

Кризисы XXI века, или Как выжить отрасли жилищного строительства в РФ

Грушина Ольга Валерьевна

Доктор экономических наук, доцент, Байкальский государственный университет, Иркутск, Российская Федерация.

E-mail: olga7771972@mail.ru

SPIN-код РИНЦ: [8290-5935](#)

ORCID ID: [0000-0002-1986-308X](#)

Красноштанова Татьяна Алексеевна

Аспирант, Байкальский государственный университет, Иркутск, Российская Федерация.

E-mail: tkrasnoshtanova@spmk-7.ru

SPIN-код РИНЦ: [7115-1606](#)

ORCID ID: [0000-0002-1198-6915](#)

Аннотация

Жилищное строительство является одной из системообразующих отраслей, положительный мультипликативный эффект которой признается экономистами всех стран. В периоды кризисов жилищная отрасль часто страдает сильнее всего, и правительства прибегают к экстренным мерам поддержки для сохранения темпов строительства и для предотвращения появления проблемных объектов. При этом пакет мер разрабатывается без учета природы кризисов и без анализа факторов, которые имеют наибольшее влияние на жилищную сферу. Целью данной статьи является определение степени влияния различных факторов на ввод жилья в эксплуатацию. В качестве метода исследования используется регрессионный анализ статистических данных. Анализ показал, что отрасль жилищного строительства наиболее чувствительна к изменениям реальных доходов населения и себестоимости строительства. Основные макроэкономические показатели, такие как уровень ВВП, инфляция и ключевая ставка, также играют определяющую роль. Кризисы различной природы имеют разное влияние на данные факторы, поэтому пакет мер должен разрабатываться с учетом их изменения. Исследование показало, что принимаемые меры поддержки приносят краткосрочный результат, не решают фундаментальные проблемы отрасли жилищного строительства и не способствуют качественному развитию жилищного строительства. Дальнейшее изучение данной проблематики позволит сформировать научно-обоснованную методологию выбора мер государственной поддержки в периоды кризисов.

Ключевые слова

Жилищное строительство, экономический кризис, теория кризисов, экономика строительства, субсидированная ипотека.

Crises of the 21st Century; or, How Housing Construction Industry Can Survive in Russian Federation

Olga V. Grushina

DSc (Economics), Associate Professor, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation.

E-mail: olga7771972@mail.ru

ORCID ID: [0000-0002-1986-308X](#)

Tatiana A. Krasnoshtanova

Postgraduate student, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation.

E-mail: tkrasnoshtanova@spmk-7.ru

ORCID ID: [0000-0002-1198-6915](#)

Abstract

Housing construction is one of the fundamental industries, the positive multiplier effect of which is recognized by the economies of all countries. In times of crisis, the housing industry often suffers the hardest hit, and governments resort to emergency support measures to keep the volume of construction and to prevent the emergence of problematic facilities. At the same time, the package of measures is developed without taking into account the nature of crises and without analyzing the factors that have the greatest impact on the housing sector. The purpose of this article is to determine the degree of influence of various factors on the commissioning of housing. The regression analysis of statistical data is used as a research method. The analysis has showed that the housing construction industry is most sensitive to changes in real incomes of the population and the cost of construction. Key macroeconomic indicators such as GDP, inflation and the interest rate also play a crucial role. Crises of different nature have a different impact on these factors, so the package of measures should be developed based on their change. The study has also showed that the support measures taken bring short-term results, do not solve the fundamental problems of the housing construction industry and do not contribute to the qualitative development of housing construction. Further study of this issue will allow forming a scientifically based methodology for choosing state support measures during periods of crisis.

Keywords

Housing construction, economic crisis, theory of crises, construction economics, subsidized mortgage.

Введение

Строительство является одной из системообразующих отраслей любого государства, и состояние строительной сферы играет ключевую роль в развитии экономики. Важной характеристикой строительной сферы в целом и жилищного строительства в частности является их волатильность, связанная с общей экономической ситуацией в стране. Во время экономических кризисов строительная отрасль чаще всего становится одной из наиболее пострадавших [Aastveit et al. 2019].

На Рисунке 1 видно, что мировой финансовый кризис 2008 года привел к сокращению ввода жилья с 64,1 млн м² в 2008 до 59,9 и 58,4 млн м² жилья в 2009 и 2010 годах соответственно. Экономический кризис 2014 года имел отложенный эффект. Так, в 2014 году ввод жилья составил 84,2 млн м² жилья, в 2015 году — 85,3 млн м² жилья, а в 2015 началось снижение до 80,2 млн м² жилья; в 2016, 2017 и 2018 году снижение продолжилось и объем сократился до 75,7 млн м². В период коронакризиса ввод жилья не изменился, но темпы роста ввода жилья уменьшились, а показатели 2019 и 2020 года остановились на 82 млн м². Однако, если рассматривать ситуацию с многоквартирными домами (МКД), пиковое значение по вводу было в 2015 году, после чего начался тренд на сокращение. В 2019 году ситуация стабилизировалась и наметился положительный тренд, но в 2020 году ввод сократился на 1,1 млн м², а в 2021 году вернулся на уровень 2019 года в 43,5 млн м² жилья.

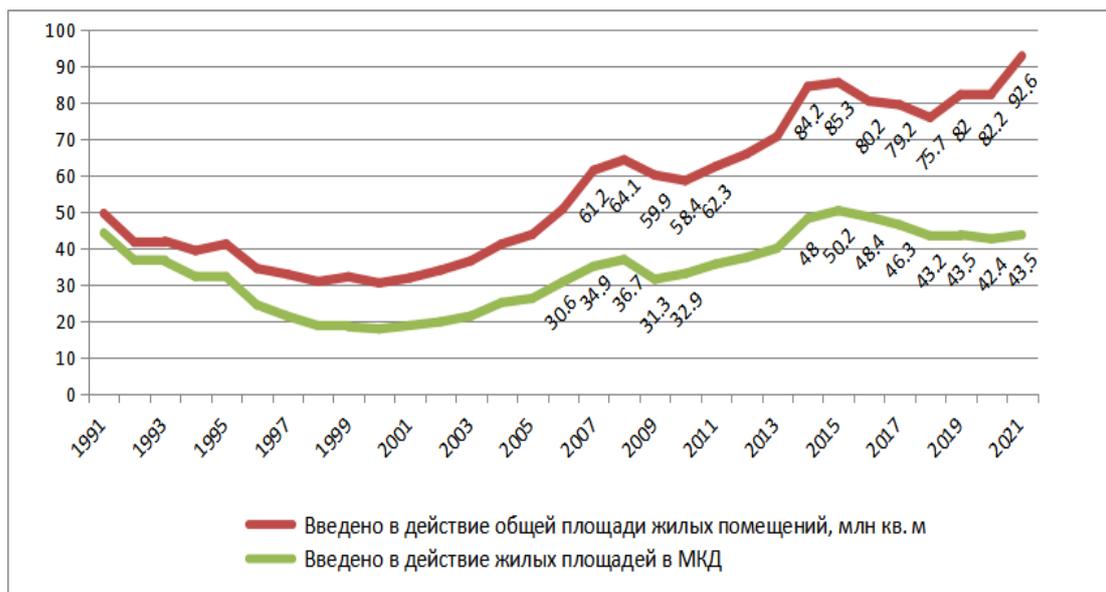


Рисунок 1. Ввод в действие общей площади жилых помещений, млн кв. м¹

Жилье является жизненной необходимостью человека, особенно в суровых климатических условиях на территории России. Таким образом, обеспеченность жильем населения является первостепенной социально-экономической задачей государства. Статистически увеличение общей площади ввода жилья является хорошим показателем для экономики, однако значительный рост реальной обеспеченности жильем населения может быть достигнут с помощью увеличения ввода жилья в сфере МКД, так как собственная квартира или квартира большей площади улучшает

¹ Составлено авторами по: Строительство // Росстат [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 17.08.2022).

качество жизни большего количества домохозяйств, чем ввод в действие индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Именно поэтому в данной статье будет рассматриваться ситуация в строительстве МКД.

В периоды экономических кризисов возрастает необходимость участия государства в экономической жизни путем обеспечения мер поддержки пострадавших отраслей и создания стимулов для их развития. Для того, чтобы эти меры поддержки были эффективны, нужно понимание, на какие экономические изменения отрасль реагирует больше всего.

В данной статье будет проведен анализ факторов, оказавших влияние на строительную отрасль в период экономических кризисов в РФ с 2008 года и оценена роль принятых мер поддержки и их эффективность в достижении роста темпов строительства жилья.

Методика исследования

Целью данного исследования является определение влияния различных факторов, связанных с экономическими кризисами, на деятельность сферы жилищного строительства. В рамках статьи будет проанализирован мировой финансовый кризис 2008 года, экономический кризис 2014 года, связанный с присоединением Крыма и падением цен на нефть, и коронакризис 2020 года, а также выделены основные макроэкономические и отраслевые показатели, которые имели непосредственное влияние на деятельность строительной сферы. С помощью регрессионного анализа оценена роль каждого фактора, тем самым определены доминантные аспекты для рынка МКД. Объектом исследования является сфера многоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации.

По результатам исследования проанализированы меры поддержки Правительства РФ для поддержания сферы жилищного строительства в прошлые кризисы и оценена перспективная эффективность принятых в 2022 году антикризисных решений.

Кризисы и жилищное строительство

Теория экономического цикла разработано на сегодняшний день немало. Одной из наиболее полных работ в этой области можно считать труд Г.Хаберлера «Процветание и депрессия. Теоретический анализ циклических колебаний». Согласно его исследованию, все существовавшие на тот момент теории циклов можно свести к схеме, представленной на Рисунке 2.



Рисунок 2. Общая классификация теорий экономических циклов²

В самых общих чертах во всех основных теориях цикла подъем характеризуется высоким уровнем инвестиций, масштабным расширением кредита при снижении ставки процента, расширением предпринимательских активностей во всех сферах, ростом потребления и ростом инвестиций в средства производства как закономерным ответом на рост предметов потребления (именно в этом месте проявляется эффект акселерации).

Затем, по одним теориям (перенакопления), при перенасыщении системы, по другим теориям, при диспропорциональных сдвигах наступает остановка процесса подъема (рецессия), а после — сжатие, коллапсирование или разрушение по принципу пирамиды (депрессия).

Но если взглянуть на экономический цикл немного со стороны, то мы увидим, что подъем — достаточно ненормальное состояние, продуцируемое самим устройством, то есть основной парадигмой сложившейся западной финансово-экономической системы.

Толчком любого подъема служит снижение процентных ставок и массовое расширение кредита. Если господствующей доминантой в экономической системе является максимизация выгоды, то понятно, что самое выгодное предприятие — это выдача денег под процент (то есть получение денег из ничего). По более общему (чем теория процента) закону спроса и предложения, при увеличении спроса ставки снижаются. Здесь происходит наоборот: так как производство кредитов — процесс достаточно монопольный, то снижение ставок увеличивает спрос на кредит, то есть подъем вполне можно вызвать искусственно [Хомкалов, Грушина 2011].

² Источник: [Грушина 2011].

С какими же кризисами пришлось столкнуться нашей экономике и, в частности, жилищному строительству в XXI веке? Их оказалось четыре, и четвертый только начинается. В целом кризис — это в дословном переводе с греческого «суд», испытание. Суд вызван ошибками прошлого, и преодоление этих ошибок определяется действиями настоящего, прежде всего государственной политикой: бюджетной, денежно-кредитной, инвестиционной, отраслевой и т.п.

Более ранние кризисы 2008 и 2014 гг. сопровождались падением цен на нефть и резким ослаблением национальной валюты (рубля).

Кризис 2008 года

Причиной кризиса 2008–2009 гг. в РФ стал мировой финансовый кризис 2008 г., в основе которого находилось как раз жилищное строительство, вернее, его финансовая надстройка в виде субстандартных ипотечных кредитов и производных от них деривативных ценных бумаг. До России волна мирового кризиса докатилась в форме кризиса ликвидности, усиления оттока капитала и ужесточения требований к привлечению и обслуживанию заемного капитала, особенно внешнего, которым активно пользовались наши корпорации, сразу оказавшиеся в очень затруднительном положении. Эта проблема рассматривалась многими учеными: из-за кризиса банковской ликвидности «порядка 30% девелоперов не выйдут на площадку из-за отсутствия денег... Причина в том, что банки с высокой долей кредитов девелоперов будут все меньше финансировать строительство. А результат 2007 г. — двукратный рост кредитов девелоперам — в условиях финансового кризиса повторить не удалось» [Ларионов, Малышев 2010, 59]. «В результате, совокупный вклад кредитной системы в финансирование жилищного строительства к разворачиванию кризиса финансирования в РФ можно оценить в 46%. Вследствие возникшего у частного сектора острого дефицита долгосрочных финансовых ресурсов развернулись самовоспроизводящиеся процессы, способствующие сужению источников финансирования жилищного строительства. К этим процессам относятся: примерно трехкратное сокращение выдаваемых ипотечных кредитов и соответствующее сокращение финансирования покупки жилья в виде первоначального взноса... это приводит к дефициту 17,1% финансовых ресурсов; снижение доли целевых сбережений на покупку жилья с 6,6 до 5,5%, что вызывает дефицит в размере 8% финансовых ресурсов; сокращение жилищных кредитов на индивидуальное строительство в 3 раза — влечет 2,2% дефицита; прекращение роста кредитов инвесторам и застройщикам (объем полученных кредитов не больше объема погашенных) порождает 6% дефицита» [Панфилов 2010, 127]. В итоге можно выделить следующие негативные последствия кризиса в жилищном строительстве: снижение возможностей для населения получить ипотечный кредит, рост просроченной ипотечной задолженности, сокращение для девелоперов возможностей привлечения заемного капитала под свои проекты [Крымов 2010, 103].

Интересные цифры последствий кризиса в жилищном строительстве Иркутской области приводит В.В. Попов: в 2008 г. в регионе было введено всего 0,23 м² на чел., при этом «уровень среднедушевого дохода был в регионе в 2008 г. в 2 раза ниже среднерыночных цен за 1 м² жилья, то есть годового среднего дохода домохозяйства (3 чел.) хватало на оплату строительства около 10 м² жилья», «в 2008 г. в Иркутской области на 1 млн руб. денежных доходов населения было построено всего 1,5 м² жилья (в 2000 г. — 2,5 м²)» [Попов 2009, 58]. Грандиозное падение! И несбалансированность спроса и предложения жилья. По сути, кризисы ведут к накоплению масштабного отложенного спроса на жилье, что после краткосрочного падения вызывает новый скачок цен. Не зря мы подобные эффекты относили к одному из «несовершенств рынка» в своих предыдущих исследованиях [Грушина 2011].

Е.А. Скобликов, рассматривая мировой кризис 2008 г. в свете законов финансовых пирамид, приходит к выводу, что «прежде всего надо разорвать цепочку Д — Д', возвратив туда товарное производство — Т. То есть сделать невозможным непроизводительное, спекулятивное накопление, прекратить торговлю деньгами и спекуляции ими. По крайней мере, свести их до минимума, обусловив предоставление ссуд обязательством направить их на кредитование торгового (и производственного — прим. наше) оборота». Кроме того, «исходя из второго закона финансовых пирамид, следует все внешние и внутренние займы, будь то кредиты МВФ, ГКО или еврооблигации, использовать исключительно для производственных вложений, обеспечивая одновременно и источник погашения процентов по этим кредитам и займам» [Скобликов 2009, 66]. То есть преодоление кризиса невозможно без применения целого комплекса мер государственного регулирования экономики, тем более в социально-значимых сферах, к которым, бесспорно, относится сфера жилищного строительства.

Кризис 2014 года

Впервые с развала Советского Союза Россия столкнулась с серьезными экономическими санкциями. Санкции должны были усилить давление на российскую экономику вследствие падения цен на нефть, тем более что доходы нефтегазового сектора на тот момент составляли до половины всех бюджетных поступлений. Однако непосредственное влияние санкций на экономику России было оценено всего в 10%³. Тогда же ЦБ РФ впервые применил такие методы, как введение плавающего валютного курса, и основной своей целью провозгласил таргетирование инфляции прежде всего за счет изменения ключевой ставки (с июля по декабрь 2014 г. ключевая ставка была повышена с 8 до 17%). Как отмечает А.Г. Аганбегян, «сбережение народа, доходы и потребление граждан и драйверы социально-экономического роста (инвестиции в основной и человеческий капитал, ввод жилья и экспорт) оказались принесенными в жертву сохранению экономики и финансов» [Аганбегян 2021, 8]. По его мнению, кризис 2008–2009 гг. вызвал многолетнюю стагнацию, усиленную санкциями 2014 г., в результате «драйвер социально-экономического роста — ввод жилья, — обладающий сильным мультипликативным эффектом влияния на темпы развития, достиг максимума в 2015 г.» [Там же, 10].

Плавающие валютные курсы создали такую конфигурацию валютных отношений, в которой деньги, утратив свою товарную основу, стали виртуальными, а мировой финансовый кризис отражает эти недостатки. Доля реальных денег, эмитированных ЦБ, составляет всего 1%, а остальные «почти деньги» создаются коммерческими банками, но главная проблема порождения неизбежных кризисов — это необеспеченность эмитированных денег реальными товарами или реальным производственным процессом, в результате вся эта масса с неизбежностью уходит в сферу спекуляции, на биржу, а не в реальный сектор. Здесь уместно привести рассуждения И.Г. Торгашиной о связи цен на жилье и «поплывшего» курса доллара (стоит отметить, что автор — поклонник либерально-рыночной экономической модели). Проведенный данным автором анализ показывает прямую корреляцию между ростом курса доллара и цен на жилье, однако на пике кризисов 2008 и 2014 гг. резкий скачок курса доллара приводит к «оттоку финансовых ресурсов из инвестиционно-строительного жилищного сектора» в пользу более выгодных валютных инструментов, и цены на жилье могут упасть [Торгашина 2015].

³ Дихотомия российских кризисов: от потрясений к благополучию. Год 2022 или 2020? // Открытый журнал [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.open-broker.ru/research/dihotomiya-rossijskih-krizisov-2020-2022/?ysclid=184d13sa80137514688> (дата обращения: 19.08.2022).

Позиции рыночного либерализма и веру в возможности монетарной теории разрешить любой кризис не разделяет С.В. Чупров: «Либерально-рыночный романтизм оказался не адекватным российской экономической реальности и был развеян хозяйственной жизнью» [Чупров 2016, 208]. По его мнению, именно игнорирование кейнсианской инвестиционной сферы не дало возможности российскому правительству правильно реагировать на кризис и компенсировать недостаток ликвидности и проблемы с привлечением капитала ликвидности государственными вливаниями в инвестирование реального промышленного сектора.

В другой статье предпринята попытка оценить реалистичность и обоснованность стратегических целей государственной жилищной политики, достаточность и результативность мер государственного регулирования жилищных отношений. «Одним из важнейших индикаторов, характеризующих развитие жилищной сферы и результативность жилищной политики, является показатель ввода в эксплуатацию жилых домов. В 2010 г. всеми регионами был сформирован прогноз ввода жилья, который должен был обеспечить достижение целевого индикатора “ввод жилья не менее 1 кв.м на человека”. Только в пяти регионах поставленная цель была достигнута, и то в короткий период времени между кризисами 2014 и 2020 гг. То есть государственная политика в области строительства жилья не была эффективна, более того, «говоря о результативности государственной жилищной политики, нельзя не отметить, что некоторые меры государственного регулирования жилищного строительства приводят к усилению имеющихся на рынке диспропорций. Так, например, реализация государственной Программы “Жилье для российской семьи”, нацеленная на поддержку спроса на первичном рынке жилья в условиях кризиса 2014–2015 гг., привела к ухудшению конкурентной среды на рынке жилищных инвестиций. Механизм конкурсных процедур в отборе застройщиков, заложенный в основу реализации программы, привел к усилению доминирования крупных строительных компаний на региональных рынках. По данным Единой информационной системы, в большинстве регионов жилищное строительство в рамках Программы осуществляли не более трех организаций» [Овсянникова и др. 2018, 8–11].

Кризис 2020 года

Проблемы несбалансированности государственной политики в области экономического развития в целом и сферы жилищного строительства в частности так и не были решены, когда наступили два подряд новых, выбивающихся из системы и всех видов закономерностей кризиса. Фундаментальное сходство кризисов 2020 и 2022 годов состоит в том, что они вызваны шоками неэкономической природы — пандемией коронавируса и западными санкциями. В этом заключается их принципиальное отличие от всех российских кризисов последних тридцати лет. Спад 2014–2016 годов тоже отчасти был обусловлен санкциями, но основным удар по экономике тогда нанесло падение цен на нефть, говорится в докладе НИУ ВШЭ⁴. Первая волна коронакризиса началась в апреле 2020 года. Тогда Правительством было принято решение ввести на территории РФ массовый локдаун, чтобы избежать распространения новой коронавирусной инфекции. Многие предприятия наиболее пострадавших отраслей экономики (3 апреля 2020 г. Правительство РФ утвердило перечень отраслей экономики, которые в наибольшей степени пострадали в условиях

⁴ Инфляционные вызовы периода пандемии и уроки для будущего. Доклад к XXIII Ясинской (Апрельской) междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества // ВШЭ [Электронный ресурс]. URL: <https://publications.hse.ru/pubs/share/direct/633951523.pdf> (дата обращения: 19.09.2022).

ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции⁵) были вынуждены прекратить свою деятельность. Впервые за пять лет увеличилась безработица (до 5,9%), сократились реальные располагаемые доходы населения (на 3,5%). По итогам 2020 года общий долг заемщиков в РФ достиг исторического максимума и превысил отметку в 20 трлн рублей, а объем просроченной кредитной задолженности граждан достиг 950 млрд рублей⁶.

Основная проблема, с которой столкнулась сфера жилищного строительства во время пандемии, — закрытие границ, что привело к дефициту иностранной рабочей силы. Это, в свою очередь, привело к увеличению стоимости оставшейся рабочей силы (рост составил 16%), а некоторые застройщики были вынуждены приостановить проекты из-за невозможности обеспечить строительные площадки достаточным количеством рабочих. Подробно влияние пандемии коронавируса на строительную отрасль рассматривается в нашей статье [Грушина, Красноштанова 2021].

И.В. Литвиненко в своей работе утверждает, что положительным результатом этого кризиса стало влияние на внедрение инноваций глобальным бизнесом и цифровизацию экономического пространства [Литвиненко 2021]. Принято считать, что строительство является консервативной сферой деятельности, однако многие федеральные застройщики заявляли, что начали процесс автоматизации своей деятельности именно во время локдауна. К положительным изменениям можно отнести также то, что коронакризис стал триггером для трансформации потребительского спроса и заставил строительную отрасль пересмотреть свои подходы к проектированию жилых комплексов. С весны 2020 года многие компании перешли на дистанционную работу, люди стали проводить в стенах своего дома больше времени, чем когда-либо, а территория обитания человека сократилась до прогулок во дворе своего дома и похода в ближайший магазин. Это заметно повлияло на спрос: покупатели стали больше обращать внимание на наличие благоустроенного двора, коммерции, стали выбирать планировки, которые позволяют выделить место для работы из дома (домашние кабинеты). Кроме того, спрос сдвинулся в пользу тех объектов, которые находятся в отдалении от центральных частей города в пользу объектов на окраинах, вблизи парков и лесов [Chmielewska et al. 2022]

Как видим, последние 3 кризиса имели разную природу и оказали неодинаковое влияние на сферу жилищного строительства. Сегодня во время нового экономического кризиса важно понимать специфику жилищного строительства и определить, на что отрасль реагирует больше всего.

Результаты исследования

Первым шагом государства при наступлении экономического кризиса является разработка пакета антикризисных мер, которые направлены на поддержку реального сектора экономики. Строительство в целом и жилищное строительство в частности во все годы было одним из приоритетных отраслей для поддержки, и Правительство разрабатывало специфические меры, направленные на ее поддержание. К ним относятся стимулирование спроса на жилье, регулирование цен на строительные материалы, упрощение нормативно-правовых регламентов.

⁵ Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» (с изменениями и дополнениями) // Гарант [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/73846630/> (дата обращения: 19.09.2022).

⁶ Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 102-ФЗ от 01.04.2020 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_349084/ (дата обращения: 19.09.2022).

В большинстве случаев принятые меры поддержки не оказывали ожидаемого эффекта по причине того, что были разработаны без понимания реальных факторов, которые приводят к стагнации строительной отрасли.

В данной статье в качестве индикатора результативности деятельности сферы строительства жилья используется ввод жилья в эксплуатацию. Авторами статьи были отобраны факторы, которые в разной степени имеют влияние на деятельность строительной сферы. Все выбранные факторы могут быть разделены на две группы: макроэкономические и отраслевые (см. Таблицу 1). Так как строительная сфера является системообразующей сферой для российской экономики, то общее экономическое состояние государства и, соответственно, изменение макроэкономических показателей имеют прямое влияние и на деятельность строительных компании. Вторая группа показателей — отраслевые. Стоит заметить, что в этой группе есть факторы, которые могут трактоваться и как причина изменений объема ввода в эксплуатацию жилья, так и как следствие этих изменений. Опираясь на факторы, можно определить специфику кризиса и выработать необходимые меры поддержки строительной отрасли, которые будут эффективны во время кризисов похожей специфики.

Таблица 1. Экономические показатели⁷

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ввод жилья общий	64	60	58	62	66	71	84	85	80	79	76	82	82	93
Макроэкономические факторы														
Ключевая ставка, max (до 2013 года — ставка рефинансирования, с 2013 года — ключевая ставка)	13	13	9	8	8	8	17	17	11	10	8	8	6	9
Ключевая ставка, средневзвешенная	11	11	8	8	8	7	8	13	11	9	7	7	5	6
Уровень инфляции	13	9	9	6	7	6	11	13	5	3	4	3	5	8
Уровень безработицы	6	8	7	7	6	6	5	6	6	5	5	5	6	5
ВВП (в текущих ценах) в трлн руб.	41	39	46	60	68	73	79	83	86	92	104	110	107	131
ВВП (в текущих ценах) в млрд долларов	1,8	1,3	1,6	2,0	2,2	2,3	2,1	1,4	1,3	1,6	1,6	1,6	1,5	1,8
Курс доллара (декабрь)	28	30	31	32	31	33	54	70	62	59	67	63	74	74
Динамика курса доллара к декабрю прошлого года	14	7	2	3	-3	7	66	29	-12	-5	14	-6	18	0
Индекс потребительских настроений (средний за год)		96	96	102	94	96	90	80	92	99	89	95	83	90

⁷ Источник: Строительство // Росстат [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 25.09.2022); Основные показатели жилищного строительства // Единая информационная система жилищного строительства [Электронный ресурс]. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 20.09.2022); Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Банк России [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 20.09.2022).

Цена на нефть марки Brent	97	62	80	111	112	109	99	52	44	54	71	64	42	79
Динамика реальных доходов населения в %	2	3	6	1	5	4	1	-3	-6	-2	0	3	-4	3
Отраслевые факторы														
Объем выданных ипотечных кредитов (трлн руб.)	0,7	0,3	0,4	0,7	1,0	1,4	1,7	1,1	1,5	2,0	3,0	2,9	4,3	5,7
Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (тыс.)					491	612	520	597	702	699	796	783	764	899
Чистый приток мигрантов (тыс.)	242	248	158	320	295	296	300	245	262	212	125	106	106	75
Средняя цена за м ² (первичный рынок 1 квартал, тыс.)	48,7	50,5	48,2	41,5	45,0	48,8	50,0	52,6	53,7	56,3	58,9	60,7	71,5	83,2
Средняя обеспеченность жильем в м ² на человека	21,8	22,2	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8	26,3	26,9	27,7
Средняя себестоимость строительства 1 м ² жилья (тыс.)	26,6	30,3	31,9	33,3	34,4	38,4	39,5	39,3	40,9	41,5	41,4	42,6	44,5	49,2
Уровень инфляции в строительстве	19	-2	10	9	8	4	5	4	7	5	7	5	3	11
Индекс крупных покупок		88	101	108	104	107	102	74	79	88	86	91	77	81

Для анализа влияния выбранных факторов на объем ввода жилья использовался метод регрессионного анализа. По результатам исследования было определено, что факторы могут быть поделены на три группы по степени их влияния на жилищную сферу (коэффициент детерминации $R^2 > 0,7$ — красная зона, $0,7 < R^2 < 0,4$ — оранжевая зона, $R^2 < 0,4$ — зеленая зона). Результаты исследования представлены в Таблице 2.

Таблица 2. Результаты регрессионного анализа⁸

Показатель	Корреляция	R2	P-value
Средняя обеспеченность жильем в м ² на человека	0,97	0,94	0,000
Средняя стоимость строительства 1 м ² жилья	0,97	0,94	0,000
Динамика реальных доходов населения в %	0,95	0,90	0,000
Уровень безработицы	0,94	0,89	0,000
Средняя цена за м ² (первичный рынок 1 квартал)	0,92	0,85	0,000
Уровень инфляции в строительстве	-0,89	0,80	0,000
ВВП (в текущих ценах) в долларах	0,8	0,65	0,000
Цена на нефть марки Brent	-0,8	0,63	0,726
Ключевая ставка, max (до 2013 года — ставка рефинансирования, с 2013 года — ключевая ставка)	-0,79	0,62	0,000
Индекс крупных покупок	0,79	0,62	0,016
ВВП (в текущих ценах) в рублях	0,8	0,61	0,000
Ключевая ставка, средневзвешенная	-0,69	0,48	0,000
Уровень инфляции	-0,63	0,40	0,000
Индекс потребительских настроений(средний за год)	-0,62	0,38	0,002
Динамика курса доллара к декабрю прошлого года	-0,61	0,37	0,000
Объем выданных ипотечных кредитов (млн руб.)	0,55	0,30	0,001
Чистый приток мигрантов	0,49	0,24	0,000
Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	0,34	0,11	0,000
Курс доллара (декабрь)	0,31	0,09	0,000

Красная зона

Ожидаемо в зону сильного влияния попал показатель динамики реальных доходов населения и средняя цена за м² продаваемого жилья. Чем выше доходы населения, тем больше покупательская способность населения и выше спрос на недвижимость, то есть застройщикам легче реализовать строящиеся квартиры. Высокая средняя цена за продаваемый метр подразумевает большую доходность с квадратного метра строящегося жилья. Это служит мотивацией для строителей строить в больших объемах, а также привлекает на рынок новых инвесторов.

В красную зону попали также показатели средней себестоимости строительства 1 м² жилья и уровень инфляции в строительстве. Однако, тогда как корреляция уровня инфляции к вводу жилья в эксплуатацию ожидаемо отрицательная (чем выше уровень инфляции в строительстве, тем выше себестоимость строительства и, соответственно, ниже маржинальность проектов), средняя стоимость строительства и ввод имеют положительную зависимость. Это можно объяснить тем, что себестоимость строительства имеет постоянную тенденцию к росту и ее увеличение как таковое не является причиной значительного сокращения объема строительства, а также что ввод и стоимость строительства — созависимые показатели. Чем больше строится жилья, тем больше спрос на строительные материалы, тем самым цена на строительные материалы идет вверх. При этом, если темпы этого роста (уровень инфляции) превышают темпы роста цен

⁸ Составлено авторами на основе данных из Таблицы 1.

на продаваемое жилье, это служит для строителей значительным основанием снизить объемы строительства. В предыдущих исследованиях было также выявлено, что есть прямая взаимосвязь между себестоимостью строительства и средней ценой за м² на первичном рынке и что при принятии решения о начале строительства увеличение стоимости строительства может являться индикатором прогнозируемого роста цен продлеваемого жилья [Ma et al. 2021, 530].

Интересно, что в показатели с большим влиянием на строительную сферу попали средняя обеспеченность жильем в м² на человека и уровень безработицы. Возможным объяснением служит то, что средняя обеспеченность является производным от увеличения ввода в эксплуатацию. Чем больше строится жилья в м² на 1 человека населения, тем больше показатель средней обеспеченности жильем населения. Уровень безработицы может иметь положительное влияние на ввод жилья в эксплуатацию в том случае, если при увеличении безработицы сокращается ставка на оплату труда сотрудникам. Чем больше людей ищут работу на рынке труда, тем меньше их требования к уровню оплаты труда, поэтому затраты на фонд оплаты труда сокращаются, и, соответственно, себестоимость строительства снижается.

Оранжевая зона

Как упоминалось выше, строительная сфера чувствительна к общему состоянию экономики. Это доказывает тот факт, что регрессионный анализ показал значительное влияние уровня ВВП на результативность строительного рынка. Общий уровень инфляции также имеет влияние на ввод, однако меньшее влияние, чем показатель уровня инфляции именно в строительстве. Неоднозначный результат влияния на ввод жилья показала цена на нефть марки Brent. Несмотря на то, что российская экономика зависима в большой степени от нефти и газа и цен на эти ресурсы, коэффициент зависимости цены на нефть и уровня ввода отрицательны. Авторами статьи была проведена проверка гипотезы, которая показала, что результат регрессии для этого показателя является статистически незначимым.

Для контроля и замедления темпов инфляции одним из первых шагов Центрального банка является повышение ключевой ставки. В 2008 году ключевая ставка поднялась до 13%, в 2014 году — до 17%, в 2022 году — до 20%. Уровень инфляции поднимался до 13,28%, 12,91% и 11,66% соответственно. Однако общие показатели инфляция неинформативны для понимания ситуации на строительном рынке, для этого необходимо смотреть на показатели инфляции в строительстве. Во время финансового кризиса 2008 года строительная инфляция поднялась до 21,2%, что выше общей инфляции, в 2014 уровень строительной инфляции был ниже общей и составлял 4,6%. В 2022 году, по официальному прогнозу ЦБ, уровень инфляции в строительстве будет рекордным и составит 44%. Кризис 2020 года не сопровождался повышением инфляции.

Особое внимание уделим ключевой ставке. Ключевая ставка имеет двойное влияние на рынок жилищного строительства. С одной стороны, ключевая ставка имеет прямое влияние на спрос на недвижимость. Покупателей жилья традиционно делят на две категории: инвесторы и те, кто покупает жилье для улучшения жилищных условий. В случае, когда ключевая ставка высокая, инвесторы предпочитают хранить деньги на депозитах, так как рентабельность инвестирования в недвижимость обычно не превышает 10–15% годовых. Высокая ключевая ставка также снижает спрос и у тех, кто приобретает квартиру для проживания. Доля сделок с использованием ипотеки в последние годы увеличивается с каждым годом, и, если процентная ставка по кредитам растет, меньший процент населения может позволить выплачивать ипотеку. Генеральный директор

ДОМ.РФ утверждал, в России 40% населения не могут взять ипотеку даже при нулевой ставке из-за низких доходов⁹, увеличение ключевой ставки делает ипотеку еще более недоступным инструментом для финансирования покупки квартиры [Савчина, Товмасын 2022].

С другой стороны — застройщик. Если строительство осуществляется с использованием кредитных средств, в случае увеличения ключевой ставки возрастают затраты на выплату процентов по займу, что влияет на себестоимость строительства и сокращает маржинальность строительства жилья. Особенно сильно увеличилось влияние ключевой ставки на строительство после вступления в силу изменений в 214-ФЗ в 2019 году. Согласно поправкам, продажа квартир на этапе строительства может осуществляться только с использованием эскроу-счетов, которые раскрываются застройщику только после введения дома в эксплуатацию. Если до внесения поправок строительство могло осуществляться с использованием денег дольщиком, то после вступления в силу строительства можно осуществлять за собственные средства либо с привлечением кредитных средств. Поправки вступили в силу одновременно с пиком коронакризиса, поэтому произвели синергетический отрицательный эффект на сферу строительства.

Важным для сферы жилищного строительства является индекс крупных покупок. Спрос на недвижимость отличается от спроса на товары первой необходимости. Многие откладывают приобретение квартиры до момента стабильности, так как сделки с недвижимостью являются высокорисковыми в периоды волатильности экономики. В периоды экономических кризисов высок уровень риска того, что застройщик может обанкротиться и не достроит дом; есть риск того, что обанкротится банк и, так же как и в случае с банкротством застройщика, покупатели потеряют свои деньги. Помимо этого, если квартира приобретается в ипотеку, есть риск того, что человек потеряет работу и не сможет платить за ипотеку. Поэтому рост индекса крупных покупок означает, что спрос на недвижимость, в случае если объемы строительства будут наращиваться, будет обеспечен.

Экономическая стабильность в целом является важным фактором при принятии решения о начале жилищного проекта. Неопределенность в отношении будущих доходов и экономическая нестабильность являются ключевыми факторами при принятии застройщиками решений [Oh, Yoon 2020, 263].

Зеленая зона

В зеленую зону попали показатели с относительно небольшим прямым влиянием на уровень ввода жилья в эксплуатацию. Однако стоит обратить внимание на несколько показателей.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве и объем выданных ипотечных кредитов являются важными показателями спроса на рынке недвижимости. Если первый показатель является непосредственным индикатором уровня спроса, то второй критерий также показывает, насколько охотно банки выдают кредитные деньги на покупку недвижимости. Помимо уровня рыночной ставки, при покупке квартиры важным определяющим фактором является требуемый банком процент вложения собственных средств, тщательность проверки и риск аудита покупателя [Zhou 2022, 266]. Чем выше требуемая сумма вложений и более внимательная проверка, тем менее доступной становится ипотека для граждан, что, соответственно, негативно влияет на уровень спроса.

⁹ Названа доля неспособных взять ипотеку россиян // Lenta.ru [Электронный ресурс]. URL: <https://lenta.ru/news/2020/08/20/ipo0/> (дата обращения: 09.09.2022).

Нужно также упомянуть влияние чистого притока мигрантов. На всей территории РФ использование наемного иностранного труда является распространенным. В 2020 году после закрытия границ строительная отрасль впервые за долгое время столкнулась с дефицитом трудовых ресурсов на строительных площадках. Это и повлияло на темпы строительства и себестоимость. В условиях дефицита цены на строительные работы взлетели вверх, и многие застройщики были вынуждены сократить объемы строительства из-за невозможности в полной мере обеспечить себя трудовыми ресурсами.

Меры государственной поддержки строительной отрасли

Во все исследуемые кризисы государство поддерживало крупный бизнес при том, что более 90% предприятий в строительстве являются компаниями малого и среднего бизнеса, численность работников которых не превышает 250 человек. Главной целью принимаемых мер является сохранение темпов строительства и достижение показателей по количеству введенных в эксплуатацию метров квадратных жилья. Последние 15 лет 20% всего строящегося жилья приходится на 10 крупнейших девелоперов, отсюда и приоритет поддержки системообразующих предприятий. Такие меры поддержки приводят к олигополизации рынка жилищного строительства, и прямым негативным эффектом этого служит увеличение цен на квартиры и снижение качества строительства ввиду отсутствия конкуренции.

Большая часть принимаемых мер являются компенсационными, направленными на снижение потерь крупных компаний, тогда как эффективными мерами поддержки будут стимулирующие меры, которые приводят к развитию конкурентоспособных компаний. Отсутствуют меры поддержки, направленные на стимулирование развития, технологической модернизации и повышения эффективности деятельности. Если Министерством промышленности и торговли РФ создаются программы, которые предоставляют льготные ставки компаниям для приобретения последних новейших технологий на рынке, то Министерство строительства таких программ не предлагает. В жилищном строительстве необходимо создание стимулов для развития технологий строительства, которые позволят строить более качественно и быстро. Необходимы также стимулирующие меры для повышения комфортности строящегося жилья. В развитых странах сегодня уделяется активное внимание понятию «социальной устойчивости» жилищного строительства, то есть предпринимательская деятельность, в том числе строительная, должна оказывать положительное влияние на нынешнее поколение и будущее [Fatourehchi, Zarghami 2020].

В 2020 году из-за пандемии коронавируса Правительство РФ приняло ряд беспрецедентных за последние 20 лет антикризисных налоговых мер по поддержке экономики, такие как понижение тарифов страховых взносов до 15% для субъектов МСП¹⁰, отмена налоговых проверок и взысканий¹¹, предоставление отсрочки по уплате налогов и взносов для наиболее пострадавших отраслей. А.А. Пугачев отмечает, что среди налоговых послаблений отсутствуют меры, направленные на поддержку занятости и увеличения инвестиций. По его мнению, состояние налогового администрирования в России сегодня не решает проблемы содействия экономическому росту. В налоговой политике отсутствуют стимулирующие функции для развития предприятий, увеличения их эффективности и, соответственно, обеспечения экономического роста [Пугачев 2021, 250].

¹⁰ Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 102-ФЗ от 01.04.2020 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_349084/ (дата обращения: 19.09.2022).

¹¹ Постановление Правительства РФ № 409 от 02.04.2020 (ред. от 07.11.2020) «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_349463/ (дата обращения: 19.09.2022).

Несмотря на то, что наличие жилья является жизненной необходимостью, приобретение нового жилья является покупкой, которая превышает финансовые возможности большей части населения. Кредитные инструменты активно используются во всех странах, и развитие сектора потребительского кредитования позволяет не только повысить уровень жизни граждан, но и является важнейшим фактором стимулирования производства [Рослякова и др. 2020]. Как видно в Таблице 1, объем выданных ипотечных кредитов в РФ постепенно растет, но если сравнивать уровень потребительской закредитованности (общая задолженность по кредитам к совокупному годовому доходу), то РФ значительно отстает от западных стран. Уровень закредитованности в России составляет 28%, тогда как в Германии — 93%, в США — 109%, Норвегии — 238%, Дании — 281%¹².

Фундаментальная проблема сферы жилищного строительства — снижение реальных доходов населения и недоступность финансовых механизмов приобретения жилья. Принятые меры поддержки не помогают (индексация пенсий, увеличение минимально оплаты труда, пособия). Анализ показал, что при выборе мер поддержки сферы жилищного строительства основной упор должен делаться на увеличение реальных доходов населения, что позволит обеспечить естественный спрос на улучшение жилищных условий без необходимости искусственного подогревания спроса льготными ипотечными программами. Стоит также разработать альтернативные способы финансирования жилья населением [Khan, Rouillard 2018, 15].

Еще одной важной мерой, которой стоит уделять внимание, — контроль стоимости строительства. Сюда входит как мониторинг и регулирование цен на материалы (металл, цемент, инертные материалы, кирпич), так и стимулирование развития отечественной производственной базы. Особое внимание стоит уделить разработке новых высокотехнологичных строительных материалов, производство которых уже развивается в западных странах. К ним относятся строительные материалы, которые, с одной стороны, являются более экономичными, а с другой стороны, обладают большими теплоизоляционными характеристиками и несут меньший урон экологии [Ustaoglu et al. 2021].

Кризис 2022 года

Не успев оправиться от коронакризиса, строительная отрасль столкнулась с новым вызовом после начала специальной военной операции на Донбассе. 25 февраля многие поставщики приостановили отгрузку строительных материалов в связи с неопределенностью геополитической ситуации, оставшиеся подняли цены на 20 и более процентов при условии сохранения цены на забронированный товар максимум на один день. При этом в цене выросли как импортные материалы, так и произведенные на территории РФ. Помимо этого, наблюдался рост на материалы, которые никак не зависят от геополитической и экономической ситуации, а именно инертные материалы. По официальным прогнозам ЦБ, инфляция в строительстве в 2022 году составит 44%¹³, а, по данным Росстата, цены на строительные материалы в апреле 2022 года выросли на 31,39% относительно апреля 2021 года¹⁴.

В начале марта 2022 года Заместитель Председателя Правительства РФ М. Хуснуллин заявил о разработке антикризисного плана, который позволит контролировать цены на строительные материалы и импортозамещение. Доля импортных материалов в строительстве

¹² «Надутая экономика»: почему мировой долг достиг рекордных \$253 трлн // RT [Электронный ресурс]. URL: <https://russian.rt.com/business/article/707558-mirovoi-dolg-rekord> (дата обращения: 19.09.2022).

¹³ Инфляционные ожидания и потребительские настроения, апрель 2022 года // ЦБ [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/analytics/dkp/inflationary_expectations/ (дата обращения: 19.09.2022).

¹⁴ Цены на стройматериалы в апреле замедлили рост, но все еще обгоняют инфляцию // Интерфакс [Электронный ресурс]. URL: <https://www.interfax.ru/business/840751> (дата обращения: 19.09.2022).

не превышает 10%, эта доля увеличивается с ростом класса строящегося жилья. При этом есть материалы, которые производятся на территории РФ, но содержат импортные компоненты, а также производятся на оборудовании импортного производства. Тут доля уже превышает 70%¹⁵. При замене строительного материала на аналог необходимо вносить изменения в проектную документацию. До апреля 2022 года в этом случае было необходимо прохождение дополнительной экспертизы. Постановление Правительства от 04.04.2022 № 579 предусматривает, что по решению застройщика не требуется проведение государственной экспертизы проектной документации при внесении изменений в проектную документацию в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги. Сметная стоимость строительства в этом случае не должна меняться¹⁶.

28 февраля ЦБ поднял ключевую ставку до рекордных 20%, после чего многие застройщики, объекты которых находятся на начальной стадии строительства, приостановили работы. Как было отмечено выше, жилищная отрасль, как никакая другая, зависит от изменения ключевой ставки. В 2020 году более 60% всех сделок с покупкой квартиры в новостройке проходили с использованием ипотечного механизма¹⁷. При увеличении ключевой ставки ипотечное бремя становится неподъемным для покупателей, и спрос на квартиры падает. С другой стороны, по состоянию на март 2022 года 81% всех строящихся домов на территории РФ возводятся на кредитные средства, таким образом, при увеличении ставки затраты на выплату процентов по кредитам увеличиваются более чем вдвое¹⁸. И с третьей стороны, в строительстве при взаимоотношениях с контрагентами поставщиками используется механизм отсрочки оплаты, при увеличении ключевой ставки увеличиваются выплаты по таким коммерческим кредитам, что еще более увеличивает себестоимость строительства.

Основной мерой поддержки в 2022 году является субсидирование ставок по ипотеке. По поручению Президента РФ от 25.03.2022 льготная ставка по ипотеки снизилась с 12% до 9% и лимит суммы кредита увеличился с 3 до 6 млн рублей (в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области до 12 млн). Таким образом, сегодня можно получить льготную ипотеку по сниженной ставке в 9% и семейную ипотеку от 5,5% при наличии в семье ребенка, рожденного после 2018 года. По прогнозам ЦБ, льготные ипотеки приведут к росту числа ипотечных сделок на 10–15%, и эта мера будет являться локомотивом роста жилищной отрасли и будет достаточной для обеспечения спроса.

По прогнозам [Единого ресурса застройщиков](#) (ЕРЗ), в 2022 будет существенное снижение выдачи ипотек по договору долевого участия (ДДУ) — до -30%. Этому способствует как ухудшение условий по ипотеке, так и высокие риски. Несмотря на льготную ипотеку, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам выросла, банки устанавливают более высокие первоначальные взносы и сокращают сроки кредитов, таким образом, ипотечные механизмы для большинства становятся недоступными. При этом увеличиваются и риски. У граждан появляется неуверенность как в своих возможностях выплачивать ипотеку (сокращение своих доходов, неуверенность в работодателе), так и в том, что застройщик достроит дом, а банк сохранит денежные средства. При этом и банки стали более тщательно просматривать заемщиков на предмет их надежности, состоятельности и ликвидности предмета залога.

¹⁵ Выпуск части стройматериалов оказался на 100% зависимым от западных станков // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/business/15/06/2022/62a325689a7947f6223811e2> (дата обращения: 19.09.2022).

¹⁶ Постановление Правительства от 04.04.2022 № 579 // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202204060020> (дата обращения: 19.09.2022).

¹⁷ В Москве зафиксирована рекордная доля сделок с ипотекой в новостройках // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/62c6423b9a79471ab8f60a00> (дата обращения: 19.09.2022).

¹⁸ Основные показатели жилищного строительства // ДОМ.РФ URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 19.09.2022).

Помимо этого, для обеспечения первоначального взноса для получения льготной ипотеки необходима продажа существующего жилья на вторичном рынке. Без программы льготной ипотеки на вторичное жилье рост спроса на первичном рынке невозможен.

По данным «Домклик», после 24 февраля резко выросла требуемая доля первоначального взноса при рассмотрении заявки на ипотеку — с 25% до 39 % (см. Рисунок 1), а количество среднесуточных поданных заявок на получение ипотеки в «Сбере» сократилось с 18 825 заявок в день в феврале до 7 789 заявок в марте и 5 806 заявок в день в апреле. Это подтверждает прогноз ЕРЗ: несмотря на наличие льготных программ, спрос на ипотечные кредиты и, соответственно, на покупку жилья в новостройках падает.

Одной из мер поддержки в 2022 году стало субсидирование ставки по проектному финансированию. Постановлением Правительства РФ № 534 от 31 марта 2022 г. устанавливалось субсидирование на 7,5% ставки застройщикам с целью не дать остановить стройку и создать условия для роста предложения на первичном рынке жилья. Согласно результатам исследования, данная мера поддержки должна эффективно помочь строительным компаниям избежать срыва ввода объектов из-за недостатка финансирования и не допустит появления новых обманутых дольщиков.

Важными для строительной отрасли стали меры поддержки, опубликованные в Постановлении Правительства РФ № 479 и № 575. Согласно им, до конца 2022 года застройщикам не будут начисляться неустойки и штрафы за нарушение сроков передачи квартиры и на год продлевается срок действия разрешений на строительство, если их действие истекает с 13 апреля до 1 августа 2022 года. Продлевается срок действия градостроительных планов, упрощается процедура приемки построенных объектов в эксплуатацию.

Подводя итоги, можно сказать, что в целом принимаемые меры поддержки в 2022 году не отличаются от принятых в прошлые кризисы. Несмотря на то, что они приносят определенный краткосрочный эффект, их влияние не является эффективным для поддержки отрасли в момент кризиса, а также не приносит долгосрочные изменения в деятельность сферы жилищного строительства и не способствует ее развитию.

Заключение

Во время экономических кризисов все государства стараются найти эффективное решение, которое позволит минимизировать последствия и обеспечит быструю реабилитацию экономики. Строительная отрасль часто является наиболее пострадавшей при рецессиях, и любой экономический кризис выступает вызовом для строителей. Часто реализация пакета «пожарных» мер является недостаточно эффективной, что приводит как к растрате колоссальных финансовых ресурсов, которые всегда в дефиците во время кризисов, так и к упущенному времени, ведь некоторые компании, которые не смогли получить своевременную государственную поддержку, уходят с рынка. Для того, чтобы принятые антикризисные меры не были напрасными, их влияние должно, во-первых, систематически мониториться и впоследствии корректироваться, а во-вторых, тщательно анализироваться после восстановления экономики.

Для того, чтобы принимаемые государственные антикризисные меры были результативными, они должны разрабатываться с учетом природы кризиса и его специфики.

Проведенное исследование показало, что развитие строительной отрасли в большей степени зависит от динамики реальных доходов населения, которая является индикатором естественного спроса на первичную недвижимость, и себестоимости строительства. Для достижения основного показателя национального проекта «Жилье и городская среда»,

равного 120 млн метров квадратных строящегося жилья в год, необходимо обеспечить постоянный спрос на квартиры путем увеличения реальных доходов населения, а также обеспечить контроль над стоимостью строительных материалов.

Кроме того, исследование показало, что разные факторы имеют различное влияние на застройщиков, поэтому при выборе мер поддержки необходимо анализировать природу кризиса и конъюнктуру рынка.

Список литературы:

Аганбегян А.Б. Новые тренды в кризисной ситуации 2020–2021 гг. // Экономика Северо-Запада: проблемы и перспективы развития. 2021. № 2 (65). С. 5–19. DOI: [10.52897/2411-4588-2021-2-5-19](https://doi.org/10.52897/2411-4588-2021-2-5-19)

Грушина О.В. Рассуждение об экономических циклах // Россия в XXI веке: итоги, вызовы, перспективы. Материалы международной научно-практической конференции. М.: Институт экономики и предпринимательства, 2011. С. 120–127.

Грушина О.В., Красноштанова Т.А. Отрицательный синергизм пандемии COVID-19 в сфере жилищного строительства на примере Иркутской области // Жилищные стратегии. 2021. Т. 8. № 1. С. 47–68. DOI: [10.18334/zhs.8.1.111955](https://doi.org/10.18334/zhs.8.1.111955)

Крымов С.А. Судьба жилищного строительства в условиях кризиса // Вестник Московского университета. Сер. 21. Правление (государство и общество). 2010. № 1. С. 89–105.

Ларионов А.Н. Малышев И.В. Проблемы функционирования жилищно-строительного комплекса в условиях экономического кризиса // Вестник Орловского государственного аграрного университета. 2010. № 1. С. 57–59.

Литвиненко И.Л. Цифровая экономика, инновации и коронакризис: новые условия развития России и мира // Экономика устойчивого развития. 2021. № 2 (46). С. 248–255.

Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Югова И.В. Государственная жилищная политика в России: цели и реалии // Международный научно-технический журнал. 2018. № 4. С. 6–12.

Панфилов А.В. Жилищный сектор — важнейший фактор восстановления экономики и формирования среднесрочной экономической динамики // Проблемы прогнозирования. 2010. № 4. С. 127–130.

Попов В.В. Рынок жилья в Иркутской области и его перспективы в условиях кризиса. Модернизация экономики региона // Известия ИГЭА. 2009. № 5. С. 57–60.

Пугачев А.А. Влияние коронакризиса на вектор развития налоговой политики государств // Философия хозяйства. 2021. № 4. С. 243–254.

Рослякова Н.А., Митрофанова И.В., Дорофеева Л.В. Коронакризис и трансформация потребительского спроса в регионах России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2020. Т. 10. № 5–1. С. 447–467.

Савчина О.В. Товмасын В.Ю. Рынок ипотечного жилищного кредитования России в условиях экономических санкций и коронакризиса // Вестник МГПУ. Серия: Экономика. 2022. № 2(32). С. 66–82.

Скобликов Е.А. Кризис в свете законов финансовых пирамид // Финансы и кредит. 2009. № 22(358). С. 61–70.

Торгашина И.Г. Жилищное строительство в период кризиса // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). 2015. Т. 6. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilischnoe-stroitelstvo-v-period-krizisa>

Хомкалов Г.В., Грушина О.В. Проблемы доступности жилья в контексте современных направлений развития методологии экономической науки // Известия Иркутской государственной экономической академии (БГУЭП). 2011. № 5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-dostupnosti-zhilya-v-kontekste-sovremennyh-napravleniy-razvitiya-metodologii-ekonomicheskoy-nauki>

Чупров С.В. Веха реформ промышленности России и Иркутской области: либерально-рыночный романтизм и реализм государственного управления // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2016. Т. 26. № 2. С. 204–212.

Aastveit K., Anudsen A., Herstad E. Residential Investment and Recession Predictability // *International Journal of Forecasting*. 2019. Vol. 35. Is. 4. P. 1790–1799. DOI: [10.1016/j.ijforecast.2018.09.008](https://doi.org/10.1016/j.ijforecast.2018.09.008)

Chmielewska A., Ciski M., Renigier-Bilozor M. Residential Real Estate Investors' Motives under Pandemic Conditions // *Cities*. 2022. Vol. 128. DOI: [10.1016/j.cities.2022.103801](https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103801)

Fatourechi D., Zarghami E. Social Sustainability Assessment Framework for Managing Sustainable Construction in Residential Buildings // *Journal of Building Engineering*. 2020. Vol. 32. DOI: [10.1016/j.jobe.2020.101761](https://doi.org/10.1016/j.jobe.2020.101761)

Khan H., Rouillard J. Household Borrowing Constraints and Residential Investment Dynamics // *Journal of Economic Dynamics and Control*. 2018. Vol. 95. P. 1–18. DOI: [10.1016/j.jedc.2018.07.007](https://doi.org/10.1016/j.jedc.2018.07.007)

Ma L., Liu H.J., Edwards D.J., Sing M.C.P. Housing Price Dynamics on Residential Construction: A Case Study of the Australian Property Sector // *Structural Change and Economic Dynamics*. 2021. Vol. 59(C). P.525–532.

Oh H., Yoon C. Time to Build and the Real-Options Channel of Residential Investment // *Journal of Financial Economics*. 2020. Vol. 135. Is. 1. P. 255–269. DOI: [10.1016/j.jfineco.2018.10.019](https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2018.10.019)

Ustaoglu A., Yaras A., Sutcu M., Gencil O. Investigation of the Residential Building Having Novel Environment-Friendly Construction Materials with Enhanced Energy Performance in Diverse Climate Regions: Cost-Efficient, Low-Energy and Low-Carbon Emission // *Journal of Building Engineering*. 2021. Vol. 43. DOI: [10.1016/j.jobe.2021.102617](https://doi.org/10.1016/j.jobe.2021.102617)

Zhou X. Mortgage Borrowing and the Boom-Bust Cycle in Consumption and Residential Investment // *Review of Economic Dynamics*. 2022. Vol. 44. P. 244–268. DOI: [10.1016/j.red.2021.03.004](https://doi.org/10.1016/j.red.2021.03.004)

References:

Aastveit K., Anudsen A., Herstad E. (2019) Residential Investment and Recession Predictability. *International Journal of Forecasting*. Vol. 35. Is. 4. P. 1790–1799. DOI: [10.1016/j.ijforecast.2018.09.008](https://doi.org/10.1016/j.ijforecast.2018.09.008)

Aganbegyan A.G. (2021) New Trends in the Crisis Situation 2020–2021. *Ekonomika Severo-Zapada: problemy i perspektivy razvitiya*. No. 2(65). P. 5–19. DOI: [10.52897/2411-4588-2021-2-5-19](https://doi.org/10.52897/2411-4588-2021-2-5-19)

Chmielewsk A., Ciski M., Renigier-Bilozor M. (2022) Residential Real Estate Investors' Motives under Pandemic Conditions. *Cities*. Vol. 128. DOI: [10.1016/j.cities.2022.103801](https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103801)

Chuprov S.V. (2016) Reform Milestone for the Industry of Russia and Irkutsk Region: Liberal Market Romanticism vs Realism of Governance. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii*. Vol. 26. No. 2. P. 204–212.

Fatourechi D., Zarghami E. (2020) Social Sustainability Assessment Framework for Managing Sustainable Construction in Residential Buildings. *Journal of Building Engineering*. Vol. 32. DOI: [10.1016/j.jobe.2020.101761](https://doi.org/10.1016/j.jobe.2020.101761)

Grushina O.V. (2011) Rassuzhdeniye ob ekonomicheskikh tsiklakh [Reasoning about economic cycles]. *Rossiya v XXI veke: itogi, vyzovy, perspektivy*. Materialy mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Moscow: Institut ekonomiki i predprinimatel'stva.

- Grushina O.V., Krasnoshtanova T.A. (2021) Negative Synergy of the COVID-19 Pandemic in Housing Construction on the Example of the Irkutsk Region. *Zhilishchnyye strategii*. Vol. 8. No. 1. P. 47–68. DOI: [10.18334/zhs.8.1.111955](https://doi.org/10.18334/zhs.8.1.111955)
- Khan H., Rouillard J. (2018) Household Borrowing Constraints and Residential Investment Dynamics. *Journal of Economic Dynamics and Control*. Vol. 95. P. 1–18. DOI: [10.1016/j.jedc.2018.07.007](https://doi.org/10.1016/j.jedc.2018.07.007)
- Khomkalov G.V., Grushina O.V. (2011) Problems of Housing Availability in the Context of the Contemporary Developments in Economic Science Methodology. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii*. No. 5. Available: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-dostupnosti-zhilya-v-kontekste-sovremennyh-napravleniy-razvitiya-metodologii-ekonomicheskoy-nauki>.
- Krymov S.A. (2010) Destiny of Housing Development in the Conditions of the Crisis. *Vestnik Moskovskogo universiteta*. Ser. 21. Pravleniye (gosudarstvo i obshchestvo). No. 1. P. 89–105.
- Larionov A.N. Malyshev I.V. (2010) Problemy funktsionirovaniya zhilishchno-stroitel'nogo kompleksa v usloviyakh ekonomicheskogo krizisa [Problems of functioning of the housing and construction complex in the conditions of the economic crisis]. *Vestnik Orlovskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*. No. 1. P. 57–59.
- Ma L., Liu H.J., Edwards D.J., Sing M.C.P. (2021) Housing Price Dynamics on Residential Construction: A Case Study of the Australian Property Sector. *Structural Change and Economic Dynamics*. Vol. 59(C). P. 525–532.
- Litvinenko I.L. (2021) Digital Economy, Innovation and Coronacrisis: New Conditions for the Development of Russia and the World. *Ekonomika ustoychivogo razvitiya*. No. 2(46). P. 248–255.
- Oh H., Yoon C. (2020) Time to Build and the Real-Options Channel of Residential Investment. *Journal of Financial Economics*. Vol. 135. Is. 1. P. 255–269. DOI: [10.1016/j.jfineco.2018.10.019](https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2018.10.019)
- Ovsyannikova T.Yu., Rabtsevich O.V., Yugova I.V. (2018) The State Housing Policy in Russia: Goals and Realities. *Mezhdunarodnyy nauchno-tekhnicheskij zhurnal*. No. 4. P. 6–12.
- Panfilov A.V. (2010) Housing Sector as an Important Factor of Economic Recovery and Formation of Medium-Term Economic Dynamics. *Problemy prognozirovaniya*. No. 4. P. 127–130.
- Popov V.V. (2009) Housing Market in the Irkutsk Region and Its Prospects under the Conditions of Economic Crisis. *Izvestiya IGEA*. No. 5. P. 57–60.
- Pugachev A.A. (2021) Vliyaniye koronakrizisa na vektor razvitiya nalogovoy politiki gosudarstv [Influence of the coronacrisis on the vector of development of the tax policy of states]. *Filosofiya khozyaystva*. No. 4. P. 243–254.
- Roslyakova N.A., Mitrofanova I.V., Dorofeeva L.V. (2020) The Coronacrisis and Transformation of Consumer Demand in the Russian Regions. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*. Vol. 10. No. 5–1. P. 447–467.
- Savchina O.V. Tovmasyan V.Yu. (2022) Housing Mortgage Lending Market in Russia under Conditions of Economic Sanctions and Coronavirus Crisis. *Vestnik MGPU. Seriya: Ekonomika*. No. 2(32). P. 66–82.
- Skoblikov E.A. (2009) Krizis v svete zakonov finansovykh piramid [Crisis in the light of the laws of financial pyramids]. *Finansy i kredit*. No. 22(358). P. 61–70.
- Torgashina I.G. (2015) Housing Construction in the Period of Crisis. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii*. No. 5. Available: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-dostupnosti-zhilya-v-kontekste-sovremennyh-napravleniy-razvitiya-metodologii-ekonomicheskoy-nauki>

Ustaoglu A., Yara A., Sutcu M., Gencil O. (2021) Investigation of the Residential Building Having Novel Environment-Friendly Construction Materials with Enhanced Energy Performance in Diverse Climate Regions: Cost-Efficient, Low-Energy and Low-Carbon Emission. *Journal of Building Engineering*. Vol. 43. DOI: [10.1016/j.jobe.2021.102617](https://doi.org/10.1016/j.jobe.2021.102617)

Zhou X., (2022) Mortgage Borrowing and the Boom-Bust Cycle in Consumption and Residential Investment. *Review of Economic Dynamics*. Vol. 44. P. 244–268. DOI: [10.1016/j.red.2021.03.004](https://doi.org/10.1016/j.red.2021.03.004)

Дата поступления/Received: 03.10.2022