

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра экономической теории
и национальной экономики

Развитие предпринимательства в сфере жилищного строительства
АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 412 группы

направления (специальности) _____ (38.01.03) Экономика _____

код и наименование направления (специальности)

Профиль «Экономика предпринимательства» экономического факультета

наименование факультета, института, колледжа

Беспаловой Дарьи Олеговны

фамилия, имя, отчество

Научный руководитель

старший преподаватель
должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Р.Р. Тугушева
инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

К.Э.Н., доцент
должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Е.В. Огурцова
инициалы, фамилия

Саратов 2024 год

Введение. Жилищная проблема остается одной из острых социально-экономических проблем в России. Жилищное строительство - это одно из самых стабильных и перспективных направлений в бизнесе. В связи с постоянным ростом численности населения и необходимостью расширения жилого фонда, потребность в новых домах и квартирах остается высокой.

Тема развития предпринимательства в сфере жилищного строительства является актуальной по причине того, что интерес со стороны потребителей к комфортному жилью возрастает, также появляются возможности для экономического роста и развития производственных мощностей. Кроме того, развитие жилищного строительства является одним из основных источников создания рабочих мест, в отрасли занято множество людей, начиная от архитекторов и инженеров и заканчивая строителями и менеджерами.

Исследования в области предпринимательской деятельности в сфере жилищного строительства направлены на научно-теоретическое обоснование и разработку методических принципов развития современных форм предпринимательства в условиях реформирования жилищно-строительной сферы. Затронутой теме были посвящены работы таких учёных как, Чекалина В.С., Сулоева А.В., Асаул А.Н., Карасева А.В., Бузырева В.В., Трофимовой Л.А, Н.И. Ильина, Р.М Меркина, В.А Жукова, В.Н. Лапшина и др.

Объект исследования –ООО Специализированный Застройщик ГК «Кронверк».

Цель работы – проанализировать предпринимательскую деятельность в сфере жилищного строительства.

Задачи исследования:

1. Выделить особенности и роль предпринимательской деятельности в сфере жилищного строительства;
2. Проанализировать рынок жилищного строительства в российской экономике;
3. Рассмотреть формы и методы поддержки предпринимательства в сфере жилищного строительства в российской экономике;

4. Рассмотреть характеристику жилищной сферы Саратовской области;
5. Рассмотреть эффективность развития предпринимательской деятельности в сфере жилищно-строительного строительства на примере ООО СЗ ГК «Кронверк»;
6. Определить направления совершенствования региональной политики поддержки предпринимательства в сфере жилищного строительства в Саратовской области.

Структура ВКР. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, 2 глав, заключения и списка использованных источников. Общий объём исследования составляет 75 страниц, работа содержит 19 таблиц и 17 рисунков.

Теоретическую базу исследования составили научные труды отечественных ученых различных школ и направлений по проблемам реализации государственной жилищной политики, совершенствования методов поддержки предпринимательства и развития организационно-экономических механизмов регулирования рынка жилищного строительства; статистические материалы, а также ресурсы глобальной информационной системы Интернет.

Практическая база исследования темы развития предпринимательства в сфере жилищного строительства включает в себя: анализ статистических данных и отчетов о деловой активности в строительстве; выборочные обследования Росстата; изучение законодательной базы и нормативно-правовых аспектов государственного регулирования предпринимательства в строительном секторе и др.

Основное содержание работы. В параграфе 1.1 – первой главы работы, представлены особенности и роль предпринимательской деятельности в сфере жилищного строительства.

Строительство играет важную роль в предпринимательской деятельности, так как оно является одним из наиболее прибыльных сегментов рынка недвижимости.

Главная цель строительства - создание комфортных условий для жизни, работы и отдыха людей, а также обеспечение их безопасности и

энергоэффективности зданий и сооружений.

Жилищное строительство - это один из основных видов строительства, целью которого является создание жилых объектов недвижимости. К жилищному строительству относятся строительство многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, а также реконструкция и ремонт существующего жилищного фонда.

Особенностями предпринимательства в сфере жилищного строительства является: Большой объем инвестиций; Длительный срок окупаемости; Более высокий риск и степень нестабильности на рынке; Необходимость получения допуска СРО; Сложность поиска хороших работников; Не во всех регионах можно найти хороших поставщиков; Использование инновационного оборудования и технологий; Партнёрство с другими субъектами рынка; Необходимость значительных инвестиций в обновление производственных фондов.

Роль развития предпринимательства в сфере жилищного строительства заключается в следующем: развитие конкуренции, что стимулирует рост качества строительства и снижение цен на жилье; создание рабочих мест и снижение уровня безработицы; удовлетворение потребностей населения в доступном жилье; обеспечение налоговых поступлений в бюджет; а также развития инфраструктуры и улучшение городской среды.

В этой же главе, в параграфе 1.2 проведен анализ рынка жилищного строительства в российской экономике.

На апрель 2024 года в стране строительную деятельность осуществляют 4074 застройщика, что на 4,14% больше по сравнению с 2023 годом. В 2023 году прирост оказался равен 9,76% по сравнению с 2022 годом; в 2022 году прирост был равен 4,15% по сравнению с 2021 г.; в 2021 году прирост оказался 7,81% по сравнению с 2020 г., а в 2020 году произошло снижение на 10,06 % по сравнению с 2019 годом. В целом за весь анализируемый период (2019 – апрель 2024 гг.) прирост оказался равен 545 ед. или 15,44 %.

Динамика ввода в действие жилых домов по различным годам

представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Ввод в действие жилых домов за 2016-2023 гг.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Введено в действие жилых домов, тыс.	259,5	253,8	242,4	285,8	308,0	383,4	413,0	445,7
Введено в действие общ. площади жил. Помещений, млн.м ²	80,2	79,2	75,7	82,0	82,2	92,6	102,7	110,4
В % к предыдущему году	94,0	97,9	95,5	106,2	100,2	112,7	111,0	107,9

Анализируя динамику ввода в действие жилых домов в период с 2016 по 2023 гг. можно сделать вывод, что количество введенных в действие жилых домов увеличилось на 186,2 тыс., что в относительном выражении составляет увеличение на 71,7% в целом за рассматриваемый период. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие увеличилась на 30,2 млн. кв. м, что в относительном выражении составляет увеличение на 37,6 % в целом за рассматриваемый период. В целом динамика показателей показывает положительный результат.

Благодаря высокому спросу на новое жилье, в 2023 году застройщики в России заработали от продаж по ДДУ 5,9 триллиона рублей – на 1,7 триллиона рублей больше, чем в 2022 году. Выручка застройщиков от продаж строящегося жилья растет третий год подряд, увеличившись на 39% в 2023 году после роста на 7% в 2022 году и на 44% в 2021 году.

Успех продаж в новостройках в значительной степени объясняется доступностью ипотечных программ с господдержкой. Эти льготные программы позволили многим гражданам реализовать свои планы по приобретению жилья, несмотря на высокие цены на рынке недвижимости. Однако такой ажиотажный спрос может привести к перегреву рынка и дефициту предложения в будущем, если темпы строительства не будут соответствовать уровню продаж.

В параграфе 1.3, первой главы выпускной квалификационной работы рассмотрены формы и методы поддержки предпринимательства в сфере жилищного строительства российской экономике.

В настоящее время главным механизмом развития жилищного строительства является активное применение мер государственной поддержки, как в отношении конечных потребителей, так и участников строительного сектора. Государство активно поддерживает предпринимательство в сфере жилищного строительства, предоставляя различные формы поддержки, такие как субсидии, налоговые льготы и государственные заказы. Это помогает снизить стоимость строительства для предпринимателей и делает жилье более доступным для населения.

Правительство России ввело новую меру поддержки для компаний, занимающихся жилищным строительством, в ответ на сложную экономическую ситуацию, вызванную внешним санкционным давлением. Механизм господдержки направлен на снижение процентной ставки по кредитам для застройщиков, что позволит избежать остановки строительства объектов из-за недостатка финансирования и предотвратить появление новых обманутых дольщиков. Субсидирование процентной ставки до 15% создаст условия для роста предложения на первичном рынке жилья и позволит гражданам вкладывать средства в улучшение жилищных условий.

Обеспечить дополнительный спрос на квартиры в текущих условиях способна программа выкупа нераспроданного жилья у застройщиков. Оператором программы является «ДОМ.РФ».

В 2020 году компания «ДОМ.РФ» приняла на рассмотрение программу выкупа квартир у застройщиков в рамках государственной поддержки. Эта мера была предложена с целью поддержки застройщиков жилья, которые столкнулись с падением спроса из-за экономических трудностей, связанных с пандемией коронавируса.

ДОМ.РФ получил 50 миллиардов рублей на прямой выкуп непроданных квартир в новостройках, а также еще 100 миллиардов рублей на эти цели.

Чтобы завершить долгострой, срок ввода которых был запланирован на 2020–2021 годы, было принято решение докапитализировать Фонд защиты прав участников долевого строительства. Данная инициатива позволит восстановить

в правах еще 9 тысяч дольщиков. Эта мера поддержки хороша тем, что для достройки объектов будут привлекаться подрядчики, строители, что позволит обеспечить рабочие места в отрасли. Также предлагается ввести программу субсидирования ставки проектного финансирования для застройщиков.

В 2020 году была запущена государственная программа льготного кредитования застройщиков по поддержке проектов жилищного строительства. Основной целью программы является обеспечение своевременной реализации проектов жилищного строительства, содействие развитию ипотечного кредитования и улучшение жилищных условий граждан.

Во 2 главе работы рассматривается развитие предпринимательства в сфере жилищного строительства в Саратовской области.

В параграфе 2.1 дана характеристика жилищной сферы в Саратовской области.

Цены на жильё оказывают значительное воздействие на жилищную сферу, способствуя её развитию или тормозя его. Они стимулируют спрос на недвижимость, увеличивая объёмы жилищного строительства, и делают жильё доступным для большего числа людей. В 2023 году на первичном рынке жилья ежеквартально происходило повышение цен на 0,5-4%. А на рынке вторичного жилья на 2-3%. В 4 квартале 2023 года средняя цена за 1 кв. метр общей площади на первичном рынке жилья составляла 80202,82 руб., что на 6,8% выше средней цены за аналогичный квартал 2022 года. На рынке вторичного жилья произошло повышение цен на 12,5%.

Уровень доступности жилья для населения можно определить с помощью коэффициента доступности жилья, который влияет на развитие предпринимательства в сфере жилищного строительства через два фактора: достаток введённой площади на одного горожанина и финансовая доступность жилья для населения.

Для приобретения квартиры человеку со средним уровнем заработка в Саратовской области в 2023 году полностью за свой счет, ему необходимо откладывать весь свой заработок в течение 62,9 месяцев или 5,24 года на

первичном рынке жилья. Можно сделать вывод, что в Саратовской области жилье существенно недоступно.

Застройщики жилья в Саратовской области осуществляют строительство в различных территориальных образованиях. Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Энгельс и составляет 48,9% совокупной площади жилых единиц.

На октябрь 2023 года строительство жилья в Саратовской области осуществляется 32 застройщиками. Лидером среди застройщиков по совокупной площади жилых единиц по состоянию на октябрь 2023 года является СК «Новый век» и составляет 23% от общего объема по области. По количеству строящихся домов лидером среди застройщиков является СК «Шэлдом» и составляет 11,9 % от общего объема.

В таблице 2 представлены данные о вводе в действие жилых домов в Саратовской области в период с 2017 по 2023 годы.

Таблица 2 – Ввод в действие жилых домов в Саратовской области в период 2017-2023 гг.

Год	Домов, ед.	Квартир, ед.	Общей площадью, кв.м
2017	2 002	15 877	1 210 113
2018	1 930	12 288	1 215 550
2019	2 588	11 475	1 202 275
2020	3 800	13 772	1 158 758
2021	4 073	14 960	1 181 371
2022	3 231	11 312	1 011 231
2023	4 951	13 945	1 152 414

Согласно отчетности Саратовстата в 2023 году произошло увеличение ввода жилья в Саратовской области на 141 181 кв. метра или на 13,9 % по сравнению с 2022 годом. В эксплуатацию был введен 4951 жилой дом на 13945 квартир общей площадью 1152,4 тыс. кв. метров. В общем, в 2023 году наблюдается положительная динамика объема ввода жилья в Саратовской области. Это говорит о росте строительной активности и развитии рынка недвижимости.

Также во 2 главе в параграфе 2.2 рассмотрена эффективность развития предпринимательской деятельности в сфере жилищного строительства на примере ООО Специализированный Застройщик ГК «Кронверк».

Развитие предпринимательства в сфере жилищного строительства играет важную роль в экономическом развитии любой страны. Эффективность этого развития является ключевым фактором, влияющим на процветание строительной отрасли и общественного благосостояния.

ГК «Кронверк» является одной из ведущих строительных компаний в Саратовской области. Компания специализируется на строительстве жилых и коммерческих объектов, а также на разработке и реализации проектов по реконструкции и модернизации существующих зданий и сооружений.

Основная деятельность компании в 2023 г. стала менее затратною по сравнению с 2019 г. Так, если в 2019 г. на 1 руб. выручки необходимо было израсходовать 53,25 коп. себестоимости, то в 2023 г. величина данного показателя оказалась ниже и составила 48,90 коп., продемонстрировав положительную динамику. В данном случае выручка росла быстрее (+477,12%) по сравнению с ростом себестоимости (+429,95%). Это означает, что компанией получена экономия себестоимости.

В параграфе 2.3 рассмотрено совершенствование региональной политики поддержки предпринимательства в сфере жилищного строительства в Саратовской области.

В Саратовской области действует государственная программа «Обеспечение населения доступным жильем и развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры». Государственная жилищная политика направлена на обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также на соответствие комфортабельности жилья потребностям населения.

Также в Саратовской области действует государственная программа «Стимул», которая направлена на стимулирование кредитования жилищного строительства и инфраструктурных объектов, снижение стоимости квадратного метра жилья экономического класса, предоставление гарантий выкупа

нереализованного жилья экономкласса и стимулирование кредитования строительства жилья, предназначенного для передачи гражданам внаём.

В России программа «Стимул» действует с 2011 года, а в Саратовской области с 2018 года. Благодаря федеральной программе «Стимул», которая является частью национального проекта «Жилье и городская среда», в Саратовской области было построено более миллиона квадратных метров жилья.

Заключение.Предпринимательство в сфере жилищного строительства - это создание и реализация объектов жилой недвижимости. Особенности предпринимательства в этой сфере являются: более высокий риск и степень нестабильности на рынке; повышенная чувствительность к изменениям экономических условий; неопределенность и осторожность деловых партнеров при заключении договоров. Роль предпринимательства в сфере жилищного строительства заключается в решении проблемы обеспечения жильем, что повышает общий уровень жизни; влияние на другие виды производства, такие как сфера услуг, производство строительных материалов и др.; а также в привлечении инвестиций в строительный бизнес.

Анализ рынка жилищного строительства в Российской экономике позволяет сделать ряд выводов: происходит увеличение числа застройщиков, что способствует росту конкуренции и снижению цен на жильё, делая его более доступным для населения. Также строительство жилья продолжает расти быстрыми темпами, привлекая инвестиции и стимулируя экономический рост. Количество введённых в эксплуатацию жилых домов в период 2016 - 2023 гг. увеличилось на 186,2 тысячи, что составляет 71,7% роста за рассматриваемый период. Общая площадь введённых в эксплуатацию жилых помещений выросла на 30,2 миллиона квадратных метров, что составляет 37,6% роста за тот же период. Рынок жилья в России переживает период активного спроса и высоких цен, что стимулирует застройщиков расширять свою деятельность. Объём запуска новых проектов в 2023 году достиг исторического максимума и составил 49,4 миллиона квадратных метров, что на 21% больше результатов

2022 года и на 17% превышает предыдущий рекорд 2021 года. Выручка застройщиков от продажи строящегося жилья растёт третий год подряд, увеличившись на 39% в 2023 году после роста на 7% в 2022 году и на 44% в 2021 году. В целом, динамика рынка жилищного строительства в России демонстрирует положительные тенденции, свидетельствующие о его перспективном развитии в будущем.

Государство активно разрабатывает эффективные методы поддержки предпринимательства в сфере жилищного строительства, такие как государственные программы и субсидии, налоговые льготы для того, чтобы помочь предпринимателям в данной сфере достичь успеха. Среди таких мер поддержки предпринимательства можно выделить следующие: проектное финансирование для застройщиков по льготной ставке; выкуп жилья у застройщиков; докапитализация фонда защиты прав дольщика; льготные ипотечные программы и др. Эти меры поддержки направлены на снижение рисков и на поддержку как действующих проектов, так и тех, которые планируется ввести в эксплуатацию в будущих периодах.

О состоянии жилищной сферы Саратовской области можно сказать следующее: средняя стоимость квадратного метра жилья в Саратовской области продолжает расти: в 2023 году на первичном рынке жилья ежеквартально происходило повышение цен на 0,5-4%, а на рынке вторичного жилья на 2-3%. Важным показателем доступности жилья является коэффициент, отражающий, сколько человеку со средним заработком требуется времени для накопления необходимой суммы на приобретение жилья. В Саратовской области становится все сложнее приобрести жилье, что также объясняется недоступностью коммунальных услуг и других расходов на содержание жилья. Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Энгельс и составляет 48,9% совокупной площади жилых единиц. В целом в 2023 году произошло увеличение ввода жилья в Саратовской области на 141 181 кв. метра или на 13,9 %, что может свидетельствовать о росте строительной активности и развитии рынка недвижимости.

На протяжении анализируемого периода 2019-2023 гг. ГК «Кронверк» получала положительный чистый финансовый результат. В целом деловая активность повысилась, поскольку ее активы, капитал и обязательства за анализируемый период стали делать больше оборотов. Соответственно, мы наблюдаем преимущественно сокращение одного оборота активов, капитала, обязательств. Это означает, что каждый рубль, используемый компанией, в хозяйственном обороте, дает большую отдачу. В целом эффективность работы компании повысилась, поскольку каждый рубль, вложенный в активы, за анализируемый период стал приносить больше прибыли. Увеличение прибыли повышает надежность и финансовое благополучие компании, что делает ее более привлекательной для партнеров и инвесторов.

Региональная поддержка предпринимательства в жилищном строительстве играет ключевую роль в развитии экономики и улучшении качества жизни населения. Партнерство между Правительством Саратовской области и ДОМ.РФ демонстрирует готовность обеих сторон к совместному сотрудничеству в развитии строительства и кредитования в регионе. Это партнерство не только способствует привлечению инвестиций, но также обеспечивает создание комфортных условий для проживания в городах области. В результате успешной реализации федеральной программы "Стимул" в Саратовской области было построено более миллиона квадратных метров жилья, что значительно улучшило жилищные условия жителей региона. Программа способствует не только строительству жилья, но и развитию социальной и коммунальной инфраструктуры, что делает жизнь людей в области более комфортной и удобной. В целом, совершенствование региональной политики поддержки предпринимательства в сфере жилищного строительства в Саратовской области является важным шагом в направлении модернизации жилищного строительства, развития инфраструктуры и улучшения качества жизни людей в Саратовской области.