

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра финансов и кредита

Финансовые основы развития рынка недвижимости
в Российской Федерации

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студента 4 курса 411 группы
направления 38.03.01 Экономика
профиль «Финансы и кредит»
экономического факультета

Лебедева Владимира Сергеевича

Научный руководитель:

д.э.н., доцент

И.Э. Жадан

Зав. кафедрой финансов и кредита,

к.э.н., доцент

О.С. Балаш

Саратов, 2026

Актуальность темы.

Рынок жилой недвижимости занимает особое место в системе финансовых и кредитных отношений Российской Федерации. Жильё одновременно выступает базовым социальным благом, объектом инвестирования, предметом залога по ипотечному кредиту и крупнейшим сегментом строительного комплекса. Через данный рынок проходят значительные денежные потоки, связанные с ипотечным кредитованием, проектным финансированием, бюджетными субсидиями и операциями с правами собственности. Состояние рынка жилья напрямую влияет на доступность жилья для населения, устойчивость банковского сектора и инвестиционную активность девелоперов.

В последние годы российский рынок жилья развивался в условиях резких макроэкономических колебаний, существенного изменения денежно-кредитной политики, реформы долевого строительства и масштабного расширения программ льготной ипотеки. Всё это усилило зависимость ценовой динамики и объёмов спроса от кредитных условий, а финансовая устойчивость девелоперов стала в большей степени определяться не только объёмами продаж, но и доступом к банковскому проектному финансированию. Актуальность исследования обусловлена тем, что рынок жилой недвижимости в России перестал быть сферой, где цену и объём сделок можно объяснить только классическим соотношением спроса и предложения. Отмена массовой льготной ипотеки в середине 2024 года и ужесточение денежно-кредитной политики Банка России обозначили новый этап развития рынка, требующий самостоятельного аналитического осмысления.

Целью выпускной квалификационной работы является комплексный анализ рынка жилой недвижимости в Российской Федерации и выявление финансово-кредитных факторов, определяющих его текущее состояние,

ценовую динамику и перспективы развития на примере ПАО «ПИК» как одного из крупнейших отечественных девелоперов.

Для достижения поставленной цели решены следующие

задачи:

1. Изучены теоретические основы и классификация рынка жилой недвижимости в Российской Федерации.
2. Раскрыты факторы и механизмы ценообразования на рынке жилья: экономический анализ.
3. Проанализирована система нормативно-правового регулирования жилищного сектора в РФ.
4. Исследованы текущее состояние и тенденции развития рынка жилой недвижимости в России за 2022–2025 годы.
5. Проведена организационно-экономическая характеристика ПАО «ПИК».
6. Выполнен финансово-экономический анализ деятельности ПАО «ПИК» и определены основные направления повышения эффективности.

Объектом исследования выступает рынок жилой недвижимости Российской Федерации.

Предметом исследования являются финансово-кредитные отношения и экономические механизмы, формирующие состояние, динамику и перспективы развития рынка жилой недвижимости, а также их проявление на примере деятельности ПАО «ПИК».

Методологическую основу исследования составили общенаучные и специальные методы: анализ и синтез, сравнение, классификация, структурно-функциональный подход, экономико-статистический анализ, анализ динамических рядов, метод финансовых коэффициентов и метод сравнительной оценки. Информационную базу исследования составляют данные Банка России, Росстата, Росреестра, ЕМИСС, консолидированная

финансовая отчётность ПАО «ПИК» по МСФО за 2022–2025 годы, а также нормативно-правовые акты в сфере ипотечного кредитования и долевого строительства.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе «Теоретические основы функционирования рынка жилой недвижимости в РФ» рассмотрены сущность, классификация и механизмы функционирования рынка жилой недвижимости.

Жилая недвижимость представляет собой особый экономический объект, одновременно сочетающий потребительскую, инвестиционную, социальную и обеспечительную функции. В работе установлено, что рынок жилья нельзя свести ни к рынку товаров длительного пользования, ни к рынку финансовых активов в чистом виде: в одном сегменте пересекаются интересы домохозяйств, девелоперов, банков, государства и институциональных инвесторов.

Систематизация классификационных признаков рынка жилой недвижимости по стадиям обращения, территориальному охвату, типу жилья, ценовому сегменту, форме использования и степени готовности объекта позволила установить, что каждый сегмент характеризуется собственной структурой рисков, составом участников и механизмом финансирования.

Таблица 1 – Основные классификационные признаки рынка жилой недвижимости

Признак	Виды	Экономическое значение
Стадия обращения	Первичный, вторичный	Определяет состав участников, структуру рисков и механизм финансирования
Территориальный охват	Федеральный, региональный, локальный	Показывает высокую роль местных факторов цены и спроса
Тип жилья	Многоквартирное, индивидуальное	Влияет на модель строительства, кредитования и управления
Ценовой сегмент	Массовый, комфорт, бизнес, элитный	Формирует различия в эластичности спроса и инвестиционной мотивации

Форма использования	Для проживания, инвестиционное, арендное	Определяет модель доходности и срок владения
---------------------	--	--

Ценообразование на рынке жилья носит многофакторный характер. В работе систематизированы макроэкономические, кредитные, институциональные, локальные и поведенческие факторы, воздействующие на цену жилья. Показано, что ипотечное кредитование выступает ключевым каналом влияния денежно-кредитной политики на жилищный рынок: снижение ставки расширяет платёжеспособный спрос, однако при ограниченном предложении трансформируется прежде всего в рост цен, а не в увеличение доступности жилья.

Правовая база рынка жилой недвижимости носит многоуровневый характер и включает нормы гражданского, жилищного, земельного и налогового законодательства, а также специальные федеральные законы об ипотеке (№ 102-ФЗ), долевом строительстве (№ 214-ФЗ) и государственной регистрации недвижимости (№ 218-ФЗ). Установлено, что переход к модели эскроу-счетов и банковского проектного финансирования существенно снизил риски для покупателей, однако одновременно повысил зависимость застройщиков от стоимости заёмного капитала.

Во второй главе «Анализ рынка жилой недвижимости в Российской Федерации» проведены комплексный анализ рынка за 2022–2025 годы, организационно-экономическая характеристика ПАО «ПИК» и финансово-экономический анализ деятельности компании.

Период 2022–2025 гг. является одним из наиболее турбулентных этапов развития рынка жилой недвижимости России. Анализ динамики ключевых показателей позволил выявить сложившиеся диспропорции и определить наиболее вероятные сценарии развития.

Таблица 2 – Ввод жилья в Российской Федерации в 2022–2025 гг., млн кв. м

Показатель	2022	2023	2024	2025
------------	------	------	------	------

Общая площадь, млн кв. м	102,7	110,4	104,0	88,4
В т.ч. МКД	45,7	51,1	46,5	37,2
В т.ч. ИЖС	57,0	59,3	57,5	51,2
Темп прироста, %	+10,7	+7,5	-5,8	-14,9

В 2022–2023 гг. отрасль достигла исторического максимума: в 2023 году введено рекордные 110,4 млн кв. м, что стало возможным благодаря льготной ипотеке и активному сегменту ИЖС. С 2024 года начался выраженный нисходящий тренд, обусловленный отменой массовой льготной ипотеки с 1 июля 2024 года и ужесточением денежно-кредитной политики. В 2025 году ввод жилья составил 88,4 млн кв. м.

Таблица 3 – Средние цены 1 кв. м жилой недвижимости в РФ (выборочно), тыс. руб.

Период	Первичный рынок	Вторичный рынок	Разрыв, %
1 кв. 2022	107,5	82,3	+30,6
4 кв. 2022	131,2	99,8	+31,5
4 кв. 2023	162,0	118,5	+36,7
4 кв. 2024	176,0	130,1	+35,3
1–2 кв. 2025 (прогноз)	176,2	130,3	+45,9

Ключевой аномалией рынка стал беспрецедентный ценовой разрыв между первичным и вторичным рынками — с исторически типичных 10–15% до 30–37%, сформировавшийся вследствие асимметричного действия льготных ипотечных программ, распространявшихся преимущественно на новостройки.

Таблица 4 – Параметры рынка ипотечного кредитования в РФ (итоги по годам)

Год	2022	2023	2024	2025 (прогноз)
Объём ИЖК, млрд руб.	4 800	7 800	4 900	3 850
Ср. ставка, %	7,1	8,5	10,8	14,0

Ипотечный рынок прошёл полный цикл: от умеренного роста (2022 г.) через рекордный пик (7,8 трлн руб. в 2023 г.) к резкому сжатию (2024–2025 гг.). Средневзвешенная ставка выросла с 6,8% до 14,0%, сделав рыночную ипотеку фактически недоступной для большинства заёмщиков. После 1 июля

2024 года рынок перешёл в режим жёсткого ограничения кредитных ресурсов.

ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (ПАО «ПИК») является одним из крупнейших девелоперов России и безусловным лидером по накопленному вводу жилья в Москве — 8,9 млн кв. м с 2016 года. Компания работает в более чем 15 регионах России, имеет диверсифицированную структуру из четырёх бизнес-сегментов (девелопмент и строительство, эксплуатация, индустриальный, прочие) и развитую производственную базу — сеть заводов ЖБИ. Портфель строительства на июнь 2025 года составляет 4,53 млн кв. м, земельный банк — 23,7 млн кв. м продаваемой площади. Кредитный рейтинг АКРА — AA–(RU) со стабильным прогнозом.

Таблица 5 – Основные финансовые показатели ПАО «ПИК» за 2022–2025 гг., млрд руб.

Показатель	2022	2023	2024	2025
Выручка	549,5	585,3	675,1	769,2
Валовая прибыль	146,0	154,0	170,8	191,9
EBITDA	125,5	139,0	144,2	120,1
Чистая прибыль	78,2	52,4	56,1	68,3

Выручка компании демонстрирует устойчивый рост на 40% за период (с 549,5 до 769,2 млрд руб.). Вместе с тем все показатели рентабельности снижаются: чистая рентабельность сократилась с 14,2% до 8,9%, рентабельность EBITDA — с 22,8% до 15,6%. Основные причины — опережающий рост себестоимости (+43,1%), увеличение финансовых расходов на фоне высокой ключевой ставки.

Таблица 6 – Показатели рентабельности ПАО «ПИК» за 2022–2025 гг., %

Показатель	2022	2023	2024	2025
Рентабельность продаж	26,6	26,3	25,3	24,9
Рентабельность EBITDA	22,8	23,7	21,4	15,6
Чистая рентабельность	14,2	9,0	8,3	8,9
ROE	23,1	14,8	14,7	16,7

ROA	6,8	4,4	3,7	3,6
-----	-----	-----	-----	-----

Структура баланса демонстрирует снижение коэффициента автономии с 29,5% до 21,9% вследствие опережающего роста обязательств (+81,8%) по сравнению с собственным капиталом (+21,6%). Вместе с тем ключевым положительным фактором финансовой устойчивости является отрицательный чистый долг (–38,5 млрд руб.) и коэффициент текущей ликвидности выше нормы (2,18 в 2025 г.), что обусловлено значительными остатками денежных средств на счетах эскроу.

По результатам анализа разработаны рекомендации по шести направлениям повышения финансовой эффективности ПАО «ПИК»:

1. Оптимизация долговой структуры и снижение процентных расходов – рефинансирование дорогих кредитов, увеличение доли долгосрочных заимствований, рассмотрение возможности выпуска облигационных займов.

2. Повышение рентабельности и контроль себестоимости – долгосрочные контракты с фиксацией цен с поставщиками, развитие собственного производства строительных материалов, цифровизация бизнес-процессов.

3. Эффективное управление денежными потоками – оптимизация графиков привлечения и расходования средств, размещение временно свободных ресурсов в инструменты с приемлемой доходностью.

4. Восстановление дивидендных выплат и повышение инвестиционной привлекательности – разработка новой дивидендной политики, обеспечение прозрачности критериев выплат.

5. Снижение зависимости от ипотечного кредитования – развитие альтернативных механизмов продаж (трейд-ин, рассрочки, субсидирование ставок), увеличение доли коммерческой недвижимости в портфеле.

6. Диверсификация географии присутствия – наращивание активности в регионах с благоприятной рыночной конъюнктурой для снижения зависимости от Московского региона.

В заключении сформулированы следующие выводы: Теоретический анализ позволил установить, что рынок жилой недвижимости представляет собой сложную систему, в которой пересекаются интересы домохозяйств, девелоперов, банков и государства, а его динамика определяется не только классическим соотношением спроса и предложения, но и структурой кредитования, качеством правового регулирования и ожиданиями участников.

Аналитическая часть показала, что российский рынок жилья прошёл полный цикл от рекордного подъёма 2023 года (110,4 млн кв. м ввода и 7,8 трлн руб. ипотечных выдач) до выраженного замедления. Ключевым структурным дисбалансом стал ценовой разрыв между первичным и вторичным рынками, достигший 37%, сформировавшийся вследствие асимметричного действия льготных программ.

На примере ПАО «ПИК» подтверждено, что крупнейшие девелоперы выигрывают от масштаба и вертикальной интеграции, однако остаются уязвимыми к изменению ипотечной конъюнктуры. Финансовый анализ выявил устойчивый рост выручки (+40%) при одновременном снижении рентабельности и коэффициента автономии. Отрицательный чистый долг и ликвидность выше нормы свидетельствуют о достаточном уровне финансовой устойчивости компании.

Практическое значение работы состоит в возможности применения её выводов при оценке состояния рынка жилья, анализе финансовой устойчивости девелоперских компаний и обосновании управленческих и регуляторных решений в сфере ипотечного кредитования и жилищной политики.