

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СИБИРСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE SIBERIAN FEDERAL DISTRICT

**A. Evdokimenko
M. Evdokimenko
A. Sherstyakov
A. Skolubovich**

Summary. Problems of emergency housing remain today in all regions of the Russian Federation, including in the Siberian Federal District. 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 in the Siberian Federal District, including the implementation of the emergency housing program. The article analyzes the state of the real estate market in the Siberian Federal District. Changes in the pace of housing commissioning in the regions of the Siberian Federal District in connection with the changing situation in the Russian economy have been revealed. The analysis of the implementation of the national project «Housing and urban environment», including the implementation of the emergency fund resettlement program through such program tools as: payment of compensation for seized residential premises, purchase of housing under construction from developers, purchase of ready-made housing from developers, purchase of housing on the secondary market. Trends in changes in prices and demand for housing in the secondary market and in the market of new buildings have been identified. Based on the analysis, the features and prospects of the real estate market development in the SFD are considered.

Keywords: real estate, housing, market, economy, demand, price.

Евдокименко Александр Сергеевич

К.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Новосибирский
государственный архитектурно-строительный
университет (Сибстрин)»
as@sibstrin.ru

Евдокименко Марина Владимировна

Старший преподаватель, ФГБОУ ВО «Новосибирский
государственный архитектурно-строительный
университет (Сибстрин)»

Шерстяков Алексей Анатольевич

К.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Новосибирский
государственный архитектурно-строительный
университет (Сибстрин)»

Сколубович Александр Юрьевич

К.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Новосибирский
государственный архитектурно-строительный
университет (Сибстрин)»

Аннотация. Проблемы аварийного жилья остаются на сегодня во всех регионах РФ, в том числе в СФО. Основной целью проведения исследования в рамках написания статьи является проведение качественного анализа рынка жилой недвижимости в СФО, в том числе реализацию программы аварийного жилья. В статье проведен анализ состояния рынка недвижимости в Сибирском федеральном округе. Выявлены изменения темпов ввода жилья в регионах СФО в связи с меняющейся ситуацией в экономике РФ. Проведен анализ реализации национального проекта «Жилье и городская среда», в том числе реализация программы расселения аварийного фонда за счет таких инструментов программы как: выплата возмещения за изымаемые жилые помещения, выкуп строящегося жилья у застройщиков, выкуп готового жилья у застройщиков, приобретение жилья на вторичном рынке. Выявлены тенденции в изменении цен и спроса на жилье на вторичном рынке и на рынке новостроек. На основе проведенного анализа рассмотрены особенности и перспективы развития рынка недвижимости в СФО.

Ключевые слова: недвижимость, жильё, рынок, экономика, спрос, цена.

Постановка задачи

Доступное жилье (строительство или ипотечное кредитование) — приоритетная задача в Российской Федерации, в рамках которой разработан паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» [1].

Исполнение основных нацпроектов поставлено на контроль Правительством РФ и контроль осуществляется по четырем федеральным проектам: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

В качестве основных показателей национального проекта к 2024 году выделяются [2]:

- ставка по ипотечным кредитам не превышает 8 % (в настоящее время показатель является недостижимым);
- введение ежегодно не менее 120 миллионов квадратных метров жилья (многие регионы согласно таблице 1 не выполняют данный показатель);
- решение экологических проблем (т.е. сокращение количества городов с неблагоприятной средой в два раза) и повышение индекса качества городской среды на 30 % (данный показатель не учитывается во многих регионах);
- расселение аварийного фонда (отсутствует реальный механизм расселения граждан, позволяющий

Таблица 1.

Темпы ввода жилья в регионах СФО

Регион	Ввод жилья в 2021 г., тыс. кв. м	Ввод жилья в 2022 г., тыс. кв. м	Ввод жилья в 2023 г., тыс. кв. м (ноябрь)	Динамика ввода жилья, тыс. кв. м (по отношению к 2022 г.)
Новосибирская область	2004,6	2050,6	2655,0	+ 605
Красноярский край	1345,7	1331,7	1340,0	+ 8,3
Иркутская область	1203,8	1122,8	1254,0	+ 131,2
Алтайский край	988,7	890,6	727,0	— 163,6
Кемеровская область	839,9	662,0	722,0	+ 100
Омская область	639,3	663,7	650,0	+ 24,4
Томская область	476,6	322,4	461,0	+ 138,6
Республика Хакасия	317	297,9	304,0	+ 6,1
Республика Алтай	151,2	163,6	170,0	+ 6,4
Республика Тыва	108,5	138,7	170,0	+ 31,3

анализировать улучшение сложившейся ситуации).

Рассмотрим одну из поставленных задач — достижение основных показателей к 2024 году по ежегодному вводу жилья на примере Сибирского федерального округа (далее — СФО): в 2021 году введено в эксплуатацию — 8075,3 тыс. кв.м., а в 2022 году — 7644 тыс. кв.м. (т.е. уменьшение почти на 5,5 %), а в 2023 году — 8453,0 кв.м. (т.е. увеличение по сравнению с предыдущим годом на 10,6 %, а по сравнению с 2021 годов — всего на 4,7 %).

Анализ темпов ввода жилья в 2022–2023 годах в СФО дает четкое представление о положительной динамике почти во всех регионах (табл. 1).

Увеличение темпов строительства во многих регионах СФО стало благодаря опережающему расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года.

Согласно данным, представленным на рисунке 1 следует отметить, что после 2017 года количество рас-

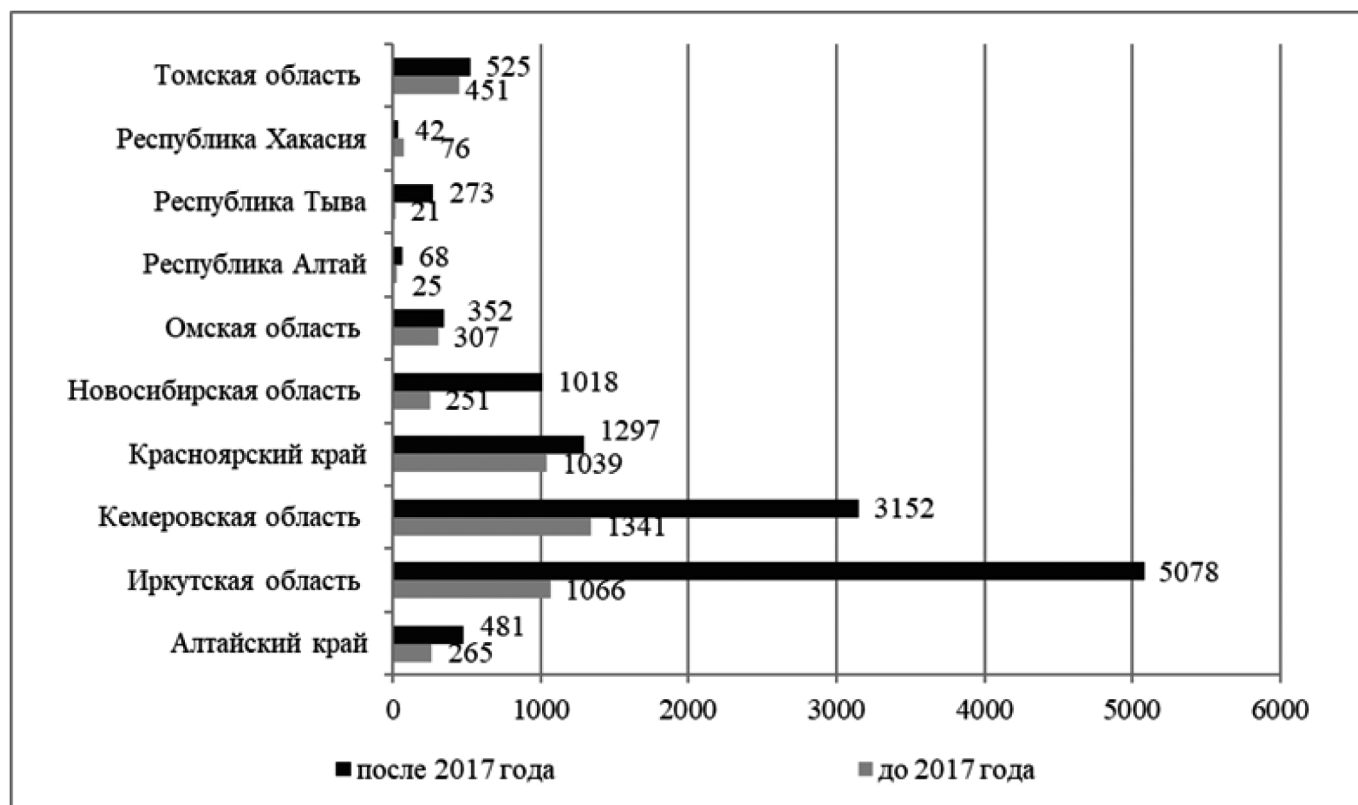


Рис. 1. Количество расселенных аварийных домов в субъектах СФО до и после 2017 года

селенных аварийных домов во всех субъектах ПФО превышает показатель расселения до 2017 года. Лидерами по данному показателю выступает Иркутская область, где увеличение количества расселенных аварийных домов увеличилось более чем в 4 раза (476,4 %). По площади жилых помещений подлежащих расселению в Иркутской области рост составил 42,5 %, по количеству расселяемых граждан только 26,8 %. Абсолютным лидером по темпам роста расселения аварийных домов является республика Тыва, где рост составил более чем 13 раз, по площади жилых помещений 463 %, по количеству расселяемых граждан 541 %. Республика Хакасия — это единственный регион СФО, который снизил показатели по расселению граждан из аварийных домов на 47,82 %, по площади расселения на 43,43 % и по количеству расселенных аварийных домов сокращение составило 44,73 %.

Важно понимать, на сколько процентов регионы выполнили показатель признанного к расселению аварийного жилья до 1 января 2017 года. Представим эти данные на рисунке 2.

Согласно данным рисунка 2 следует отметить, что ни один регион СФО не смог выполнить обязательства по расселению населения из аварийного жилья признанного на 1 января 2017 года. Алтайский край — это регион, который справился с поставленной задачей наилучшим образом, т.к. процент исполнения составил 68,16 %. Наихудший показатель отмечен в республике Тыва 9,52 % несмотря на то, что регион является лидером по росту расселения из аварийного жилья. В регионе еще более 10 тыс. кв. м аварийного жилья нуждается в расселении.

Иркутская область, которая также является лидером по числу расселенных аварийных домов, по ходу исполнения программы расселения среди 11 субъектов СФО занимает только 8 позицию.

В Кемеровской области на 1 января 2017 года было признано аварийным 482,77 тыс. кв. м жилья, которая подлежала расселению. В результате на 250,99 тыс. кв. м было заключено контрактов на переселение и фактически было переселено 209,94 тыс. кв. м, что составило 83,64 % исполнения заключенных контрактов.

Основные способы реализации новой программы расселения (табл. 2) повлияли на динамику ввода жилья:

- выплата возмещения за изымаемые жилые помещения;
- выкуп строящегося жилья у застройщиков;
- выкуп готового жилья у застройщиков;
- приобретение жилья на вторичном рынке.

На 2023 год размер общей финансовой поддержки составляет 22,5 млрд рублей. Финансирование на расселение аварийного жилья по новой программе предоставляется субъектам РФ, выполнившим показатели федерального проекта и завершившим текущие программы переселения.

По новой программе уже переселено 6 856 человек из 136 900 кв.м аварийного жилья, а в общей сложности в 2023 году планируется расселить уже 418 800 кв.м непригодного жилого фонда [3].

Данные таблицы 2 свидетельствуют о преимуществе одного или несколько способов реализации программ

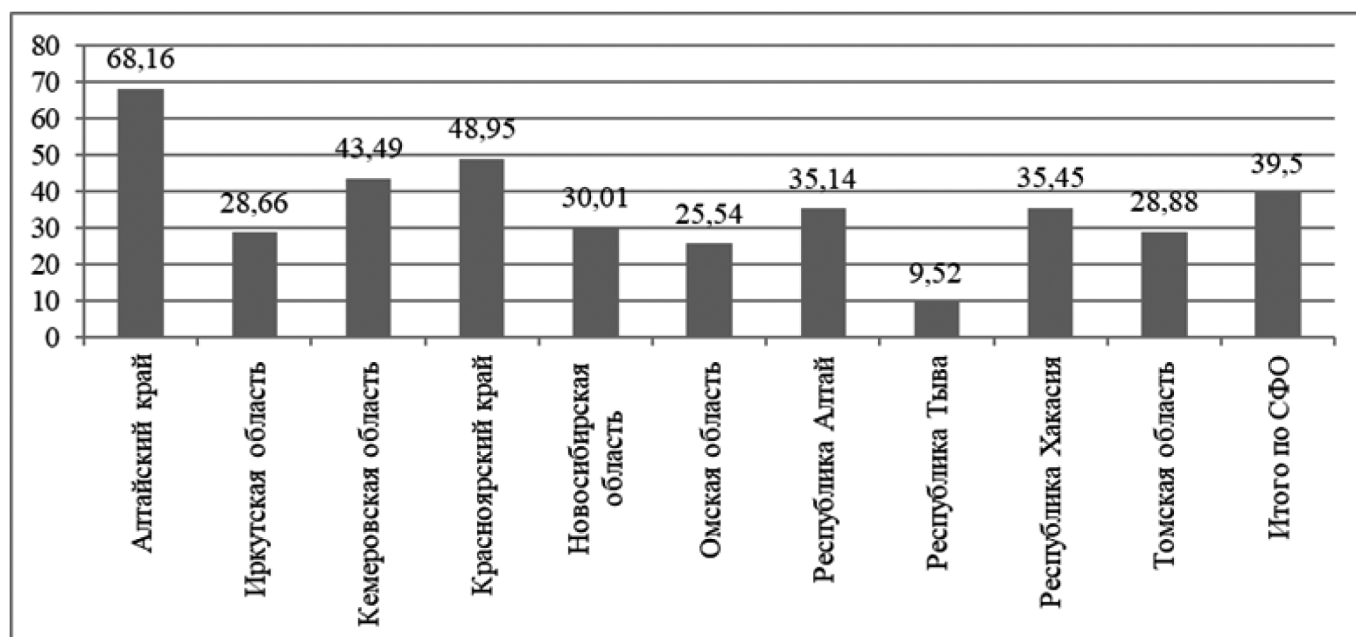


Рис. 2. Ход исполнения программы расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года [9]

Таблица 2.

Способы реализации программ расселения аварийного жилья [9]

Регион	Выплата возмещения, %	Покупка жилья на вторичном рынке, переселение в свободный жилищный фонд, %	Выкуп у застройщика готового жилья, %	Покупка в строящихся объектах застройщика, РЗТ, строительство, %
Иркутская обл.	32,6	23,03	2,3	42
Кемеровская обл.	53,2	6,2	17,7	22,7
Красноярский край	25,1	7,54	5,2	61,08
Новосибирская об.	31,5	1,9	32,3	25,1
Томская обл.	48,9	6,86	26,6	17,7
Алтайский край	68,9	10,9	13,3	6,9
Омская обл.	14,3	21,9	26	37,9
Республика Тыва	-	-	4,2	95,8
Республика Хакасия	10	9,7	8,9	71,3
Республика Алтай	80,2	6,6	9,3	4,4

расселения аварийного жилья в регионах СФО. В Иркутской области — это покупка в строящихся объектах застройщика, на которую приходится 42 % программы и выплата возмещения 32,6 %. В Кемеровской области — это преимущественно выплата возмещения, доля которой составляет 53,2 %. Также преимущественно выплата возмещения осуществляется в рамках реализации программы расселения в Томской области — 48,9 %, Алтайском крае — 68,9 % и Республике Алтай — 80,2 %. Реализация программы расселения за счет покупки жилья в строящихся объектах застройщика осуществляется: в Красноярском крае — 61,08 %, Омской области 37,9 %, Республике Тыва — 95,8 % и Республике Хакасии — 71,3 %. Выкуп у застройщика готового жилья популярен только в Новосибирской области — 32,3 %.

Покупка жилья на вторичном рынке для расселения во всех субъектах СФО занимает наименьшую долю в рамках реализации программы расселения. Так в Но-

восибирской области показатель составил всего 1,9 %, в Кемеровской области 6,2 % и в республике Алтай — 6,6 %, а в республике Тыва данный инструмент программы вообще не применяется.

Сдерживающими факторами достижения показателей национального проекта в настоящее время выступают:

- увеличение ставок по кредитам;
- увеличение предложений на вторичном рынке жилья;
- увеличение ставок по вкладам [4].

Проведя анализ реализации программы расселения из аварийного жилья в регионах СФО, отмечается ряд существенных закономерностей:

- произошло резкое увеличение «закредитованности» (рис. 3);
- резкий рост цен на объекты недвижимости, т.к. увеличилась стоимость строительных материалов;

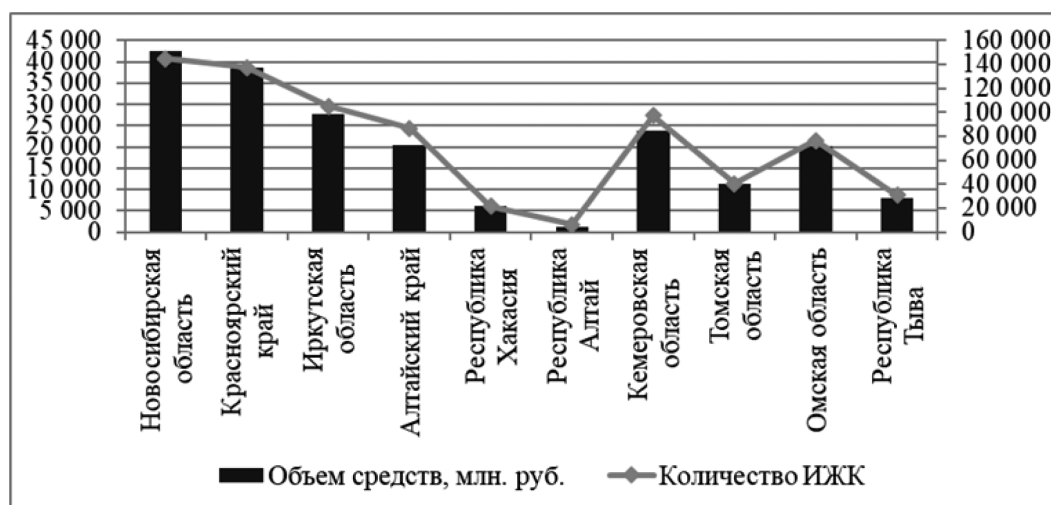


Рис. 3. Объем заключенных кредитных договоров в регионах СФО (январь–октябрь 2023 год) [9]

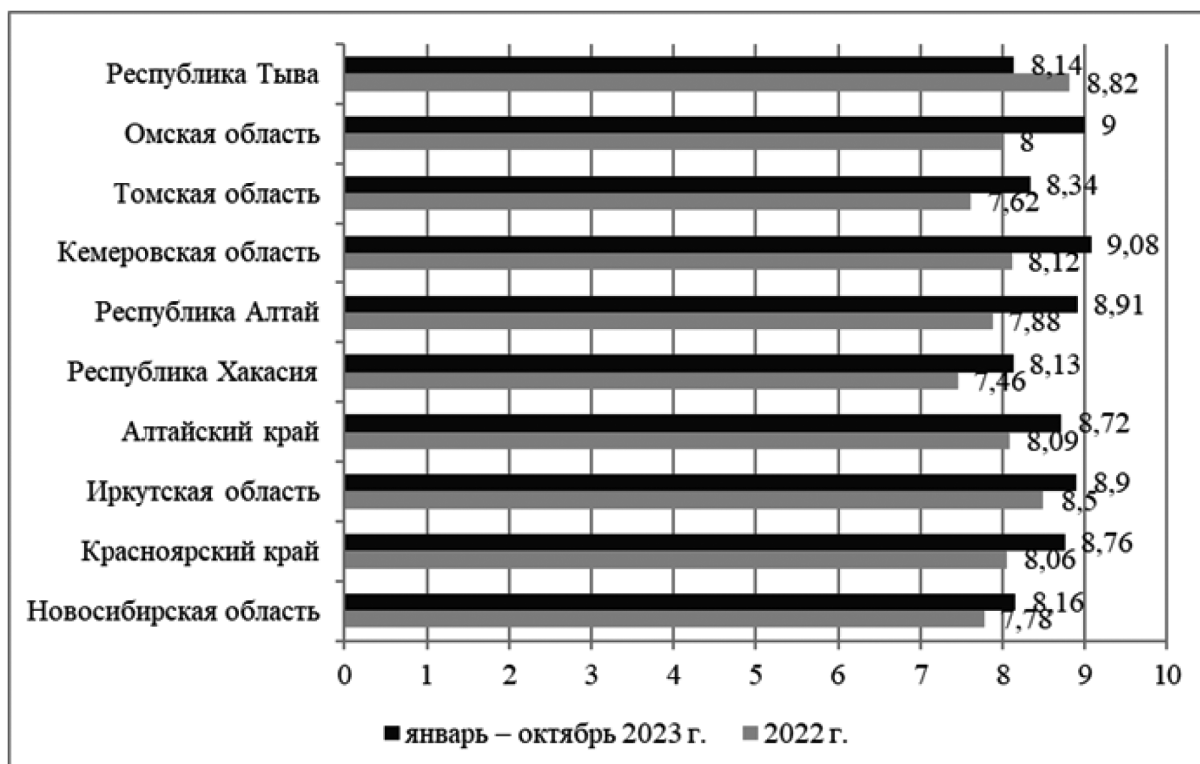


Рис. 4. Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту в региональном разрезе (% годовых) [9]

- преимущество объектов на вторичном рынке жилья, из-за пониженной стоимости и отсутствии необходимости нести дополнительные траты на ремонтные работы в новостройке;
- выросла стоимость кредитов (рис. 4) в 2023 году по сравнению с 2022 годом практически во всех субъектах СФО за исключением республики Тыва, где произошло снижение процентов по кредитам в среднем на 0,68 п.п. Данный факт скорее является исключением. Не смотря на повышение ставок кредитов, они пользуются спросом у населения при покупке жилья, через программы ипотечного кредитования.

Важным фактом, оказывающим влияние на спрос, на рынке жилья является его цена. Однако следует отметить, что цены на недвижимость в СФО переживали длительную стагнацию.

В предыдущие годы был выраженный рынок покупателя — большое количество объектов на первичном и вторичном рынках жилья. На момент ввода в эксплуатацию больше 75 % квартир в новостройках были уже реализованы, а в настоящее время этот показатель колеблется от 50 % до 60 % [4]. Спрос сместился с новостроек на вторичку — а это вынудит застройщиков уменьшить ввод жилья, для распродажи квартир в уже построенных объектах и подтверждается полученными данными (табл. 1).

Анализируя данные о стоимости жилья за последние три года цены на первичном и вторичном рынке жилья в СФО (табл. 3 и табл. 4) мы имеем четкое представление об ее увеличении.

Самая высокая стоимость жилья на вторичном рынке среди субъектов СФО отмечена в Республике Тыва. В 2023 году она составила 118 337 руб. за кв.м. Самая низкая стоимость отмечена в Республике Хакасия 82107 руб. за кв. м. Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке СФО составила в 2023 году 90937 руб. Исходя из этого, в Республике Тыва стоимость жилья на вторичном рынке превышает среднюю по СФО на 30,1 %, а в Республике Хакасия ниже стоимости СФО на 9,8 %.

Многие эксперты прогнозируют стагнацию строительного рынка в ближайшие несколько лет по следующим причинам:

- рост ключевой ставки ЦБ [5, 6, 7];
- инфляционными процессами;
- снижением покупательской способности населения.

Нужно понимать, что в некоторых регионах СФО снижения цен на недвижимость мы не увидим. Развитие региона — возможность обеспечения жильем.

Одним из перспективных методов выполнения Указа остается:

Таблица 3.

Средние цены на вторичном рынке жилья в регионах СФО

	2021/2022/2023 (без 4-го квартала) годы			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Сибирский федеральный округ	58 922/ 77 192/ 85 737	61 484/ 79 229/ 87 863	63 344/ 80 423/ 90 947	66 010/ 82 386/
Республика Алтай	60 738/ 90 716/ 110 186	61 784/ 99 941/ 114 329	66 437/ 109 042/ 119 244	72 873/ 109 342/
Республика Тыва	68 419/ 100 203/ 115 350	80 566/ 99 936/ 117 966	95 636/ 103 891/ 118 337	95 967/ 109 109/
Республика Хакасия	52 300/ 68 902/ 78 149	52 136/ 68 773/ 78 643	55 761/ 72 686/ 82 107	56 940/ 72 472/
Алтайский край	57 637/ 74 528/ 81 598	59 314/ 77 267/ 84 725	61 318/ 73 813/ 86 838	63 856/ 76 805/
Красноярский край	61 534/ 70 471/ 80 815	64 478/ 71 910/ 81 285	66 758/ 74 264/ 86 185	69 473/ 76 983/
Иркутская область	62 994/ 84 691/ 89 882	65 181/ 86 136/ 91 966	67 302/ 86 743/ 94 599	69 147/ 86 981/
Кемеровская область	47 911/ 73 584/ 82 848	53 085/ 76 381/ 86 392	54 325/ 75 362/ 90 145	55 970/ 80 175/
Новосибирская область	63 850/ 83 392/ 99 647	64 728/ 85 082/ 99 205	64 441/ 87 518/ 99 358	66 072/ 89 073/
Омская область	52 847/ 69 863/ 82 556	55 443/ 72 055/ 85 561	58 436/ 77 609/ 89 433	62 521/ 80 351/
Томская область	59 531/ 83 744/ 85 584	63 228/ 85 458/ 87 834	65 855/ 85 806/ 90 992	69 717/ 85 190/

- использование кредитных ресурсов (рис.4). На этом фоне стоимость кредитов выросла, и чаще всего ставка составляет около 9 % годовых;
- программы ипотечного кредитования с гос. поддержкой (семейная ипотека, сельская ипотека, ипотека многодетным семьям, господдержка для бюджетников, ипотека для IT-специалистов);
- снижение рыночных ставок по кредитам.

Заключение

Проведенное авторами исследование позволяет сделать следующие выводы:

- стабильное увеличение на рынке жилья (первичном и вторичном) стоимости недвижимости;
- рост заемных (кредитных) средств при приобретении недвижимости;
- развитие строительной отрасли зависит от региональных особенностей;
- ухудшение геополитической ситуации и удорожания стройматериалов влияют на рост цен;
- если на рынке в 2024 году не произойдет глобальных позитивных переломов, а ипотечные условия будут такими же, что и сегодня, то цена на недвижимость будет сокращаться.

Таблица 4.

Средние цены на первичном рынке жилья в регионах СФО

	2021/2022/2023 (без 4-го квартала) годы			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Сибирский федеральный округ	63299/ 86639/ 101438	66780/ 91939/ 102874	70412/ 94733/ 106424	72718/ 96904/
Республика Алтай	.../ 106982/ 100033	.../ 115828/ 109611	.../ 111975/ 109159	.../ 112071/
Республика Хакасия	56720/ 76753/ 84336	58134/ 79592/ 85501	58348/ 82028/ 87700	59491/ 82270/
Алтайский край	57342/ 77141/ 91246	59274/ 82683/ 94887	64349/ 84961/ 98858	66933/ 87867/
Красноярский край	69845/ 90337/ 100589	72713/ 94631/ 103245	77795/ 97732/ 108468	79264/ 98638/
Иркутская область	75726/ 94859/ 103077	93565/ 98831/ 106192	94517/ 103344/ 108067	96894/ 108605/
Кемеровская область	56859/ 88601/ 99560	58164/ 92000/ 100008	61527/ 92918/ 102727	63143/ 93534/
Новосибирская область	68772/ 95947/ 113640	69966/ 102081/ 113397	72196/ 105553/ 115023	73620/ 106054/
Омская область	56191/ 75522/ 94589	58190/ 80382/ 95284	62219/ 83701/ 100329	68905/ 89040/
Томская область	64134/ 82214/ 101557	69605/ 90129/ 101539	73465/ 91694/ 106638	75508/ 95369/
Республика Тыва	.../ 107166/ 111274	.../ 107131/ 116541	.../ 107223/ 123029	.../ 102666/

Примечание. Таблица № 3 и № 4 составлены на основании данных, размещенных на официальном сайте rosstat.gov.ru по результатам мониторинга, выполненного авторами настоящей работы.

ЛИТЕРАТУРА

1. Информационный портал Правительства Российской Федерации / Опубликовано паспорт национального проекта «Жильё и городская среда» — URL: <http://government.ru/info/35560/> (Дата обращения: 05.12.2022). — Текст: электронный.
2. Новостное интернет-издание Стратегия 24 / Национальный проект «Жильё и городская среда» — URL: <https://strategy24.ru/rf/citybuilding-and-jkh/projects/natsiona-nu-proyekt-zhil-ye-i-gorodskaya-sreda> (Дата обращения: 07.12.2022). — Текст: электронный.
3. Новостное интернет-издание Фонд развития территорий / Еще 5 регионов в 2023 году смогут приступить к расселению аварийного жилья по новой программе — URL: https://фрт.рф/news/eshche-5-regionov-v-2023-godu-smogut-pristupit-k-rasseleniyu-avariynogo-zhilya-po-novoy-programme-/?sphrase_id=71933 (Дата обращения 23.12.2023). — Текст: электронный.
4. ТРУДЫ НГАСУ. — Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2023. — А.С. Евдокименко, М.В. Евдокименко / Анализ рынка жилой недвижимости за 2021–2022 годы в Сибирском федеральном округе

5. Новостное интернет-издание РБК / Набиуллина признала необходимость повышения ключевой ставки еще весной — URL: <https://www.rbc.ru/finances/24/12/2023/6587e6b99a79474577cfa59a?from=soru> (Дата обращения: 24.12.2023). — Текст: электронный.
6. Новостное интернет-издание NEWIA / В России сильно выросли ставки по ипотеке, поэтому покупатели перешли в режим ожидания улучшения финансовой ситуации. Что в этот период будет с ценами на жилье, рассказали эксперты — URL: <https://newia.ru/news/2023-12-20/vtorichnyy-gynok-zhilya-v-rf-teryaet-pokupateley-i-zhdet-snizheniya-tsen-3134831> (Дата обращения: 23.12.2023). — Текст: электронный.
7. Новостное интернет-издание NEWIA / В России с 23 декабря ужесточили условия получения льготной ипотеки, что отразится на рынке жилья. Что теперь будут делать застройщики — URL: <https://newia.ru/news/2023-12-24/eksperty-nazvali-posledstviya-uzhestocheniya-igotnoy-ipoteki-3137813> (Дата обращения: 24.12.2023). — Текст: электронный.
8. Новостное интернет-издание CIAN / Эксперты назвали последствия ужесточения — URL: <https://novosibirsk.cian.ru/stati-vtorichka-2024-chno-budet-s-tsenami-ipotekoj-i-predlozheniem-333268/> (Дата обращения: 25.12.2023). — Текст: электронный.
9. Новостное интернет-издание / Информационный бюллетень «Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России» — URL: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46679/mortgage_lending_market_2310-42.pdf (Дата обращения: 20.12.2023). — Текст: электронный.

© Евдокименко Александр Сергеевич (as@sibstrin.ru); Евдокименко Марина Владимировна;
Шерстяков Алексей Анатольевич; Сколубович Александр Юрьевич
Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»