

УДК 33**Состояние и направления развития инвестиционно-строительного рынка и рынка недвижимости в России****Егоров Игорь Витальевич**

Аспирант,

Московский гуманитарно-экономический университет,
119049, Российская Федерация, Москва, просп. Ленинский, 8;
e-mail: 6849534@gmail.com

Вершинина Ольга Васильевна

Кандидат экономических наук, доцент,

Московский гуманитарно-экономический университет,
119049, Российская Федерация, Москва, просп. Ленинский, 8;
e-mail: 6849534@gmail.com

Аннотация

Качество жизни людей должно быть улучшено благодаря грандиозным планам строительной сферы, которые являются важнейшим элементом национальной экономики. В результате цикличности спроса и ценовой конкуренции, а также высоких рисков, связанных с капитальными вложениями в новые технологии, строительные услуги испытывают трудности при принятии новых технологий. В отличие от административных решений, предпринимательские структуры, подчиняющиеся экономическим закономерностям рынка, нуждаются в разработке и внедрении инноваций, что является обязательным условием их выживания. В статье проводится анализ современного состояния строительного рынка, а также основных тенденций его развития.

Для цитирования в научных исследованиях

Егоров И.В., Вершинина О.В. Состояние и направления развития инвестиционно-строительного рынка и рынка недвижимости в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 3А. С. 229-236.

Ключевые слова

Строительная отрасль, строительный рынок, сегменты рынка, новые технологии, инновации в строительстве, конкуренция.

Введение

В настоящее время основной тенденцией развития строительной сферы России является переход на проектное финансирование, связанный с поправками в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С точки зрения крупных строительных организаций преимуществами введения данного метода финансирования являются возможности роста рыночной доли за счет ухода с рынка средних и малых строительных организаций, снижение сроков строительства в связи с появлением возможности заблаговременного заключения договоров с поставщиками на основе авансирования заемными средствами, а также сокращение налогооблагаемой базы по налогу на прибыль из-за процентов по заемным средствам [Занина, 2023].

Для малых и средних строительных организаций положительные эффекты от введения проектного финансирования проявляются в меньшей степени, чем для крупных организаций, однако новая схема финансирования способна повысить конкурентоспособность строительной продукции малого и среднего бизнеса за счет повышения доверия к финансовой устойчивости данного сегмента рынка в связи с обеспеченностью проекта денежными ресурсами банка.

Несмотря на нестабильную ситуацию в экономике страны, строительная сфера за счет введенных мер государственной поддержки спроса на жилье сумела в кризисный период поддерживать заданную ранее тенденцию на рост объема инвестиций.

Приведенные статистические данные показывают существование проблемы управляемости у субъектов строительства, которые зависят также от выбранной участниками формы деятельности [Киселева, Шатохин, Жахов, Сурай, 2023]: генерального подряда на строительство; строительства «под ключ» (строительство и проектирование); управления проектом, то есть управления всем инвестиционно-строительным циклом.

Проведенный анализ оценки состояния процесса строительства показывает, что деятельность строительных организаций при выполнении приоритетных государственных программ зависит не только от состояния устоявшихся связей и функциональных обязанностей, но и от динамики рыночной среды. Стоит отметить, что проблему управляемости необходимо решать, добавляя разовых участников, будь то новые строительные организации или потребители строительной продукции, если они предлагают более привлекательные условия для строительной организации [Журавлева, 2021].

Основная часть

На процесс строительства влияют прямо или косвенно интересы отдельных домохозяйств, структур различных сфер деятельности, включая государство и общество в целом. В нашем подходе сложность процесса строительства определяется не тем, какие объекты возводятся, из каких участников состоят предпринимательские структуры и какой вид работ выполняют, а тем, какие интересы ими движут и какие взаимосвязи ведут к созданию добавленной стоимости, ценности и формированию спроса. Значимость взаимосвязи подтверждается субъективно в процессе инициированного сторонами обмена, протяженного во времени [Коровин, Матвеева, Кузьмина, 2022].

Придание важности связям обмена как минимум позволяет нам структурировать любых участников строительства по принципу персонифицированной триады из поставщиков,

предпринимательской структуры (строительной организации, фирмы) и потребителей. Это позволит нам акцентировать внимание на независимость принятия решений в каждой предпринимательской структуре и экономической зависимости результатов совместной деятельности, в связи с чем проблема управляемости выходит на первый план [Занина, 2023].

При мониторинге положения строительной отрасли в России, который был проведен в ходе исследования, была определена система вызовов и рисков, формирующихся под влиянием негативных факторов внешней среды. Следует отметить, что эти вызовы и риски, выводящие строительные организации из равновесного состояния, имеют существенную региональную специфику, так как деятельность любого бизнеса всегда локализована в пространстве, поэтому ситуация, складывающаяся на конкретной территории, является важнейшим средообразующим фактором.

Результаты исследований позволяют сделать два важных для теории и практики менеджмента вывода [Занина, 2023].

Во-первых, все организации находятся под существенным воздействием внешней среды, повлиять на которую они не могут, так как изменение ее параметров в большинстве случаев не лежит в зоне влияния менеджмента. Эти изменения внешней среды можно лишь наблюдать, оценивать, анализировать и пытаться прогнозировать (последнее, как показывает имеющийся опыт, выполнить в полной мере с достаточной для практики достоверностью невозможно) с тем, чтобы учесть изменения внешней среды в процедурах управления организацией, т.е. осуществить адаптацию организации к изменившимся параметрам среды.

Во-вторых, внешняя среда пребывает в постоянном движении, она трансформируется и развивается. В то же время глубина и скорость ее изменений непостоянны. Периодически происходят «всплески» в виде синхронных неблагоприятных (с позиций экономических интересов организации) изменений различных параметров внешней среды. Такого рода изменения (назовем их «шоками» внешней среды, подчеркивая тем самым их негативное влияние на организации) могут привести организации не только к кризисному состоянию, но даже к гибели. В этой связи адаптация организаций к существованию в условиях шока внешней среды приобретает для нее жизненно важное значение.

Следует отметить, что участие властей в адаптации организаций к кризисным условиям именно в строительстве обусловлено экономическими причинами. Дело в том, что государство остается основным инвестором инфраструктурных проектов, значительное число строительных объектов в России и ее регионах создается и реконструируется при участии средств бюджетной системы РФ [Гурушкина, 2022].

Безусловно, участие государства в этих проектах приводит к его заинтересованности в их успешной реализации, тем более что в них вложены и бюджетные средства. Поэтому у государства возникает также заинтересованность в том, чтобы строительные организации, участвующие в этих проектах, продолжали свою деятельности и сохраняли устойчивость, способность к успешной реализации указанных проектов.

Типичное проявление макроэкономического шока – это снижение потребительского спроса, причиной чего является как снижение заработных плат и иных доходов населения, так и стремление значительного числа граждан к экономии из-за страха безработицы, снижения доходов и иных причин, ассоциируемых с кризисом. В этих условиях стимулирование потребительского спроса на товары/услуги отраслевых организаций также выступает в качестве косвенного инструмента адаптации отраслевых организаций к новому состоянию внешней среды [Гурушкина, 2022].

Следует отметить, что в отношении строительных организаций в период коронакризиса государство задействовало и эти инструменты поддержки их адаптации к новым условиям. Это осуществлялось путем реализации государственной программы выдачи льготных ипотечных кредитов отдельным категориям граждан. Безусловно, наличие ипотечных денег способствовало восстановлению отрасли.

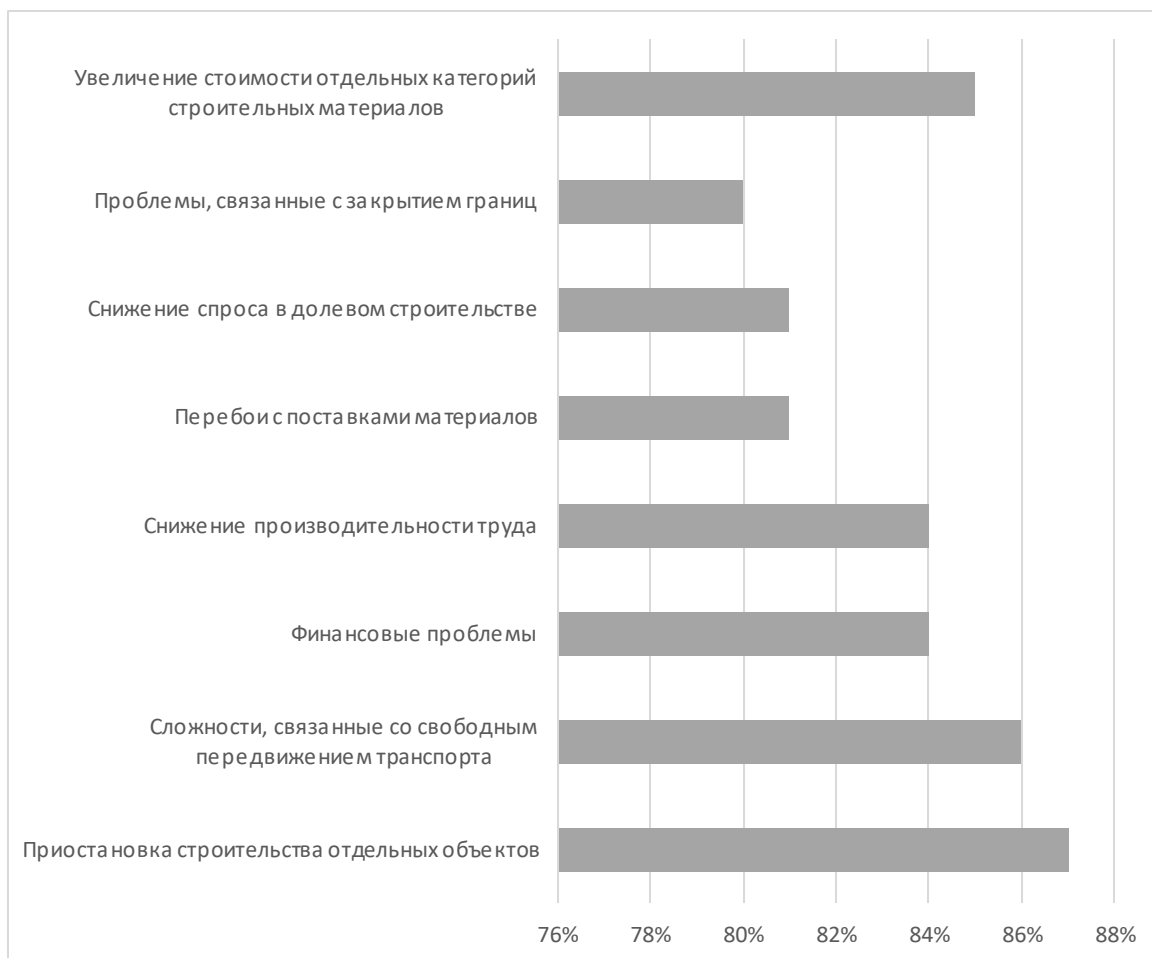


Рисунок 1 – Проблемы, с которыми столкнулись строительные компании на фоне кризиса 2020-2022 года [Занина, 2023]

Для успешной адаптации и посткризисного восстановления организаций строительной отрасли необходимы государственные меры. По данным Центра социально-экономических исследований ЦСР, эти меры должны быть следующие: реструктуризация кредитов; мораторий на проведение плановых проверок; продление действия срочных лицензий и иных разрешений; отсрочка прохождения разрешительных процедур; возможность изменить сроки, цены госконтрактов и размер аванса по ним; отсрочка от уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимости и иного имущества (в частности, государственного), снижение размера этой платы; отмена/смягчение штрафных санкций по госконтрактам и др. [Котлярова, 2021].

Анализ показывает, что к мерам государственной поддержки (помимо названных выше и уже реализуемых в РФ), которые в первую очередь необходимы для развития строительной отрасли и адаптации ее организации к изменяющимся условиям внешней среды, можно отнести те, что приведены на рисунке 2.

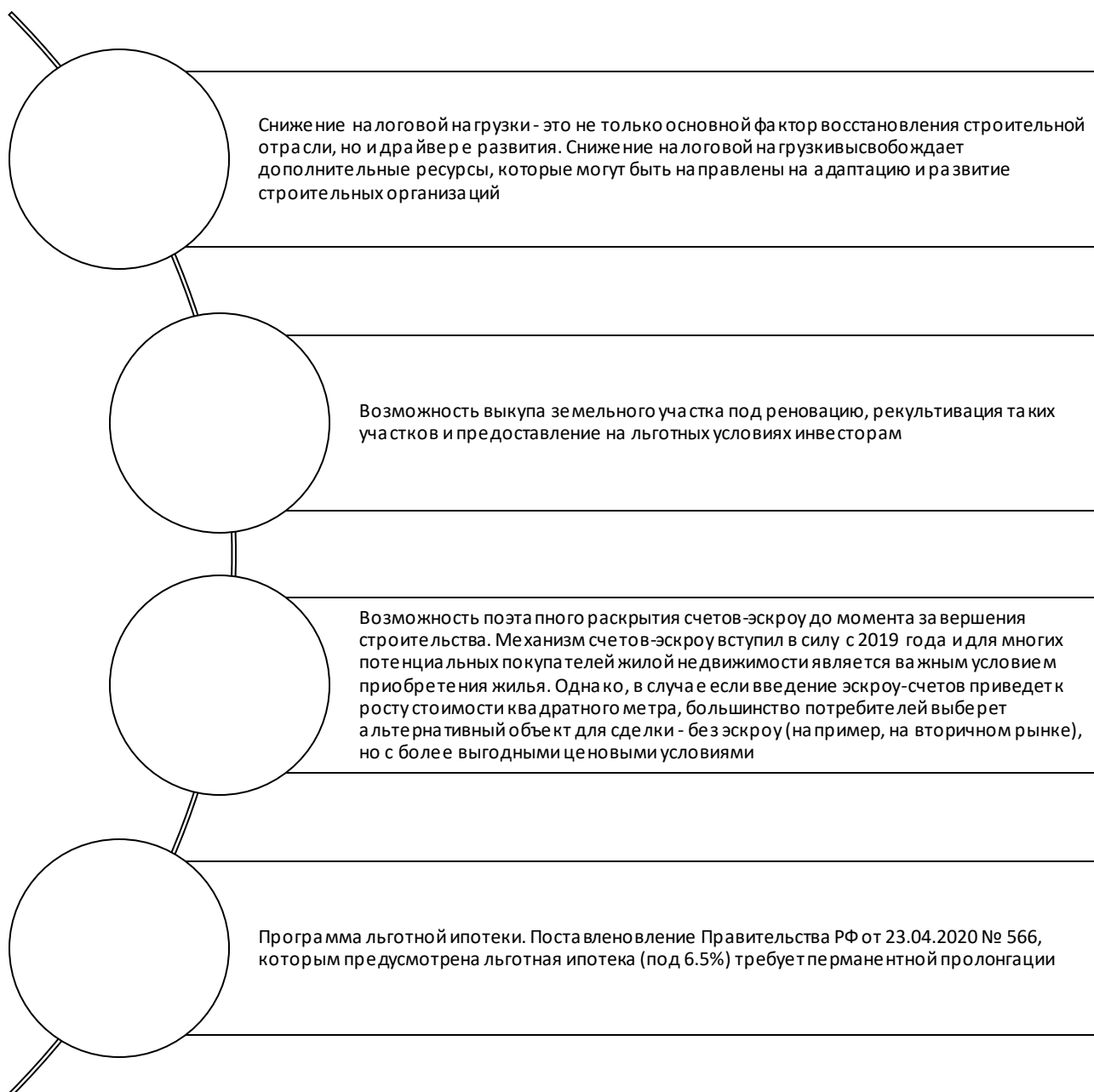


Рисунок 2 – Меры государственной поддержки строительной отрасли [Занина, 2023]

Заключение

Среди важных условий развития и адаптации организаций строительной отрасли стоит также отметить востребованность системы государственной поддержки для участников проектов комплексного развития территорий. Несмотря на снижение интереса к такому механизму социально-экономического развития регионов в период кризиса, необходимо принимать во внимание потенциал этого инструмента в части создания рабочих мест, роста доступности жилья, улучшения облика и инвестиционной привлекательности городов и т.д. Это, так сказать, «побочные», но очень важные эффекты государственных мер, направленных

на поддержку и адаптацию строительного бизнеса [Коровин, Матвеева, Кузьмина, 2022].

Можно рекомендовать менеджменту строительных организаций в качестве элемента адаптационного механизма создавать ресурсные резервы, которые позволят если не устранить полностью, то хотя бы смягчить последствия внешнего шока. С этой точки зрения количественным мерилем успешности адаптации может служить не только время, в течение которого организация восстанавливает свое нормальное функционирование, но и минимизация издержек и потерь, вызванных адаптацией. Т.е. можно сделать вывод, что в основе адаптации строительной организации к новым средовым условиям лежит количественный подход, ориентированный на минимизацию трансформационных (т.е. связанных с переходом к новому состоянию) издержек [Косякова, Стецюнич, 2021].

Библиография

1. Гурушкина Е.И. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка // Интернаука. 2022. № 2-3(225). С. 12-19.
2. Журавлева Л.С. Тенденции и перспективы развития рынка строительных инноваций в РФ. СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. С. 207-216.
3. Занина Е.В. Анализ основных методов оценки эффективности деятельности строительных организаций // Столыпинский вестник. 2023. № 4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-osnovnyh-metodov-otsenki-effektivnosti-deyatelnosti-stroitelnyh-organizatsiy> (дата обращения: 16.04.2024).
4. Занина Е.В. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов // Столыпинский вестник. 2023. № 4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremenno-go-sostoyaniya-i-osnovnyh-tendentsiy-razvitiya-stroitel'nogo-rynka-i-ego-otdelnyh-segmentov> (дата обращения: 16.04.2024).
5. Карачурина Г.Г., Данилов Н.В. Особенности развития строительного рынка в современных реалиях. Уфа: Уфимский государственный нефтяной технический университет, 2022.
6. Киселева Е.Н., Шатохин М.В., Жахов Н.В., Сурай Н.М. Влияние развития строительного рынка на функционирование социально-экономической системы региона // Экономика. Профессия. Бизнес. 2023. № 1. С. 42-51.
7. Коровин П.С., Матвеева А.С., Кузьмина Н.Н. Влияние эскроу-счетов на развитие строительного рынка. Барнаул: Типография управления делами Администрации Алтайского края, 2022.
8. Косякова Л.Н., Стецюнич Ю.Н. Развитие рынка строительных услуг в России и за рубежом в современных условиях // Известия Международной академии аграрного образования. 2021. № 54. С. 124-128.
9. Котлярова С.Н. Неравномерность развития строительного рынка и инфраструктурного развития регионов России // Экономика и управление. 2021. Т. 27. № 9(191). С. 697-707.
10. Ракова А.В. Тенденции развития строительного рынка в России. Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2021.
11. Сапунова Т.А. Исследование и определение тенденций развития рынка строительных материалов в Российской Федерации // ЕГИ. 2023. № 45 (1). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/issledovanie-i-opredelenie-tendentsiy-razvitiya-rynka-stroitelnyh-materialov-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 16.04.2024).

The state and directions of development of the investment and construction market and the real estate market in Russia

Igor' V. Egorov

Postgraduate Student,
Moscow University of Humanities and Economics,
119049, 8 Leninskii ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: 6849534@gmail.com

Ol'ga V. Vershinina

PhD in Economics, Associate Professor,
Moscow University of Humanities and Economics,
119049, 8 Leninskii ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: 6849534@gmail.com

Abstract

The quality of life of people must be improved thanks to grandiose plans for the construction sector, which are the most important element of the national economy. As a result of cyclical demand and price competition, as well as the high risks associated with capital investments in new technologies, construction services have difficulty adopting new technologies. Unlike administrative decisions, entrepreneurial structures, subject to the economic laws of the market, need to develop and implement innovations, which is a prerequisite for their survival. The article analyzes the current state of the construction market, as well as the main trends in its development.

For citation

Egorov I.V., Vershinina O.V. (2024) Sostoyanie i napravleniya razvitiya investitsionno-stroitel'nogo rynka i rynka nedvizhimosti v Rossii [The state and directions of development of the investment and construction market and the real estate market in Russia]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (3A), pp. 229-236.

Keywords

Construction industry, construction market, market segments, new technologies, innovations in construction, competition.

References

1. Gurushkina E.I. (2022) Analiz sovremennogo sostoyaniya i osnovnykh tendentsii razvitiya stroitel'nogo rynka [Analysis of the current state and main trends in the development of the construction market]. *Internauka*, 2-3(225), pp. 12-19.
2. Karachurina G.G., Danilov N.V. (2022) *Osobennosti razvitiya stroitel'nogo rynka v sovremennykh realiyakh* [Features of the development of the construction market in modern realities]. Ufa: Ufa State Petroleum Technical University.
3. Kiseleva E.N., Shatokhin M.V., Zhakhov N.V., Surai N.M. (2023) Vliyanie razvitiya stroitel'nogo rynka na funktsionirovanie sotsial'no-ekonomicheskoi sistemy regiona [The influence of the development of the construction market on the functioning of the socio-economic system of the region]. *Ekonomika. Professiya. Biznes* [Economics. Profession. Business], 1, pp. 42-51.
4. Korovin P.S., Matveeva A.S., Kuz'mina N.N. (2022) *Vliyanie eskrou-schetov na razvitie stroitel'nogo rynka* [The influence of escrow accounts on the development of the construction market]. Barnaul: Tipografiya upravleniya delami Administratsii Altaiskogo kraia Publ.
5. Kosyakova L.N., Stetsyunich Yu.N. (2021) Razvitie rynka stroitel'nykh uslug v Rossii i za rubezhom v sovremennykh usloviyakh [Development of the construction services market in Russia and abroad in modern conditions]. *Izvestiya Mezhdunarodnoi akademii agrarnogo obrazovaniya* [News of the International Academy of Agrarian Education.], 54, pp. 124-128.
6. Kotlyarova S.N. (2021) Neravnomernost' razvitiya stroitel'nogo rynka i in-frastrukturnogo razvitiya regionov Rossii [Uneven development of the construction market and infrastructural development of Russian regions]. *Ekonomika i upravlenie* [Economics and management], 27, 9(191), pp. 697-707.
7. Rakova A.V. (2021) *Tendentsii razvitiya stroitel'nogo rynka v Rossii* [Trends in the development of the construction market in Russia]. Belgorod: Belgorod State Technological University named after. V.G. Shukhov.
8. Sapunova T.A. (2023) Issledovanie i opredelenie tendentsii razvitiya rynka stroitel'nykh materialov v Rossiiskoi Federatsii [Research and determination of trends in the development of the construction materials market in the Russian Federation]. *EGI*, 45 (1). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/issledovanie-i-opredelenie-tendentsiy-razvitiya>

- rynka-stroitelnykh-materialov-v-rossiyskoy-federatsii [Accessed 16/04/2024].
9. Zanina E.V. (2023) Analiz osnovnykh metodov otsenki effektivnosti deyatel'no-sti stroitel'nykh organizatsii [Analysis of the main methods for assessing the effectiveness of construction organizations]. *Stolypinskii vestnik* [Stolypin Bulletin], 4. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-osnovnykh-metodov-otsenki-effektivnosti-deyatelnosti-stroitelnykh-organizatsiy> [Accessed 16/04/2024].
 10. Zanina E.V. (2023) Analiz sovremennogo sostoyaniya i osnovnykh tendentsii raz-vitiya stroitel'nogo rynka i ego otdel'nykh segmentov [Analysis of the current state and main trends in the development of the construction market and its individual segments]. *Stolypinskii vestnik* [Stolypin Bulletin], 4. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-i-osnovnykh-tendentsiy-razvitiya-stroitel'nogo-rynka-i-ego-otdelnykh-segmentov> [Accessed 16/04/2024].
 11. Zhuravleva L.S. (2021) *Tendentsii i perspektivy razvitiya rynka stroitel'-nykh innovatsii v RF* [Trends and prospects for the development of the construction innovation market in the Russian Federation]. Saint Petersburg: St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, pp. 207-216.