

УДК 339.13.017

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Коньшина Л.А.

*ассистент кафедры инновационной экономики и финансов
НИУ «БелГУ»
Россия, г. Белгород*

Мозговая А.А.

*студентка 2 курса Института экономики и управления
НИУ «БелГУ»
Россия, г. Белгород*

Аннотация. В статье рассмотрено значение рынка жилья в России. Охарактеризованы такие ключевые показатели рынка жилья как изменение цены, процентная ипотечная ставка, динамика цен на вторичном и первичном рынках. Проанализирован спрос на жилье в России в период 2016-2021 гг., в частности рассмотрена структура развития вторичного и первичного рынков в 2020 году, характеризующемся событиями, вызванными мировой пандемией COVID-19. Определены дальнейшие перспективы развития рынка жилья в России.

Ключевые слова: рынок жилья, спрос на жилье, ипотечная ставка, ипотечный кредит, доходность на рынке жилья, ввод ИЖС, цены жилья на первичном и вторичном рынках.

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET IN RUSSIA

Konshina L.A.

*Assistant of the Department of Innovative Economics and Finance
NRU "BelsU"
Russia, Belgorod*

Mozgovaya A.A.

*2nd year student of the Institute of Economics and Management
NRU "BelsU"
Russia, Belgorod*

Annotation. The article examines the importance of the housing market in Russia. Such key indicators of the housing market as price changes, mortgage interest rate, price dynamics in the secondary and primary markets are characterized. The demand for housing in Russia in the period 2016-2021 is analyzed, in particular, the structure of the development of secondary and primary markets in 2020, characterized by events caused by the global COVID-19 pandemic, is considered. Further prospects for the development of the housing market in Russia have been determined.

Keywords: housing market, demand for housing, mortgage rate, mortgage loan, profitability in the housing market, IHS commissioning, housing prices in the primary and secondary markets.

В настоящий момент времени рынок жилья, который является главным индикатором, характеризующим развитие экономики и различных социальных процессов не только на региональных и муниципальных уровнях, но и в масштабах страны, относится к самым развивающимся отраслям в России.

Постепенное развитие жилищной сферы показывает существенный рост в развитии строительных отраслей, предпринимательства, территорий, платежеспособности населения, инвестиционной активности, развитии социальных сфер, а все потому, что именно жилье – это основа существования для любого человека, которая является базой для хозяйственных работ и усовершенствования организаций любых форм собственности.

К изменениям макроэкономических показателей в стране и мире, жилищный рынок очень чувствителен, потому как тесно связан со строительством, инвестициями, доходами населения и платежеспособным спросом. Так, мировая пандемия COVID-19 2020 года внесла коррективы в разные профессиональные отрасли и ощутимо изменила ситуацию на рынке

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

жилья. На фоне масштабного и стремительного распространения инфекции Правительством РФ был введен ряд ограничительных мер, что привело к резкому падению объемов производства и снижению прибыли, уменьшению штата сотрудников в организациях, что в свою очередь также привело к увеличению уровня безработицы в стране, потере дохода у населения и падению рынка недвижимости. Тотальное подорожание жилья поместило Россию на 3 место в списке стран с самым высоким темпом роста цен на недвижимость (по данным Oxford Economics).

В рамках поддержки населения и бизнеса Правительство Российской Федерации предприняло определенные меры по оказанию помощи секторам экономики, которые пострадали сильнее всего, например, Банк России стал осуществлять стимулирующую денежно-кредитную политику. Но негативных последствий на рынке в полной мере избежать не удалось, продажи жилья в апреле-мае 2020 года значительно сократились, в связи с наложением ограничений на строительные работы в сорока четырех регионах страны, что касается Москвы и Московской области, то строительство было остановлено вовсе.

Некоторый оптимизм в сложившуюся ситуацию внесла реализация программы льготной ипотеки по ставке 6,5 %, что привело к росту ипотечного рынка. Суть данной программы заключается в том, что она помогает отдельным категориям граждан приобрести собственное жилье в ипотеку по сниженной ставке. По ее условиям эта ставка одинакова для всех граждан РФ, независимо от семейного положения человека и наличия детей. В июне 2020 года был выявлен огромный объем кредитов по ипотеке за весь период наблюдения за этим показателем, портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) составил более 10 трлн рублей. На рисунке 1 наглядно отражена динамика ипотечных ставок на первичном и вторичном рынках недвижимости в 2019-2020 гг.



Рис. 1 – Динамика ипотечных ставок на рынке недвижимости в 2019-2020 гг., %

Источник: [4]

Исходя из данных рисунка 1, можно сделать вывод, что на жилищном рынке в период 2019-2020 гг. сложились благоприятные условия для приобретения жилья, которые привели к реализации спроса и подтолкнули граждан к покупке, за счет уменьшения ставок по ипотечному кредитованию до рекордных минимумов. В итоге средняя ставка к декабрю снизилась до 7,36% (-1,64 п.п. с начала года), в т.ч.:

- На первичном рынке (субсидируемый сегмент) – до 5,82% (-2,46 п.п. с начала года)
- На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) – до 8,04% (-1,29 п.п. с начала года)
- Средняя ставка по рефинансированию ипотеки снизилась до 7,94% (-0,97 п.п.)

Постепенно ограничения снимали и организации, вернувшись к нормальному режиму работы, что повлекло к возобновлению регистрации недвижимости. Все это отразилось на том, что объем вводимого жилья увеличился. В целом, доля жилых домов, которые были построены населением, в общем объеме введенного жилья растет с 2017 г. В 2020 г. доля

ИЖС в структуре вводимого жилья продолжила расти, достигнув по итогам года 48%. Данные, которые показывают регионы Российской Федерации с рекордными объемами ввода ИЖС за 2019-2020 года, отражены на рисунке 2.



Рис. 2 – Регионы с наибольшими объемами ввода ИЖС, млн. кв. м.

Источник:[2]

В 2020 г. больше всего индивидуального жилья введено в Московской области (11,3% от ввода по России), Краснодарском крае (5,5%), Ленинградской области (4,2%), Республике Башкортостан (3,8%) и Республике Татарстан (3,7%), в сумме эти регионы составили более четверти от показателя по России. Существенный прирост ввода жилья в некоторых регионах составил более 30% (Республика Татарстан, Тюменская область).

Уровень цен на жилье в связи с пандемией существенным образом изменился. Серьезный спрос на жилье, который был подкреплен льготной ипотекой, и рост стоимости строительства привели к существенному увеличению цен на новостройки. К примеру, в Москве квартиры от застройщика за год подорожали на треть от предыдущей стоимости. В таблице 1 можно проследить динамику цен на первичном рынке жилья за 2009-2021 г.

Таблица 1 - Средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации, на конец периода, рублей за 1 квадратный метр общей площади

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(3 квартал)
Все квартиры	47715	48144	43686	48163	50208	51714	51530	53287	56882	61832	64059	79003	93534
В том числе:													
Квартиры среднего качества	44481	46807	44777	49872	49966	49189	51370	55189	56609	56280	61228	80430	94698
Квартиры улучшенного качества	46145	47685	42881	47178	49252	50906	49266	48675	52896	60141	59097	68628	83484
Элитные квартиры	65617	69351	49042	54843	65754	80804	87019	95937	104414	131820	157273	170538	214147

Источник: Росстат

Согласно данным, представленным в таблице 1, можно выделить тенденцию увеличения цен на недвижимость на первичном рынке жилья. В 2021 году сильный рост цен на новостройки продолжился. По итогу сравнения цен 2021 года с предшествующими, было выявлено, что в 2020 году цены на все квартиры первичного рынка были меньше цен 2021 года на 18%, а в 2019 году, по сравнению с 2021 меньше на целых 46%. Средняя стоимость 1 кв. м. в городах с населением от 500 тысяч человек за год увеличилась на 33 %, до 102 тыс. руб. Такая динамика обусловлена как увеличением объема предложения в России, так и растущим интересом населения к покупке нового жилья. Данная ценовая динамика превышает показатели, которые были актуальны до пандемии и сопоставима с показателями 2020 года.

Что касается вторичного рынка жилья в России, то здесь спрос по сравнению с 2020 годом в целом по России снизился на 11%, но цены продолжили свой рост. Естественно, надо учитывать, что в прошлом году большое количество населения переориентировались на вторичное жилье из-за нехватки предложения в группе новостроек и энергично растущей цены на них. Несмотря на спад спроса, доля вторичного жилья в России растет. Если

в июне 2021 года готовое жилье выбирали 59,1% покупателей, 18,1% — загородную недвижимость, а 22,8% — новостройки, то сейчас 63,2% предпочитают вторичное жилье, 18,1% — загородное и только 18,8% — новостройки. Данное явление зависело от изменения условий кредитования, а также небольшой части уже почти готовых новостроек. Динамика цен на вторичное жилье с 2009 по 2021 год показана в таблице 2.

Таблица 2 - Средние цены на вторичном рынке жилья по Российской Федерации, на конец периода, рублей за 1 квадратный метр общей площади

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (3 квартал)
Все квартиры	52895	59998	48243	56370	56478	58085	56283	49358	48158	51156	58527	66711	73224
В том числе:													
Квартиры среднего качества	48940	56762	44002	51279	51419	52664	51574	53982	52349	54923	53864	61019	66766
Квартиры улучшенного качества	53956	60814	50858	60847	60738	62288	60374	59051	57672	59247	63116	72486	79503
Элитные квартиры	88140	105302	73168	84525	97811	99261	85084	75256	75031	78244	84333	103042	117385

Источник: Росстат

Провальным в 2020 году месяцем на рынке вторичного жилья стала вторая половина апреля и первая половина мая, как уже упоминалось, из-за ограничений, связанных с пандемией.

В 2021 году цены на новостройки и вторичное жилье стремительно растут. Повышение ключевой ставки и ожидание того, что будет более высокая инфляция, толкают покупателя на инвестирование в недвижимость, как в актив, защитный от обесценивания денег. В Центральном Банке России подсчитали, что за последние полтора года жилье в России увеличилось в цене сильнее, чем за прошедшие семь лет, вместе взятые. Помимо льготной ипотеки на новое жилье, причиной повышением цены, еще является удорожание строительных материалов и общая инфляция.

В заключение следует сказать, что развитие строительной отрасли оказывает положительное влияние на экономику страны. В 2021-2022 году будут оставаться основной тенденцией «зеленые здания». Это дома, построенные ресурсосберегающим способом. При постройке жилья таким способом, воздействие на окружающую среду остается минимально. Также целью данного проекта является сохранение и повышение качества зданий и комфорта их внутренней среды.

Библиографический список

1. Архипова К.А., Тронин С.А. Понятие и принципы оценки стоимости недвижимости // Поиск (Волгоград). 2017. № 1 (6). 137-139 с.
2. Баронин С.А., Кулаков К.Ю. Генезис управления стоимостью контрактов жизненного цикла объекта капитального строительства и стоимости владения недвижимостью // Недвижимость: экономика, управление. 2020. № 1. 10-14 с.
3. Вахрушев В.И., Курзаева Л.В. Обзор методов и средств интеллектуального анализа данных при оценке стоимости жилой недвижимости // Научный электронный журнал Меридиан. 2020. № 2 (36). 108–110 с.
4. Григораш Е.В., Самодурова С.А., Шишканова А.И., Гулбердиев Ш.Ш. Методология определения рыночной стоимости недвижимости с учетом современных условий // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 6-2. 222-228 с.
5. Дубов В.С. К проблеме оценки рыночной стоимости недвижимости в регионе // Актуальные проблемы борьбы с преступлениями и иными правонарушениями. 2019. № 19-1. 110-112 с.
6. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья. – М.: Книга по Требованию, 2015. – 176 с.

Оригинальность 85%