DOI: 10.17117/na.2016.01.01.133

<http://ucom.ru/doc/na.2016.01.01.133.pdf>

Поступила (Received): 24.01.2016

Кашежева А.А., Учинина Т.В. Ситуация на рынке жилой недвижимости в кризисный период (на примере г. Пензы)

Kashezheva A.A., Uchinina T.V.
**The situation on the residential real estate market
during the crisis period (by example of Penza)**

Мировой финансовый кризис побудил государство, хозяйствующих субъектов различных отраслей, домохозяйства сосредоточить внимание на ситуации вокруг рынка жилой недвижимости, ценах недвижимости в частности. В статье проанализированы ключевые параметры рынка недвижимости: цены, темпы строительства, а также дан прогноз развитию рынка недвижимости

Ключевые слова: кризис, рынок недвижимости, жилье

The global financial crisis has prompted the government and business entities in various industries, households focus on the situation surrounding the real estate market, the property prices in particular. The article analyzes the key parameters of the real estate market: price, pace of construction, and also provides a forecast of the development of the real estate market

Key words: crisis, the real estate market, housing

Кашежева Асият Алиевна

Студент

Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства
г. Пенза, ул. Титова, 28

Kashezheva Asiyat Alievna

Student

Penza state university of architecture and
construction
Penza, Titov st., 28

Учинина Татьяна Владимировна

Кандидат экономических наук, доцент

Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства
г. Пенза, ул. Титова, 28

Uchinina Tatyana Vladimirovna

Candidate of Economics Sciences, Associate Professor
Penza state university of architecture and
construction

Penza, Titov st., 28

Мировой финансовый кризис побудил государство, хозяйствующих субъектов различных отраслей, домохозяйства сосредоточить внимание на ситуации вокруг рынка жилой недвижимости, ценах недвижимости в частности. Кризис показал, что инвестиционно-спекулятивные действия застройщиков, инвесторов, подрядчиков, которые выстраивали длинные сети посредников и, тем самым, вызывали рост цены на жилье, привели к тому, что последние 3-4 года рынок жилья носит преимущественно спекулятивный характер, развитие отрасли стало инвестиционно-спекулятивным [6].

Постоянно растущие цены на объекты жилой недвижимости до начала кризиса окупали кредиты посредников. По данным Росстата [7], на конец 2008

г. цены на первичном и вторичном рынке жилья зафиксировали максимальные предкризисные показатели – 52,5 тыс. рублей и 56,5 тыс. рублей за квадратный метр соответственно. Повторение роста цен на вторичном рынке в период 2009-2010 гг. стимулировалось тезаврацией и территориальным перемещением денежных средств. Поэтому слои населения, располагающие средним доходом, вытеснялись с рынка без возможности купить жилье. Однако с начала 2011 г. последовал ценовой провал обоих рынков.

Строительные организации получали кредиты либо для выполнения строительно-монтажных работ, заказчиком которых выступали органы государственной власти, либо для завершения объектов с высокой степенью готовности и социальной значимости. Сроки строительных работ растянулись в силу конкретных факторов, обозначенных в таблице 1.

Таблица 1. Факторы, сдерживающие темпы строительства в регионе

	2000	2005	2007	2008	2009	2010	2011
Высокий уровень налогов	81	45	42	43	40	39	51
Неплатежеспособность заказчиков	81	38	27	24	43	37	29
Высокая стоимость материалов, конструкций, изделий	53	36	42	46	32	28	37
Недостаток заказов на работы	29	18	12	11	27	26	20
Конкуренция со стороны других строительных фирм	16	31	35	32	29	33	34
Недостаток квалифицированных рабочих	14	24	26	30	16	17	19
Нехватка и изношенность машин и механизмов	19	7	7	5	3	4	3
Высокий процент коммерческого кредита	14	12	13	11	18	17	12

Низкие ставки для «нестандартных» заемщиков (поток дешевых денег) сделали востребованными ипотечные ценные бумаги, тем самым количество ненадежных заемщиков увеличилось. Растущий спрос на такие кредитные продукты привел к легкой прибыли банков и инвесторов, заимствованиям за рубежом. Внешний долг России – более 540 млрд. долл. (43% ВВП) к началу октября 2008 г., образовался за счет заимствований банками и компаниями реального сектора (в т.ч. застройщиками) «длинных» и сравнительно дешевых кредитов за рубежом [1].

Кредитные гарантии, страховые обязательства навязывались в качестве основы устойчивости инвестиционных и строительных компаний, в то же время займы предоставлялись через все более сложные финансовые инструменты и на все более благоприятных условиях. Конкуренция всегда представляла собой риск того, что, хозяйствуя менее успешно, проиграешь и уйдешь с рынка.

В условиях нестабильности фондовый рынок и финансовые компании, получавшие дешевые иностранные кредиты, сразу же оказались под угрозой кризиса ликвидности. Объем банковского кредитования объектов под строительство в начале 2009 г. [8] сократился почти в два раза, а выданные кредиты

нельзя было записать в актив застройщикам: в основном они шли на реструктуризацию старой задолженности компаний. Фактически, застройщики производили работы на одном объекте, а привлекали ресурсы под несколько проектов. В период кризисных явлений в большинстве случаев это приводило к приостановке и консервации незавершенного строительства.

Спекулятивные ожидания в условиях кредитной экспансии превзошли экономическую рациональность и стали отправной точкой кризиса. Доминирование спекулятивных настроений, удлинение сетей посредничества привели к тому, что на данный момент по скромным расчетам в цене 1 квадратного метра жилья на себестоимость приходится только 24-25%. Доля городских властей в виде платы за градостроительные ресурсы составляет 10-12 %, «взятки-откаты» в процессе получения разрешения на строительство дома в различных службах – 10-20 % общей суммы затрат, прибыль инвесторов-застройщиков – 30 %, прибыль строителей-субподрядчиков – 10-15 %, прибыль риэлторов – 5 %, стоимость использования кредита – 5-7 % от стоимости строительства [6].

Обвал инвестиций в строительство стал неожиданным в силу того, что информация об инвестициях была искажена ввиду проблематичности ее получения со стороны инвестиционных и кредитных организаций.

В такой стрессовой ситуации авторитетные рейтинговые агентства, аудиторские компании, налоговые органы, эксперты не смогли своевременно оценить критическую ситуацию. Научная среда, имея множество современных алгоритмов, богатый зарубежный и отечественный опыт моделей прогнозирования цен жилой недвижимости не смогли предотвратить нестандартную логику рынка недвижимости как саморегулируемой системы, избежать импульсов «финансового пузыря», доминирование идеи быстрого обогащения [4].

Таким образом, в перспективе кризис должен стать «отрезвляющим» средством развития жилищной сферы, смещая структуру факторов экономического роста в сторону повышения надежности и ответственности его основных участников. Современная ситуация выявляет необходимость решения общих для рынка жилой недвижимости и ранее известных значимых проблем:

- организационно-экономический механизм отрасли жилищного строительства носит инвестиционно-спекулятивный характер, что влияет на качество строительства, удовлетворение потребности в жилье (социальный спрос), развитие территорий градостроительства и негативно сказывается на экономике страны в целом;

- информационная закрытость, асимметрия информации на жилищном рынке обостряет проблемы искажений в определении функции спроса и предложения, моделировании цен жилой недвижимости, что нацеливает на создание информационной сети участников инвестиционной деятельности;

- сложность и непрозрачность среды рынков подрядных работ, недвижимости, инвестиций, обусловленная конфликтом интересов ее участников, подразумевают создание необходимой инфраструктуры инновационной деятельности, благоприятной бизнес среды.

Принятие стратегических мер по решению указанных проблем будет способствовать устранению имеющих место разногласий и противоречий

в инвестиционно-строительной деятельности, благоприятному посткризисному развитию отрасли жилищного строительства.

Список используемых источников:

1. Асаул А.Н. Финансовый кризис в России: причины и последствия // Экономическое возрождение России. 2009. №2(20). С. 3–7.
2. Боярский С.В. Нерешенные проблемы посткризисного развития инвестиционно-строительной сферы // Экономическое возрождение России. 2010. №1(23). С. 9–12.
3. Генералов Б.В. О преодолении последствий кризиса в России // Экономическое возрождение России. 2009. № 3(21). С. 15–22.
4. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Особенности деятельности компаний-застройщиков в сфере многоэтажной жилой недвижимости (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 645.
5. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Ценовой и качественный анализ первичного рынка жилья в г.Пензе // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-2. С. 20.
6. Леонтьев Б.Б. Факторы непрозрачности кризиса // Экономическое возрождение России. 2009. № 2(20). С. 22–41.
7. Манаков Л.Ф. Кризис в инвестиционно-строительной сфере: истоки, угрозы, новые возможности // Экономическое возрождение России. 2009. №1(19). С. 58–70.
8. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 1. С. 294.
9. Полякова А.В., Учинина Т.В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 393.
10. Учинина Т.В., Макарова Е.В. Формирование сегмента жилищной недвижимости в виде коттеджных поселков, отвечающего требованиям экологичности и энергоэффективности // Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса региона. Наука. Практика. 2011. С. 498-507.
11. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 1. С. 294.

© 2016, Кашежева А.А., Учинина Т.В.
Ситуация на рынке жилой недвижимости в
кризисный период (на примере г. Пензы)

© 2016, Kashezheva A.A., Uchinina T.V.
The situation on the residential real estate market
during the crisis period (by example of Penza)