

УДК 332.662**Анализ рынка жилой недвижимости и перспективы его развития****Евдокименко Александр Сергеевич**

Кандидат экономических наук, доцент,
Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»,
101000, Российская Федерация, Москва, ул. Мясницкая, 20;
e-mail: as@sibstrin.ru

Аннотация

Доступное жилье – приоритетная задача, определенная в нацпроектах: «Ипотека», «Жильё», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Основной целью проведения исследования в рамках написания статьи является проведение качественного анализа рынка жилой недвижимости, особенности ипотечного кредитования, использование счетов эскроу. В статье проведен анализ состояния рынка недвижимости, изменения темпов ввода жилья, особенности ипотечного кредитования. На основе проведенного анализа сделана попытка разработки прогнозного значения изменения потребительской способности на строительном рынке.

Для цитирования в научных исследованиях

Евдокименко А.С. Состав и функции словосочетаний с родительным приименным без предлога (на основе прототипических предложений статального типа и их сопоставление с другими языками) // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 9А. С. 110-115.

Ключевые слова

Рынок жилья, анализ рынка, предложение и спрос, цены на жилье, ипотечные ставки, перспективы развития, тенденции рынка.

Введение

Разработанная и утвержденная Правительством Российской Федерации в конце 2022 года стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Стратегия) определила на ближайшую десятилетку основные задачи:

- создать условия для преодоления последствий кризисных явлений за счет строительной отрасли как основы для восстановления экономики;
- повысить комфортность и доступность жилья, улучшить качество городской среды;
- обеспечить конкурентоспособность строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства;
- повысить энергоэффективность строящихся и существующих объектов капитального строительства и коммунальных систем;
- вовлечь в хозяйственный оборот ранее не задействованные для строительства земельные участки, повысить эффективность использования земельных участков, предназначенных для строительства;
- минимизировать негативное воздействие строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на окружающую среду [Единая информационная система строительства Дом.РФ, 2024, [www](http://www.domrf.ru)].

Рассмотрим поставленные в Стратегии задачи и попробуем проанализировать факторы, влияющие на их достижение.

Основная часть

В качестве основного фактора можно выделить финансовое состояние строительной сферы:

- 1) *рост цен на строительные материалы (рисунок 1)*. Федеральная служба государственной статистики осуществляет ежемесячный мониторинг индекса потребительских цен (базовая инфляция) в % к предыдущему месяцу: за 2020 год инфляция составила 4,91 %, за 2021 – 8,39 %, за 2022 – 11,92, за 2023 – 7,42 % [Единая информационная система строительства Дом.РФ, 2024, [www](http://www.domrf.ru)].

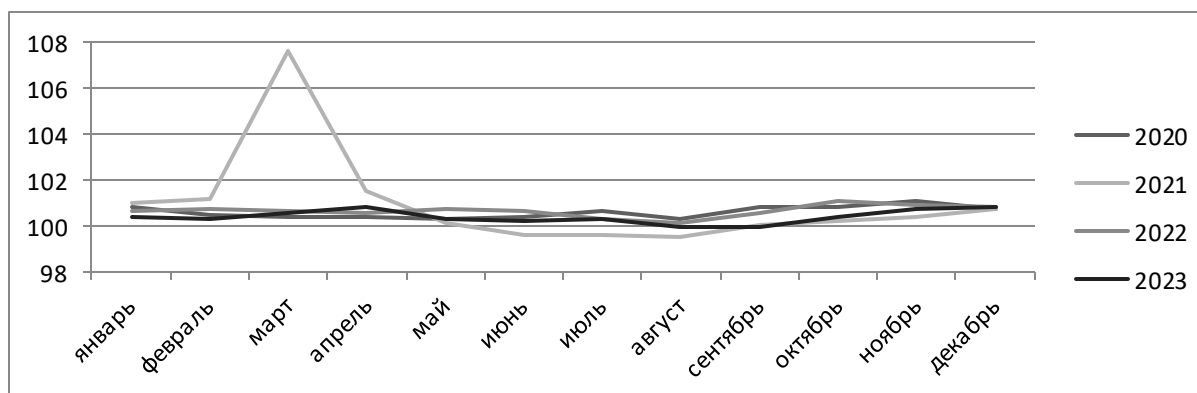


Рисунок 1 - Индекс потребительских цен (%)

- 2) *стагнация рынка недвижимости (рисунки 2 и 3)*. Показатели по объему продаж квадратных метров дают четкое представление: по сравнению с 2021 годом продано на

6941 тыс м² меньше в 2022 году и на 4138 тыс м² меньше в 2023 году [Евдокименко, 2024].

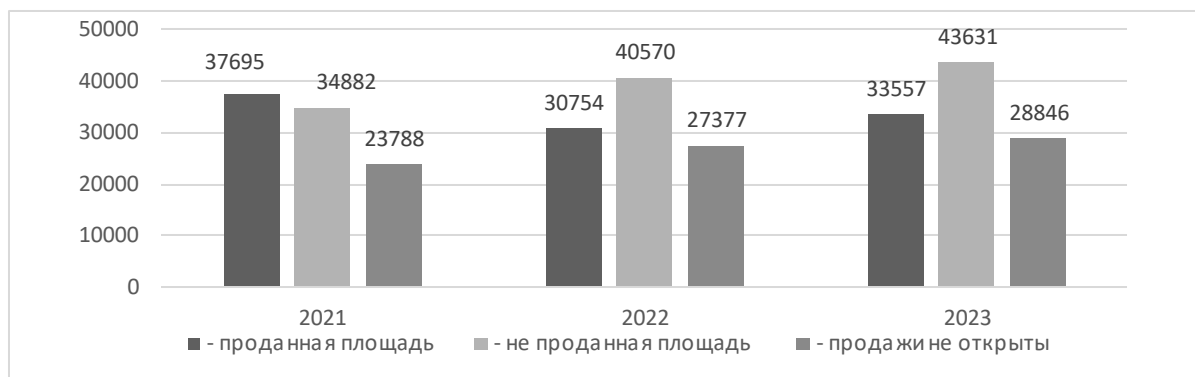


Рисунок 2 - Объем реализации квартир в строящихся домах (тыс. м²)

Хотя показатели по объему ввода жилья имеют положительную динамику:

- в многоквартирных домах по сравнению с 2021 годом введено на 2054 тыс м² больше в 2022 году и на 6248 тыс м² больше в 2023 году;
- в индивидуальном домостроении по сравнению с 2021 годом введено в на 8101 тыс м² больше в 2022 году и на 1478 тыс м² больше в 2023 году [Евдокименко, 2024].

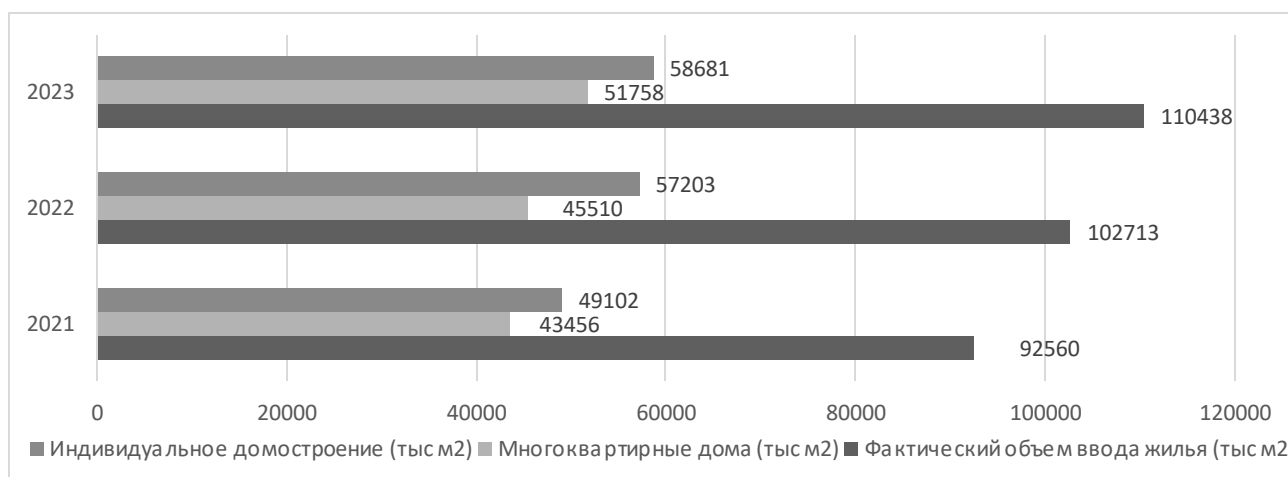


Рисунок 3 - Фактический объем ввода жилья (тыс. м²)

- 3) *ограничение использования средств со счетов эскроу строительными организациями до сдачи объекта в эксплуатацию (рисунок 4).* Количество строящихся объектов, с использованием счетов эскроу ежегодно увеличивается более чем на 400: по сравнению с 2021 годом на 428 больше в 2022 году и на 497 больше в 2023 году. Денежные средства на счет эскроу вносятся инвестором после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок не превышающий шести месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее – Объект), и перечисляются застройщику (либо иному лицу его поручению) не позднее 10 рабочих дней после представления застройщиком кредитному учреждению разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (ст. 15.5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Контур.Норматив, 2024, www].

При этом средневзвешенная ставка по ипотеке на первичном рынке осталась почти на прежнем уровне (изменение с 5.9 % до 6.1 %), а на вторичном рынке произошло увеличение на 22 % (с 8,3 % до 10,1 %).

За последние три года произошло резкое увеличение получения льготной ипотеки в общем объеме выдаваемых кредитов с 27 % до 60 % (увеличение на 33 %), а в общем объеме выдаваемых кредитов с 24 % до 45 % (увеличение на 21 %) [Евдокименко, 2024].

Количество выданных ипотечных кредитов в 2023 году по сравнению с 2021 годом увеличилась на 127 тысяч, при этом объем выданных ипотечных кредитов увеличился с 5700 млрд рублей до 7779 млрд рублей (увеличение на 2079 млрд рублей.).

На основе проведенного анализа сделана попытка разработки прогнозного значения изменения потребительской способности на строительном рынке.

$$ПЗС = ССЖ * Кзп * Кпс * Кп * Ксс$$

где:

ПЗС – прогнозное значение стоимости жилья;

ССЖ – среднее арифметическое значение стоимости жилья в данной местности (районе) на аналогичные объекты;

Кзп – коэффициент средней з/п по региону;

Кпс – коэффициент покупательской способности;

Кп – коэффициент погрешности.

$$Кзп = Сзп / ПЗзп$$

где:

Сзп – средняя з/п по региону на данный момент;

ПЗзп – прогнозное значение на будущий период средней з/п по региону.

$$Кпс = Сп / Сд$$

где:

Сп – ставка рефинансирования ЦБ РФ, ранее действующая;

Сд – ставка рефинансирования ЦБ РФ действующая.

$$Кп = Кпа / Кпсс$$

где:

Кпа – количество предложений аналогичных объектов в данной местности (районе);

Кпсс – количество предложений аналогичных объектов в данной местности (районе), стоимость которых меньше средней стоимости жилья в данной местности (районе) на аналогичные объекты.

Значимым фактором, влияющим на спрос, выступает цена объекта. Однако следует отметить, что цены на недвижимость за последние годы переживают длительную стагнацию.

Прогнозы многих экспертов это связывают с ростом ключевой ставки ЦБ и инфляционными процессами.

Выводы

Проведенное автором исследование позволяет сделать следующие выводы о необходимости:

- изменения существующих подходов для достижения задач, определенных в национальных проектах;
- разработки новых подходов к льготному ипотечному кредитованию;
- предоставления преференций участникам строительной отрасли;
- учета региональных особенностей строительной отрасли;
- использования программы расселения из аварийного жилья как механизм корректировки спроса на жилье в регионе.

Библиография

1. Евдокименко А.С., Евдокименко М.В., Шерстяков А.А., Сколубович А.Ю. Анализ рынка жилой недвижимости в сибирском федеральном округе. Современная наука Актуальные проблемы и теории, и практики. Серия Экономика и право. 2024. № 2. С. 31-38.
2. Единая информационная система строительства Дом.РФ / Основные показатели жилищного строительства – URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (Дата обращения: 25.06.2024).
3. Информационный портал Контур.Норматив. Индекс потребительских цен – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=41&documentId=139128> (Дата обращения: 24.06.2024).
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (Дата обращения: 27.06.2024).
5. Francke M., Korevaar M. Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks //Journal of Urban Economics. – 2021. – Т. 123. – С. 103333.
6. Kuchler T., Piazzesi M., Stroebe J. Housing market expectations //Handbook of economic expectations. – Academic Press, 2023. – С. 163-191.
7. Gourevitch J. D. et al. Unpriced climate risk and the potential consequences of overvaluation in US housing markets //Nature Climate Change. – 2023. – Т. 13. – №. 3. – С. 250-257.
8. Mast E. JUE Insight: The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market //Journal of Urban Economics. – 2023. – Т. 133. – С. 103383.
9. Liang J. et al. Effects of expanding electric vehicle charging stations in California on the housing market //Nature Sustainability. – 2023. – Т. 6. – №. 5. – С. 549-558.
10. Severen C. Commuting, labor, and housing market effects of mass transportation: Welfare and identification //Review of Economics and Statistics. – 2023. – Т. 105. – №. 5. – С. 1073-1091.

Analysis of the residential real estate market and its development prospects

Aleksandr S. Evdokimenko

PhD in Economics,
National Research University Higher School of Economics,
101000, 20, he Myasnitskaya, Moscow, Russian Federation;
email: as@sibstrin.ru

Abstract

Affordable housing is a priority task defined in the national projects: “Mortgage”, “Housing”, “Formation of a comfortable urban environment” and “Ensuring a sustainable reduction of uninhabitable housing stock”. The main purpose of the research within the framework of writing the article is to conduct a qualitative analysis of the residential real estate market, features of mortgage lending, and the use of escrow accounts. The article analyzes the state of the real estate market, changes in the pace of housing commissioning, and features of mortgage lending. Based on the analysis, an attempt was made to develop a forecast value for changes in consumer power in the construction market.

For citation

Evdokimenko A. S. (2024) Sostav i funktsii slovosochetaniy s roditel'nyim priimennym bez predloga (na osnove prototipicheskikh predlozheniy statalnogo tipa i ikh sopostavleniye s drugimi yazykami) [Further Discussion of Construction of the Phrases with Adnominal Genitive Case without the Preposition (Based on the Prototype Sentence of State Types and their correlatives in other languages)]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (9A), pp. 110-115.

Keywords

Housing market, market analysis, supply and demand, housing prices, mortgage rates, development prospects, market trends

References

1. Yevdokimenko A.S., Yevdokimenko M.V., Sherstyakov A.A. (Skolubovich A.YU. *Analiz rynka zhiloy nedvizhimosti v sibirskom federal'nom okruge* (2024) Modern Science Actual Problems, Theories, and Practices. Series Economics and Law]. № 2. S. 31-38.
2. *Yedinaya informatsionnaya sistema stroitel'stva Dom.RF / Osnovnyye pokazateli zhilishchnogo stroitel'stva* (2024) – URL: https://nash.domrf/analitika/pokazateli_zhilishchnogo_stroitel'stva (Data obrashcheniya: 25.06.2024).
3. *Informatsionnyy portal Kontur.Normativ / Indeks potrebitel'skikh tsen* – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=41&documentId=139128> (Data obrashcheniya: 24.06.2024).
4. Federal'nyy zakon ot 30.12.2004 № 214-FZ «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'yektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotoryye zakonodatel'nyye akty Rossiyskoy Federatsii» [Electronic resource]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (Data obrashcheniya: 27.06.2024).
5. Francke M., Korevaar M. Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks // *Journal of Urban Economics*. – 2021. – T. 123. – C. 103333.
6. Kuchler T., Piazzesi M., Stroebel J. Housing market expectations // *Handbook of economic expectations*. – Academic Press, 2023. – C. 163-191.
7. Gourevitch J. D. et al. Unpriced climate risk and the potential consequences of overvaluation in US housing markets // *Nature Climate Change*. – 2023. – T. 13. – №. 3. – C. 250-257.
8. Mast E. JUE Insight: The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market // *Journal of Urban Economics*. – 2023. – T. 133. – C. 103383.
9. Liang J. et al. Effects of expanding electric vehicle charging stations in California on the housing market // *Nature Sustainability*. – 2023. – T. 6. – №. 5. – C. 549-558.
10. Severen C. Commuting, labor, and housing market effects of mass transportation: Welfare and identification // *Review of Economics and Statistics*. – 2023. – T. 105. – №. 5. – C. 1073-1091.