

УДК 69.003

*Бикташева В.А.,*

*студент*

*3 курс, факультет «Экономика и менеджмент»*

*Уральский институт управления – филиал РАНХиГС*

*Россия, г. Екатеринбург*

*Подковырина К.А.,*

*студент*

*3 курс, факультет «Экономика и менеджмент»*

*Уральский институт управления – филиал РАНХиГС*

*Россия, г. Екатеринбург*

*Научный руководитель: Акьюлов Роберт Ишканиевич*

## **ВЛИЯНИЕ САНКЦИЙ ЗАПАДНЫХ СТРАН НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ**

***Аннотация:** Сложные геополитические условия, в которых оказалась Россия, ежемесячно усложняются. Санкции против России в нынешний период увеличиваются экстремально быстро, практически еженедельно. Они серьезно отразились на экономике нашей страны. В данной работе мы рассмотрим, как данные санкции повлияли на ценообразование рынка недвижимости в России, какие меры помощи строительным компаниям предложит государство. Помимо этого, мы рассмотрим влияния санкций на отдельные сегменты рынка недвижимости.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, санкции, ставка по ипотеке, политическая ситуация, экономика России, строительный сектор экономики.*

***Abstract:** The difficult geopolitical conditions in which Russia finds itself are becoming more complicated every month. Sanctions against Russia in the current period are increasing extremely rapidly, almost weekly. They seriously affected the*

*economy of our country. In this paper, we will look at how these sanctions affected the pricing of the real estate market in Russia, what measures of assistance the state will offer to construction companies. In addition, we will consider the impact of sanctions on certain segments of the real estate market.*

**Key words:** *real estate market, sanctions, mortgage rate, political situation, Russian economy, the construction sector of the economy.*

В связи с геополитической ситуацией ряд стран ввел санкции в отношении Российской Федерации. Данное событие стало существенным ударом по экономике страны. По мнению ряда экспертов, введение международных санкций в отношении России оказало значительное негативное воздействие на отечественный рынок недвижимости.

С 2022 г. Российская Федерация занимает первое место в мире по количеству введённых против одной страны санкций: было введено более 10 000 ограничений. Но на этом западные власти решили не останавливаться, и в ближайшее время обнародуют десятый санкционный пакет. [1]

Начиная со *второго пакета* санкций, введённого со стороны ЕС, в санкционный список неожиданно начали попадать Российские банки, такие как: «Промсвязьбанк», «Альфа-банк», банк «Россия» и другие мелкие банки. На *третьем этапе* Центральному Банку заморозили все зарубежные активы (это сказывается на внутренних изменениях в области кредитования, займов, вкладов и ипотек). В *шестой пакет* были вписаны отключения от SWIFT новые банки: «Сбербанк», «МКБ» и «Россельхозбанк».

Банки претерпевают проблемы из-за волатильности курса рубля и вынужденного роста процентов по кредитам и ипотекам, это затрагивает как обычных граждан (они меньше планируют брать ипотеки и покупать жилье в новостройках), так и самих застройщиков, ведь им проблематично находить деньги для реализации своих проектов.

*Восьмой пакет* санкций включал в себя новые ограничения на продажу некоторых европейских технологий и оборудования. Не так давно считали, что импортные стройматериалы и оборудование, а также детали к ним незаменимы, ведь практически 80% деталей закупается за границей и заменить их на отечественные проблематично, это даже по стоимости выходит дороже. Стоит отметить: если мы откажемся от «незаменимых импортных материалов», то это поспособствует развитию внутреннего рынка, улучшению качества произведенной продукции и снижению стоимости материалов. Наши рабочие могут попробовать усовершенствовать и расширить технику для строительства, чтобы в будущем не происходило такой зависимости от иных стран.

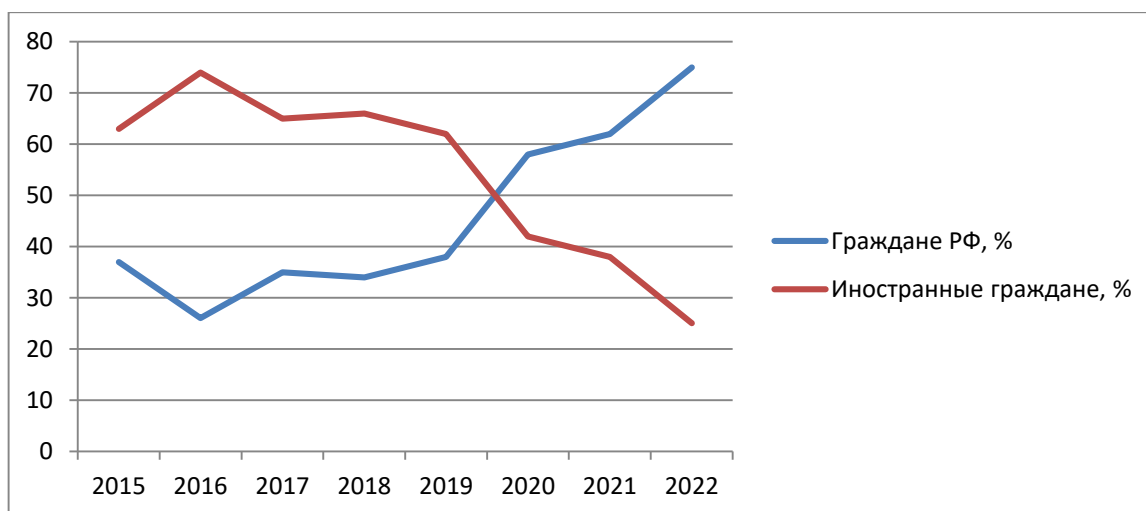
*Десятый пакет санкций*, который планируется вводиться в ближайшее время, включает в себя: ограничения новых инвестиций в горнодобывающий сектор РФ. В строительстве используются различные полезные ископаемые, металлы и так далее, например: песок, щебень, гравий, гранит, известняк, глина. Также есть индивидуальные проекты, в которых прописываются использование дорогих камней для декора стен, полов, потолков и иных блоков. Если ЕС перестанет вкладывать инвестиции, это может повлиять на снижение объема ископаемых в добывающем секторе и, соответственно, сократит каталог используемых ресурсов в строительном деле.

Первый сегмент рынка недвижимости, на котором сказывается влияние санкционной политики, это коммерческая недвижимость. Неблагоприятные показатели в сегменте коммерческой недвижимости возможны из-за пересмотра крупными западными компаниями планов развития бизнеса в России, в некоторых случаях до полного закрытия бизнеса. Данное событие уменьшит потребность иностранных компаний в офисных площадях, так как крупные компании, в большинстве случаев, представляют собой главных арендаторов в премиальных торговых и бизнес-центрах. В представленном случае деятельность российских компаний не может исправить положение, по

причине того, что в нынешнее время компании заняты минимизацией расходов, и расширение арендуемых площадей не входит в их планы.

После ухода западных компаний из России в Москве за месяц на 20% выросло предложение элитного жилья в аренду, следует из обзора рынка агентства недвижимости Intermark Real Estate. [2] Это говорит о том, что большая часть арендаторов элитного жилья – иностранные граждане. Предложение также пополнилось квартирами, владельцы которых планировали продать недвижимость, но в условиях неопределенности решили отложить планы и попробовать сдать свое имущество.

В 2022 году ситуация изменилась и уже 75% сделок по аренде элитной недвижимости в Москве заключается с гражданами РФ. Это максимальный показатель за последние годы. Данное исследование говорит, о том, что рынок аренды элитного жилья формируется в нынешнее время в большей степени внутренним спросом (рис. 1).



**Рис. 1. Динамика изменения структуры спроса на аренду элитного жилья**

Уход с рынка элитного жилья иностранных арендаторов подтверждают и другие компании данной отрасли. Также по причине нестабильности курса валют все больше инвесторов активно вкладывают свободные денежные средства в покупку дорогостоящей недвижимости для будущей сдачи в

аренду. Увеличение предложения элитного жилья еще не сказалось на ценах, пока стоимость аренды находится на одном уровне.

Что касается такого сегмента рынка как жилая недвижимость, то здесь дела также обстоят неоднозначно. Многие люди, имеющие несколько квартир или домов, со временем решаются сдавать их в аренду или вовсе продавать. Однако, если проанализировать старую стоимость аренды и продажи жилья с нынешними ценами, можно удивиться. Санкционное давление оказывает влияние на всех жителей России: зарплаты не поднимаются (либо этот процесс очень медленный), проценты по вкладам не компенсируют инфляционный процесс (люди все меньше делают вклады, считая это уже бесполезной тратой времени), например, если не так давно мы могли вложить деньги в банк под 10% годовых, то сейчас это можно сделать только под 7% годовых. [3] В свою очередь проценты по кредитам и ипотеке, наоборот, несколько увеличились.

Проанализируем ситуацию по *сдаче в аренду* однокомнатных квартир в нескольких городах России в 2020 и 2022 г. В 2020 году в городе Екатеринбурге однокомнатные квартиры с мебелью сдавались в среднем за 17 600 рублей в месяц, к 2022 году цены на аренду увеличились на 16% и составили в среднем 20 500 рублей в месяц.

В городе Полевском ситуация была такая: в 2020 году однокомнатную квартиру с мебелью в центре можно было арендовать за 9 000 рублей в месяц, а в 2022 году похожую квартиру можно было снять за 11 000 рублей в месяц.

Теперь рассмотрим сравнение цен *на продажу* 2-х комнатных квартир в 2020 и 2022 г. В городе Екатеринбурге купить двухкомнатную квартиру (60 кв. м.) в 2020 году в среднем можно было за 3 612 713 рублей, а в 2022 году подобная квартира обошлась бы в 5 139 989 рублей.

В городе Полевском купить двухкомнатную квартиру (60 кв. м.) в 2020 году в среднем можно было за 1 602 700 рублей, а в 2022 году подобную квартиру возможно было приобрести уже за 2 097 489 рублей. [4]

Помимо перечисленных проблем, повысились цены на ЖКХ, капитальный ремонт, свет, отопление, воду, мусор, газ, домофон и другое. Все это говорит о том, что люди вынуждены повышать цены на сдаваемое жилье, дабы продержаться в этот непростой период.

Как обстоят дела с продажей квартир в новостройках? С февраля по май 2022 года резко начал уменьшаться спрос на жильё, строительство новых домов на некоторое время приостановилось. По данным Единого реестра застройщиков, на май 2022 года сделок по продаже квартир в новостройках уменьшилось в 3 раза. [5] Однако к концу года положение изменилось к лучшему: ускорились темпы строительства, и увеличилось число выданных ипотек.

Цены на жилье зависят от множества факторов, основные из них это политическое положение, спрос на рынке, себестоимость строительства, инфляция и ставки банков. Все эти факторы зависят друг от друга. Санкции западных стран вызвали резкий обвал рубля в марте 2020 года, что естественно повлекло инфляцию. С февраля по март 2022 года произошел резкий рост цен – с 9,16% до 16,7% в годовом выражении. [6] Скачек инфляции в начале года благополучно привел к росту себестоимости новостроек. Говоря простыми словами, квартира, которая в 2021 году стоила 6 миллионов рублей, в 2022 году стала стоить 8 миллионов рублей. Главная причина увеличения стоимости квартир – рост цен на строительные материалы. Все это в совокупности привело к снижению спроса на новостройки.

Для восстановления ситуации и роста спроса на новостройки, льготную процентную ставку по ипотеке уменьшили до 7% годовых. Некоторые ипотечные программы санкции западных стран не затронули, и ставку по ипотечному кредиту осталась на прежнем уровне, например: дальневосточная – 2%, сельская – 3%, семейная – 6%. По данным экспертов, примерно 80% продаж квартир в новых домах осенью 2022 года совершилось с привлечением кредитных средств.

Не смотря на помощь государства, спрос на квартиры в новостройках пока не достиг показателей 2021 года, исключением стала только Новая Москва, где продажи выросли на рекордные 20%. [3]

Благодаря государственной поддержке отечественных производителей цены уменьшились к лету 2022 года на 15,30% (по данным Министерства экономического развития РФ от 03.08.22) по сравнению с началом года. [7] За счет данной поддержки стоимость строительных материалов сократилась на 6,21% в годовом выражении.

Помимо этого, со стороны государства в помощь застройщикам были введены такие меры поддержки, как: поддержка низкомаржинальных проектов и льготные кредиты застройщикам.

Поддержка низкомаржинальных проектов была введена с 17 января 2021 года, банкам разрешено предоставлять застройщикам проектное финансирование в целях реализации низкомаржинальных проектов строительства с последующим возмещением недополученных доходов. На реализацию программы выделены бюджетные средства в размере 6,3 млрд руб. Срок действия данной возможности продлили до 31 декабря 2023 года. [5]

В связи с описанными выше сложностями строительства новых домов, Правительство РФ пошло навстречу застройщикам и отменило штрафные санкции за перенос сдачи объектов до конца 2022 года.

На наш взгляд, такие меры покажут положительный финансовый результат в ближайшее время для всех российских девелоперов. Например, на Мосбирже торгуются 3 крупные строительные компании, такие как: ЛСР, ПИК и «Самолет». Эти компании можно назвать лидерами рынка по объему ввода в эксплуатацию нового жилья. Компанию «Эталон» в скором времени тоже можно приплести к рейтингу компаний, так как она быстро набирает обороты. В структуре продаж данных компаний ипотека играет большую роль:

- 1) «Самолет» с помощью ипотеки продает около 80% своих квартир;
- 2) ПИК около 76%;
- 3) ЛСР около 74%;
- 4) «Эталон» приближается к 58% продаж своих квартир с помощью ипотеки.

Помимо этих четырех компаний в программе субсидирования проектного финансирования приняли участие более 25 кредитных организаций, по подсчетам, планируется к вводу более 23 000 000 кв. м. объема жилья. [8]

Однако, не у всех застройщиков проходит гладко работа даже с поддержкой от государства. Приведем пример двух строительных компаний, которые вот-вот получают отметку о банкротстве.

Строительные компании Свердловской области вынуждены массово корректировать проектную документацию по строительству социальных объектов в муниципалитетах. Документы не учитывают необходимости импортозамещения европейского оборудования, а приобретение его аналогов, как было сказано в начале работы, обходится дорого. В результате цена строительных работ увеличивается высокими темпами, а сроки исполнения работ растягиваются. В это время, власти отчитываются о «своевременной» сдаче объектов, на которые направляются средства с федерального бюджета, игнорируются просьбы о пересмотре стоимости работ и детальной проверке сметной документации перед выставлением лотов на торги. Застройщики полагают, что при сохранении текущей ситуации в лучшем случае от участия в новых торгах на строительство школ, детских садов и других социальных объектов по муниципальным контрактам им придется отказаться или вовсе начать процедуру собственной несостоятельности. Иски о банкротстве получают некоторые компаний, которые были ранее привлечены городскими администрациями.



«СК «Гранд-Строй» вошло в число банкротов. Компания получала муниципальные контракты в городе Екатеринбурге, возводила здания школ и детских садов. Однако срывы оплаты работ начались в начале 2021 года, и представители строительной компании обещали закрыть долги за счет новых контрактов. Однако этого так и не произошло.

Также требовали оплаты долгов подрядчики ООО «СК «Березит». Компания получила контракт на строительство школы в городе Красноуфимске на 380 000 000 рублей. После выполнения около 70% работ, компания провела экспертизы и заявила об удорожании строительства на 56 000 000 рублей. После обращения в муниципалитет для дополнительного финансирования средств не последовало. Контракт был расторгнут, а подрядчик затем включен в реестр недобросовестных, это перекрыло компании дальнейший доступ к бюджетным средствам. [9]

Сейчас к объектам по новым муниципальным контрактам строители подходят с крайней осторожностью. Стройки в компании рассчитывают вести лишь при поэтапной оплате работ и компенсации расходов на стройматериалы и оборудование, а с учетом отсутствия нормативного регулирования процедур импортозамещения каждое действие приходится подкреплять дополнительным соглашением с заказчиком.

Эксперты обсуждают тот факт, что ситуация, которая произошла в 2021 году, с исполнением контрактов может повториться. В тот период подрядчики полностью отказывались участвовать в торгах из-за неясности итоговой оплаты работ при резком росте цен на стройматериалы. В крупных проектах 50-60% оборудования поставлялось из-за рубежа. С учетом импортозамещения затраты на него выросли до 100%. А заключаемые контракты предусматривают рост сметной стоимости на 10-20%, и в настоящее время для их исполнения потребуются дополнительные бюджетные резервы.

Результаты нашего анализа не исчерпывают всех аспектов рассматриваемой проблемы. Развитие строительной отрасли позволит реализовать стратегически важные направления отечественного рынка недвижимости. Государственные инвестиции в данный рынок заметно повысят число рабочих мест, внесут существенный вклад в ВВП России и покажут высокую социальную значимость и роль государства в поддержке экономики и смягчения последствий санкций.

Кризиса на рынке недвижимости в России из-за международных санкций ждать не стоит – стройки остановлены не будут. Однако девелоперам приходится нелегко искать новых поставщиков отделочных материалов и оборудования, особенно в сегменте премиального и элитного жилья. Участники рынка прогнозируют рост цен на рынке новостроек из-за существенного увеличения издержек.

В связи с вышеупомянутыми санкциями и общей ситуацией в экономике России Правительство РФ оперативно разрабатывает антикризисный план и меры поддержки строительной отрасли, которые позволят рынку недвижимости развиваться в дальнейшем.

#### **Использованные источники:**

1) Компанищенко Н. Десятый пакет санкций ЕС. Что там будет? // Открытый журнал [электронный ресурс] URL: <https://journal.open-broker.ru/radar/desyatyj-paket-sankcij-es/> (дата обращения: 07.04.2023).

2) Официальный сайт агентства элитной недвижимости в Москве – Intermark Real Estate (ранее Savills) [электронный ресурс] URL: [intermark.ru](http://intermark.ru) (дата обращения: 02.04.2023).

3) Официальный сайт Центрального банка РФ [электронный ресурс] URL: [cbr.ru](http://cbr.ru) (дата обращения: 02.04.2023).

4) Сайт недвижимости России «Твой адрес» [электронный ресурс] URL: tvooyadres.ru (дата обращения: 02.04.2023).

5) Единый реестр застройщиков [электронный ресурс] URL: erzf.ru (дата обращения: 02.04.2023).

6) Официальный сайт Росстата [электронный ресурс] URL: rosstat.gov.ru (дата обращения: 02.04.2023).

7) Официальный сайт Министерства экономического развития [электронный ресурс] URL: www.economy.gov.ru (дата обращения: 02.04.2023).

8) Компанищенко Н. Какие отрасли получили господдержку в 2023 году [электронный ресурс] URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/benefits-from-the-state-2023/?ysclid=lgpe5bg7pp154781429> (дата обращения: 02.04.2023).

9) Архипова Е. Свердловские застройщики готовятся к новой волне банкротств. Заказчики не находят денег на госконтракты // УРФО Правда [электронный ресурс] URL: <https://pravdaurfo.ru/polnotekst/417672-sverdlovskie-zastrojshhiki-gotovyatsya-k-novoj-volne-bankrotstv-zakazchiki-ne-nahodyat-deneg-na-goskontrakty/> (дата обращения: 07.04.2023).