

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 экономического кризиса на рынок жилья

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Студента 4 курса 412 группы
экономического факультета
направления 38.03.01 Экономика
профиль «Экономика предпринимательства»
Коровина Владислава Владиславовича

Научный руководитель:

Канд. экон. наук, доцент

В.С. Федоляк

Зав. кафедрой:

Канд. экон. наук, доцент

Е.В. Огурцова

Саратов 2024 г.

Введение. В условиях современной экономики, кризисные явления оказывают существенное влияние на все сферы общественной жизни, включая рынок жилья. Жилищный сектор является одним из ключевых элементов экономической структуры государства и играет важную роль в обеспечении жилищными условиями населения. Поэтому, тема исследования о влиянии экономического кризиса на рынок жилья представляет большой интерес для экономистов, финансистов и специалистов в области недвижимости.

Одним из ключевых аспектов современной экономики является рынок жилья, который является не только главным объектом потребительского спроса, но и важной составляющей стабильности экономики каждой страны. Однако, в последние десятилетия наблюдается регулярное появление экономических кризисов, которые оказывают существенное влияние на рынки различных отраслей, в том числе и на рынок жилья. Экономический кризис - это период значительного снижения экономической активности, сопровождающийся сокращением инвестиций, ростом безработицы и ухудшением финансового положения населения.

Проблема взаимодействия экономического кризиса и рынка жилья находится в центре внимания исследователей как в отечественной, так и зарубежной литературе. Множество авторов, таких как Андерсон Р., Бейкер Э., Гарибаков В., Джонсон Д., Ибрагимова Л., Келли М., Макензи М., Мортон Дж., Насреддинова Н., О'неил Т., Петрова Н., Рейнвольд Л., Смит М., Томпсон С., Уайт Р., Фишер Р., Харрисон Э., Чернова М. и многие другие, проводят комплексные исследования, направленные на выявление влияния экономического кризиса на рынок жилья. Отечественные авторы также активно изучают данную проблематику. Среди них можно выделить Беляева А., Васильеву Е.Н., Глазкову О., Даниловского Ф., Еременко Ю., Зайцева С., Красильникову Е., Лукина Ю., Морозова Е., Назарову О., Осередко И., Позднякова В., Рябову О., Самко А., Федотову Н., Худякову Е., Шария Ю. и многих других. Они исследуют влияние экономического кризиса на

различные аспекты рынка жилья, такие как цены на недвижимость, спрос и предложение, строительство и инвестиции.

Целью данной работы является исследование влияния экономического кризиса на рынок жилья.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть рынок жилья как объект экономического исследования в условиях экономического кризиса;
- провести анализ роста стоимости строительства и снижение предложения жилья;
- провести анализ снижения спроса на жилье высокого класса и повышение спроса на объекты эконом-класса;
- определить влияние экономического кризиса на аренду жилых помещений;
- проанализировать динамику финансово-экономических показателей ООО СЗ «Шэлдом», в условиях экономического кризиса

Предметом исследования является особенности и тенденции развития компании ООО СЗ «Шэлдом» на рынке жилья в России, в частности, ее деятельность в г. Саратов. Объектом исследования является компания ООО СЗ «Шэлдом» как форма организации бизнеса на рынке жилья.

В качестве источников исследования выступили материалы теоретического и практического направлений исследования по данной области от научных учреждений, а также исследовательских агентств, информационных служб открытого доступа, нормативно-правовые акты действующего законодательства РФ, статистические данные, а также данные полученные в ходе научных исследований и их последующие оценки; материалы и нормативно-правовые документы организаций международного уровня, монографии и научные публикации по исследуемой проблеме и управленческая отчетность ООО «ШЭЛДОМ».

Основная часть. Жилье, как объект общественных отношений, имеет огромное значение, которое связано с его ролью в жизни людей и его

стоимостным значением. Экономика сильно зависит от рынка недвижимости, что можно объяснить значимостью жилья как актива. Жилье отличается как товар своей сущностью: его покупка и продажа связаны с уникальными целями, несмотря на то, что он также может быть обычным активом. Важным отличием жилья от других товаров долгосрочного использования является то, что его покупка чаще всего не сводится к чисто рациональным соображениям потребителя.

В процессе исследования данной темы я пришел к следующим выводам.

1. Рынок жилой недвижимости как экономическая система со включенными в нее отношения законодательно-экономического характера, нацеленная на удовлетворение населения в комфортных условиях проживания, осуществление которого производится через предоставление недвижимого имущества в обмен на иные формы собственности. Однако действующее на рынке жилья положение не даёт возможности говорить о полноте раскрытия данного определения на фоне рынка в целом. Лишь анализируя и структурируя различные подходы к пониманию рынка жилья как целостной системы можно определить полноценно, что есть «рынок жилой недвижимости».

2. В современных условиях жилищный рынок играет ключевую роль в развитии региона. Экономическая составляющая этого рынка становится все более значимой при анализе его динамики, поскольку здесь происходит аккумуляция значительных финансовых и инвестиционных потоков. Несмотря на масштабность и динамичность, развитие жилищного строительства подвержено влиянию внешних факторов. Один из последних и весьма существенных факторов - санкционная политика в отношении России, которая повлияла как на ожидания потребителей относительно изменений на рынке жилья, так и на планы застройщиков. Традиционно жилищный рынок анализируется как часть социальной региональной политики.

В таблице 1 представлена динамика ввода в действие жилых домов.

Таблица 1 – Динамика ввода в действие жилых домов

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Январь - май 2023
Введено в действие жилых домов, тысяч	283	286,1	259,5	253,8	242,4	285,8	308	383,4	413	183,8
Введено в действие общей площади жилых помещений, млн. м ²	84,2	85,3	80,2	79,2	75,7	82	82,2	92,6	102,7	43,2
в % к предыдущему году	118,2	101,4	94,0	98,7	95,5	106,2	100,2	112,7	111,0	97,2

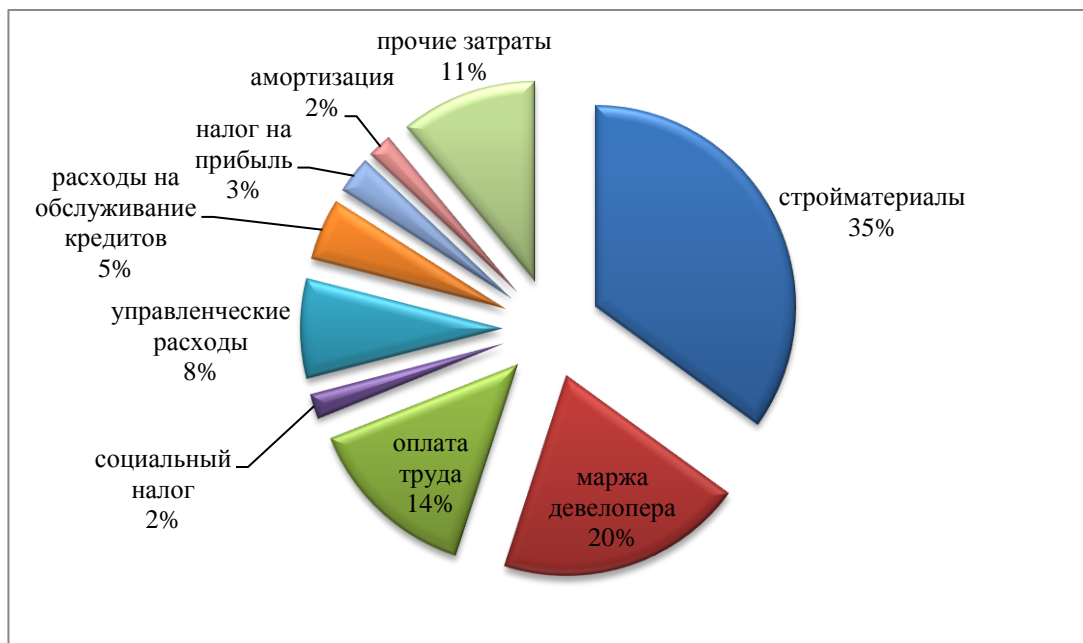
Источник: О жилищном строительстве// [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики//<https://rosstat.gov.ru/>(Дата обращения: 01.02.2024)[32]

Согласно таблице 1 можем наблюдать, что объем ввода жилья в эксплуатацию в 2022 году, по данным Росстата, составил рекордные 102,7 млн кв. м, что на 11% больше, чем в 2021 году, в том числе 45,5 млн кв. м в многоквартирных домах. Однако количество проданных квартир в 2022 году сократилось на 16% по сравнению с 2021 годом. В результате наблюдается увеличение количества непроданных площадей. По состоянию на конец мая 2023 года в России введено 183,8 тыс. домов общей площадью 43,2 млн кв.м. Из этого объема почти 27,6 млн кв. м не были проданы, а еще 12,6 млн кв. м не были выставлены на продажу (объем, который удерживают застройщики).

В 2019 г. ввод общей площади жилья увеличился на 6,2%, в 2020 г. – на 0,2%, в 2021 г. – на 12,7%, в 2022 г. – на 11,0%. В расчете на 1000 человек населения ввод общей площади жилья вырос с 409 кв.метров в 2014 г. до 700 кв.метров в 2023 г., по сравнению с 2022 г. увеличился на 65 кв.метров. В жилищном фонде в 2022 г. в среднем на одного жителя приходилось 28,2 кв.метров общей площади жилых помещений против 22,6 кв.метров в 2014 г. В январе-мае 2023 г. введено 527,5 тыс. новых квартир общей площадью 43,2 млн. кв.метров, что составило 97,2% к январю-маю 2023г.

3. Обращаясь к событиям мая 2020 года, когда мировая пандемия заставила государственную власть прибегнуть к искусственным ограничениям («самоизоляция»), можно вспомнить, что это отрицательно

сказалось на многих формах бизнеса. Говоря о строительной отрасли, важно понимать, что строительство является материалозатратным и трудоемким процессом. Структура стоимости 1 кв. м жилой недвижимости представлена на рисунке 1.



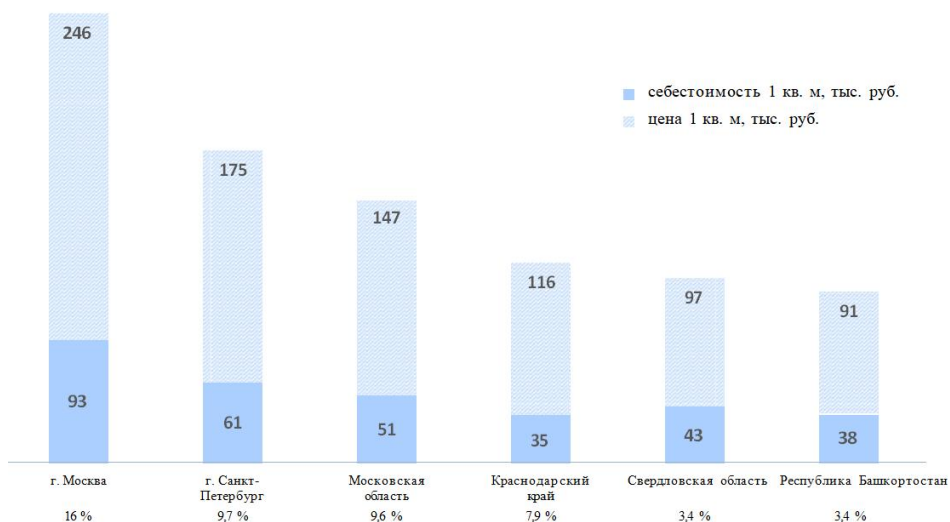
Источник: Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы, расчеты «ДомРФ»// [Электронный ресурс] // ЕМИСС // <https://www.fedstat.ru/indicators/>

Рисунок 1 – Структура стоимости 1 кв. м жилой недвижимости

Согласно рисунку 1 видно, что наибольшую долю составляют строительные материалы 35%, доля маржи девелопера составила 20%, доля оплаты труда составляет 14%, доля управленческих расходов составила 8%, расходы на обслуживание кредитов составила 5%, доля налога на прибыль составила 3%, доля амортизации составила 2%, а доля прочих затрат составила 11%.

4. Согласно приведенным данным от Единой межведомственной информационно-статистической системы, в период с октября 2021 года по октябрь 2022 года сметная стоимость строительных материалов и строительно-монтажных работ (СМР) для многоквартирного жилья увеличилась средним образом на 20%. Однако, значительный прирост цен наблюдается в нескольких регионах страны. Москва занимает лидирующую

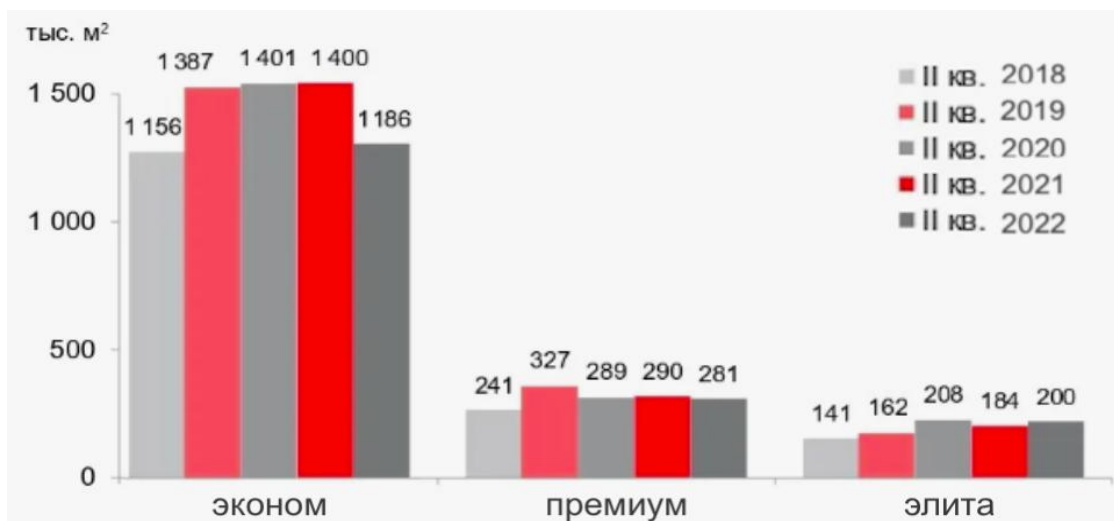
позицию с приростом стоимости стройматериалов и СМР на 16%, за ней следуют Краснодарский край (+12%), Московская область (+11%), Санкт-Петербург (+10%), Свердловская область (+8%) и Республика Башкортостан (+7%). Эти шесть регионов впечатляющим образом сосредотачивают около 50% всего строительства многоквартирных домов в стране.



Источник: Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы, расчеты «ДомРФ»// [Электронный ресурс] // ЕМИСС // <https://www.fedstat.ru/indicators/>

Рисунок 2 – Себестоимость жилья в субъектах РФ с самыми значительными объёмами строительства, за 2022 г.

5. Анализ основных тенденций рынка позволит понять, какие факторы влияют на изменение предпочтений покупателей и какие последствия это может иметь для рынка недвижимости. Так, современные тенденции на рынке недвижимости свидетельствуют о снижении спроса на жилье высокого класса и одновременном повышении спроса на объекты эконом-класса, что подтверждает динамика предложения по классам, приведенная на рисунке 3.

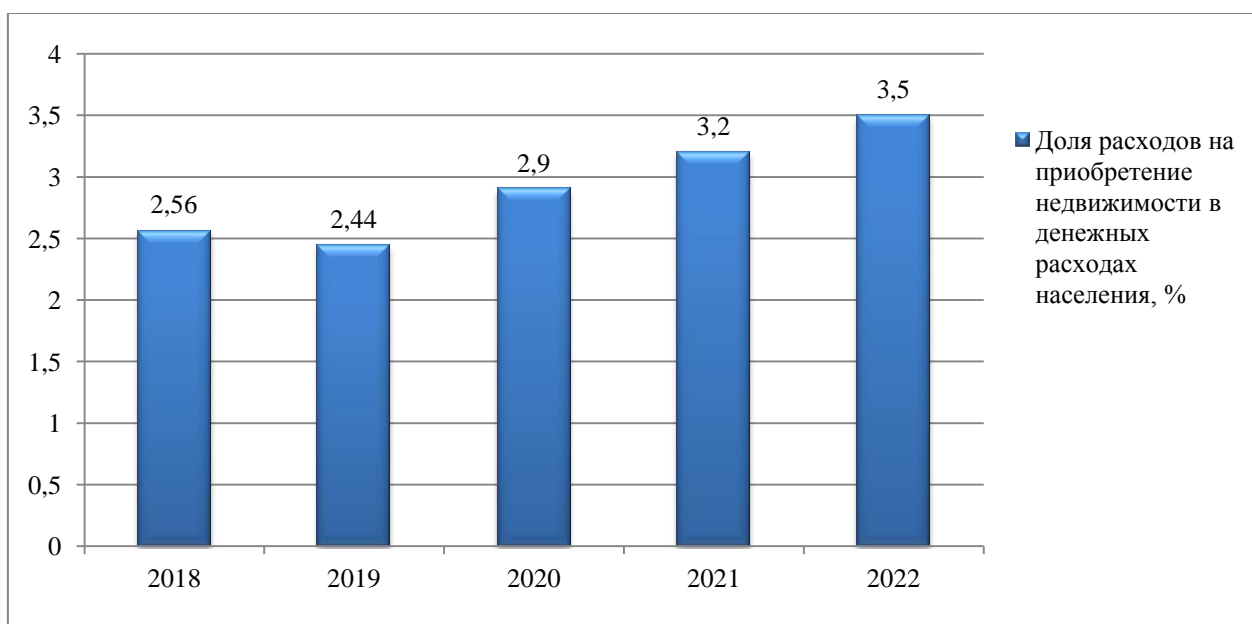


Источник: Данные Единой межведомственной информационно-статистической системы// [Электронный ресурс] // ЕМИСС // <https://www.fedstat.ru/indicators/>

Рисунок 3 – Динамика предложения недвижимости по классам

Можно говорить о том, что в 2022 году на первичные объекты эконом-класса приходится 80% спроса, на комфорт-класс — 15%, на бизнес-класс — 3%, на элитные объекты — 2%. Исходя из приведенных данных можно утверждать, что современные покупатели все больше ориентируются на функциональность и практичность жилья, а не на его роскошь, вследствие чего преимущество получают объекты эконом-класса, которые обеспечивают все необходимые удобства, но при этом имеют более доступную цену.

На рисунке 4 представлена доля расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения.



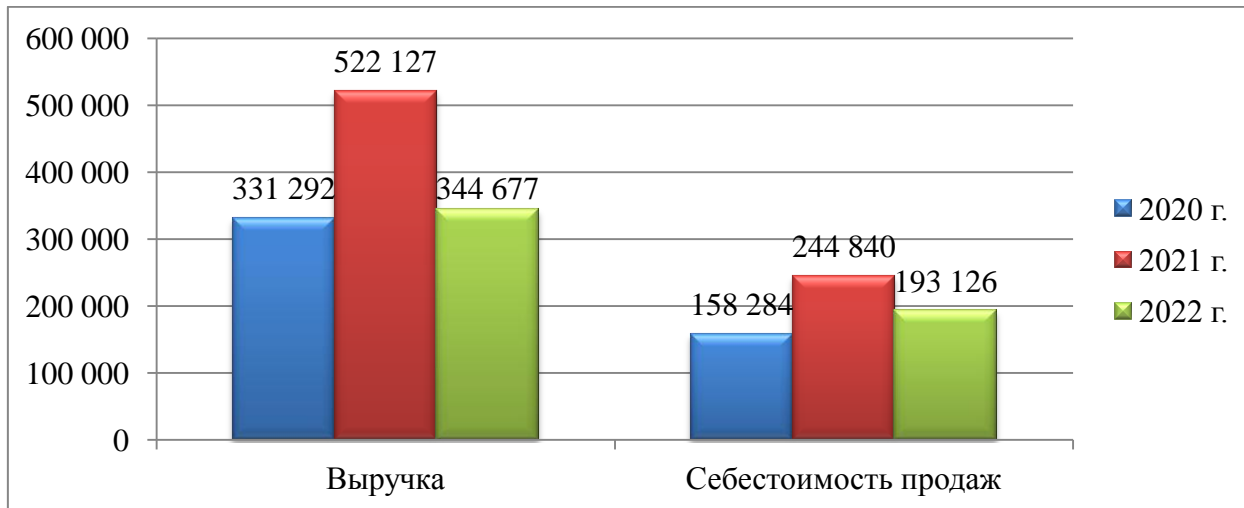
Источник: Официальная статистика / Население / Уровень жизни // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397> (Дата обращения 18.02.2024)

Рисунок 4 – Доля расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения за 2018-2022 гг., %

Согласно рисунку 4 видно, что доля расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения в 2022 году по сравнению с 2018 годом увеличилась и в 2022 году составила 3,5%.

Исследование жилищных условий населения, проведенное Росстатом в 2022 году, показало, что 13,0% домохозяйств планируют улучшить свои жилищные условия. Из них, 29,3% намерены купить или построить другое жилье. Среди тех, кто планирует купить другое жилье, 34,7% предпочитают квартиры в новостройках, а каждое пятое домохозяйство (21,9%) планирует построить жилой или индивидуальный дом для проживания.

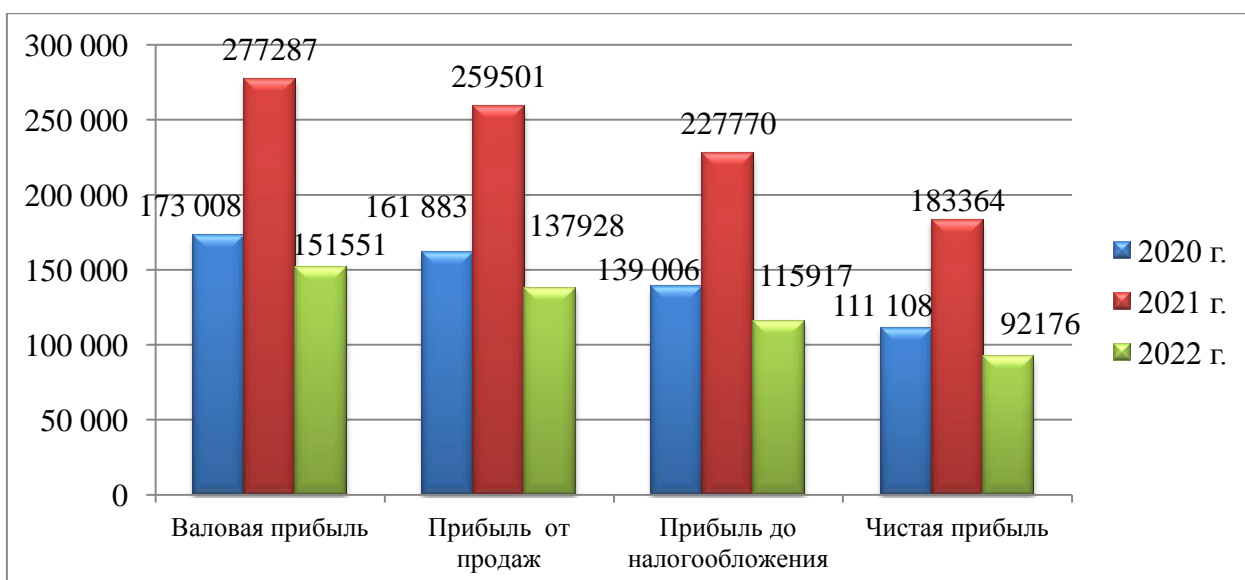
6. Динамика выручки от продаж и себестоимости деятельности ООО СЗ «Шэлдом» представлена на рисунке 5.



Источник: Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Шэлдом» // [Электронный ресурс] // Ресурс БФО <https://bo.nalog.ru/organizations-card/2642216#financialResult>

Рисунок 5 – Динамика выручки от продаж и себестоимости ООО СЗ «Шэлдом» за 2020-2022 гг., в тыс. руб.

Динамика финансовых результатов деятельности ООО СЗ «Шэлдом» за 2020-2022 гг. представлена на рисунке 6.



Источник: Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Шэлдом»// [Электронный ресурс] // Ресурс БФО <https://bo.nalog.ru/organizations-card/2642216#financialResult>

Рисунок 6 – Динамика финансовых результатов ООО СЗ «Шэлдом» за 2020-2022 гг., тыс. руб.

Таким образом, можно сделать следующий вывод, что за анализируемый период наблюдается отрицательная динамика финансовых результатов предприятия, отрицательная динамика рентабельности, предприятие в 2022 году получила прибыль в размере 92 176 тыс.руб. это на 17,04% меньше чем в 2020 году, расходы предприятия увеличиваются, несмотря на снижение численности персонала, производительность персонала увеличилась. В целом говоря о предприятии, в 2022 году снизилась эффективность работы ООО СЗ «Шэлдом», что может привести к снижению финансовой устойчивости предприятия.

Заключение. В ходе проведенной работы была достигнута поставленная цель и решены все задачи.

Одним из ключевых аспектов современной экономики является рынок жилья, который является не только главным объектом потребительского спроса, но и важной составляющей стабильности экономики каждой страны. Однако, в последние десятилетия наблюдается регулярное появление экономических кризисов, которые оказывают существенное влияние на

рынки различных отраслей, в том числе и на рынок жилья. Экономический кризис - это период значительного снижения экономической активности, сопровождающийся сокращением инвестиций, ростом безработицы и ухудшением финансового положения населения.

С каждым годом мировая экономика становится все более уязвимой перед финансовыми и экономическими кризисами. Такие события негативно сказываются на различных отраслях экономики, приводят к росту безработицы, сокращению производства и падению уровня жизни населения. Следовательно, это неизбежно отражается на рынке жилья, так как люди ограничивают свои расходы и откладывают покупку или продажу недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что с 2018 года наблюдалось постепенное повышение цен на недвижимость, но рост был незначительным до 2020 года. Однако весной 2022 года произошел резкий подъем цен из-за ажиотажного спроса. Люди вложили свои сбережения в недвижимость, боясь неопределенности на рынке. В ответ на повышенный спрос продавцы подняли цены. Цены на новостройки выросли на 6,2%, а на готовое жилье - на 2,7% за март 2022 года. Рост цен объясняется рядом факторов, включая изменение в финансировании строительства и расширение ипотечных программ. В 2022 году застройщиков и девелоперов ждала депрессия после активного строительства, и они больше зависели от государства. Также ключевыми факторами повышения цен стали рост цен на строительные материалы, в связи с повышением мировых цен на сырьё, включая металлы и древесину, обусловленное оживлением мировой экономики и проведением экологических мероприятий, включающих снижение вредных выбросов на предприятиях; нарушением логистических цепочек и рост тарифов на грузоперевозки; недостаточным объемом запасов на складах предприятий, которые не могли удовлетворить резкий рост спроса. В результате всех этих факторов цены на недвижимость резко выросли к концу 2022 года.

Таким образом, экономический кризис сильно повлиял и на ООО СЗ

«Шэлдом» за анализируемый период наблюдается отрицательная динамика финансовых результатов предприятия, рентабельность собственного капитала в 2022 году снизилась, что привело к снижению прибыли. Также наблюдается отрицательная динамика рентабельности продаж, в связи со снижением покупательского спроса на рынке недвижимости. Однако предприятие в 2022 году получила прибыль в размере 92 176 тыс.руб. это на 17,04% меньше чем в 2020 году, расходы предприятия увеличиваются, за счет увеличения цен на строительные материалы, что привело к снижению финансовых результатов.

Продолжительность операционного цикла в 2022 году по сравнению с 2020 годом увеличилась на 1023 дней и продолжительность операционного цикла в 2022 году составила 1395 дней. Продолжительность финансового цикла в 2022 году составила 866 дней, что на 849 дней больше, чем в 2020 году. Таким образом, кризис негативно повлиял на деятельность ООО СЗ «Шэлдом», что привело к снижению финансовой устойчивости предприятия.