

5. Риски в строительстве // Gectaro [Электронный ресурс]. – URL: <https://gectaro.com/blog/tpost/99i2l1gji1-riski-v-stroitelstve> (дата обращения: 27.10.2024).
6. Нарушения в строительстве [Электронный ресурс]. – URL: https://spravochnick.ru/arhitektura_i_stroitelstvo/narusheniya_v_stroitelstve/ (дата обращения: 01.11.2024).
7. Башарин А. Д. Проблемы организации контроля качества на строительной площадке // Молодой ученый. – 2023. – № 24 (471). – С. 154–157.

Abganiev Kirill D.,
 student,
 department of power engineering and electrical engineering,
 Ural Power Engineering Institute,
 Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,
 Ekaterinburg, Russian Federation

PECULIARITIES AND PROBLEMS OF ORGANISATION OF CONSTRUCTION SITES IN THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract:

This article considers the peculiarities of construction site organization in accordance with the requirements of current legislation. In the process of analysis, the problems connected with the process of organization of building sites are revealed. Much attention is paid to the questions of economic and competent carrying out of electric networks.

Keywords:

Construction site, electricity, construction.

Бовыкин Артем Олегович,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Степанова Наталья Романовна,

кандидат технических наук, доцент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

ИССЛЕДОВАНИЕ КОНЬЮНКТУРЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*Аннотация:*

В статье проводится комплексное исследование конъюнктуры рынка жилой недвижимости в Российской Федерации, в котором анализируется динамика ключевых показателей и выявляются основные тенденции, влияющие на данный сектор экономики. Основное внимание уделяется изменениям в объемах продаж как на первичном, так и на вторичном рынке, которые снизились по сравнению с предыдущими периодами, что указывает на падение спроса и возможные проблемы в дальнейшем развитии рынка. Одним из ключевых факторов, способствующих этому падению, является снижение объемов ипотечного кредитования. Это сокращение связано с повышением ключевой ставки и ростом процентных ставок по ипотечным кредитам, что негативно сказывается на доступности жилья для населения. Несмотря на эти негативные тенденции, стоимость квадратного метра жилья продолжает расти, увеличиваясь за год в зависимости от рассматриваемого сегмента. На рынке новостроек наблюдается значительно более высокая динамика цен, что обусловлено высокими затратами на строительство и дефицитом доступного жилья. Также отмечается рост стоимости земельных участков за год, что подчеркивает общую тенденцию удорожания недвижимости, поскольку земля является важным компонентом для застройки. В заключение, статья подчеркивает, что рост цен, снижение объемов сделок и уменьшение доступности ипотечного кредитования могут привести к возможному застою на рынке недвижимости в ближайшие годы. Однако рынок жилой недвижимости в Российской Федерации продолжает развиваться, хотя и сдерживается негативными факторами. Застройщики, принимая управленческие решения, вероятно, будут стремиться избежать значительного снижения цен и будут сокращать объемы запуска новых проектов, что позволит им привлекать финансирование по мере роста продаж и накопления средств на счетах эскроу.

Ключевые слова:

Жилая недвижимость, эскроу-счета, новостройки, вторичный рынок, динамика цен, экономические тенденции.

Рынок недвижимости является сектором национальной экономики Российской Федерации, который состоит из объектов недвижимости и экономических субъектов, осуществляющих в рамках него свою деятельность. Также он играет важную роль в процессе создания условий, необходимых для функционирования множества смежных отраслей и поддержания общего уровня жизни населения. Однако в последние годы этот рынок претерпел значительные изменения под воздействием различных факторов, включая экономическую ситуацию, изменения в законодательстве, политические, технологические и социальные тренды. *Проблемным вопросом* здесь является своевременная реакция на принятие управленческих решений в связи с постоянными изменениями трендов и учёта реальности сегодняшнего дня. Таким образом, *актуальным вопросом* сейчас является рассмотрение его конъюнктуры и выявление основных тенденций и трендов с целью последующего принятия решений, основывающихся на полученной совокупности данных.

Целью настоящей работы является исследование состояния рынка жилой и коммерческой недвижимости Российской Федерации в динамике.

Задачи работы:

– изучить текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости;

- проанализировать динамику изменений ключевых показателей рынка;
- структурировать основные тенденции и тренды рынка жилой недвижимости в Российской Федерации.

Гипотеза исследования. В процессе анализа конъюнктуры рынка жилой недвижимости в динамике будут выявлены его основные тенденции и тренды, которые помогут принимать наиболее эффективные решения в области организации, планирования и управления.

Также в рамках исследования для достижения поставленной цели и выполнения всех задач будет использован ряд *методов* – это анализ статистических данных (включая данные Росстата, Минэкономразвития и профильных агентств); метод сравнительного анализа; экономико-математическое моделирование; количественный и качественный анализ.

Объём жилищного строительства. Как отмечает Жукова О. В. [1, с. 62], под сегментом жилой недвижимости понимают часть рынка недвижимости, сосредоточенной на покупке и продаже объектов, используемых в качестве жилья или для некоммерческих целей. Рассмотрим его посредством структурирования информации о ключевых показателях в виде диаграмм, разработанных финансовым институтом развития в жилищной сфере (см. рис. 1).

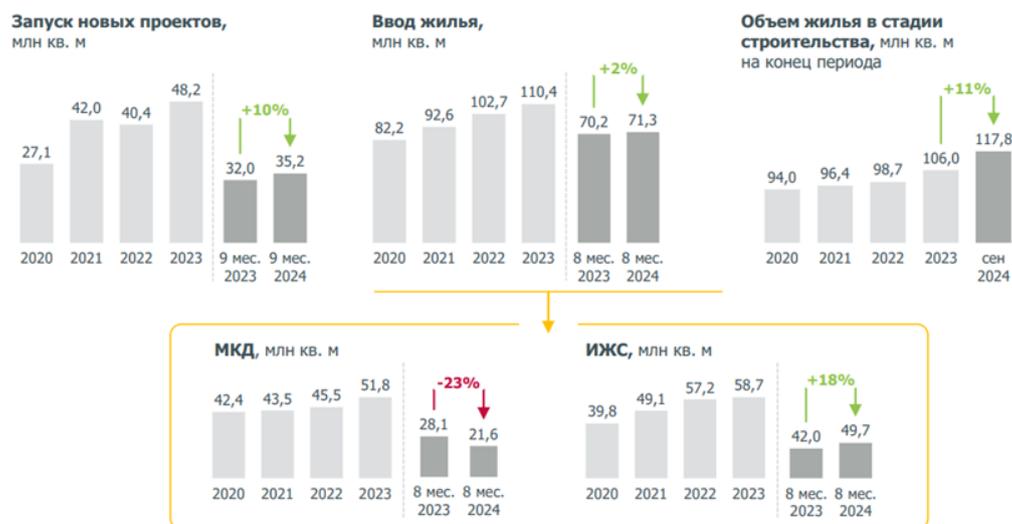


Рисунок 1 – Динамика ключевых показателей объема жилищного строительства за 2020–2024 гг., млн кв. м. Источник [2]

Таким образом, с опорой на актуальные данные можно сделать следующие выводы:

- за январь-август 2024 г. в России введено в эксплуатацию 71,3 млн кв. м жилья (+2% к 8 месяцу 2023 г.), в том числе в августе – более 9,2 млн кв. м (-9% в сравнении с данными аналогичного периода);
- весь рост за 8 месяцев 2024 г. обеспечен сегментом индивидуального жилищного строительства (далее по тексту – ИЖС). Так показатели ИЖС за рассматриваемый период достигли 49,7 млн кв. м, что говорит о росте на 18%;
- ввод многоквартирных домов (далее по тексту – МКД) существенно уступает уровню прошлого года, а именно 21,6 млн кв. м в августе 2024 г. против 28,1 млн кв. м в августе 2023 г., что свидетельствует о его снижении на 23%.

В свою очередь, запуски новых проектов в РФ достигли нового рекордного уровня:

- по итогам 9 месяцев текущего года на рынок вышло 35,2 млн кв. м (+10%);
- даже после завершения массовой господдержки выход новых проектов превышал уровень предыдущего года, достигнув 12 млн кв. м в III кв. 2024 г. (+4%);
- запуски новых проектов за август и сентябрь (4,4 и 4,3 млн кв. м соответственно) стали третьим и четвертым результатом с начала года.

В конечном итоге портфель строящегося жилья в РФ с начала года увеличился на 11% (в 2021–2023 гг. за январь-сентябрь рост составлял 5-6%) и достиг 117,8 млн кв. м на начало октября 2024 г.

Структура портфеля проектов с эскроу. Важной характеристикой рынка недвижимости является структура портфеля проектов с эскроу, в рамках которой определяется количество реализованной и экспонируемой площадей, а также ещё не открытые продажи. Полякова Ю. А. [3, с. 147] даёт следующее определение термину «эскроу-счёт»: это специальный счёт в банке, который используется для безопасного оформления сделок купли-продажи. Проанализируем структуру портфеля проектов рынка недвижимости на основе данных Единой информационной системы жилищного строительства (далее по тексту – ЕИИСЖС), консолидированных в диаграмму ДБРА Банка России (см. рис. 2).



Рисунок 2 – Динамика структуры портфеля проектов с эскроу-счетами за период 2 квартал 2023 г. – 2 квартал 2024 г., млн кв. м. Источник [4]

Получается, что вследствие высоких темпов запуска и замедления ввода жилья в эксплуатацию площадь строящихся МКД с эскроу выросла на 7,0 млн кв. м (2,7 млн кв. м в 2024 г.) и превысила 111 млн кв. м. Это уже 97% общей площади строящихся МКД.

В дополнение к этому получилось сформулировать следующие заключения:

- площадь проектов с открытыми продажами существенно увеличилась;
- по сравнению с началом 2024 года их доля в общем объеме заявленных проектов с эскроу выросла до 77%.

Из этого следует, что таким способом застройщики предположительно могли стремиться ускорить поступление средств на счета эскроу для снижения стоимости финансирования. В конечном итоге продажи действительно выросли, и объем экспонируемой площади (нераспроданная площадь в проектах с открытыми продажами) увеличился.

Индекс цен и зарплаты. К индексам цен на первичном и вторичном рынках жилья относят показатели, характеризующие изменение во времени общего уровня цен продажи объектов жилой недвижимости. Их определение достигается посредством расчёта зарегистрированных цен на вновь построенные квартиры и на квартиры функционирующего жилого фонда, которые находятся в собственности, если они являются объектами совершения рыночных сделок.

Данные Росстата и расчёты на их основе со стороны Банка России за последние два года позволяют отследить изучаемые показатели в динамике (см. рис. 3).

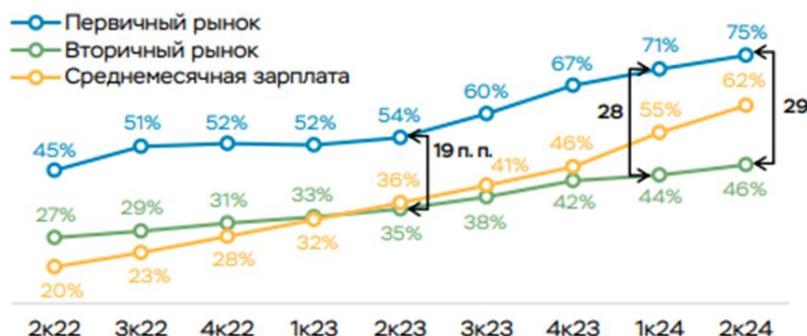


Рисунок 3 – Динамика индексов цен на первичном и вторичном рынке и среднемесячной зарплаты за период 2 квартал 2022 г. – 2 квартал 2024 гг., %. Источник [4]

Как можно заметить, на первичном рынке продолжился рост цен, который немного опережал рост на вторичном рынке. Подобная тенденция объясняется тем, что покупатели стремились успеть получить ипотеку по льготным условиям. В дополнение к этому следует отметить, что застройщики совместно с банками перезапустили продукты, направленные на временное снижение ипотечного платежа посредством завышения стоимости жилья и долга заёмщика.

Компании-лидеры на рынке недвижимости. По последним отчетам ДОМ.РФ можно выделить следующих компаний-лидеров, эффективно осуществляющих инвестиционную деятельность на рынке недвижимости (см. табл. 1) [5].

Таблица 1 – Доли компаний-лидеров по объёмам строящегося жилья по итогам 1 полугодия 2024 г.⁷⁶

Класс возводимого жилья	Компания-лидер	Занимаемая доля рынка, %
Типовой	ПИК	14
Комфорт	DOGMA	2,7
Бизнес	ЛСР	7,2
Элитное жильё	ФСК	8,2

Таким образом, к лидерам в каждой из категорий жилья можно выявить лидеров:

- в сегменте типового жилья – это ПИК с долей 14%;
- в сегменте комфорт-класса – DOGMA с долей 2,7%;
- в сегменте жилья бизнес-класса – ЛСР с долей 7,2%;
- в сегменте элитного жилья – ФСК с долей 8,2%.

Динамика выдачи ипотеки

Также следует отметить падение количества приобретений квартир в ипотеку за прошедшие 9 месяцев, что получилось отследить в рамках отчёта ДОМ. РФ (см. табл. 2) [6].

Таблица 2 – Динамика выдачи ипотеки за январь – сентябрь 2024 г.⁷⁷

Рынок	Количество, тыс. шт. кредитов	Относительное изменение, %	Объём, млрд руб.	Относительное изменение, %
Первичный	372	-17	1933	-12
Вторичный	605	-31	2018	-39
Всего	1067	-26	3952	-28

На основе данных таблицы видно, что количество кредитов и объём продаж квартир на первичном и вторичном рынке снизился. Отрицательная динамика в целом составила более 26% по каждому из показателей, что говорит об общем падении спроса. Подобную тенденцию можно объяснить увеличением ключевой ставки, а следовательно, и ставки ипотечного кредитования, что в совокупности с удорожанием квартир неизбежно приводит рынок к спаду продаж.

Динамика стоимости квадратного метра. На завещающем этапе проанализируем динамику стоимости квадратного метра разных видов недвижимости (см. табл. 3) [7].

Таблица 3 – Динамика стоимости 1 кв. м разных типов недвижимости за октябрь 2023 г. – октябрь 2024 г.⁷⁸

Тип недвижимости	Цена 1 кв. м., тыс. руб.	Изменение за 1 мес., %	Изменение за 6 мес., %	Изменение за год, %	Кол-во объявлений, шт.
Квартиры в целом	196,42	2,1	17,5	13,9	33298
Квартиры в новостройках	264, 775	3,9	40,4	20,2	4303
Вторичка	183,447	1,9	13,8	10,7	28576
Земля	559,59	3,6	2,5	14,3	9564

Данные таблицы наглядно демонстрируют то, что ежемесячно происходит постепенное удорожание 1 кв. м жилья. от 1,9% до 3,9%. В свою очередь, в разрезе года динамика характеризуется приростом от 10,7% до 20,2%. Следовательно, заметна общая тенденция удорожания кв. м жилья, темп которой увеличивается с каждым новым периодом.

Таким образом, в результате проведённого исследования получилось выявить следующие тенденции на рынке жилой недвижимости:

- объёмы продаж как на первичном, так и на вторичном рынке снизились на 12-39% в сравнении с предыдущими периодами, что свидетельствует о падении спроса.
- снижение объёмов ипотечного кредитования (-17% на первичном рынке и -31% на вторичном) связано с повышением ключевой ставки и ростом процентных ставок по ипотечным кредитам, что говорит об отрицательной динамике в сфере ипотечного кредитования;

⁷⁶ Составлено автором Бовыкиным А.О. на основе [5].

⁷⁷ Составлено автором Бовыкиным А.О. на основе [6].

⁷⁸ Составлено автором Бовыкиным А.О. на основе [7].

- стоимость 1 кв. м жилья продолжает расти, увеличившись за год на 10,7% до 20,2% в зависимости от сегмента рынка (новостройки, вторичный рынок, земля), а значит, прослеживается явная тенденция удорожания жилой недвижимости;
- на рынке новостроек динамика цен значительно выше, чем на вторичном рынке, с ростом на 20,2% за год, что связано с высокими затратами на строительство и дефицитом жилья;
- стоимость земли увеличилась на 14,3% за год, что также отражает общую тенденцию удорожания недвижимости, так как земля является важным компонентом для застройки;
- эскроу-счета становятся обыденной практикой на рынке жилой недвижимости;
- рост цен, снижение объемов сделок и уменьшение доступности ипотечного кредитования указывают на возможный застой на рынке недвижимости в ближайшие годы.

Вывод. Подводя итог всему вышесказанному, можно отметить, что рынок жилой недвижимости в Российской Федерации продолжает активно развиваться, но его рост сдерживают экономические шоки, в значительной степени влияющие на его конъюнктуру. Несмотря на падение спроса, предполагается, что застройщики при принятии управленческих решений будут стараться избегать существенного снижения цен, сокращая объемы запуска новых проектов и в отдельных случаях приближая сроки завершения строительства к срокам передачи ключей. Это позволит им привлекать финансирование по мере роста продаж и накопления средств на счетах эскроу.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Жукова О. В. Анализ состояния и тенденции развития сегментов рынка жилой недвижимости / О. В. Жукова // Финансовый менеджмент. – 2022. – № 6. – С. 62-69.
2. ДОМ. РФ. Итоги I полугодия 2024 в жилищной сфере // ДОМ. РФ: сайт [Электронный ресурс]. – URL: <https://дом.рф/analytics/housing-construction/> (дата обращения: 01.11.2024).
3. Полякова Ю. А. Соотношение договоров счета эскроу и номинального счета / Ю. А. Полякова // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : Сборник научных статей (ежегодник). – Пермь : Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2024. – С. 147-150.
4. Банк России. О проектном финансировании строительства жилья во 2 квартале 2024 г. // Банк России : сайт [Электронный ресурс]. – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/50572/pf_2024_Q2.pdf (дата обращения: 02.11.2024).
5. ДОМ. РФ. Итоги I полугодия 2024 в жилищной сфере // ДОМ. РФ : сайт [Электронный ресурс]. – URL: <https://дом.рф/analytics/housing-construction/> (дата обращения: 04.11.2024).
6. Федеральная служба государственной статистики: Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения по регионам Российской Федерации // Федеральная служба государственной статистики : сайт [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 02.11.2024).
7. РОСРИЭЛТ. Цены на недвижимость в России / РОСРИЭЛТ : сайт [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosrealt.ru/cena> (дата обращения: 04.11.2024).

Bovykin Artyom OI.,

student,

department of economics and management of construction and real estate market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

Stepanova Natalia R.,

candidate of technical sciences, associate professor,

department of economics and management of construction and real estate market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

RESEARCH OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET CONDITIONS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract:

The article provides a comprehensive study of the residential real estate market in the Russian Federation, which analyzes the dynamics of key indicators and identifies the main trends affecting this sector of the economy. The main focus is on changes in sales volumes in both the primary and secondary markets, which have decreased compared to previous periods, indicating a drop-in demand and possible problems in the further development of the market. One of the key factors contributing to this decline is the decline in

mortgage lending. This decrease is due to an increase in the key interest rate and an increase in mortgage interest rates, which negatively affects the affordability of housing for the population. Despite these negative trends, the cost per square meter of housing continues to grow, increasing over the year depending on the segment under consideration. There is a significantly higher price trend in the new building market, due to high construction costs and a shortage of affordable housing. There is also an increase in the value of land plots over the year, which highlights the general trend of rising real estate prices, since land is an important component for development. In conclusion, the article emphasizes that rising prices, a decrease in transaction volumes and a decrease in the availability of mortgage loans may lead to a possible stagnation in the real estate market in the coming years. However, the residential real estate market in the Russian Federation continues to develop, although it is constrained by negative factors. Developers, making management decisions, will probably seek to avoid significant price reductions and will reduce the volume of new project launches, which will allow them to attract financing as sales grow and funds accumulate in escrow accounts.

Keywords:

Residential real estate, escrow accounts, new buildings, secondary market, price dynamics, economic trends.