

УДК 336.64

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Оноре А.С. (ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет ИТМО»).

Научный руководитель – к.э.н., доцент Соснило А. И.

(ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Введение.

Строительная отрасль играет важную роль в национальной экономике страны, является связующим звеном для многих отраслей народного хозяйства, участвует в создании и модернизации производственных и непроизводственных основных фондов для всей экономики, с её помощью удовлетворяются социальные и духовные потребности человечества (строительство садилов, школ, театров, дорог).

Мировые рынки недвижимости начали 2022 год достаточно позитивно: восстанавливался рынок аренды после ограничений во время пандемии, увеличивается объем инвестиций на рынке капитала, сохраняется спрос на аренду офисных помещений.

По данным компании по оказанию услуг в области коммерческой недвижимости Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL) активность по сдаче в аренду в 2022 году сильно возросла по сравнению с 2021 годом, при этом увеличилась стоимость арендной платы. Так во всем мире она возросла на 9,5 %, в США на 16%, в Европе на 10,9%, а в Азиатско-Тихоокеанский регионе на 3,7%.

Несмотря на пандемию коронавируса российские девелоперские компании в 2022 году ввели в эксплуатацию 102,6 млн м² жилья по всей стране, что стало абсолютным рекордом для отрасли. В сравнении с 2021 годом объем ввода жилой недвижимости увеличился на 11% и на 27% выше, чем средний ввод в период с 2015 по 2020

Новые экономические условия и геополитическая обстановка в мире внесли существенные корректировки в деятельность представителей строительной отрасли многих стран и компании были вынуждены столкнуться с высокой и растущей инфляцией, ужесточением денежно-кредитной политики, возросшими издержками на фоне значительного удорожания строительных материалов и снижением спроса на недвижимость.

Основная часть. Как текущая ситуация в мире отразилась на строительной сфере в России, США и Европе и каким образом девелоперы справляются с новыми трудностями, вызванными экономическим и геополитическим кризисом?

Начало 2022 года было успешным для строительной отрасли в России: увеличился спрос на жилье, произошло повышение стоимости квартир, были разработаны индивидуальные предложения от застройщика. Несмотря на первоначальный бум, в середине года темпы строительства резко замедлились, а после объявления частичной мобилизации произошло резкое сокращение. За сентябрь-ноябрь 2022 ввели 23.6 млн м² по сравнению с 28.9 млн м² в 2021 (сразу минус 19%). До рекордного минимума рухнуло количество построенных торгово-развлекательных центров. Причинами такого резкого спада послужили санкции, из-за которых многие западные бренды покинули российский рынок, и частичный перенос трафика в онлайн после пандемии коронавируса.

Строительство офисной недвижимости находится в более выгодном положении, но выраженная положительная динамика за последние 10 лет отсутствует. Для данного сегмента наблюдается негативная общемировая тенденция, в связи с переходом на удаленный режим работы, который вызвал падение спроса на коммерческую недвижимость в странах Европы и США. Многие компании столкнулись со снижением спроса и возможности рефинансирования накопленных долгов, падением цен на офисные помещения. По оценке компании CBRE Group Inc. коммерческая недвижимость в Великобритании за 2022 г. подешевела в среднем на 13%, а в Соединенных Штатах падение составило в среднем 9%. Сокращение объема сделок неизбежно скажется на

экономическом росте стран. Кроме того, повышение ключевой ставки центральными банками усложнило домохозяйствам обслуживание уже имеющихся кредитных займов и получение новых, которое в совокупности с инфляцией делает ипотеку для многих семей очень рискованной процедурой.

Какие же пути существуют на сегодняшний день для девелоперов разных стран? Надвигающийся кризис на рынке недвижимости в Европе и США будет требовать исполнения правил для сдерживания рисков кредитования, которые были разработаны после мирового финансового кризиса 2009 года, к которым относится создание резервов банками на ожидаемые убытки, увеличение сроков погашения средств из фондов, обеспечение ликвидности.

Российский рынок недвижимости, несмотря на введенные санкции, выступает драйвером роста для сопряженных с ним отраслей благодаря высокой локализации производства и меньшей зависимости от внешнего рынка, по сравнению с другими отраслями. Также положительное влияние на строительную сферу окажет снижение ключевой ставки, рост объемов ипотечного кредитования и поддержка правительства.

Выводы. Строительство имеет важное значение для экономики любого государства. В рамках исследования были рассмотрены основные способы борьбы с кризисными явлениями и изучены управленческие аспекты крупных девелоперов. Благодаря эффективным решениям топ-менеджмента многие компании справились с вызовами в 2022 году, нашли способы оптимизировать расходы при снижении покупательской способности. Несмотря на сложившиеся экономические и геополитические условия, проблемы с покупкой оборудования, отгрузкой приобретенных материалов и давлением со стороны центрального банка, показатели российской строительной отрасли превзошли ожидания аналитиков.

Список использованных источников:

1. Кирова, Е. А. Анализ строительной отрасли в период пандемии: пути выхода из кризиса / Е. А. Кирова, А. В. Захарова, Н. С. Шарова // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2021. – Т. 1, № 1(109). – С. 40-46. – DOI 10.36871/ek.up.p.r.2021.01.01.007. – EDN DDPQQR.
2. Кудряшова, Е. В. риски инвестиций в строительство / Е. В. Кудряшова, В. А. Варфоломеева // Управленческий учет. – 2022. – № 10-3. – С. 586-591. – DOI 10.25806/uu10-32022586-591. – EDN XLFMXO.
3. Global Real Estate Perspective - Highlights Investor and Corporate // JLL URL: <https://insurancey.org/gmp.html> (дата обращения: 16.02.2023).
4. Итоги 2022 года: мировой рынок недвижимости из генератора роста превратился в источник проблем // Открытый журнал URL: <https://journal.open-broker.ru/> (дата обращения: 16.02.2023).

Оноре А.С. (автор)



Соснило А. И. (научный руководитель)

