

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ЕГО ДОСТУПНОСТЬ В РЕГИОНАХ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Хрусталёв Б.Б.¹, Горбунов В.Н.¹, Мурсалимова Н.Н.¹, Финаева А.А.¹

¹ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Германа Титова, 28), e-mail: munail@rambler.ru

В статье рассмотрены перспективы решения жилищной проблемы – одной из ключевых социально-экономических задач, поскольку жилищное строительство является одной из социально важнейших сфер народно-хозяйственного комплекса. В статье анализируются особенности рынка жилищного строительства в Приволжском федеральном округе, анализируются ценовые факторы, влияющие на состояние этого рынка. Оценивается соотношение объемов ввода жилья и стоимости строительства. Анализируется структура затрат на строительство. Выявляются причины отставания регионов округа от среднероссийских показателей. Кроме того, проводится анализ цен на первичном и вторичном рынках жилищного строительства. Показано, что различия в доходах населения частично объясняют дифференциацию в стоимости жилья на рынке, дополнительными факторами являются наличие значительной «спекулятивной составляющей» в формировании цен на жилье и наличие неудовлетворенного спроса. Также в статье сделаны предложения относительно перспектив развития сферы жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищное строительство, рынок жилья, доступность жилья, жилищная проблема

TRENDS IN THE HOUSING MARKET AND ITS ACCESSIBILITY IN THE VOLGA FEDERAL DISTRICT

Khrustalev B.B.¹, Gorbunov V.N.¹, Mursalimova N.N.¹, Finaeva A.A.¹

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Germana Titova, 28), e-mail: munail@rambler.ru

The article deals with the prospects for solving the housing problem - one of the key social and economic problems, as housing is one of the most important spheres of social economic complex. The paper analyzes the features of the market of housing construction in the Volga Federal District, analyzing price factors affecting the state of the market. We estimate the ratio of the volume of housing and the cost of construction. We analyze the structure of the construction costs. The reasons of the backlog from the regions of the district average. In addition, an analysis of prices in the primary and secondary market housing. It is shown that differences in incomes partly explain the differentiation in the cost of housing on the market, additional factors are the presence of large "speculative" in the formation of housing prices and the presence of pent-up demand. The article also made suggestions regarding the prospects of development of the sphere of housing construction.

Keywords: housing, housing market, housing affordability, the housing problem.

Всем известно, как сложно решается «квартирный вопрос» в масштабе отдельно взятой семьи. На разных этапах жизни он касается каждого из нас. Молодым хочется жить отдельно от родителей, создавать семьи, воспитывать детей. Наиболее значимым фактором для большинства семей является стоимость решения жилищного вопроса. Нужно отметить, что отсутствуют единая методология и соответствующая форма отчетности по отнесению жилья к категории экономического класса с указанием ценового параметра.

Материал и методы исследования

Среди основных факторов стоимости приобретения жилья важнейшей остается себестоимость строительства.

По данным органов государственной статистики в IV квартале 2014 г. средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в среднем по Приволжскому федеральному округу составила 33 716 рублей. Наименьшая стоимость строительства сложилась в:

- 1) Саратовской области – 28 319 рублей за кв. м;
- 2) Ульяновской области – 28 876 рублей за кв. м;
- 3) Республике Башкортостан – 30 105 рублей за кв. м.

Наибольшая стоимость строительства зафиксирована в:

- 1) Нижегородской области – 39 197 рублей за кв. м;
- 2) Республике Татарстан – 37 336 рублей за кв. м;
- 3) Самарской области – 36 138 рублей за кв. м.

Себестоимость строительства жилья определяется по каждому объекту с учетом выбранного конструктивного решения, а также в зависимости от площадки строительства с учетом затрат на обеспечение застройки объектами инженерной инфраструктуры. За период с 2010 по 2014 гг. наблюдался рост себестоимости строительства с учетом уровня инфляции.

Структура себестоимости строительства жилья зависит от застройщика, типа жилого дома, условий земельного участка и может значительно отличаться даже в пределах одного города. При этом себестоимость строительства в кирпичных домах выше себестоимости строительства в панельных.

Инженерные сети и стоимость приобретения земельного участка застройщики отмечают как основные затраты в структуре себестоимости, помимо стоимости строительно-монтажных работ.

В результате анализа предоставленных органами государственной власти данных выявлено, что стоимость подключения к инженерным сетям значительно различается по регионам и составляет от 500–600 рублей на 1 кв. м жилья в Пензенской области до 3400 рублей на 1 кв. м жилья в Самарской области. Стоимость земельного участка в себестоимости 1 кв. м жилья составляет от 2000 рублей до 3700 рублей на 1 кв. м жилья.

Из прочих расходов необходимо отметить затраты на проектно-изыскательские работы, работы по благоустройству территории, административные расходы, снос.

В среднем, структура затрат на строительство многоквартирного жилого дома составляет (рис. 1):

- 1) приобретение получение земельного участка – 10–20%;
- 2) подготовка проектно-сметной документации – 3–5%;
- 3) получение и выполнение технических условий по подключению земельного участка к инженерно-технической инфраструктуре – 7–10%;

4) сметная стоимость строительства – 55–75%;

5) прочие затраты – 5–10%.

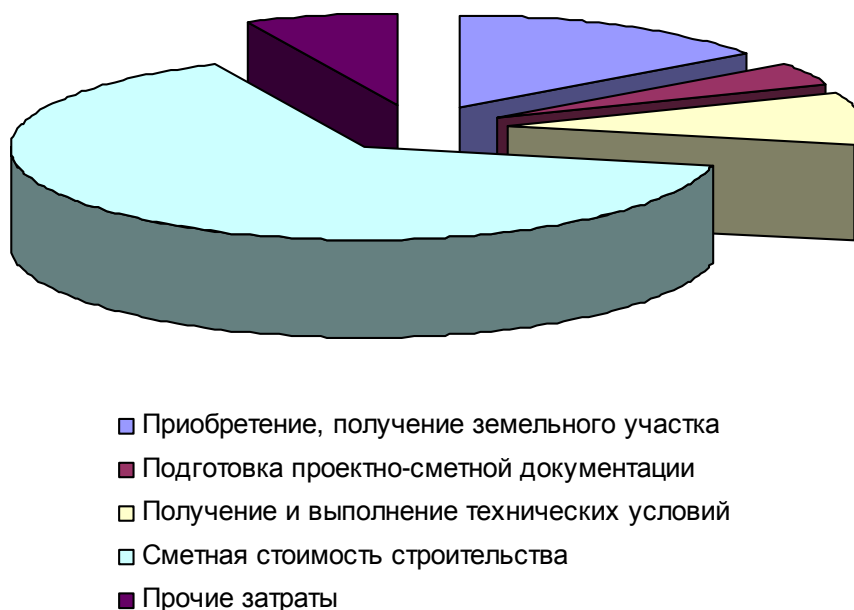


Рис. 1. Структура затрат на строительство многоквартирного жилого дома

Определенным ориентиром в ценовом восприятии рынка недвижимости региона являются приказы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Министерства регионального развития Российской Федерации, Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству), которыми устанавливалась средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации и по субъектам. Указанный размер стоимости применяется при расчете размеров социальных выплат гражданам на приобретение или строительство жилых помещений. Необходимо отметить, что средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения, утверждаемая ежеквартально Минстроем России, составляет не более 73–75% от фактической стоимости жилья на первичном рынке, что ограничивает потенциал социальных программ по обеспечению жильем граждан.

Значительная разница между нормативной стоимостью и фактической себестоимостью нового строительства (особенно в региональных центрах и городах регионального значения) не позволяет осуществлять гражданам — участникам жилищных программ строительство действительно качественного и комфортного нового жилья, вынуждая строителей при новом строительстве использовать дешевые строительные материалы и технологии или приобретать для участников жилищных программ вторичное жилье, что приводит к сокращению объемов строительства нового социального жилья.

В Приволжском федеральном округе цены на первичном рынке жилья увеличивались опережающими темпами по сравнению с Российской Федерацией в целом. Средние цены на первичном рынке жилья выросли в Российской Федерации с 48 144 рублей за 1 кв. м в IV квартале 2010 г. до 51 714 рублей за 1 кв. м жилья в IV квартале 2014 г. (107,4 %), в Приволжском федеральном округе с 36 642 рублей за 1 кв. м. до 45 764 рублей за 1 кв. м (124,9 %) за аналогичный период.

Стоимость 1 кв. м общей площади жилья в Приволжском федеральном округе в IV квартале 2014 г. на вторичном рынке жилья – 50 789,37 рублей.

По результатам анализа соотношения стоимости жилья на первичном рынке и себестоимости строительства по регионам ПФО (рис. 2) имеются большие различия в стоимости жилья на первичном рынке по регионам, в то время когда себестоимость строительства не имеет столь значительных отличий. Различия в доходах населения также только частично объясняют дифференциацию в стоимости жилья на рынке. Дополнительными факторами являются наличие значительной «спекулятивной составляющей» в формировании цен на жилье и наличием неудовлетворенного спроса.

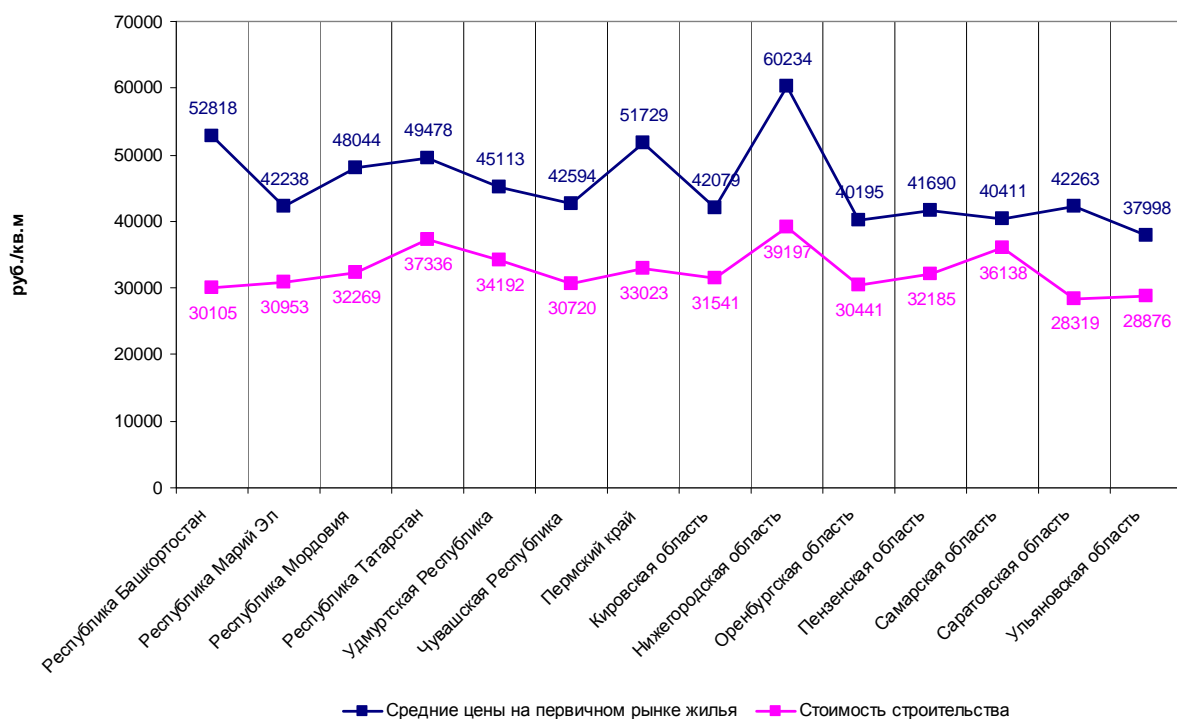


Рис. 2. Соотношение стоимости жилья на первичном рынке и себестоимости строительства в регионах Приволжского федерального округа в 2014 г.

Наибольшая стоимость 1 кв. м общей площади жилья на первичном рынке жилья в IV квартале 2014 г. зафиксирована в:

- 1) Нижегородской области – 60 234,18 рублей;

2) Республике Башкортостан – 52 818,15 рублей;

3) Пермском крае – 51 728,85 рублей.

В этих же регионах разница между себестоимостью строительства и ценой на первичном рынке является наибольшей.

Наименьшая стоимость 1 кв. м общей площади жилья на первичном рынке жилья в IV квартале 2014 г. зафиксирована в:

1) Ульяновской области – 37 998,4 рублей;

2) Оренбургской области – 40 194,67 рублей;

3) Самарской области – 40 411,21 рублей.

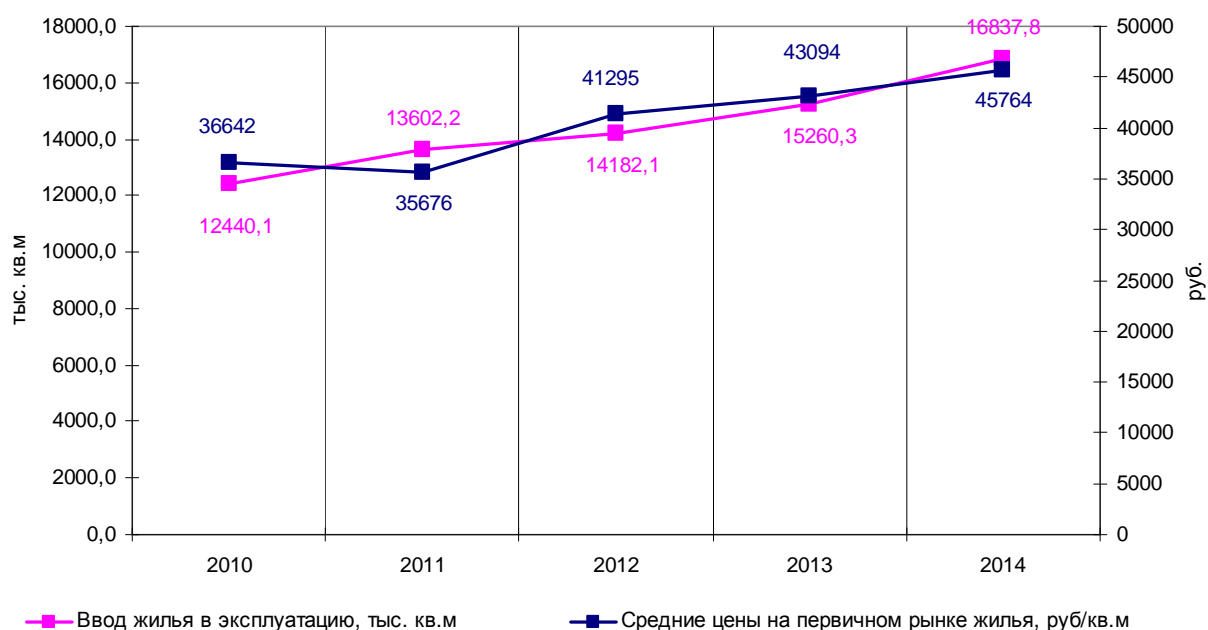


Рис. 3. Соотношение объемов ввода жилья и средних цен на первичном рынке жилья по Приволжскому федеральному округу

Из анализа объемов ввода жилья и средних цен на первичном рынке регионов ПФО следует, что цены на первичном рынке непосредственно зависят от объемов жилищного строительства (рис. 3). Это подтверждается ситуацией, когда в 2012 г. в Республике Мордовия произошло снижение объемов ввода жилья, сразу выросли цены на первичном рынке жилья.

Кроме того, приведенные рисунки свидетельствуют о том, что рынок жилья в регионах ПФО еще далек от насыщения, когда цены на жилье начинают снижаться.

Наибольшая стоимость 1 кв. м общей площади жилья на вторичном рынке жилья в IV квартале 2014 г. зафиксирована в:

1) Нижегородской области – 65 511,47 рублей;

2) Республике Башкортостан – 57 087,47 рублей;

3) Республике Татарстан – 56 456,8 рублей.

Наименьшая стоимость 1 кв. м общей площади жилья на вторичном рынке жилья в IV квартале 2014 г. зафиксирована в:

- 1) Пензенской области – 41 359,07 рублей;
- 2) Саратовской области – 41 384,17 рублей;
- 3) Пермском крае – 41 737,33 рублей.

Обращает на себя внимание тот факт, что в большинстве регионов цены на вторичном рынке опережают цены на первичном рынке жилья. Следует учесть, что на первичном рынке в гораздо большей степени присутствует феномен приобретения жилья в инвестиционных целях. Официальная статистика не позволяет сделать выводов о распространенности этого явления. Наличие инвестиционных квартир также препятствует снижению стоимости жилья для нуждающихся в проживании в нем.

Региональные программы поддержки жилищного строительства в некоторых регионах оказывают существенную помощь в наращивании объемов жилищного строительства. Практически все регионы как меру поддержки жилищного строительства определили реализацию программы «Жилье для российской семьи», расселение аварийного жилищного фонда и обеспечение жильем детей-сирот и молодых семей. Кроме того, в целях поддержки жилищного строительства на региональном уровне в 2015 г. планируются следующие мероприятия:

1) в Самарской области предусмотрены поддержка заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации, подготовка земельных участков, предназначенных для строительства нового жилья, а также подводка к ним инженерных коммуникаций;

2) в Саратовской области предусматриваются стимулирование кредитования строительства жилья экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры, осуществление мероприятий, обеспечивающих выдачу социальных ипотечных кредитов отдельным категориям граждан на специальных условиях для обеспечения спроса;

3) в Ульяновской области в целях упрощения получения кредитов для добросовестных участников рынка жилищного строительства заключаются соглашения о взаимодействии застройщиками по реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

4) в Пензенской области продолжается строительство инженерных сетей по региональной подпрограмме «Стимулирование жилищного строительства в Пензенской области», в 2015 г. предусмотрено 40,0 млн рублей на софинансирование строительства муниципалитетами инженерных сетей к районам массовой жилищной застройки;

5) в Нижегородской области активизируется вовлечение в оборот земельных участков для целей жилищного строительства;

6) в Оренбургской области предусмотрено возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на реализацию проектов по модернизации существующих и созданию новых производств энергоэффективных и экологичных строительных материалов в целях развития жилищного строительства;

7) в Республике Мордовия предусматривается предоставление субсидий юридическим лицам на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным юридическими лицами в российских кредитных организациях на строительство жилых домов, предоставление субсидий для обеспечения земельных участков коммунальной и транспортной инфраструктурой.

По прогнозам региональных органов власти в 2015 г. снижение стоимости жилья на первичном рынке ожидается в Самарской и Кировской областях. В Оренбургской области стоимость жилья на первичном рынке сохранит свое значение, в остальных регионах ожидается незначительный рост стоимости жилья от 0,7% в Пензенской области до 6,7% в Республике Башкирия. Поэтому общая тенденция складывается таким образом, что в целом понижение стоимости нового жилья не прогнозируется.

Список литературы

1. Артамонова Ю.С. Основные направления стратегического управления инвестиционно-отраслевыми комплексами / Ю.С. Артамонова, А.А. Еремкин, Б.Б. Хрусталёв. — Пенза: ПГУАС, 2006. — 208 с.
2. Горбунов В.Н. Предпосылки изменения модели развития строительной сферы // Наука и образование в жизни современного общества: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции 29 ноября 2013 г.: в 18 частях. Ч. 10; М-во обр. и науки РФ. — Тамбов: Изд-во ТРОО «Бизнес-Наука-Общество», 2013. — 163 с. — С. 45–47.
3. Горбунов В.Н. Формирование и развитие эффективных зон деятельности предприятий строительного комплекса: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — Пенза, 2006. — 24 с.
4. Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Особенности новой фазы развития жилищного строительства // Вестник магистратуры. — 2014. — № 7-2 (34). — С. 38–40.
5. Горбунов В.Н., Ханьжов И.С. Исследование динамики основных показателей рынка строительных услуг Пензенской области // Наука и образование в жизни современного общества: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической

конференции 29 ноября 2013 г.: в 18 частях. Ч. 10; М-во обр. и науки РФ. — Тамбов: Изд-во ТРОО «Бизнес—Наука—Общество», 2013. — 163 с. — С. 47–49.

6. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития жилой недвижимости в г. Пензе. // Современные проблемы науки и образования. — 2013. — № 6; URL: www.science-education.ru/113-10987 (дата обращения: 08.10.2014).

7. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях // Современные научные исследования и инновации. — 2014. — № 8-2 (40). — С. 5–8.

8. Хрусталёв Б.Б., Горбунов В.Н. Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006–2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): монография / Под ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

9. Хрусталёв Б.Б., Горбунов В.Н., Акифьев И.В. Формирование стратегии развития предприятий в зонах деятельности строительного комплекса Пензенской области // Региональная архитектура и строительство. — 2011. — № 1. — С. 179–184.

10. Хрусталёв Б.Б., Саденко С.М., Горбунов В.Н. Формирование зон деятельности предприятий регионального инвестиционно-строительного комплекса на основе специализации // Региональная архитектура и строительство. — 2010. — № 1 (8). — С. 84–90.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия» ПГУАС, г. Пенза.