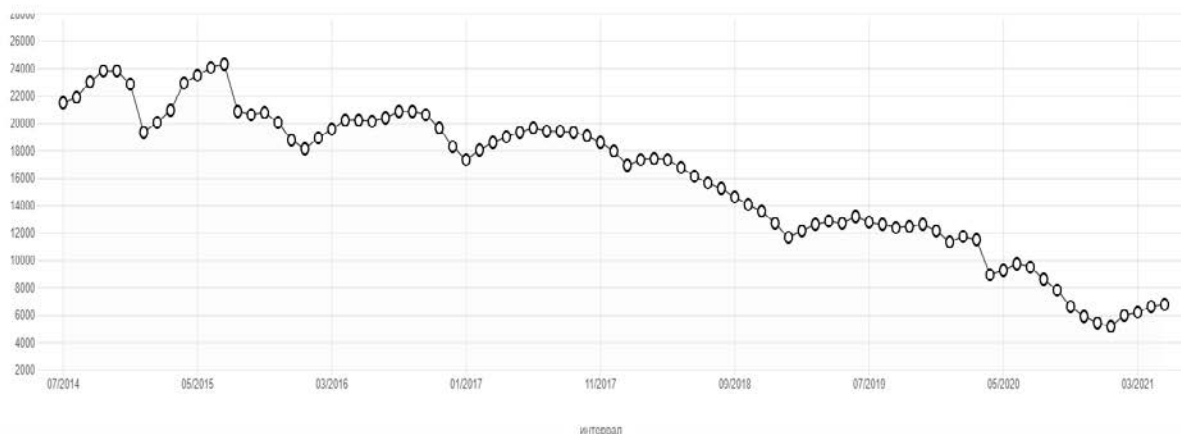


Рис. 5. – Динамика объема предложения на «вторичном» рынке в г. Омск по данным omsk.mlsn.ru [13]

Так же как в целом на рынке, на рынке вторичного жилья снижается объем предложение. График (рис. 5) демонстрирует определенную цикличность. Так максимальный рост наблюдается в июле 2015 г. (24 323 объекта), далее идет снижение вплоть до января 2016 г. (18 171 объект), в дальнейшем вновь наблюдается рост и т.д. Последняя точка сопротивления наблюдалась в марте 2020 года (11 52 объектов), после чего объем предложения начал стремительно снижаться, устанавливая каждый раз новые линии поддержки. Минимальный объем

предложений был зафиксирован в январе 2021 года (5 168 объектов). Данную цифру можно считать точкой отскока, когда тренд развернулся в обратном направлении. После января наблюдается незначительный, но устойчивый рост. На сегодняшний день объем предложений на вторичном рынке насчитывает 6770 объектов недвижимости. Для г. Омск, в котором по статистике проживает 1 млн 147,2 тыс. населения цифра 6770 недостаточна и отражает дефицит предложения.



Рис. 6. – Динамика объема предложения на первичном рынке в г. Омск по данным omsk.mlsn.ru [13]

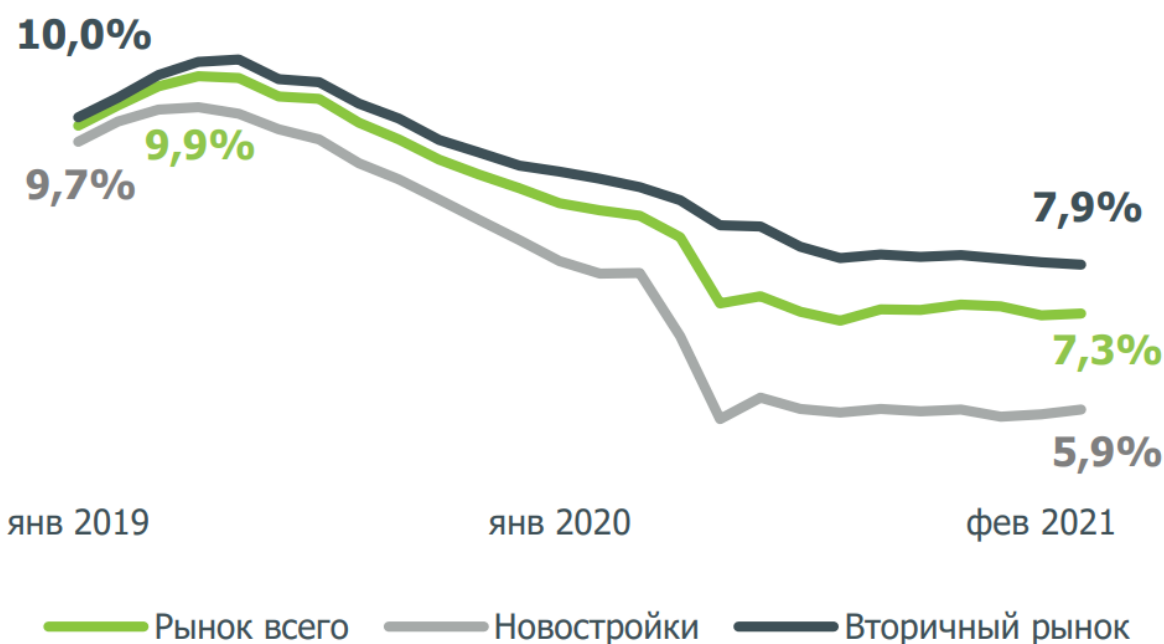
Что касается предложения на рынке строящегося жилья, здесь наблюдается совершенно другая картина (рис. 6), а именно – устойчивая тенденция к снижению предложения начиная с мая 2016 г. На данный момент объем предложения на рынке строящегося жилья составляет 1863 объекта, т.е. в 3,63 раза меньше, чем на вторичном рынке.

На основании этого, можно сделать вывод, что на рынке жилой недвижимости наблюдается долговременное снижение объема предложения, которое привело к дефициту объектов, что особенно проявилось на рынке строящегося жилья.

2020 год наиболее известен ограничениями, связанные с пандемией COVID-19. Эпидемия изменила предпочтения покупателей и арендаторов жилья и офисов, девелоперам пришлось пересмотреть

бизнес-модели, а власти — создавать программы поддержки строительной отрасли.

«Одной из главных мер антикризисной поддержки строительной отрасли в 2020 году стала программа льготной ипотеки, запущенная в апреле по поручению президента России Владимира Путина. Ее завершение планировалось 1 ноября 2020 года, но она была продлена до 1 июля 2022 года. Льготная ипотека под 6,5% позволила брать ссуды на квартиры в новостройке сроком на 20 лет с первоначальным взносом от 15%. Недополученную прибыль банкам должно было компенсировать государство. Благодаря этой программе в России уже к ноябрю был установлен годовой рекорд выдачи жилищных кредитов — 3,2 трлн руб» [6].



Источник: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Рис. 4. – Динамика ставок ипотечного рынка в 2019-2021 гг. [16]

Снижение ипотечных ставок увеличило спрос на получение ипотечных кредитов, что в свою очередь способствовало росту спроса на объекты недвижимости.

Ставки в различных сегментах ипотечного рынка оставались вблизи исторических минимумов: на «первичном» рынке (субсидируемый сегмент) ставка в среднем составила 5,92%. На «вторичном» рынке (преимущественно рыночный сегмент) ставка снизилась до 7,94%. Средняя ставка предложения по рефинансированию ипотеки, по оценкам ДОМ.РФ,

составила 7,84% (-0,01 п.п. к январю 2021 г.). С ноября 2020 г. наметилось ускорение инфляции, которая стала устойчиво превышать целевой уровень инфляции Банка России. Это выразилось в росте доходности ОФЗ с ноября 2020 г. с 5,3% до 7%.

На заседании 19 марта 2021 г. Банк России повысил ключевую ставку на до 4,5%, тем самым начав возвращение к нейтральной денежно-кредитной политике (нейтральный диапазон ключевой ставки оценивается в 5-6%).

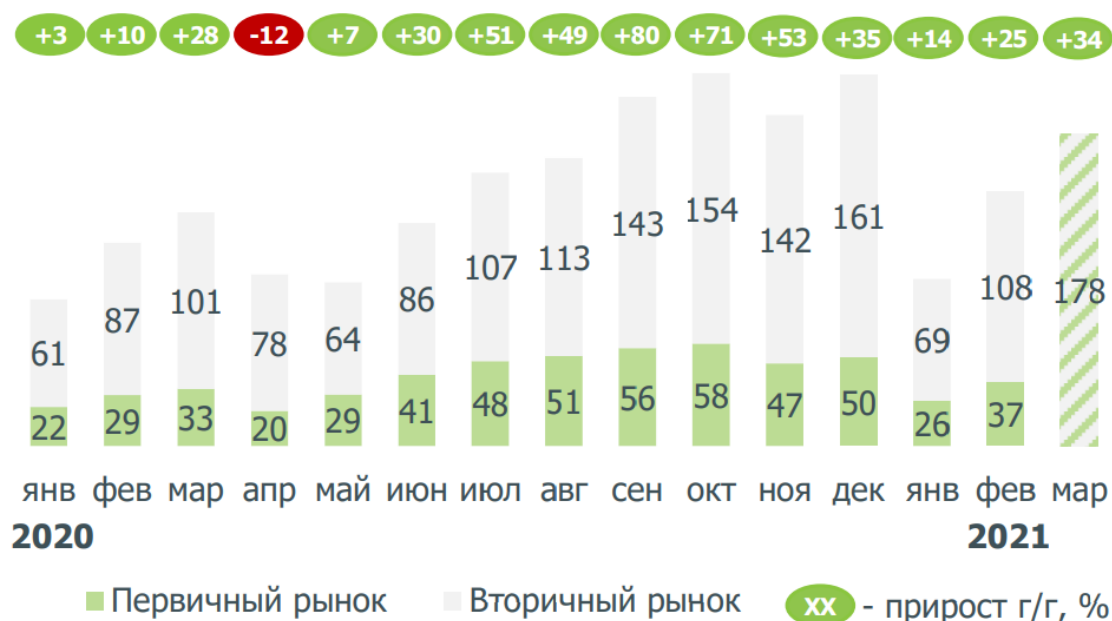


Рис. 5. – Выдача ипотечных кредитов 2020-2021 гг. [16]

В январе-феврале 2021 г., по данным Банка России, выдано 240 тыс. кредитов на 662,3 млрд руб. На первичном рынке выдано 62,4 тыс. кредитов на 226,5 млрд руб. (+44%). На вторичном рынке – 177,7 тыс. кредитов на 436,3 млрд руб.

«С 2021 года такой вид финансовой поддержки, как материнский капитал, доступен не только семьям с двумя детьми. В 2021 году его можно получить при рождении первенца или использовать предоставленные государством средства для выплаты ежемесячного пособия на второго ребенка. Соответствующие нововведения были приняты в 2020 году для стимулирования рождаемости в стране. Согласно проекту бюджета Пенсионного фонда РФ, в 2021 году размер материнского капитала будет проиндексирован на 3,7%. Материнский капитал в 2021 году можно

использовать для погашения ипотеки, оплаты учебы или на другие цели,

В 2021 году можно оформить пособие:

- на ребенка до 3-х лет;
- на ребенка 3-7 лет.

Данные программы позволяют сохранять уровень рождаемости на высоком уровне, что так же способствует росту спроса на объекты жилой недвижимости, которые являются неотъемлемой частью социальной инфраструктуры современной семьи»[16].

Обсуждение

Целый ряд разнонаправленных факторов влиял на изменение цен на рынке недвижимости. В таблице 1 указаны наиболее значимые из них.

Таблица 1. – Наиболее значимые факторы, определяющие изменение цен на рынке недвижимости в 2020 году

Фактор	Характер влияния на цены
Снижение кредитных ставок	Данный фактор значительно увеличил спрос на объекты недвижимости. В большей степени спрос затронул новое и строящееся жилье с развитой инфраструктурой.
Кредитные каникулы	Данный фактор позволил многим заемщикам справиться с кредитными обязательствами, что так же косвенно увеличивает спрос на объекты жилой недвижимости.
Повышение уровня инфляции	По данным Росстата [17] уровень инфляции в 2020 году составил 4,9%, что демонстрирует рост данного показателя. Инфляция охватила все сферы, в том числе стоимость стройматериалов, что увеличило инвестиционную стоимость строящихся объектов.
Закрытие границ и авиасообщений	Данный фактор отрицательно сказался на туризме, желанию населения отдохнуть в других государствах. Это в свою очередь переориентировало денежные потоки из данной сферы в сферу недвижимости. В 2020 году наблюдался значительный рост спроса на загородную недвижимость.
Низкие проценты по депозитам	Низкие проценты по депозитам обесценили значимость хранения свободных денег в банках.
Введение налога на доходы от депозитов	Введение налога на депозиты усилило предыдущий фактор и привело к изъятию денежных средств из банков и перенос их в наиболее надежную по мнению многих людей сферу – сферу недвижимости.
Рост курса иностранных валют	Курс доллара и Евро привел к обесцениванию рубля как денежной единицы, что так же способствовало росту стоимости недвижимости.
Распространение дистанционной занятости населения	Введение «самоизоляции» весной 2020 года привело к переводу многих профессий на дистанционный формат. Для многих это означало трансформации жилья в рабочую зону, что увеличило спрос на жилье не только с точки зрения проживания, но и с точки зрения ведения бизнеса. Несмотря на отмену жёстких ограничений, многие организации сохраняют различные форматы удаленной и дистанционной работы. Это связано не только с экономией затрат при применении данного характера работы, но и с отрывающимися возможностями получения «талантов» в сфере HR-менеджмента, которые дают данные технологии.

Фактор	Характер влияния на цены
Государственные программы поддержки семьи и рождаемости	Традиционно высокая рождаемость, начавшаяся с 2010 года, сохраняет свой высокий уровень благодаря продолжающему развитию государственной поддержке семьи. Данный фактор способствует росту спроса на жилье, инфраструктуру, что так же способствует росту цен на недвижимость.
Дефицит предложения на рынке жилой недвижимости	В результате снижения объемов экспозиции объектов недвижимости. Возник дефицит предложения, что так же повлияло на резкий рост цен на данном рынке.
Нехватка рабочей силы	Заккрытие границ и локдаун привели к нехватки рабочей силы, в том числе и на строительных площадках. Данный фактор привел к снижению предложения на рынке строящегося жилья, что в свою очередь так же приводит к увеличению цен.

Большая часть рассмотренных факторов способствует росту цен на объекты жилой недвижимости. Вспомним, что рынок недвижимости не относится к высокоорганизованным рынкам в силу своей специфики, обусловленной низкой стандартизованностью товара (объектов недвижимости) и низкой стандартизованностью цены. Частный характер сделок на данном рынке обусловлены «уникальностью каждого объекта, его достаточно высокой стоимостью, ограниченностью информации о продавцах и покупателях, сложностью принятия решения, на которое влияют как объективные, так и субъективные факторы» [20]. Данный фактор не позволяет в полной мере регулировать цены на данном рынке.

Для управления данным рынком требуется использовать косвенные рычаги регулирования.

Заключение

Таким образом, рынок жилой недвижимости в 2020-2021 году оказался на пересечении целого ряда

разнонаправленных факторов, которые несмотря на свою несогласованность породили синергетический эффект, результатом которого стал небывалый рост цен на рынке недвижимости. В данном исследовании, в качестве объекта исследования выбрана жилая недвижимость в г. Омск. В указанном регионе за год цены не «вторичном» рынке жилья выросли на 23,18%, на «первичном» рынке на 31,54%. По мнению авторов, наиболее значимыми факторами, повлиявшими на рост цен, являются следующие: снижение кредитных ставок, кредитные каникулы, повышение уровня инфляции, закрытие границ и авиасообщений, низкие проценты по депозитам, введение налога на доходы от депозитов, рост курса иностранных валют, распространение дистанционной занятости населения, государственные программы поддержки семьи и рождаемости, дефицит предложения на рынке жилой недвижимости.

Библиографический список:

1. Cui, Can. (2021, 57, 3) Housing career disparities in urban China: A comparison between skilled migrants and locals in Nanjing. *Urban Studies*
2. Dongmin, Konga; Yawen, Chenga; Shasha, Liub (2021,06) Unexpected housing wealth appreciation and stock market participation. *Journal of Housing Economics*
3. Eddie Chi-man, HuiKa-hungYu (2021,11,4) Housing market segmentation and the price effect of certified green residential propertiesю. *Habitat International*
4. Gou, Xunjie; Liao, Huchang; Wang, Xinxin (2020, 24, 1, 1-23) Consensus based on multiplicative consistent double hierarchy linguistic preferences: venture capital in real estate market. *International journal of strategic property management*
5. Shaw, Joe (2020, SEP 13) Platform Real Estate: theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*
6. Wu, Tsung-Pao; Wu, Hung-Che. (2020, APR 2, 22, 7, pp.906-916) A multiple and partial wavelet analysis of the economic policy uncertainty and tourism nexus in BRIC. *Current Issues in Tourism*
7. Берлизев, Р.Н. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики / Р.Н. Берлизев, Е.А. Попова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2021. – № 3-1 (73). – С. 44-47. — Текст : непосредственный.
8. Васильев, Н.И. Инвестирование в недвижимость - "популярный" вид получения прибыли в современной экономике после пандемии / Н.И. Васильев // Матрица научного познания. – 2021. – № 1-1. – С. 75-77. — Текст : непосредственный.
9. Замалутдинова, Э.Р. Анализ рынка жилой недвижимости в период пандемии 2020 года / Э.Р. Замалутдинова, Ю.О. Смирнова // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2021. – № 2 (33). – С. 118-125. — Текст : непосредственный.
10. Кондратьева, Т. Основные меры социальной поддержки семей с детьми в 2021 // Юридическая социальная сеть. Электронный ресурс: <https://www.9111.ru/questions/777777771231688/>

11. Кропотухина, Н.А. Анализ факторов, влияющих на стоимость объектов жилой недвижимости / Н.А. Кропотухина, С.А. Хиревич // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. Материалы XI Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. Под редакцией Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. – Томск, 2021. – С. 134-140. — Текст : непосредственный.
12. Лунькова, В. Ключевые события рынка недвижимости 2020 года // РБК. Электронный ресурс: <https://realty.rbc.ru/news/5fe102f99a7947b448dc2cb2>
13. МЛСН.ру - недвижимость в Омске // Электронный ресурс: <https://omsk.mlsn.ru/>
14. Налимова, Е.Д. Тенденции в строительстве жилой недвижимости / Е.Д. Налимова, Н.Р. Степанова // Международный студенческий научный вестник. – 2021. – № 2. – С. 156. — Текст : непосредственный.
15. Нехороших, И.Н. Роль государства на рынке недвижимости в России / И.Н. Нехороших // Регион: системы, экономика, управление. – 2021. – № 1 (52). – С. 27-31. — Текст : непосредственный.
16. Обзор рынка ипотечного кредитования в феврале-марте 2021 года/ Акционерное общество «ДОМ.РФ» // Электронный ресурс: <https://дом.рф/upload/iblock/d59/d59a2cb08264f583a45b9c6afd98ea1a.pdf>
17. Росстат // Электронный ресурс: <https://rosstat.gov.ru/>
18. Соколовская, Е.Н. Применение корреляционного анализа при оценке стоимости жилой недвижимости в республике Коми / Е.Н. Соколовская // Финансовый бизнес. – 2021. – № 1 (211). – С. 47-51. — Текст : непосредственный.
19. Туктамышева, С.В. Понятие "застройщик" в сфере строительства объектов недвижимости по законодательству РФ / С.В. Туктамышева // Modern Science. – 2021. – № 2-1. – С. 203-207. — Текст : непосредственный.
20. Чибикова, Т.В. "Высокоорганизованный рынок" и рынок недвижимости: особенности и отличия / Чибикова Т.В. // Жилищные стратегии. – 2017. – Т. 4. – № 1. – С. 37-50. — Текст : непосредственный.

References

1. Cui, Can. (2021, 57, 3) Housing career disparities in urban China: A comparison between skilled migrants and locals in Nanjing. *Urban Studies*
2. Dongmin, Konga; Yawen, Chenga; Shasha, Liub (2021,06) Unexpected housing wealth appreciation and stock market participation. *Journal of Housing Economics*
3. Eddie Chi-man, HuiKa-hungYu (2021,11,4) Housing market segmentation and the price effect of certified green residential properties. *Habitat International*
4. Gou, Xunjie; Liao, Huchang; Wang, Xinxin (2020, 24, 1, 1-23) Consensus based on multiplicative consistent double hierarchy linguistic preferences: venture capital in real estate market. *International journal of strategic property management*
5. Shaw, Joe (2020, SEP 13) Platform Real Estate: theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*
6. Wu, Tsung-Pao; Wu, Hung-Che. (2020, APR 2, 22, 7, pp.906-916) A multiple and partial wavelet analysis of the economic policy uncertainty and tourism nexus in BRIC. *Current Issues in Tourism*
7. Berlizev R. N. The residential real estate market of Russia at the present stage of economic development. *Economics and Business: theory and practice*. 2021. № 3-1 (73). P. 44-47.
8. Vasiliev N. I. Investing in real estate - a "popular" type of profit-making in the modern economy after the pandemic. *Matrix of Scientific Knowledge*. - 2021. - № 1-1. - pp. 75-77.
9. Zamalutdinova E. R. Analysis of the residential real estate market during the 2020 pandemic. *Education and science in the modern world. Innovation*. 2021. № 2 (33). – . 118-125.
10. Kondratieva T. Basic measures of social support for families with children in 2021 // Legal Social Network. URL: <https://www.9111.ru/questions/7777777771231688/>
11. Kropotukhina N. A. Analysis of factors affecting the value of residential real estate objects. *Investments, urban planning, real estate as drivers of socio-economic development of the territory and improving the quality of life of the population. Materials of the XI International Scientific and Practical Conference*. In 2 parts. Edited by T. Y. Ovsyannikova, I. R. Salagor. Tomsk, 2021. p. 134-140.
12. Lunkova V. Key events of the real estate market in 2020 // RBC. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fe102f99a7947b448dc2cb2>
13. MLSN.ru-real estate in Omsk // URL: <https://omsk.mlsn.ru/>
14. Nalimova E. D. Trends in the construction of residential real estate. *International Student Scientific Bulletin*. 2021. No. 2. p. 156.
15. Nekhoroshikh I. N. The role of the state in the real estate market in. *Region: systems, economy, management*. 2021. № 1 (52). Pp. 27-31.
16. Review of the mortgage lending market in February-March 2021/ Joint-stock Company "DOM. RF" // URL: <https://дом.рф/upload/iblock/d59/d59a2cb08264f583a45b9c6afd98ea1a.pdf>
17. Rosstat // Electronic resource: <https://rosstat.gov.ru/>

18. Sokolovskaya E. N. Application of correlation analysis in assessing the value of residential real estate in the Komi Republic. *Financial Business*. 2021. № 1 (211). Pp. 47-51.
19. Tuktamysheva S. V. the term "developer" in the field of real estate construction in the legislation of the Russian Federation. *Modern Science*. 2021. No. 2-1. P. 203-207.
20. Chibikova T. V. "A highly Organized market" and the real estate market: features and differences. *The Housing strategy*. 2017. Vol. 4. No. 1. p. 37-50.
-

Tatyana V. Chibikova

Associate professor, Omsk state technical University

THE DYNAMICS OF PRICES IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN 2020-2021. ON THE EXAMPLE OF OMSK

Abstract. The author analyzes the change in residential real estate prices during the pandemic in 2020-2021. In the context of the previous period, when the dynamics of prices in the real estate market was subject to a limited number of factors, in the period under review, the number of factors increased significantly. The most important changes that have occurred in the macroeconomic environment and have affected the cost of facilities, the author considers the reduction in the number of supply, the state program to support families and virginity, lower mortgage rates, credit holidays, low level of deposit profitability. All these factors acted simultaneously, which created a synergistic effect, which was expressed in a change in prices for real estate by 23.18% in the "secondary" market, and by 31.54% in the housing market under construction. In addition to the above main factors, the rise in housing costs was also affected by various consequences of the COVID-19 pandemic: the closure of borders and flights, the shortage of labor in construction companies, the transition to remote work, which, accordingly, increased the value of housing, which for many Russian citizens also became a place of work. Due to the fact that the real estate market does not belong to highly organized markets due to its specificity, due to the low standardization of goods (real estate objects) and low standardization of prices, this factor leads to the complexity of price and market management by government agencies. Accordingly, price management in this market should be carried out through indirect levers.

Keywords: real estate, real estate market, maternity capital, mortgage holidays, "primary" market, "secondary" market, developer, mortgage rate, lockdown, remote employment

Сведения об авторе:

Чибикова Татьяна Викторовна – кандидат исторических наук, доцент кафедры «Организация и управление наукоемкими производствами» Омского государственного технического университета (644050, Пр. Мира, 11), доцент факультета очного образования АНОО ВО «Сибирский институт бизнеса и информационных технологий» (644116, Российская Федерация, г. Омск, ул. 24-я Северная, д. 196, корпус 1, e-mail: tchibikova@bk.ru).

Статья поступила в редакцию 18.06.2021 Г.