

УДК 351.72

**Ж.С. Кулижская**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Байкальский государственный университет», Иркутск,  
email: fin.gram.irk@mail.ru

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЫНКА ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛИЩНЫХ ПРОЕКТОВ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

**Ключевые слова:** девелоперы, жилищный девелопмент, льготная ипотека, ипотека, ключевая ставка, рынок недвижимости, макроэкономическая ситуация.

Новые экономические условия, в том числе и санкции, создали как новые сложности, так и возможности для всех российских компаний. Статья фокусируется на компаниях-девелоперах первичного рынка жилого жилья. Находящиеся на пике роста в 2022 году девелоперы жилья столкнулись с новыми вызовами на рынке, связанными с макроэкономической турбулентностью, что в значительной мере поменяло рыночные правила игры. В статье исследуются актуальные проблемы рынка, которые появились после 2022 года, а также ближайшие перспективы его развития. Актуальность работы обусловлена синтезом тенденций меняющегося рынка девелопмента жилья, а также освещением его ключевых проблем и перспектив развития.

**Zh.S. Kulizhskaya**

The Federal State Budget Educational Institution of Higher Education «Baikal State University», Irkutsk, email: fin.gram.irk@mail.ru

## **CURRENT ISSUES OF HOUSING DEVELOPMENT MARKET AND MARKET SITUATION IN THE NEW ECONOMIC CONDITIONS**

**Keywords:** developers, housing development, mortgage, key rate, real estate market, macroeconomic situation.

New economic conditions, including sanctions, have created both new difficulties and opportunities for all Russian companies. The article focuses on developers in the primary housing market. In 2022, developers faced new challenges in the market associated with macroeconomic turbulence, which significantly changed the market rules of the game. The article examines current market problems that have emerged after 2022, as well as the immediate prospects for its development. The relevance of the work is in the synthesis of trends in the changing residential development market, as well as coverage of its key problems and prospects in.

В статье рассматривается девелоперская деятельность на рынке в новых условиях с начала перестройки экономики России после начала 2022 года и актуальные проблемы девелоперского рынка, связанные с жилищным строительством в настоящий момент. Повышение ключевой ставки и ужесточение денежно-кредитной политики являются важными аспектами, которые необходимо учитывать девелоперам при разработке и выводе новых проектов по застройке территорий. Значимость исследования обусловлена тем, что в Российской Федерации девелоперский рынок является системообразующим и нет достаточно-го количества научных трудов в области изучения данного вопроса у российских

ученых, чтобы можно было охватить рынок и тренды его развития в целом. Поэтому данное исследование отчасти должно помочь внести небольшой вклад в вопрос изучения текущих проблем и направлений развития девелопмента в современных реалиях рынка при возникающих регуляторных сигналах российской экономики.

### **Цель исследования**

**Цель исследования** – изучить проблемы и перспективы развития девелоперского рынка, затронув трендовые аспекты реагирования на изменения рыночной среды и моделей поведения потребителей с учетом государственных регуляторных механизмов.

## Материал и методы исследования

Объектом наблюдения является девелоперский рынок, проблемы и перспективы развития этого рынка. В качестве основных методов исследования в данной работе использованы следующие методы: анализ, сравнение, обобщение, прогнозирование и наблюдение. Исследование проводилось с использованием статистических данных и научных трудов (статей в журналах, научных публикаций) в области рынка девелопмента. Были использованы научные труды как российских, так и зарубежных исследователей в данной области. Особое место занимает точка зрения регуляторов, поэтому в статье также присутствует информация и точка зрения мегарегуляторов – Министерства финансов и Центрального Банка Российской Федерации.

### Результаты исследования и их обсуждение

Девелоперский рынок является составляющей частью рынка недвижимости, но намного уже, так как он занимается только созданием первичной недвижимости. Термин девелопмент образован от английского глагола «to develop», которое обозначает «разрабатывать, развивать». Буквально «девелопмент» обозначает развитие земельного участка до проекта и сдачи проекта в эксплуатацию. Академия определяет девелопмент как процесс и вид профессиональной деятельности, связанный с качественным преобразованием недвижимости, нацеленный на возрастание ее стоимости. При этом Грабовый П.Г. определяет девелопмент как метод организации инвестиционно-строительного процесса, подразумевающий реализацию проекта, связанного с развитием объекта недвижимости в заданные сроки и с учетом сопутствующих ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды [2].

Девелопмент включает в себя три направления деятельности: создание проекта недвижимости, инвестиции и строительно-монтажные работы. Он может быть жилым и нежилым, жилищный девелопмент подразумевает реализацию проектов многоквартирной застройки, а также проектов в другой форме, связанной с жильем.

С 2019 года в РФ жилищный девелопмент находился в стадии бурного развития, роста, связанного с государственной поддержкой, которая заключалась в субсидировании ипотеки на первичное жилье и дружественной денежно-кредитной политики со стороны Банка России с ключевой ставкой около 4%. Именно льготная ипотека в большей степени стимулировала рынок, как и строительство новых объектов, девелоперы старались максимально увеличить предложение. Падающая ставка по ипотеке позволила многим жителям РФ взять квартиры в ипотеку, она также стала основной причиной значительного роста цен на квартиры, в период с 2018 по 2022 год цена на недвижимость в России выросла в 2 раза [12].

Пик продаж жилой первичной недвижимости произошел в 2021 году, этот год оказался рекордным по объемам выдачи ипотечных кредитов, а 2021 и 1 квартал 2022 года – по старту нового жилищного строительства. С февраля 2022 года макроэкономическая ситуация изменилась значительно. Что можно констатировать: плохое состояние жилищного фонда в городах страны и низкая обеспеченность жильем является все еще долгосрочным стимулом для поддержки спроса, как и миграция в более экономически сильные регионы, и вследствие потребности менять жилье через приобретение нового. Льготная ипотека сохранялась на протяжении 2022 и 2023 года, серьезно поддерживая спрос на продукт девелоперов. Однако условия кредитования по льготной ипотеке ужесточились, и отрасль среагировала, спрос постепенно начал снижаться (рис. 1, 2).

В марте 2022 ключевая ставка выросла до 20%, а льготную ипотеку ужесточили. Это вызвало ажиотажный спрос на первичное жилье со стороны заемщиков, которые получили, но еще не реализовали действующее кредитное решение по низким ставкам. Продажи девелоперов, однако, продолжились сокращаться. По данным ДОМ.РФ, только в 3 квартале 2022 г. количество заключенных договоров долевого участия сократилось на 20% год к году. При этом доля сделок с ипотекой выросла с 68% до 82%. То есть дешевая ипотека стала ключевым фактором, сдерживающим

падения спроса на первичном рынке. Так появилась ипотека от девелопера, предложение по субсидированию ипотечной ставки. За счет этой схемы цены на недвижимость демонстрировали минимальную стабильность, хотя по факту маржинальность строительства находилась под давлением уже с марта 2022 года.

Далее Банк России начал плавно снижать ключевую ставку, в октябре 2022 года она составила 7,5%, что спровоцировало рост инфляции, тренд

на снижение развернулся и в 2023 году монетарная политика ужесточилась. Важно отметить, что спрос на рынке недвижимости традиционно делится на потребительский и инвестиционный. Высокая турбулентность и отсутствие альтернативных способов сохранения капитала в период экономической неопределенности подтолкнула инвесторов рассмотреть покупку жилой недвижимости как способ сохранения сбережений.

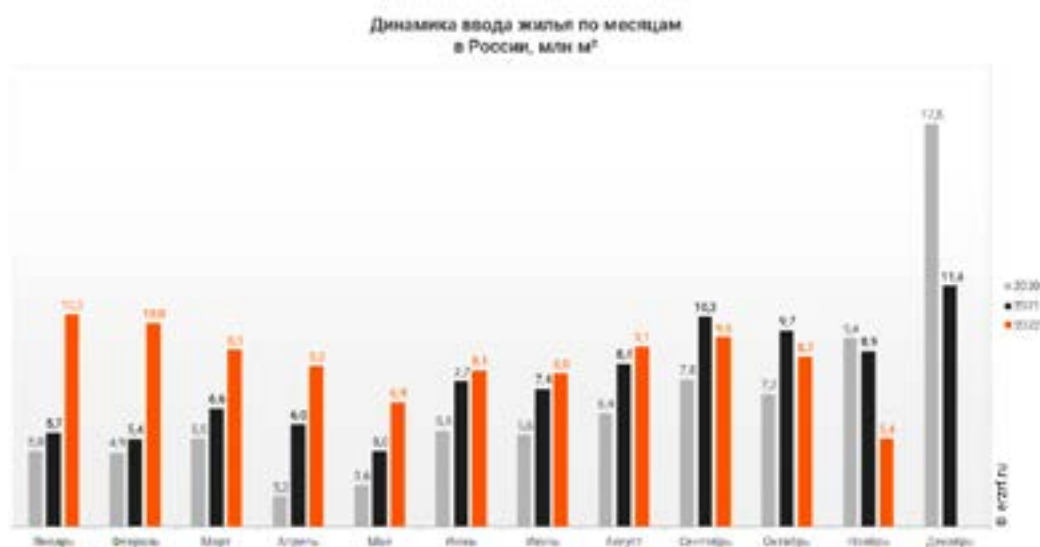


Рис. 1. Динамика ввода жилья по месяцам в России, млн кв.м [1]

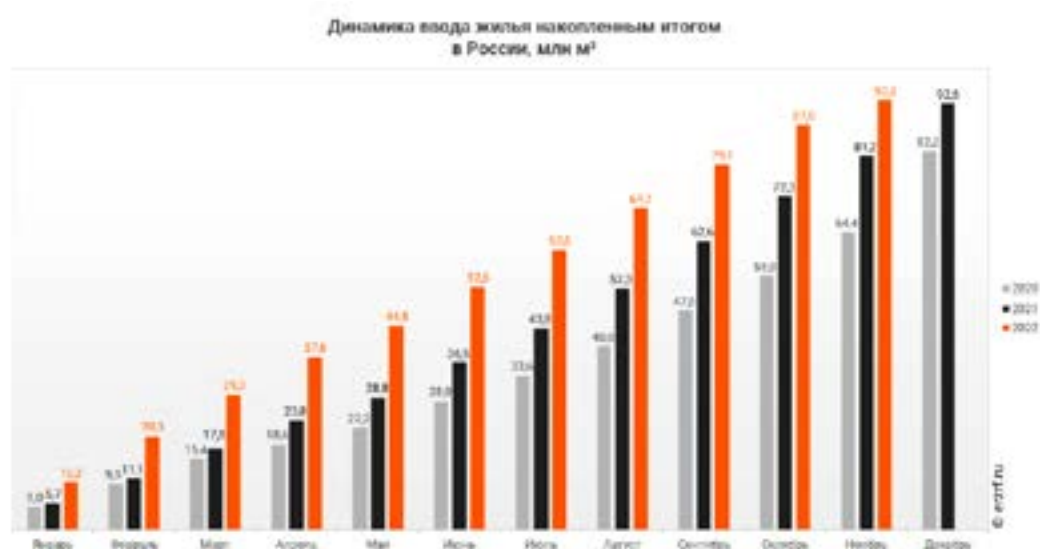


Рис. 2. Динамика ввода жилья в России, накопленным итогом, млн кв.м [1]

Тем не менее в 2023 году макроэкономическая ситуация для девелоперов продолжала оставаться тяжелой за счет ужесточения монетарной политики, роста себестоимости, хотя большинство наиболее крупных игроков успешно справлялась со сложностями на протяжении всего 2023 года. За первые 6 месяцев 2023 было оформлено более 132 тыс. ипотечных сделок, что на 38% превышает показатель первого полугодия 2022 года, и на 11% – 2021 года. Сравнение данных за январь и июнь 2023 года показало, что в большинстве регионов стоимость квадратного метра в новостройках незначительно увеличилась (в пределах 5%).

Говоря о факторах, повлиявших на стоимость новостроек, можно назвать рост объема инвестиций в недвижимость на фоне ослабления курса национальной валюты, повышение цен продавцами из-за заявлений о скором прекращении действия льготных программ. В 2023 году льготная ипотека была основным драйвером спроса на рынке. В продажах доля ипотеки в 2023 году у крупнейших девелоперов составляла более половины, в зависимости от сегмента деятельности. Так у крупнейшего девелопера сегмента масс-маркет группы «Самолет» льготная ипотека в 2022-2023 году составляла более 80% всех заключенных сделок по покупке первичного жилья.

Можно заключить, что актуальными проблемами рынка девелопмента жилищных проектов в новых экономических условиях стали:

1. Макроэкономический контекст;
2. Высокая ключевая ставка центрального банка;
3. Зависимость от льготных ипотечных программ;
4. Рост себестоимости и снижение маржинальной составляющей строительства;
5. Сложная демографическая ситуация и другие социальные факторы, способные влиять на спрос.

Рассмотрим более подробно данные проблемы.

Сложная макроэкономическая ситуация и турбулентный геополитический контекст. Этот пункт вынесен как актуальная проблема, так как это является

интегральным аспектом, который так или иначе является причиной последующих вынесенных проблем. Такие факторы как снижающаяся покупательская способность, высокий уровень инфляции, рост цен на сырье и материалы, потеря ключевых поставщиков, ухудшающаяся демографическая ситуация в связи с экономическими сложностями затрудняет успешное ведение бизнеса. Однако самой главной проблемой, связанной с турбулентностью, является то, что качество прогнозов и расчетов компаний сильно снижается. Это существенная проблема, которая ставит под угрозу маржинальность своих объектов и снижает финансовую устойчивость застройщиков и их кредиторов. Отклонения от плана у некоторых девелоперов могут достигать до 50%, что является крайне существенным.

Высокая ключевая ставка центрального банка и противодействие «ипотеки от застройщика». Ключевая ставка – это один из инструментов, который позволяет Банку России контролировать курс рубля и влиять на экономику страны. Высокая ключевая ставка, которая наблюдается в последнее время обусловлена желанием взять под контроль и снизить инфляцию. Для девелопмента, двухзначная ключевая ставка обозначает дорогое ипотечное кредитование, а также высокие процентные ставки на доходность депозитов, таким образом формируются сберегательные тенденции населения и отложенный спрос, в моменте спрос падает, что является не благоприятной ситуацией, так как большинство девелоперов продолжают запускать проекты, формируя «навес» предложения на рынке.

С инициативами девелоперов и банков Банк России также борется, в 2022 году девелоперы вышли с финансовым инструментом, который получил название «ипотека от застройщика», этот инструмент упоминался ранее. Это фактически кредит по заниженной ставке, который банки выдают в партнерстве с застройщиками. При этом девелопер компенсирует банку часть недополученной прибыли от низких процентов за счет повышения цены на сам объект недвижимости. Банк России выпустил доклад, к котором четко обозначил свою

позиция за отмену данной программы, так как она несет риск того, что объект недвижимости не соответствует сумме ипотечного кредита. С середины 2023 года, ипотека от застройщика была нивелирована невыгодными предложениями в том числе за счет микро-надбавок со стороны банков за высокий риск.

Зависимость от льготных ипотечных программ и субсидий. Новые экономические реалии начали затрагивать компании рынка в конце 2023 года, обновление получила программа льготной ипотеки. Были обновлены правила ее получения.

- Одна льготная ипотека выдается в одни руки – если заемщик уже воспользовался одной льготной программой, в будущем он не сможет претендовать на любую другую программу;

- Действие семейной ипотеки расширено на семьи с двумя детьми до 18 лет;

- Первоначальный взнос по программе «Господдержка» увеличен до 30%, при этом максимальная сумма ипотеки стала единой для всех субъектов РФ – 6 млн руб.;

- Для ИТ-ипотеки расширено действие на сотрудников, всех аккредитованных ИТ-компаний, увеличен возрастной диапазон заемщиков, были упрощены условия по сроку трудоустройства; снижены требования по минимальной зарплате ИТ-специалистов, отменены требования к минимальной зарплате ИТ-специалистов до 35 лет;

- Для программы «Дальневосточная ипотека» расширено действие на Арктическую зону, увеличен максимальный размер кредита до 9 млн руб. для покупки квартиры в новостройке / строительства дома площадью более 60 кв. м.

Спрос на рынке сильно зависит от льготной ипотеки, поэтому в начале 2024 года Банк России и Министерство Финансов РФ активно выступали за сокращение программ. По мнению ЦБ РФ, льготная ипотека в итоге привела к снижению доступности жилья, а также деформировала рынок. Министерство финансов при этом отметило существенные бюджетные риски от программ. Действительно, в настоящее время, чтобы накопить на ипотеку гражданину, который стремится приобрести жилье

в Москве по льготной ипотеке, необходимо откладывать 100% заработной платы (средняя номинальная) в течении 3,6 лет против 2,4 лет в октябре. В целом по России этот показатель вырос с полутора до 2,2 лет, что свидетельствует о низкой доступности жилья в РФ, что влияет на общий спрос. Общая отмена льготных программ все еще является существенной проблемой рынка.

Рост себестоимости и снижение маржинальной строительства. Этот фактор напрямую исходит из двух факторов: девальвации рубля, а также ухода многих поставщиков с рынка. Если удорожание иностранной валюты просто увеличивает цену закупки, что напрямую увеличивает себестоимость, то с поставщиками все намного сложнее. Теперь закупка ведется в основном из стран СНГ и Китая, это накладывает определённые логистические издержки для девелоперов центральной части, а также издержки адаптации продукта и дополнительные проверки, особенно это касается техники. Кроме этого отдельной проблемой переориентации выступили отсутствие прозрачности бизнесов Азии и разница менталитетов.

Сложная демографическая ситуация. Федеральная служба государственной статистики достаточно подробно представляет причины сложной демографической ситуации в РФ. С этим, в первую очередь, связана высокая смертность населения, которая превосходит рождаемость, высокая естественная убыль населения, которая не замещается миграционным приростом, а также снижение численности населения в трудоспособном возрасте. Это сложные и важные вызовы, которые пытается поддерживать государство и принимать меры для митигации ситуации, однако для рынка жилого девелопмента это остается одной из ключевых проблем, которые способны влиять на спрос в долгосрочном периоде.

Перейдем к рассмотрению перспектив развития рынка. Перспективы рынка в ближайшее время не совсем позитивные, можно спрогнозировать, что рынок будет находиться под давлением. Высокая ключевая ставка предполагает удорожание ипотеки и ограничивает спрос на жилье, обеспечивая привлекательную

доходность банковских вкладов. В этих условиях население ограничивает покупку дорогих активов и стремится наращивать сбережения. Вместе с ужесточением правил выдачи льготных ипотечных займов эти факторы влекут за собой снижение спроса на недвижимость. Впрочем, застройщики начали активно осваивать альтернативные инструменты для продаж, в частности, предлагая потребителям программы приобретения квартир в рассрочку. Крупные девелоперы также договариваются с банками о льготных условиях кредитования для своих клиентов.

Можно прогнозировать, что полноценный спрос не активизируется в следующем году. Поскольку ставка рефинансирования ЦБ остается на уровне 21% и ее снижение в 1 половине 2025 года не планируется и является маловероятным, существует весомая перспектива, что население продолжит наращивать сбережения и откладывать крупные покупки на более долгосрочную перспективу. Однако ставка пересматривается Советом директоров Банка России 8 раз в год, что создает возможность ее снижения.

При этом высокие ставки по вкладам будут помогать клиентам копить на первоначальный взнос по ипотеке. Полноценный спрос таким образом может активизироваться в 2025-2026 гг., именно в период завершения банковских программ с высокими ставками.

Отметим ключевые риски на текущий момент, которые могут получить реализацию в 2025 году.

1. Отмена льготной программы ипотеки;
2. Сохранение высокой ключевой ставки на продолжительное время;
3. Ухудшение геополитической обстановки;
4. Ужесточение миграционного законодательства.

Основными же драйверами роста в 2025 году могут выступить: льготная ипотека, программы рассрочки от девелоперов, низкая обеспеченность жильем населения и стареющий жилой фонд. Вероятно, возникнет эффект «отложенного спроса» населения, как только начнет смягчаться денежно-кредитная политика и снижаться ставка по вкладам.

### Выводы

В статье были рассмотрены актуальные проблемы рынка жилищного девелопмента. К ним относятся сложные макроэкономические условия и турбулентности, высокая ключевая ставка Центрального банка и зависимость от льготных ипотечных программ, рост себестоимости и снижение маржинальной строительства, сложная демографическая ситуация и другие социальные факторы, способные влиять на спрос.

В 2025 году рынок будет испытывать сложности в связи со сберегательными тенденциями населения, которые формируют отложенный спрос, сформированный высокими ставками депозитов. Население предпочитает сберегать и откладывать потребление до времен снижения ставки по ипотечному кредиту. Однако главным вызовом в 2025 году станет вопрос льготной ипотеки, которая может быть отменена в связи с негативной позицией ЦБ РФ и Министерства финансов РФ. Но необходимо учитывать и позицию Президента РФ, которую он озвучил на декабрьской пресс-конференции. По нашему мнению, в 2025 году девелоперы сфокусируются на программах рассрочки и других инструментах, которые увеличивают доступность жилья. Незначительное «охлаждение» рынка не нанесет ущерба тем застройщикам, которые будут вовремя учитывать тренды и выстраивать новые финансовые схемы взаимодействия с потребителями.

- 1.Единый Ресурс Застройщиков – URL: <https://erzrf.ru/?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1> (дата обращения: 30.11.2024).
- 2.Грабовый П. Г. Анализ организационных форм строительства и их применения для различных типов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2016. № 2. С. 6–14.
- 3.Котляров М.А. Основы девелопмента недвижимости. М.: Юрайт, 2020.
- 4.Ковалевская Н.Ю. Методические подходы к оценке эффективности инвестиций в жилую недвижимость / Н.Ю. Ковалевская. — DOI: 10.17150/2500- 2759.2020.30(1).137-148 // Известия Байкальского государственного университета. — 2020. — Т. 30, № 1. — С. 137–148.
- 5.Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование. СПб.: Питер, 2023.
- 6.Пейзер Р., Гамильтон Д. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство ULI по ведению бизнеса: пер. с англ. М.: Манн, Иванов и Фербер, 2015.
- 7.Программы «льготной ипотеки от застройщика». Доклад для общественных консультаций. – Москва, 2022. – URL: [https://www.cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation\\_Paper\\_12102022.pdf](https://www.cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf) (дата обращения: 30.11.2024).
- 8.Федоркина М.С., Федоркина А.С. Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018, №2. С. 181-187.
- 9.Демография, Федеральная служба статистики – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781> (дата обращения: 30.11.2024).
- 10.Матвеева М.В. ESG-принципы в девелопменте / М.В. Матвеева, М.А. Кустова, О.А. Безруких. — DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(2).571-584. — EDN RIYEVС // Baikal Research Journal. — 2023. — Т. 14, № 2. — С. 571–584.
- 11.Огородникова Т.В. Учет цикличности рынка недвижимости при принятии инвестиционных решений / Т.В. Огородникова, Б.М. Бедин, А.А. Соломеин. — DOI 10.17150/2500-2759.2023.33(1).57- 65. — EDN WXREFH // Известия Байкальского государственного уни-верситета. — 2023. — Т. 33, № 1. — С. 57–65.
- 12.Календарь решений по ключевой ставке – URL: [https://www.cbr.ru/dkp/cal\\_mp/](https://www.cbr.ru/dkp/cal_mp/) (дата обращения: 30.11.2024).