

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

Кафедра экономической теории
и национальной экономики

Влияние кризиса на рынок недвижимости в России

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 5 курса 561 группы
направления (специальности) 38.03.01 Экономика
Экономического факультета

Умаровой Зарины Беккалиевны

Научный руководитель

к.э.н. доцент

должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Е.В. Порезанова

инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

к.э.н., доцент

должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Е.В. Огурцова

инициалы, фамилия

Саратов 2023

Введение. Рыночная экономика имеет сложную структуру, одним из важнейших видов рынка является рынок недвижимости. Объекты недвижимости — это не только важнейший товар, удовлетворяющий различные личные потребности людей, но и капитал в материальной форме, приносящий доход.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в последние годы рынок недвижимости является одним из самых развивающихся в России. На нем задействованы все возможные рыночные агенты – физические и юридические лица, государство, а годовой оборот составляет миллиарды рублей. Поэтому необходимо изучить влияние кризиса на рынок недвижимости в России, рассмотреть, какие будут последствия, и проанализировать текущее состояние рынка недвижимости.

В выпускной квалификационной работе были использованы современные работы ведущих экономистов для изучения текущего состояния, проблем и перспектив развития российского рынка недвижимости. В частности, следующие авторы провели исследования теоретических и практических основ формирования и развития рынка недвижимости: А.Н. Асаул, А.Н. Бабич, И.А. Бачуринский, Л.С. Белоусова, В.В. Бузырев, И.Л. Владимирова, Н.А. Восколович, Б.Г. Грабовой, Е.Н. Жильцов, В.Н. Смагин, К.Б. Строкина, А.Е. Яковлев, Н.Ю. Яськова и др.

Объектом исследования является российский рынок недвижимости. Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие на рынке недвижимости в России.

Цель выпускной квалификационной работы – исследование влияния кризиса на рынок недвижимости в РФ, динамики и перспектив развития рынка недвижимости в РФ.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- изучить значение рынка недвижимости и определить его характеристики в российской экономике;

- рассмотреть структуру и механизм функционирования рынка недвижимости;
- проанализировать динамику развития отечественного рынка недвижимости в России;
- представить социально-экономическую характеристику ПАО «ПИК СЗ»;
- исследовать эффективность деятельности ПАО «ПИК СЗ»;
- представить рекомендации по теме исследования.

Методологической основой исследования послужили как общенаучные методы и приемы, так и методы статистического, сравнительного анализа и др.

Информационной базой для работы послужили соответствующие нормативные правовые акты, а также документы и материалы органов государственной власти и управления, аналитические и статистические материалы органов государственной власти Российской Федерации, монографическая литература и другая научная литература, разработки ученых-специалистов- Российские экономисты и др.

Основное содержание работы. Основным элементом рыночной экономики является недвижимость, которая считается основным средством производства или потребления. Недвижимость является основой личного существования граждан и служит основой экономической деятельности, развития организаций и предприятий с различными формами собственности.

В настоящее время одной из наиболее актуальных проблем является активное формирование и развитие рынка недвижимости, что позволяет большому количеству граждан, предприятий и организаций участвовать в сделках с недвижимым имуществом - приватизации государственного и муниципального имущества, сдаче в аренду, покупке и продаже недвижимости.

Недвижимость - особый актив, потому что ее свойства не характерны для других активов. Установив понятия «рынок» и «недвижимость», можно выделить понятие «рынок недвижимости» - сектор национальной рыночной

экономики, состоящий из ряда объектов недвижимости, экономических единиц, действующих на рынке, процессы, функциональные для рынка, или производственные процессы.

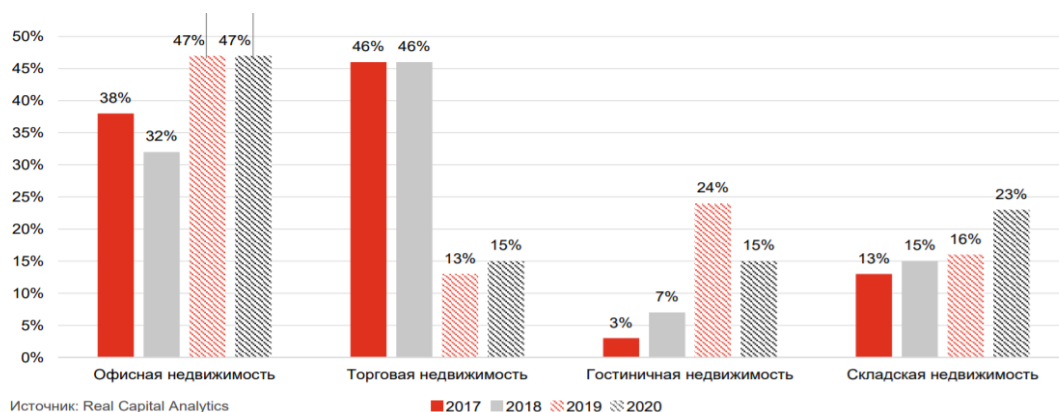


Рисунок 1 - Объем инвестиций в различные сегменты рынка недвижимости в России, в % от общего объема

Источник: ЦИАН [Электронный ресурс]. - URL: <https://saratov.cian.ru/> (дата обращения 16.01.2023). - Загл.с экрана. - Яз.рус.

Согласно рисунку 1, в 2019 году можно отметить интересную тенденцию роста инвестиций в сегмент гостиничной недвижимости и снижение инвестиционного интереса к торговым объектам: если в 2018 году на долю гостиничного сегмента пришлось 5% от общего объема инвестиций, то по состоянию на конец первого полугодия 2019 года эта доля составила уже 24%. В торговой недвижимости аналогичные показатели, наоборот, снизились с 37% до 13%.

Динамика цен на стройматериалы в среднем по крупным регионам в 2022 г., %

	I кв.	II кв.	III кв.	9 мес.
Смеси бетонные	+7,4	+7,2	+3,9	+18,6
Кирпич керамический	+18,0	+6,6	-1,5	+20,9
Плиты перекрытия	+10,8	+6,0	0,0	+17,6
Элементы конструктивные зданий и сооружений	+10,9	-1,8	+0,6	+4,4
Сталь арматурная	+8,1	-33,6	+1,2	-26,6
Щебень	+11,5	+1,6	+2,2	+16,8
Песок	+7,6	+1,2	+2,6	+12,0
Материал кровельный	+15,6	+2,6	+2,8	+20,2
Доска обрезная	+3,9	-3,9	-5,0	-7,0

Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 2– Динамика цен на стройматериалы в среднем по крупным регионам в 2022 г., %

Таким образом, исходя из вышесказанного и рисунка 2, можно сделать вывод, что, несмотря на тяжесть проблем, развитие не прекращается, а быстро набирает обороты, так как деловая активность на рынке недвижимости России усиливается.

ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (ПАО «ПИК-СЗ») является головной компанией одноименного холдинга, в состав которого входит 30 дочерних компаний Общества. Основными направлениями деятельности являются девелоперские проекты в секторе жилой недвижимости, инвестиционная деятельность, проектирование и комплексное ведение проектов, производство строительных конструкций и материалов, строительство, а также управление жилищным фондом. Больше всего жилья в столице в 2021 году ввела ГК ПИК, сохранившая за собой первое место. В 2021 году компания ввела в эксплуатацию в столице 1,37 тыс. кв. м жилья, или 20,74% от общего объема в регионе. В рейтинге 2020 года ГК «ПИК» также занимала первое место.

На втором месте — «Фонд реновации», который ввел в 2021 году в эксплуатацию в Москве 525,6 тыс. кв. м. Доля компании в общем объеме жилищного строительства в столице составляет 7,9%. В 2020 году «Фонд реновации» занимал пятую позицию.

На третьем месте — MR Group с 402,8 тыс. кв. м и долей рынка в 6,06%. Годом ранее MR Group находилась на 10-й строчке.

На четвертом месте — ГК «МИЦ» (5,36%), в 2021 году компания ввела в столице 356,2 тыс. кв. м жилья. По итогам 2020 года девелопер занимал 33-е место рейтинга.

Замыкает первую пятерку компания «Донстрой», построившая в столице за год 335,6 тыс. кв. м (5,05% рынка.) В конце 2020 года «Донстрой» был на 14-м месте.

В целом, первая десятка застройщиков — лидеров по вводу жилья в столице за год обновилась наполовину: в рейтинге остались компании ГК «ПИК», ГК «Инград», «Фонд Реновации», КП УГС и MR Group.

На рисунке 3 представлено сравнение компаний по выручке в сфере недвижимости.

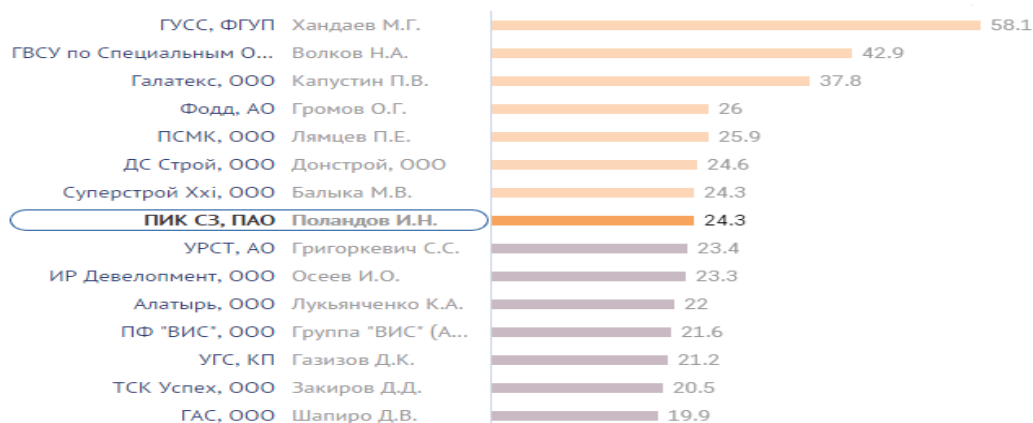


Рисунок 3 – Сравнение конкурентов по выручке в сфере недвижимости (млрд руб.)

Источник: Рисунок составлен автором на основе официального сайта компании ПАО «ПИК СЗ» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.pik.ru/> (дата обращения 16.09.2022). – Загл.с экрана. – Яз.рус.

Таким образом, согласно рисунку 3, можно увидеть, что по России ПАО «ПИК СЗ» находится не на последнем месте и выручка компании составляет 24,3 млрд руб.

Оценивая эффективность работы компании, стоит обратить внимание на рисунок 4.



Рисунок 4 – Эффективность работы компании за 2012-2021 гг.

Источник: Рисунок составлен автором на основе официального сайта компании ПАО «ПИК СЗ» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.pik.ru/> (дата обращения 16.09.2022). – Загл.с экрана. – Яз.рус.

Как следует из рисунка 4 за последний период собственники получили доход выше среднего (26.1 коп. на вложенный рубль). Усредненная рентабельность имущества (11.2%) была выше среднеотраслевого значения (2.0%). Средняя за последние годы рентабельность затрат (43.1%) была выше среднеотраслевого значения (7.0%).

Соотношение наиболее ликвидных активов проиллюстрировано на рисунке 5.

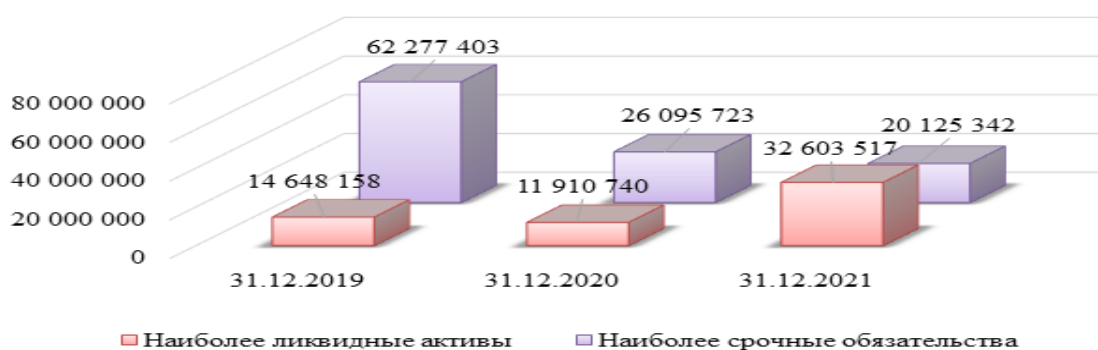


Рисунок 5 – Соотношение наиболее ликвидных активов и наиболее срочных обязательств ПАО «ПИК-СЗ» за 2019-2021 гг. (тыс. руб.).

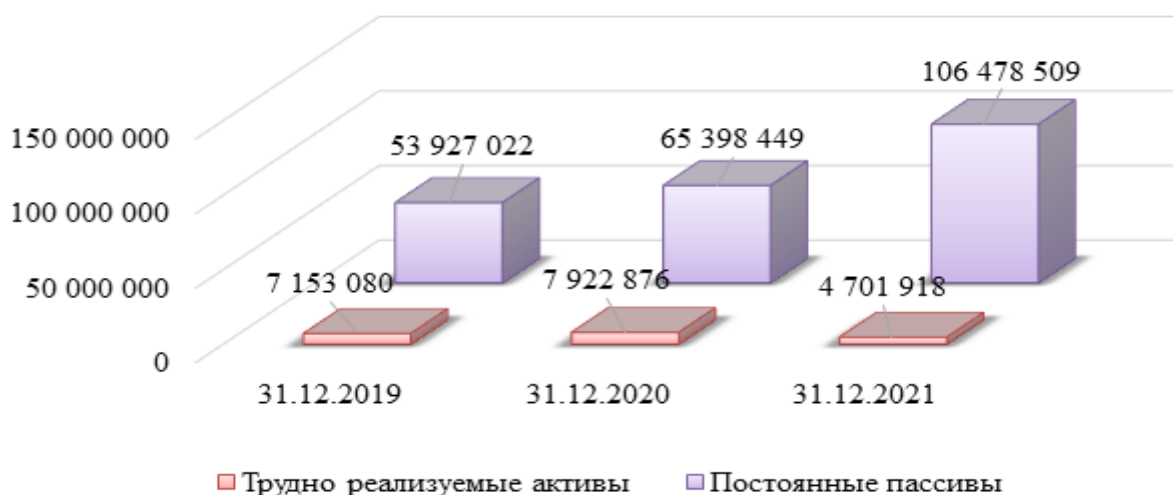


Рисунок 6 – Соотношение трудно реализуемых активов и постоянных пассивов ПАО «ПИК-СЗ» за 2019-2021 гг. (тыс. руб.).

Так, согласно рисунку 6, следует сделать вывод, что на протяжении анализируемого периода баланс компании оставался преимущественно ликвидным. При этом динамика состояния ликвидности баланса являлась преимущественно положительной.

Заключение. Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рынок недвижимости представляет собой совокупность следующих структурных элементов: объектов недвижимости; экономических субъектов, оперирующих на рынке; процессов функционирования рынка; инфраструктуры рынка.

Несмотря на тяжесть проблем, развитие не прекращается, а быстро набирает обороты, так как деловая активность на рынке недвижимости России усиливается. Развитие во всех его процессах положительно сказывается на экономике страны в целом, а именно:

- восстанавливает бюджет за счет налогов и платежей, связанных с монтажом и эксплуатацией объектов;
- влияет на развитие других компаний в сфере недвижимости;
- увеличивает деловую активность смежных отраслей, занимающихся производством строительных материалов;

ПАО «ПИК-СЗ» работало, получая положительный чистый финансовый результат.

Деловая активность компании повысилась, поскольку ее активы, капитал и обязательства за анализируемый период стали делать больше оборотов.

Основными рекомендациями по теме исследования выступают:

1. Усиление позиций ПИК как публичной компании путем повышения ликвидности и консолидации акций в свободном обращении.
2. Оптимизация стоимости финансирования благодаря постоянному присутствию на рынках долгового капитала.
3. Принятие в будущем новой дивидендной политики с целью повышения уровня и регулярности выплат акционерам.
4. Усиление функции отношений с инвесторами (IR) в соответствии с лучшими практиками на рынке и повышение
5. Разработка стратегии, включая сбалансированную систему показателей BSC/KPI.
6. Интеграция с другими системами агентства недвижимости (CRM-система, система электронного документооборота и др.).