

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ЦИКЛИЧНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Н.В. Князева, А.В. Карпушкина

Статья посвящена исследованию тенденций развития услуг на рынке недвижимости и влиянию подъемов и провалов на хозяйственную деятельность организаций в сфере услуг. Базовой концепцией исследования принята теория экономических циклов, доказан циклический характер поведения рынка, описан современный период развития.

Ключевые слова: сфера услуг, рынок недвижимости, экономические циклы.

Теория экономических циклов – одна из центральных в рыночной экономике. В соответствии с этой теорией экономика общества развивается не по прямой линии, характеризующей постоянный экономический рост, а через цикличные отклонения от тренда, через спады и подъемы. В истории рыночной экономики Российской Федерации имел место только один полный экономический цикл – длительный кризис 90-х годов сменился подъемом в 2000–2007 годах, после чего в середине 2008 года вновь наступил экономический спад (рис. 1). Россия впервые ощутила на себе «невидимую руку рынка»: этот кризис не был результатом смены власти или социально-политического устройства страны.

В данной работе рассмотрены основные стадии экономических циклов с упором на рынок недвижимости на примере Челябинской области (рис. 2), проведен всесторонний анализ основных показателей деловой активности и построены на их основе закономерности развития рынка, в том числе строительного сектора.

1. Подъём, 2000–2006 гг.

Социально-экономическая ситуация. Фаза подъема характеризуется ростом производства и услуг, повышением прибылей компаний. Наблю-

дается рост заработной платы и выдаваемых кредитов, что вкуче приводит к росту платежеспособного спроса.

Жилищное строительство. По мере повышения покупательской способности населения большое предложение быстро заканчивается. Когда процент пустующего жилья достигает низкого уровня, цены начинают расти, норма прибыли увеличивается и новое строительство становится выгодным.

Инвестиции в производственные площади. Загрузка производственных мощностей приближается к максимуму, что вызывает необходимость строительства новых и расширения действующих предприятий. Прирост инвестиций опережает общий темп развития производства.

2. Насыщение, 2007–2008 год.

Социально-экономическая ситуация. Отток средств в сферу инвестиций приводит к замедлению развития производства потребительских товаров и росту инфляции. Это напряжение проявляется, в первую очередь, в нехватке свободных капиталов и росте процентных ставок по кредитам.

Жилищное строительство. На рынке возникает эффект «плохих качелей»: предложение начинает превышать спрос. Необходимость осваивать новые удаленные земельные участки существенно увеличивают себестоимость строительства. Повышение ставок по ипотечным кредитам приводит к удорожанию финансирования строительства жилых домов и, соответственно, снижает спрос. В результате жилищное строительство начинает сокращаться перед кризисом во всей экономике.

Инвестиции в производственные площади. Прибыли компаний начинают расти медленнее, чем их основной капитал, что служит для компаний сигналом к сокращению инвестиций в основной капитал и свидетельст-

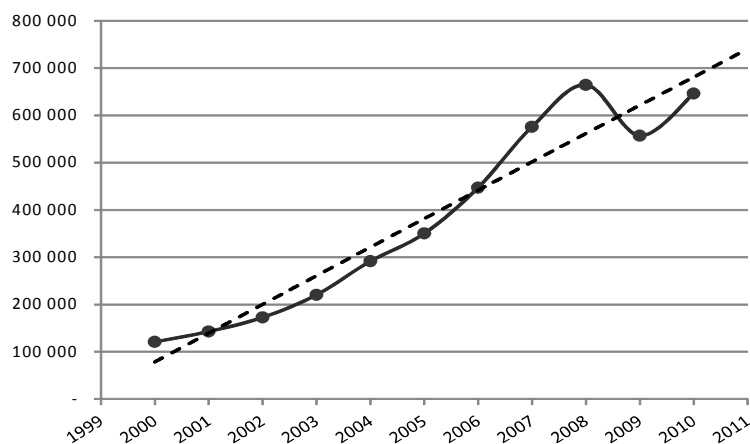


Рис. 1. Валовой региональный продукт Челябинской области, млн руб.

вом приближения перелома общехозяйственной конъюнктуры перехода от подъема к кризису.

3. Спад, 2008–2009 годы.

Социально-экономическая ситуация. Количество невозвратов кредитов, в том числе ипотечных, достигает максимума, что вызывает существенные изменения на рынке капитала. Спад в финансовой системе переходит в общий экономический кризис. Наблюдается снижение заработной платы и рост безработицы.

Жилищное строительство. В результате резкого финансового спада условия кредитования резко ужесточаются, что приводит к снижению цен на жилую недвижимость и землю. Активность рынка резко уменьшается: при существующем низком уровне цен продажи объектов недвижимости строительство становится невыгодным. Уменьшается количество сделок с недвижимостью, а период реализации объектов растет, увеличивается число пустующих жилых помещений.

Инвестиции в производственные площади.

Инвестиции в развитие производственных мощностей практически полностью останавливаются. Существующие проекты либо совсем отменяются, либо переносятся на неопределенный срок.

4. Оживление, 2010–2011 годы.

Социально-экономическая ситуация. Фаза оживления сопровождается некоторым повышением потребительского спроса и незначительным повышением уровня производства. Постепенно цены на сырье и материалы повышаются, сокращается безработица, растет процент по депозитам. Оживление охватывает, прежде всего, отрасли, поставляющие средства производства. Данная фаза завершается достижением предкризисного уровня по макроэкономическим показателям, по-

сле чего начинается чистый рост экономики.

Жилищное строительство. После некоторого периода общего затишья увеличивается предложение ссудного капитала и снижаются процентные ставки. Цены на строительные материалы и технику, ставки заработной платы строительных рабочих если и растут, то значительно медленнее, чем в периоды подъема. Становится выгодным вложение капитала в строительство жилых домов в расчете на будущий подъем рынка, однако оживление на рынке недвижимости происходит с некоторым замедлением – за счет срока строительства жилых объектов.

Инвестиции в производственные площади.

Строительство объектов производственного назначения расширяется одновременно с повышением деловой активности и в некоторой степени компенсирует падение производства в жилищном строительстве в заключительной фазе цикла [1].

После фазы оживления экономический цикл начинается снова [2, 4].

Как видно из таблицы [3], рынок недвижимости практически полностью повторяет тенденции экономической ситуации в регионе – в 2009 году цены на недвижимость впервые за многие годы упали на 15–20 %, а вот минимум предложения пришелся на 2010, что подтверждает низкую эластичность рынка недвижимости.

Для производственной недвижимости, наоборот, более характерны тенденции общей деловой активности – в 2010–2011 гг. объемы инвестиций в нее почти достигли докризисного уровня, тогда как рынок недвижимости еще находится в зоне экономического спада.

Понимание цикличности рынка помогает спрогнозировать развитие экономики общества в

Характеристика цикла рынка недвижимости Челябинской области

Фазы цикла	Годы	Показатели социально-экономической ситуации			Показатели рынка жилой недвижимости				Инвестиции в произв. здания и сооружения, млн руб.
		ВРП, млн руб.	Уровень безработицы, %	Изменения реальной з/пл, %	Объем работ в строительстве, млн руб.	Ввод жилых домов, тыс. м ²	Индексы изменений цен на жилье, %		
							перв. рынок	вт. рынок	
Подъём	2000	120 561,0	8,6	н.д.	11 380,40	669,10	124,2	105,7	10 057,0
	2001	142 461,9	8,8	н.д.	14 373,40	657,40	158,1	140,9	12 467,5
	2002	172 446,4	6,5	113,7	13 237,90	706,40	128,6	138,8	12 326,4
	2003	220 185,2	5,9	113,0	17 453,80	738,90	114,2	124,0	12 795,3
	2004	291 179,9	5,2	110,9	20 574,60	807,30	115,0	133,3	23 070,6
	2005	349 957,2	5,3	111,4	27 456,80	1018,60	147,1	146,0	24 986,7
	2006	446 918,0	5,1	112,9	31 972,30	1234,90	144,0	143,1	29 257,7
Насыщение	2007	575 643,7	2,5	117,8	51 106,60	1673,10	115,2	120,9	48 966,4
Спад	2008	664 492,7	4,4	108,8	79 301,50	2024,00	114,8	120,2	60 838,9
	2009	556 985,3	8,0	91,7	49 132,10	1431,00	87,2	84,6	34 907,0
Оживление	2010	645 932,0	7,6	107,9	40 282,00	1072,87	101,7	104,0	54 672,9
	2011	691 000*	6,7	108,2	44 785,30	1314,26	117,9	104,7	57 365,1

* Предварительная оценка Министерства экономического развития Челябинской области

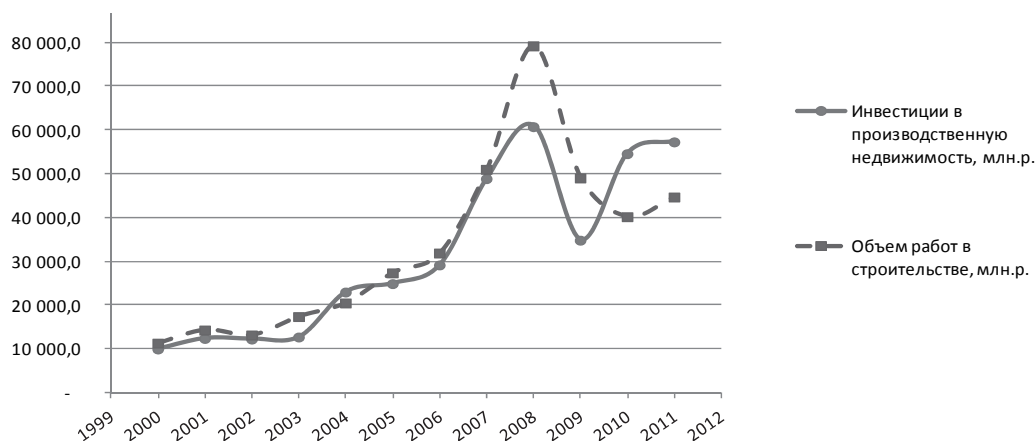


Рис. 2. Показатели развития рынка недвижимости и инвестиционной активности

целом и отдельных ее сегментов, в том числе и рынка недвижимости. Зная особенности поведения рынка недвижимости при той или иной рыночной конъюнктуре, а также его влияние на активность производства, можно обеспечить менее болезненные последствия очередного кризиса и более быстрый выход из него.

Литература

1. Князева, Н.В. Особенности функционирования рынка недвижимости региона в посткри-

зисный период/ Н.В. Князева, А.В. Киселева, Т.А. Шиндина // Вестник СибГАУ. – 2010. – № 2. – С. 199–201.

2. Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С.Н. Максимов. – СПб.: Питер-Пресс, 2001.

3. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru.

4. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / под ред. П.Г. Грабового. – М.: Изд-во АСВ, 1999.

Поступила в редакцию 26 ноября 2012 г.

Князева Нина Владимировна. Старший преподаватель кафедры «Финансовый менеджмент», Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – управление недвижимостью, девелопмент, маркетинг недвижимости. Контактный телефон: 8-967-86-17440.

Knyazeva Nina V., senior lecturer of the Department of Financial Management of Economics and Entrepreneurship Faculty, South Ural State University, Doctor of Science (Economics). Research interests – analysis of organizational and economic bases of real estate market development, peculiarities of the cyclic nature of economic processes. Tel: (8-351) 267-99-10.

Карпушкина Анжелика Викторовна. Доктор экономических наук, зав. кафедрой «Экономика фирмы и рынков», Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – институциональный анализ социально-трудовых отношений, региональная экономика. Контактный телефон: (351) 267-99-12, e-mail: angelvik28@mail.ru

Karpushkina Angelica V., Doctor of Economic Sciences, professor of the Department of Companies and Market Economy of Economics and Entrepreneurship Faculty, South Ural State University (Chelyabinsk). Research interests – advanced methods and approaches to social and economic institutions management. Tel: (351) 267-99-12, e-mail: angelvik28@mail.ru