

УДК:347.214.2

МИРОВОЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Петинова А.А.

Студентка 3 курса, экономического факультета

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т.Трубилина,

Краснодар, Россия

Ганенко А.В.

Студентка 3 курса, экономического факультета

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т.Трубилина,

Краснодар, Россия

Аннотация. В статье рассмотрены наиболее востребованные страны среди жителей России, показатели, определяющие уровень жизни населения. Представлен рейтинг стран по уровню жизни населения и динамика цен в них. Перечислены основные факторы, влияющие на рост цен.

Ключевые слова: страна, фактор, сегмент рынка, уровень жизни населения, цена, недвижимость.

WORLD REAL ESTATE MARKET

Petinova A.A.

3rd year student, faculty of Economics

Kuban state agrarian University named after I. T. Trubilin,

Krasnodar, Russia

Ganenko A. V.

3rd year student, faculty of Economics

Kuban state agrarian University named after I. T. Trubilin,

Krasnodar, Russia

Annotation. The article deals with the most popular countries among the inhabitants of Russia, the indicators that determine the standard of living of the population. The rating of countries in terms of living standards and the dynamics of prices in them is presented. The main factors influencing the growth of prices are listed.

Keywords: country, factor, market segment, standard of living, price, real estate.

Недвижимость - это вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

Зарубежный сегмент рынка недвижимости в последние три года становится все популярнее среди наших граждан, поэтому и офисы профильных девелоперов растут как грибы. Импортная недвижимость привлекает соотечественников в первую очередь своей выгодностью:

- цены на дома и участки, в том числе в столицах и курортных местностях, сравнимы с ценами на отечественную недвижимость, а то и ниже;

- рентабельность, как правило, стабильна (по крайней мере, в странах, наименее пострадавших от кризиса);

- в заграничных банках порой проще получить кредит на покупку недвижимости, да еще и под более выгодный процент;

- можно выбрать страну с подходящим климатом, уровнем жизни и менталитетом.

Наиболее распространённые страны среди россиян для приобретения недвижимости представлены на рисунке 1.

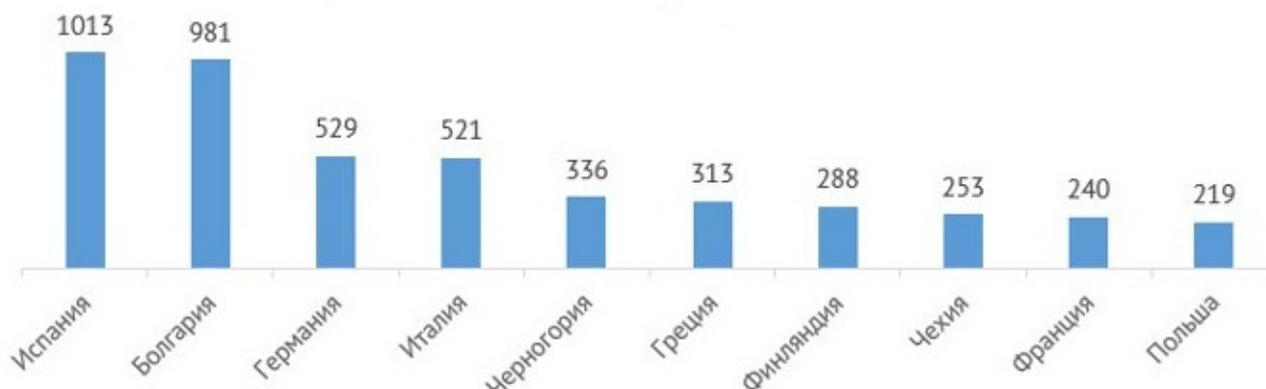


Рисунок 1- Страны, вызывающие наибольший интерес при покупке жилья у россиян за период 2016-2017гг.

Проанализировали статистику поисковых запросов по жилой недвижимости в разных странах видно, что наибольшим спросом за период 2016-2017гг. пользуется Испания- 1013 поисковых запросов, Болгария-981 поисковых запросов, Германия- 529 поисковых запросов, заключающее место в этой десятке у Польши- 219 поисковых запросов.

Качество жизни является наиболее важной социальной категорией, которая характеризует структуру потребностей человека и возможности их удовлетворения.

Уровень жизни населения - это степень обеспеченности населения необходимыми для жизни материальными, духовными и социальными благами. Его определяют и как совокупность условий жизнедеятельности людей (труда, быта, досуга).

В широком смысле уровень жизни включает уровень и структуру потребления, условия труда, структуру и степень удовлетворения социально-культурных потребностей, степень развития сферы услуг, величину и структуру вне рабочего и свободного времени, уровень экологической безопасности и т. д.

В узком смысле уровень жизни понимают как объем реальных доходов, определяющих объем и структуру фактического потребления конечных товаров и услуг. По данному перечню создан ранг стран в таблице 1.

Таблица 1-Рейтинг стран по уровню жизни населения

Место в мире	Страна	
	2013г.	2017г.
1	Швейцария	Норвегия
2	Австралия	Швейцария
3	Норвегия	Канада
4	Швеция	Швеция
5	Дания	Новая Зеландия
17/14	Германия	
21/32	Италия	
28/23	Испания	
61/49	Болгария	
72/61	Россия	

На основании проведенного исследования можно сказать, что в 2017г. Норвегия в рейтинге стала занимать первое место, хоть и в 2013г. она была на 3. Швейцария опустилась с первого места на второе, Канада стала входить в пятерку стран хоть раньше и была на 10 месте. Швеция осталась неизменной на 4 месте. Новая Зеландия заключает пятерку стран с самым высоким уровнем жизни населения. Россия поднялась в рейтинге на 11 позиций.

Человек страдает от низкого качества и испытывает удовлетворение от высокого качества жизни, независимо от сферы в работе, в бизнесе и в личной жизни. Следовательно, качество необходимо человеку постоянно. Человек сам стремится к улучшению качества жизни — получает образование, трудится на

работе, стремится к продвижению по карьерной лестнице, прилагает все усилия на то, чтобы добиться признания в обществе.

Любая страна мира стремится увеличить уровень жизни населения своей страны, так как его повышение может положительно повлиять на ряд факторов, в том числе и на цены недвижимого имущества.

Отталкиваясь от уровня жизни населения, проанализируем изменение цен на недвижимость в данных странах мира (таблица 3).

Таблица 3- Средний уровень цен на недвижимость в разных странах мира за 1 м³, руб.

Страна	2013 г.	2017г.	Абсолютное отклонение (+,-)	Темп роста, %
Норвегия	172000	276864,24	104864,2	161,0
Швейцария	498303	549709,5	51406,5	110,3
Канада	202650	174538,22	-28111,8	86,1
Швеция	113950	274484,87	160534,9	240,9
Новая Зеландия	139750	189511,67	49761,67	135,6
Германия	215000	199721,05	-15279	92,9
Италия	292400	174633,07	-117767	59,7
Испания	182750	138146,65	-44603,4	75,6
Болгария	38700	55125,95	16425,95	142,4
Россия	55550	83225,4	27675,4	149,8

На основании проведенного исследования видно, что наибольший рост цен произошел в Швеции на 160534,9 руб. или на 140,9%, в Норвегии на 104864,2 руб. или на 61%, в России на 27675,4 руб. или на 49,8%, наибольшее снижение цены произошло в Италии на 117767 руб. или на 20,3%, в Испании на 44603,4 руб. или на 24,4% и Канаде на 28111,8 руб. или на 13,9%.

На рост цен значительно повлияло увеличение курса евро за период 2013-2017гг. Если на начало 2013 г. курса евро составлял примерно 40 руб., то в январе 2017г. курс составлял приблизительно 63 руб.

Социально-экономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- 1) рост доходов населения;
- 2) состояние экономики;
- 3) трудовая и культурная миграция;
- 4) развитие кредитования. Внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов;
- 5) недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств. Недоверие к валютам;
- 6) изменение статуса микрорайона;
- 7) низкие объемы строительства. Ориентация на строительство многокомнатных просторных квартир-при недостаточном объеме строительства и фактическом игнорировании строительства малогабаритного жилья постоянно растущий спрос остается неудовлетворенным. Строят малогабаритных квартир очень мало, а малометражных однокомнатных вообще практически не строят. И это притом, что наибольший спрос именно в этом сегменте. Не найдя таких квартир в новых домах, люди вынуждены покупать морально и физически устаревшее жилье, цены на которое растут быстрее всего [2].

Таким образом, приобретение недвижимости является самым лучшим способом сохранения денежных средств. Стоит только учесть все факторы, влияющие на рост цен, и подобрать страну, подходящую под все факторы. Если говорить о спросе мировой недвижимости, то он тесно связан с экономическим благосостоянием экономики, поэтому, если инвестировать на длительный период, следует учитывать самый важный фактор, такой как

экономическая стабильность, причем как в мире, так и в той стране, где собираетесь приобрести собственность.

Библиографический список:

1. Загорулько М.В. Импортзамещение как инструмент решения проблем в АПК России/ М.В. Загорулько, Н.В. Фалина // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сб. тр. науч.- практич. конф. – Краснодар: КубГАУ, 2016. – С. 724-725

2. Трубилин А.И. Внешнеэкономическая деятельность предприятия: учебное пособие / А.И. Трубилин, А.Б. Мельников, Н.В. Фалина. – Краснодар: КубГАУ, - 2011, - 219 с.

3. Фалина Н.В. Основные направления совершенствования региональной системы управления качеством продукции и услуг / Н.В. Фалина // Сфера услуг: инновации и качество, 2011. - №2. С. 21-27.

Оригинальность 76%