

УДК 332.83(470.51)(045)

*О.В. Гилев***ВЫЯВЛЕНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

В статье рассматривается динамика основных показателей, характеризующих развитие рынка жилищного строительства в Удмуртской Республике, за период с 2000 года по 2022 год: средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья (первичный и вторичный рынок жилья), введено в действие общей площади жилых домов, коэффициент дохода к цене. В данном исследовании были представлены методы дескриптивной статистики для описания существующих тенденций изменения основных показателей, характеризующих рынок жилищного строительства. Для наглядного представления результатов исследования были использованы табличный и графический методы визуализации данных. Проведенное исследование выявило активное развитие рынка жилищного строительства в Удмуртской Республике, по показателю «введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения» Удмуртская Республика заняло первое место в ПФО. Так же удалось выявить формирование негативного тренда на снижение доступности жилья для населения региона. Таким образом, постоянный мониторинг и анализ ключевых факторов и динамики рынка жилья имеют важное значение для политиков, инвесторов и других заинтересованных сторон. Полученные результаты могут быть использованы при создании стратегии развития рынка жилищного строительства в Удмуртской Республике.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, доступность жилья, жилищное строительство, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, стоимость жилья.

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-5-778-784

Рынок жилищного строительства представляет собой сложную экономическую систему, функционирующую на территории определенной страны или региона. Он включает в себя: банки, дизайнерские агентства, архитектурные фирмы, нотариусы, страховщики, риэлторы, оценщики и юристы. Рынок жилищного строительства взаимодействует также с информационными организациями в целях реализации маркетинговых стратегий продвижения, другими словами телевидение, реклама, газеты. Эта структура координируется вертикально-горизонтальными механизмами управления, при этом можно выделить сделки по приобретению первичного и вторичного жилья, биржевые формы взаимодействия покупателей и продавцов [1].

Рынок жилищного строительства является ключевым сектором строительной отрасли и играет важную роль в социально-экономической системе. С одной стороны, он способствует экономическому росту и созданию рабочих мест. Он обеспечивает развитие строительной отрасли, которая в свою очередь влияет на развитие других отраслей экономики, таких как производство материалов для строительства, транспорт, проектирование, торговля и услуги, способствуя созданию рабочих мест в этих смежных отраслях и стимулируя увеличение производства.

С другой стороны, он имеет социальное значение, поскольку обеспечивает людей жильем, которое является необходимым условием для удовлетворения их базовых потребностей, а также влияет на их качество жизни и благополучие. Рынок жилищного строительства также является важным фактором в формировании городской среды и развитии инфраструктуры.

Развитие данного рынка может повысить доступность жилья для широких слоев населения и способствовать решению социальных проблем, таких как бездомность, низкий уровень жизни и т. д. Таким образом, рынок жилищного строительства является фактором экономического и социального развития. При этом необходимо учитывать сложность и динамичность данного рынка, требующего постоянного анализа и внимания со стороны экономистов и участников рынка.

Динамика рынка жилищного строительства зависит от множества факторов: спрос и предложение на жилье, демография, экономическая конъюнктура, технологический прогресс, правовые и регуляторные факторы и другие. Исследования показывают, что данный рынок является динамичным и постоянно развивающимся, что требует постоянного внимания и анализа со стороны специалистов и участников рынка.

Рынок жилья также подвержен колебаниям и циклам, с периодами подъема и спада. Во время жилищного бума цены могут быстро расти, что приводит к спекуляции и чрезмерному строительству.

С другой стороны, жилищный кризис может привести к падению цен, потере права выкупа и экономической нестабильности.

Кроме того, приобретение жилья может стать важным инвестиционным решением для граждан и способом сохранения и увеличения их личного благосостояния. Для многих людей покупка жилья является одним из самых значимых и долгосрочных инвестиционных решений, которые они могут принять в своей жизни. При правильном подходе инвестирование в жилую недвижимость может обеспечить дополнительный доход и стать источником личного благосостояния.

Рынок жилищного строительства также является источником доходов для государства, благодаря взимаемым налогам и другим сборам. Этот доход является существенным и может составлять значительную часть бюджета.

Строительный рынок является перспективным сегментом экономики республики [2]. Рынок жилищного строительства в Удмуртской Республике в последние годы активно развивается, о чем свидетельствует относительный показатель «введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения» в УР значение составило 814 кв. м., это лучший результат в ПФО и 13 по РФ. Этот важнейший показатель в среднем увеличивался на 8 % в год, что говорит об устойчивой динамике развития рынка в УР. Важным показателем, характеризующим развитие рынка, является значение удельного веса введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда, значение по УР в 2021 году составило 2,3 %, в 2010 г. значение показателя равнялось 1,59 %, это говорит об ускорении темпов строительства жилья в Удмуртии.

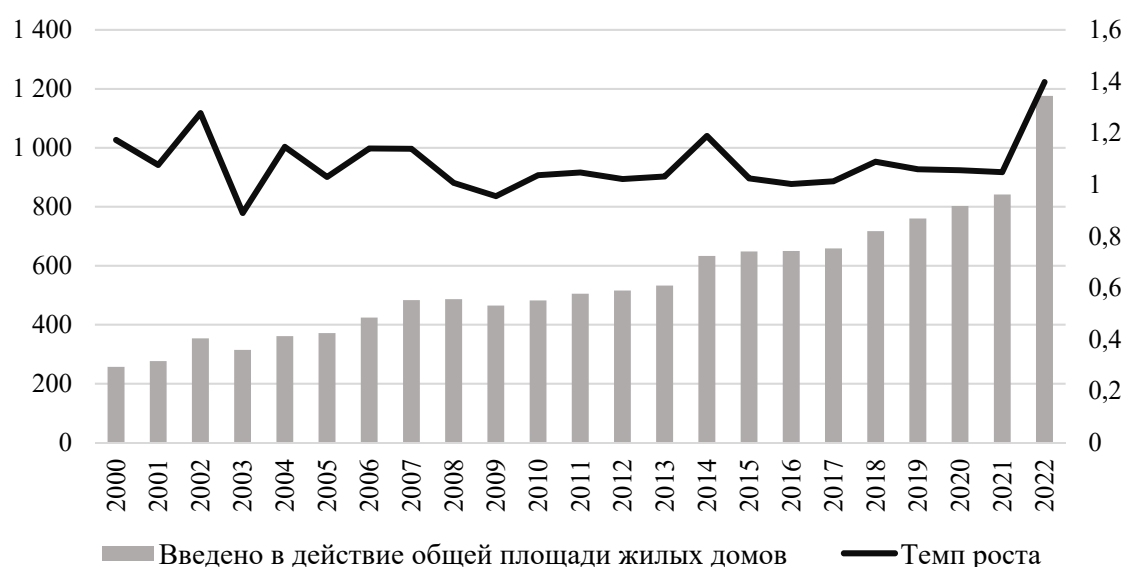


Рис. 1. Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров и темпы роста, %
 Источник: Составлено по ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/30954>
 (дата обращения: 03.03.2023).

В Удмуртии наблюдался устойчивый рост объема жилищного строительства (рис. 1). Крупнейшими девелоперами в УР являются следующие компании: КомосСтрой с долей рынка в 36 %, UDS 7 с долей рынка в 7 %, Острова с долей рынка в 6 %, АСПЭК-Домстрой с долей рынка в 5 %, Талан с долей рынка в 4 %. Подавляющее число строек ведется в Ижевске и окрестностях 99 %.

За рассматриваемый период времени с 2000 по 2022 год было построено более 12 715 тыс. квадратных метров жилья, объем строительства вырос в 4,6 раза. В 2022 г. было построено 1 176 тыс. квадратных метров жилья, что на 40 % больше чем в 2021 г. Средний прирост за рассматриваемый период составил 8 %. Таким образом, УР является одним из лидеров по темпам строительства жилья. Поддерживать строительную и смежные отрасли экономики Удмуртской Республики позволяет реализуемые программы льготного ипотечного кредитования с государственной поддержкой [3].

В Удмуртской Республике возводится 81 жилой комплекс. На данный момент самым крупным проектом в сфере строительства является жилой комплекс «Город оружейников», расположенный в

поселке Первомайский. Застройщиком этого комплекса является компания «КОМОССТРОЙ», которая в настоящее время строит 9 зданий, включающих в себя 1 594 жилые единицы общей площадью 68 266 квадратных метров. Этот проект демонстрирует значительные усилия и инвестиции, вкладываемые в развитие жилищного строительства и улучшение доступа к качественному жилью в регионе.

Кроме того, можно выделить такие проекты, как:

1. ЖК «Знак Город Будущего», застройщик «ГК Железно», площадь 53 352 кв. м.
2. ЖК «Санвилл», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 51 132 кв. м.
3. ЖК «Истории», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 48 175 кв. м.
4. ЖК «Микрорайон Новый город», застройщик «ГК Острова», площадь 47 589 кв. м.
5. ЖК «РЕГАРД жилой квартал», застройщик «Регион-Инвест», площадь 42 566 кв. м.
6. ЖК «Ежевика», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 41 702 кв. м.
7. ЖК «Покровский», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 37 789 кв. м.
8. ЖК «Парк-квартал Атмосфера», застройщик «Талан», площадь 36 654 кв. м.
9. ЖК «Новый восход», застройщик «ГК Острова», площадь 35 479 кв. м.
10. ЖК «Скандинавия», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 34 346 кв. м.
11. ЖК «Холмогоровский 4», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 32 991 кв. м.
12. ЖК «Умные кварталы А14», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 30 171 кв. м.
13. ЖК «Утро на Репина», застройщик «КОМОССТРОЙ», площадь 29 703 кв. м.
14. ЖК «Сказка», застройщик «ГК Парус», площадь 28 076 кв. м.
15. ЖК «Пять континентов», застройщик «UDS», площадь 26 478 кв. м.

В Удмуртской Республике средняя площадь жилых единиц, которые строятся в настоящее время, составляет 49,7 квадратных метров. Этот показатель находится на уровне 49,5 квадратных метров для Российской Федерации в целом. Однако, если рассматривать жилые единицы, разрешение на строительство которых было выдано в 2023 году в Удмуртской Республике, средняя площадь увеличивается и составляет 64,4 квадратных метра.

Рост средней площади жилья в Удмуртской Республике является положительным сигналом, свидетельствующим о том, что строительство жилых объектов в регионе учитывает потребности и предпочтения населения. Более просторные жилые единицы способствуют улучшению качества жизни людей и созданию более комфортной среды для проживания. Более просторные планировки также могут способствовать лучшей организации пространства и повышению функциональности жилых помещений.

Рост средней площади жилья в Удмуртской Республике является результатом увеличения доступности кредитования и программ поддержки жилищного строительства, что позволяет застройщикам строить более просторные дома. Этот тренд также свидетельствует о развитии строительной отрасли в регионе. Застройщики и архитекторы осознают потребности и предпочтения будущих жильцов и стараются предложить инновационные и удобные планировки, которые удовлетворят их ожидания.

В Удмуртской Республике монолит-кирпич является самым популярным материалом, используемым для строительства стен в новых домах. Он применяется в 82,3 % от общей площади жилищного строительства в регионе. Если рассмотреть всю Российскую Федерацию, то доля монолитно-кирпичного домостроения составляет 66,7 % от общей площади строящихся жилых единиц. Такой выбор материала связан с его прочностью, надёжностью и практичностью, которые важны для обеспечения качественного жилья. Кроме того, монолит-кирпичные стены обладают хорошими звуко- и теплоизоляционными свойствами, что способствует созданию комфортных условий для проживания.

Цена на рынке жилья – это один из самых сложных для анализа показателей, так как отражает в себе тенденции на товарных и финансовых рынках, рынке труда, реагирует на политические и социально-экономические изменения [4].

Цены на жилую недвижимость на рынке определяются множеством факторов, таких как местоположение объекта, его площадь и качество, а также состояние рынка и уровень спроса на жилье в данном регионе.

Одним из основных принципов функционирования рынка жилой недвижимости является взаимодействие спроса и предложения. В зависимости от уровня спроса и предложения на рынке, цены на жилье могут колебаться в широком диапазоне. Кроме того, на рынке жилой недвижимости широко

используются различные инструменты, такие как ипотека, банковские кредиты, страхование и т. д., которые могут влиять на спрос и предложение жилья.

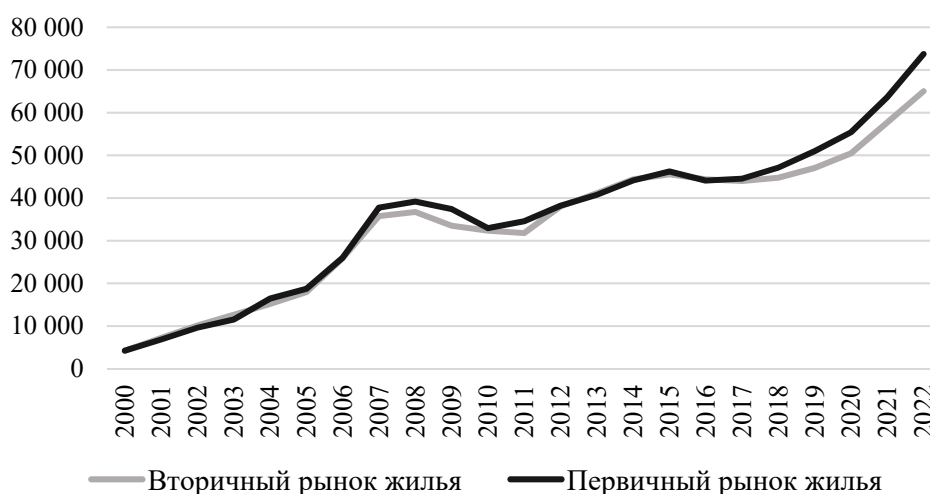


Рис. 2. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья, руб.
Источник: Составлено по ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>
(дата обращения: 03.03.2023).

За рассматриваемый период времени с 2000 по 2022 год средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на первичном рынке выросла более чем в 17 раз. В 2022 г. цена составила 73 742 руб., что на 16 % больше чем в 2021 г. Средний прирост за рассматриваемый период составили 15 %. При этом в первой половине периода средний рост составлял 23 %, а во второй 7 %, что говорит о постепенном выравнивании спроса и предложения на рынке. Однако в последние годы можно наблюдать ускорение темпов роста цены, что является негативным фактором и говорит о разбалансировке рынка.

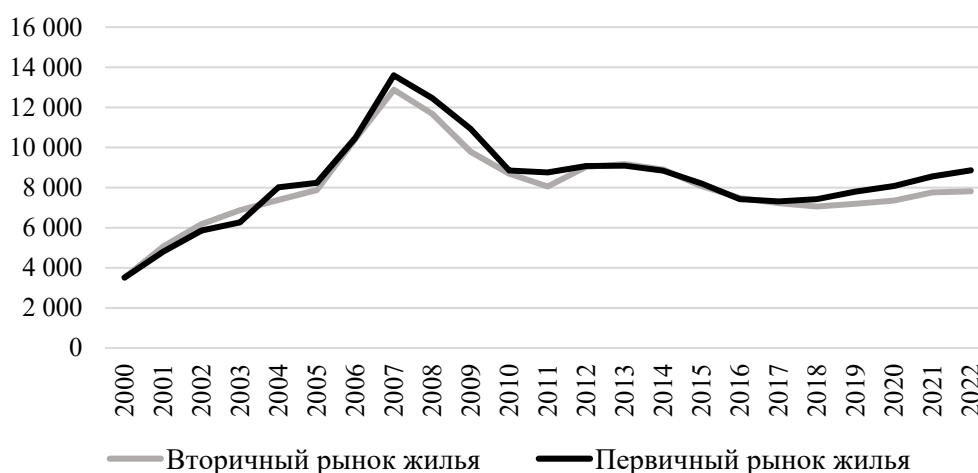


Рис. 3. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья (первичный и вторичный рынок жилья) в ценах базисного периода (1999 года), руб.
Источник: Составлено по ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>
(дата обращения: 03.03.2023).

Средняя цена 1 кв. м. общей площади в 2022 г., рассчитанная в ценах базисного периода (1999 г.), составила 8 863 руб. За рассматриваемый период времени с 2000 по 2022 год цена 1 кв. м. на первичном рынке выросла в 2,5 раза. Средний прирост за рассматриваемый период составили 5 %. При этом боль-

шая часть прироста пришлась на первую половину периода, далее можно говорить о стагнации цен в реальном выражении. При этом, начиная с 2018 г., наблюдается ускорение темпов роста жилья, что является негативным фактором.

Одним из факторов повлиявшим на повышение цен является новый механизм финансирования жилищного строительства, который включил дополнительное звено (банки) в перераспределение добавленной стоимости, создаваемой в строительстве [5]. Рост цен в 2020–2022 гг. связан с чередой различных социально-экономических кризисов.

Важнейшей социально-экономической характеристикой рынка жилищного строительства является степень доступности жилья для населения.

Доступность жилой недвижимости может быть охарактеризована рядом показателей, коэффициент дохода к цене – это один из основных показателей, используемых для оценки доступности жилой недвижимости. Он показывает, сколько квадратных метров жилья сможет купить домохозяйство на одну среднемесячную номинальную начисленную заработную плату. Для расчета коэффициента дохода к цене используются два показателя: среднемесячная номинальная начисленная заработная плата и средняя цена 1 кв. м. жилья. Чем выше коэффициент дохода к цене, тем более доступно жилье для большинства населения.

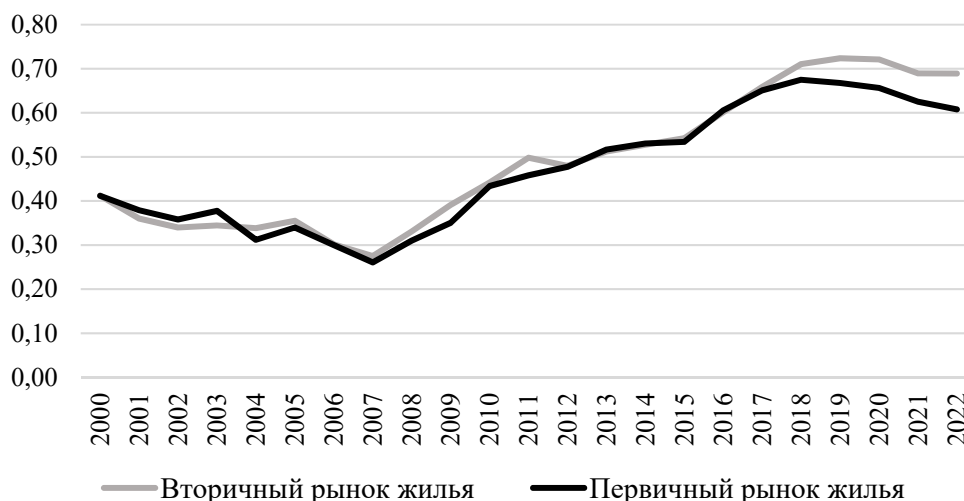


Рис. 4. Отношение среднемесячной номинальной начисленной заработной платы к средней цене 1 кв. м., руб.

Источник: Составлено по ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>
(дата обращения: 03.03.2023).

За рассматриваемый период времени с 2000 по 2022 год коэффициент дохода к цене вырос на 48 %. В 2022 г. коэффициента дохода к цене составил 0,61, что на 3 % меньше чем в 2021 г. Средний прирост за рассматриваемый период составили 2 %. При этом можно выделить три этапа: первый – с 2000 г. по 2007 г., когда наблюдалось снижение доступности жилья; второй этап – с 2009 г. по 2018 г., когда наблюдалось увеличение доступности жилья и третий этап – с 2019 г. по сей день наблюдается снижение доступности жилья, что можно расценивать как негативный фактор.

Проанализировав основные показатели, характеризующие состояние рынка жилищного строительства в Удмуртской Республике, можно сделать следующие выводы.

Удмуртский рынок жилья развивается по типичной схеме, а именно точечная застройка в историческом центре города, расширение городской зоны за счет жилищной застройки пригорода, ориентация на покупку/строительство нового жилья, активное использование ипотечного кредитования [6].

Рынку жилой недвижимости не позволяет развиваться сохраняющиеся противоречия между низким платежеспособным спросом основной массы населения и высокой стоимостью жилья [7]. Результаты проведенного Росстатом масштабного исследования показывают, что Россия по-прежнему является страной с низкой оплатой труда [8]. Поэтому многие экономические и социальные програм-

мы направлены на повышение доступности жилья для широких слоев населения, включая программы государственной поддержки и развития рынка жилья.

Отрицательным фактором является то, что при увеличении объемов строительства и уменьшении «замороженных» строек, застройщики получили новые усложненные условия ведения бизнеса [9], что способствует росту цен на жилье.

В целом можно сказать, что структура ВРП Удмуртской Республики отличается относительной стабильностью пропорций отраслей народного хозяйства [10], а строительная отрасль является ее важным элементом. Рынок жилищного строительства в Удмуртской Республике на протяжении последних лет демонстрирует тенденцию к росту, однако различные социально-экономические шоки могут переломить текущий тренд и оказывать негативное воздействие на развитие рынка.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оборин М.С. Особенности развития рынка жилищного строительства // Экономика строительства и природопользования. 2021. № 1. С. 12–20.
2. Усатова М.С., Грахов В.П. Проблемы ценообразования на рынке первичного жилищного строительства // Современное состояние экономики России: вызовы, возможности, риски. Сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. В 2 ч. Часть 1, 2022. С. 75–80.
3. Тарануха Н.Л., Якушев Н.М., Панков С.Н. Обзор строительного рынка жилой недвижимости удмуртской республики // Научный журнал "Управленческий учет". 2022. № 7. С. 575–587.
4. Ключкова Е.Н., Толстякова М.А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. 2019. № 3. С. 24–33.
5. Мальгинов Г.Н., Стерник С.Г. Жилищное строительство-2020: огосударствление сектора или поворот колеса рыночного цикла? // Экономическое развитие России. 2021. Том 28. № 4 (Апрель). С. 46–59.
6. Бушкова-Шиклина Э.В., Старикова М.М. Оценка жилищно-строительной ситуации и вложений в обустройство жилья в регионах Приволжского федерального округа // Урбанистика. 2020. № 4. С. 39–52.
7. Грахов В.П., Мохначев С.А., Тарануха Н.Л., Пушкарев В.О. Девелопмент как экономическая основа развития рынка жилой недвижимости // Фундаментальные исследования. 2018. № 6. С. 94–98.
8. Радыгина С.В., Богачев Е.А. Справедливое материальное поощрение как основной фактор повышения мотивации персонала // Фотинские чтения – 2020: материалы VII Международной научно-практической конференции. Ижевск, 2021. С. 49–56.
9. Аристова Е.В. Анализ рынка жилищного строительства в Удмуртской Республике // Журнал правовых и экономических исследований. 2021. № 1. С. 100–104.
10. Овчинникова А.В., Сутыгина А.И., Матвеев В.В., Богачев Е.А., Тополева Т.Н. Развитие регионально-ориентированных производственных систем: монография. Екатеринбург; Ижевск: ИЭ УрО РАН. С. 230.

Поступила в редакцию 28.06.2023

Гилев Олег Васильевич, аспирант кафедры государственной службы и управления персоналом
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
426024, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1
E-mail: gilev-ap@ya.ru

O. V. Gilev

IDENTIFYING TRENDS IN THE HOUSING CONSTRUCTION MARKET IN THE UDMURT REPUBLIC

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-5-778-784

The article discusses the dynamics of the main indicators characterizing the development of the housing construction market in the Udmurt Republic for the period from 2000 to 2022: average price of 1 sq. m. of the total area of apartments in the housing market (primary and secondary housing market), total area of residential buildings put into operation, income-to-price ratio. In this study, descriptive statistics methods were presented to describe the existing trends in the main indicators characterizing the housing construction market. Tabular and graphical methods of data visualization were used to visualize the results of the study. The study revealed the active development of the housing construction market in the Udmurt Republic; according to the indicator “the total area of residential buildings put into operation per 1000 people”, the Udmurt Republic took first place in the Volga Federal District. It was also possible to identify the formation of a negative trend towards a decrease in housing affordability for the population of the region. Therefore, ongoing monitoring and analysis of the key factors and dynamics of the housing market are essential for policy makers,

investors and other concerned parties. The results obtained can be used to create a strategy for the development of the housing construction market in the Udmurt Republic.

Keywords: residential real estate market, housing affordability, housing construction, primary housing market, secondary housing market, housing cost.

Received 28.06.2023

Gilev O.V., post-graduate student of the Department of Public Service and Personnel Management
Udmurt State University
Universitetskaya st., 1, Izhevsk, Russia, 426034
E-mail: gilev-ap@ya.ru