

**Ведерников Владимир Алексеевич**

студент

Научный руководитель

**Маркарян Ирина Николаевна**

канд. экон. наук, доцент, заведующая кафедрой

Сочинский филиал ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный  
университет юстиции (РПА Минюста России)»

г. Сочи, Краснодарский край

## **ЭФФЕКТЫ КРИЗИСНЫХ СОБЫТИЙ НА ДИНАМИКУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ КРИЗИСОВ НА СЕКТОР ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** в статье проведен анализ влияния кризисных событий на рынок недвижимости. Рассматриваются проблемы повышения цен, инфляции, обвала рубля и их влияние на сектор недвижимости Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** недвижимость, страна, инфляция, падение рубля, цены, санкции, субсидии, инвестиции, кризис, экономика, политика.*

Последние события, такие как пандемия, специальная военная операция, существенно повлияли на рынок недвижимости, что не может положительно сказываться на продаваемость и покупаемость недвижимости.

Сегодня рынок недвижимости находится не в лучшей ситуации, так как, политический, экономический сектор подвергается постоянным изменениям, что, несомненно, сказывается на рынок недвижимости, застройщиков и самих покупателей недвижимости.

Рынок строительства вынужден подстраиваться под сегодняшние реалии, по этой причине, цены на недвижимость достаточно возросли.

Все данные обстоятельства, несомненно, и коснулись продавцов недвижимости и покупателей.

Одной из основополагающих причин является экономический сектор. К кризисным событиям можно отнести, то, что резко сокращается поток инвестиций в недвижимость, сокращается объем свободных средств, число доступных кредитов, которые можно было бы выделить на строительство недвижимости, тем самым и сокращается спрос [5, с. 240].

Если говорить об основных направлениях дальнейшего развития рынка недвижимости стоит упомянуть рост цен на жилье. Экономика Российской Федерации сегодня находится в переходной фазе, она переходит на проектное финансирование, что сказывается на дальнейшем развитии рынка недвижимости.

Цены на недвижимость находятся в зависимости от политического положения в стране, политическое состояние влияет также на себестоимость материалов для строительства, инфляцию и ставок банков.

Все эти факторы взаимосвязаны между собой. После ведения санкций Западными странами, произошел обвал рубля, что несомненно сказалось на рынок недвижимости, это и привело к сильной инфляции на рынке недвижимости Российской Федерации. В 2022 произошло резкое повышение цен на недвижимость. Согласно сайту Росстата цены выросли с 9,16% до 16,7% в годовом выражении [6].

Повышение инфляции привело так же к росту цен на новостройки. Например, если в 2020 году квартира строила 6 миллионов рублей, в 2023 году ее цена возросла до 10 миллионов рублей.

Уход Западных компаний с рынка России, привело к росту цен на строительные материалы, что и является одним из основополагающих факторов, влияющих на рынок недвижимости [2, с. 42].

Что касается рынка жилой недвижимости, то здесь тоже дела обстоят не лучшим образом, граждане у которых есть несколько объектов недвижимости, распродают ее. Санкции имеют сильное влияние и на всех граждан Российской Федерации, зарплаты не повышаются, либо данный процесс протекает очень медленно, проценты по вкладам не компенсируют повышение инфляции.

Еще одной особенностью рынка недвижимости в условиях экономического кризиса является, это разрыв цен между публикуемой ценой недвижимости и ее

реальной ценой. По различным экспертным оценкам, данный разрыв может достигать до 30%, но в обычных условиях данный разрыв не превышает 5–10%.

Еще одной проблемой из-за экономического кризиса является сокращение инвестиций на внедрение и создание новых технологий в сектор недвижимости [1, с. 53].

Как отмечает И.Н. Маркарян «Цифровая экономика открывает новые возможности и способы изменить жизнь человечества к лучшему. Благодаря развитию электронных технологий, потребитель может быстро получить более качественные услуги. Для предприятий переход к электронной торговле является потенциальным двигателем роста и позволяет им расширять свою клиентскую базу, облегчая предоставление услуг» [3, с. 78].

Если говорить о проблемах и направлениях цифровизации сегмента недвижимости, необходимо сказать, что данный процесс является неотвратимым для строительных компаний, создание новых технологий, обучение персонала работе с созданными технологиями, так как существует дефицит высококвалифицированных кадров, которые умеют работать именно с цифровыми технологиями в сфере недвижимости.

Как верно отмечает И.Н. Маркарян «Мы находимся на этапе перехода от привычной экономики к абсолютно новой экономической реальности. Уже сейчас большинство сфер экономической деятельности функционирует в цифровом виде, и тот факт, что в недалёком будущем экономика станет полностью цифровой, очевиден. Россия входит в число стран, в которых цифровая экономика находится на этапе развития и имеет большой потенциал. От развития цифровой экономики непосредственно зависит рост экономики России» [4, с. 87].

Решением данных проблем видится, понижение ключевой ставки для ипотечных кредитов, повышение инвестиций в рынок недвижимости, развитие доступного жилья, субсидии тем, кто не может купить или арендовать жилье, это могут быть различные льготные программы для покупки жилья, стабилизация цен.

Таким образом, можно сделать выводы, что геополитическое и экономическое состояние Российской Федерации негативно сказывается на актуальное

состояние рынка недвижимости, падение рубля, пандемия, локдаун, специальная военная операция, все это привело к инфляции, падению рубля, что в свою очередь привело к повышению цен на недвижимость, что не может ухудшить ситуацию на рынке недвижимости.

### *Список литературы*

1. Борисова Л.А. Проблемы цифровизации строительной отрасли / Л.А. Борисова, М.Х. Абидов // УЭПС: управление, экономика, политика, социология. – 2019. – №3. – С. 53–58. – DOI 10.24411/2412-2025-2019-00041. – EDN KKBLFY

2. Бикташева В.А. Влияние санкций западных стран на ценообразование рынка недвижимости России / В.А. Бикташева, К.А. Подковырина // Аллея науки. – 2023. – Т. 1. №4 (79). – С. 42–49. EDN NGVEJL

3. Маркарян И.Н. Цифровая экономика как механизм управления экономикой / И.Н. Маркарян // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник материалов II Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых (Ульяновск, 24 апреля 2020 г.). – Ульяновск: Среда, 2020. – С. 78–81. – DOI 10.31483/r-75469. – EDN MAVODU.

4. Маркарян И.Н. Управление человеческими ресурсами в условиях цифровой экономики / И.Н. Маркарян // Социально-экономическое развитие России: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции с международным участием (Чебоксары, 22 июня 2020 г.). – Чебоксары: Среда, 2020. – С. 87–90. – EDN HBAJXB.

5. Шахмаева Р.Э. Анализ влияния состояния экономики на рынок недвижимости / Р.Э. Шахмаева // Формирование и реализация стратегии устойчивого экономического развития Российской Федерации: сборник статей X Международной научно-практической конференции (Пенза, 28 декабря 2020 г.). – Пенза: Пензенский государственный аграрный университет, 2020. – С. 270–272. EDN ETVDVM

6. Сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 16.01.2024).