

УДК 332.85(470.51)(045)

*Е.А. Касаткина, Д.А. Коновалов***НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ  
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Представленная статья посвящена исследованию жилищного строительства в Удмуртской Республике. Авторами проведен анализ состояния рынка жилья, особое внимание уделено проблеме возможности приобретения жилья. Обозначено, что тенденции развития жилищного строительства в Удмуртской Республике тесно связаны с показателем уровня жизни населения, а также предпочтениями жителей региона. Проведенный анализ показал, что, начиная с 2018 года, объем ввода жилья в регионе стабильно растет. На основе изучения динамики предложения жилья на региональном рынке установлено, что развитие данного направления тесно связано с реализацией национального и регионального проектов. Одним из определяющих показателей возможности приобретения жилья является доступность ипотечного кредитования. Исследование показало, что в Удмуртской Республике в 2022 году процентная ставка по ипотеке была одной из самых низких в ПФО, что является позитивным индикатором доступности займов под улучшение жилищных условий жителей. Крайне острой проблемой Удмуртской Республики в сфере жилищного строительства является вопрос реализации первичного жилья. Анализ показал, что в регионе наблюдается увеличение просроченной задолженности по ипотечным займам. Авторами сформулирован тезис о не критичности показателя на данном этапе, однако определено, что тренду роста просроченной задолженности необходимо уделять особое внимание. Получен вывод, что несмотря на положительную динамику показателя ввода жилья и на существенную долю нераспроданных квартир, проблемой является предоставление жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий семьям. Предпринята попытка обосновать авторский подход к решению данной проблемы, основанный на заключении соглашения между исполнительными органами государственной власти Удмуртской Республики и застройщиками, осуществляющими строительную деятельность непосредственно на территории субъекта.

*Ключевые слова:* региональное управление, жилищное строительство, проектная деятельность, ипотечное кредитование, доступность жилья, задолженность по ипотечным кредитам, улучшение жилищных условий, ввод жилья в эксплуатацию, национальный проект.

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-5-791-798

**Введение**

Одной из базовых составляющих строительства является жилищное строительство. Доля ввода объектов жилого назначения в структуре строительства в целом в Российской Федерации составляет более 90 % (в 2019 году – 93,6 % [1]).

Жилищное строительство осуществляется в жилых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования. В состав жилых зон могут включаться: зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов [2].

Крайне важно осознавать, что жилищное строительство напрямую связано с проводимой государством внутренней политикой, так как земля, участки находятся в федеральном ведении [3]. После перехода к рыночной системе осознание государством всей важности отрасли шло чересчур медленно. Жилищное строительство приняло действительно масштабные формы сначала в кризисное время после 2014 года, а в 2020 году стал триггером поддержки экономики, когда стройка жилья шла повсеместно, а люди брали ипотеки. Появилось понятие эскроу-счета для минимизации рисков заемщика. Эскроу-счет – это специально открытый банком счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от владельца счета в целях дальнейшей их передачи другому лицу при возникновении определенных оснований, согласно договорным обязательствам [4].

Состояние жилищного строительства в Российской Федерации в период с 2012 по 2021 годы претерпело различные изменения. С 2014 года начинается стагнация отрасли, которая плавно перетекла в регрессию. Однако с 2018 года отрасль жилищного строительства начинает восстанавливаться и в 2020 переходит к резкому росту в связи с поддержкой во время пандемии COVID-19 (например: субсидирование банков с целью выдачи ими более дешевых кредитов, а также возмещение застройщикам

части денежных средств на покрытие роста цен на строительные товары, материалы и т. д.). Застройщик, согласно Градостроительному кодексу, это – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта [2].

### Оценка жилищного строительства в Удмуртской Республике

Оценка состояния и проблем жилищного строительства в Удмуртской Республике с целью выработки управленческих решений и устранения данных проблем основана на данных текущего состояния жилищного строительства и жилищного фонда в Удмуртской Республике (для анализа использованы данные источника [11]).

Тенденции развития жилищного строительства в Удмуртской Республике тесно связаны с показателем уровня жизни населения, а также предпочтениями жителей региона. Так, 49 % строящихся квартир являются однокомнатными, 34,3 % – двухкомнатные. Доля 4+ комнатных квартир крайне низка – всего 1,88 % (одна из причин – потребитель, готовый платить, скорее построит дом, чем вложится в просторную квартиру) (рис. 1).

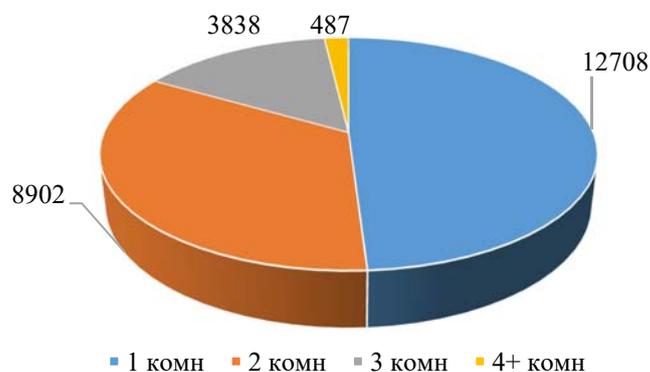


Рис. 1. Распределение строящихся квартир по количеству комнат

Средняя стоимость жилья в зависимости от его уровня в 2022 году сформировалась следующим образом: типовое жилье на первичном и вторичном рынке в среднем оценивается в 62282 и 60774 руб. соответственно. Элитное жилье на первичном рынке оценивается дешевле, чем улучшенные квартиры, – 71571 и 83187 руб. соответственно.

Основной показатель, характеризующий жилищное строительство, это годовой объем ввода жилья или объем жилищного строительства. Объем жилищного строительства – это общая площадь жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах; состоит из суммы площадей всех частей жилых помещений [5]. Источником информации для сбора данных являются формы N С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», которые сдаются организациями-застройщиками, которым выдано разрешение на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, а также форма «Сведения о построенных населением жилых домах», которую сдают органы исполнительной власти городов, поселков, районов, муниципальных образований; организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства; подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии государственные бюджетные учреждения (органы кадастрового учета).

Учет объема жилищного строительства осуществляется по двум направлениям:

- 1) многоквартирные дома, возведенные и введенные в эксплуатацию застройщиком;
- 2) дома, построенные населением самостоятельно (малоэтажное строительство).

Показатель общего ввода жилья на территории Удмуртской Республики, учитывая построенное жилье и застройщиком, и населением, имеет устойчивую тенденцию роста. За 10 лет годовой объем вырос с 516,1 тысяч м<sup>2</sup> до 841,4 тысяч м<sup>2</sup> или на 63,03 %. С 2014 по 2017 годы отмечается тенденция стабилизации показателя на одном уровне, однако с 2018 года объем ввода жилья стабильно растет.

Показатели состояния и развития жилищного строительства являются частью проектной деятельности государства и региона. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны выполнять полномочия по социально-экономическому развитию региона для повышения уровня жизни населения территории [6]. Развитие данного направления тесно связано с национальными и региональными проектами. Национальный проект «Жилье и городская среда» [7] разработан Министерством строительства Российской Федерации в рамках целей и задач, определенных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [8]. Естественным продолжением данного национального проекта является региональный проект «Жилье» [9], который декларирует аналогичные цели в соответствии с особенностями и возможностями субъекта.

В соответствии с официальными данными, Удмуртская Республика в 2019 и 2021 годах показала перевыполнение плана по вводу жилья в эксплуатацию на 3,81 % и на 7,73 % соответственно. 2020 год не добрал 1,52 %, однако факт невыполнения плана объясняется начавшейся в начале года пандемией COVID-19. В соответствии с региональным проектом к 2024 году Удмуртская Республика должна ввести жилых зданий общей площадью 998 тысяч м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что по состоянию на 2020 год показатель обеспеченности жильем на душу населения в Удмуртской Республике был выполнен на 97,86 %. В 2020 году на душу населения приходилось 22,9 м<sup>2</sup>.

Анализ показывает, насколько ситуация на рынке жилья (в первую очередь первичном) в Удмуртской Республике является нестандартной. Основа законов спроса и предложения заключается в зависимости этих величин от цены: цена растет – спрос снижается, предложение растет, цена падает – спрос растет, предложение снижается. При этом спрос и предложение взаимно коррелируют. Согласно официальным данным, с ростом цены за квадратный метр жилья растет и количество квартир на рынке первичного жилья (табл. 1).

Таблица 1

**Динамика предложения жилья на первичном рынке (в штуках)**

Год	2019	2020	2021
Цена за м <sup>2</sup> , руб.	55144	60520	71455
Предложение, шт.	2401	3421	9536
Прирост предложения год к году, %	–	42,482	178,75

Коэффициент корреляции между показателями цены и предложения равен 0,98, что свидетельствует о высокой степени зависимости одного ряда данных от другого. В 2021 году прирост предложения составил 178,75 %. Отсюда можно сделать вывод, что проекты дали очевидные и неоспоримые результаты через два года после начала реализации. Следуя закону спроса и предложения, в обозримом будущем в связи с бурным ростом предложения на рынке первичного жилья можно предположить вероятность снижения цены за квадратный метр жилой площади.

Одним из определяющих показателей возможности приобретения жилья является доступность ипотечного кредитования. В табл. 2 отражены данные по средней процентной ставке ипотечных кредитов в Приволжском федеральном округе (лидеры).

Таблица 2

**Динамика средней процентной ставки по ипотеке среди субъектов Приволжского федерального округа**

Субъект ПФО	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
Удмуртия	9,55	9,86	7,31	7,14	6,63
Пензенская область	9,51	9,85	7,25	7,03	6,71
Мордовия	9,44	9,83	7,4	7,12	6,81

Данные табл. 2 показывают, что Удмуртская Республика в 2022 году являлась лидером в округе по уровню процентной ставки по ипотеке. Данный фактор является позитивным индикатором доступности займов под улучшение жилищных условий жителей Удмуртской Республики. В связи с дальнейшей корректировкой ключевой ставки Центрального Банка России в меньшую сторону в сле-

дующие годы, вероятно, стоит также предположить возможность дальнейшего снижения процентной ставки по ипотечным кредитам.

В 2022 году (три квартала) по количеству ипотечных кредитов физическим лицам Удмуртия занимала 5 место среди субъектов Приволжского федерального округа (рис. 2).



Рис. 2. Доля лидеров ПФО по количеству выданных ипотечных кредитов физическим лицам, %

Из данных рис. 2 наглядно видно распределение долей по количеству выданных займов за первые три квартала 2022 года. Однако, стоит отметить, что по количеству выданных ипотечных займов на 1000 человек Удмуртская Республика существенно опережает другие субъекты Приволжского федерального округа. В 2022 году (1-3 квартала) на 1000 человек в Удмуртской Республике приходилось 9,47 займа, что в свою очередь на 32,45 % выше уровня Башкортостана, который является лидером по количеству выданных ипотечных займов в 2022 году и превосходит по этому уровню Удмуртию на 116,02 % – более чем в два раза.

Согласно данным, Удмуртия находится примерно на одном уровне с Самарской областью, далеко впереди идут Башкортостан и Татарстан. Башкортостан имеет долю 17,46 %, на втором месте Татарстан с долей 15,84 %, далее Пермский край – 9,8 %, Самарская область 8,63 %, Удмуртия – 8,21 %, Нижегородская область – 8,02 %.

### Проблемы управления жилищным строительством в Удмуртской Республике

В общем, несмотря на благоприятную ситуацию с исполнением проектов в сфере жилищного строительства в Удмуртской Республике, а также в целом на рынке жилья, анализ выявил некоторые проблемы, которые необходимо решать на управленческом уровне. Некоторые показатели, явно или скрыто, требуют повышенного внимания и определенных коррекционных действий, направленных на купирование следствий данных проблем.

Анализ показал, что актуальнейшей проблемой Удмуртской Республики в сфере жилищного строительства является вопрос реализации первичного жилья. По состоянию на октябрь 2022 года нереализованная площадь находится на уровне 639 тысяч квадратных метров или 49 % всего первичного жилья (сданного и запланированного). С точки зрения доли Удмуртия находится примерно на уровне Татарстана, а Башкортостан и Пермский край лидируют с третьей частью свободного жилья; Кировская область отстает. Однако при пересчете на 1000 жителей субъекта Удмуртия существенно отстает от показателей субъектов-соседей – 439,81 квадратный метр на 1000 человек. Подобные темпы реализации могут повлиять на ряд процессов, протекающих в республике.

Стратегически важным становится этот аспект в долгосрочной перспективе с учетом возрастной структуры населения. Проводимые исследования в области распространения девиантного поведения среди молодежи часто объясняются проблемами в области трудоустройства и низкого уровня жизни. Однако во многом они определяются неравными стартовыми условиями жизни молодежи,

когда невозможность трудоустроиться связана с отсутствием жилья [10]. Вышесказанное свидетельствует, что обозначенной проблеме необходимо присвоить высокий приоритет решения.

Основную часть строящихся квартир занимает жилье площадью 35-45 квадратных метров, таких квартир строится 8082 единицы, большая часть из них однокомнатные. Далее следуют квартиры площадью 55-70 квадратных метров, в основном двухкомнатные, всего 6236 единиц. Также существенная доля строящихся квартир – это 25-35 квадратных метров, почти все они однокомнатные. Учитывая, что в соответствии с нормами жилищного законодательства необходимо минимум 18 квадратных метров на человека (норма жилья), получается, что в Удмуртской Республике большая часть строящихся квартир не подходит под проживание семей даже с одним ребенком. Спрос жилья смещен в сторону индивидуального потребителя без семьи или без детей.

В результате проведенного исследования допустимым становится предположение о том, что отчасти успешное исполнение регионального проекта «Жилье», а также национального проекта «Жилье и городская среда» явились следствием повышения цен на рынке жилья. Анализируя динамику цен на первичном рынке жилья в Удмуртской Республике, видим, что с высокой долей вероятности проекты способствовали резкому росту за квадратный метр жилья на первичном рынке. За пять лет прирост в цене составил 50,7 %. Почти в полтора раза вырос в цене квадратный метр первичного жилья, что в целом противоречит основной цели национального и регионального проектов. Проблема резкого роста цен на квартиры не так остро стоит на вторичном рынке, как на первичном. Однако за семь лет прирост в цене квадратного метра на вторичном рынке составил 41,11 %. Показатель значительно вырос в 2022 году, когда первичный рынок стал непосильным для населения Удмуртской Республики. Таким образом, можно констатировать, что цена на жилье очень высока, жилье становится недоступным все большей доле населения республики.

В Удмуртской Республике наблюдается увеличение просроченной задолженности по ипотечным займам – с 431 до 448 миллионов рублей или на 3,94 %. Теоретически 4 % – показатель не критичный, однако при сравнении с соседними субъектами можно сделать вывод, что в Удмуртии намечается тренд роста просроченной задолженности. За тот же период ни один из соседних регионов не показал рост задолженности, наоборот, все показали уменьшение суммы общей задолженности. Татарстан уменьшил задолженность на 12,13 %, Башкортостан на 13,63 %, Пермский край на 20,67 %, Кировская область на 12,91 % (рис. 3).

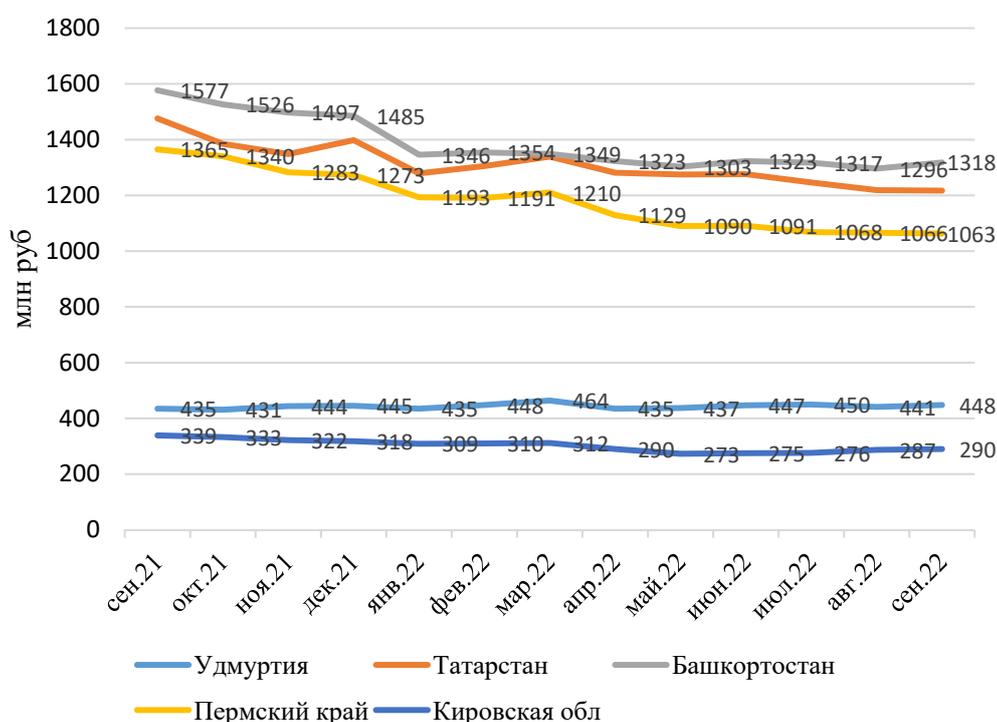


Рис. 3. Динамика просроченной задолженности по ипотечным займам в Удмуртской Республике и соседних субъектах, млн руб.

Несмотря на положительный тренд показателя ввода жилья в Удмуртской Республике и на существенную долю нераспроданных квартир, проблемой является предоставление жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий семьям. С начала действия национального проекта количество семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, находится примерно на одном и том же уровне (в среднем 16348 единиц). С 2017 года показатель количества семей, получивших жилье (или улучшивших жилищные условия) при помощи региона к 2021 году составил 690 семей. Таким образом, можно утверждать, что национальный и региональный проекты, поддерживающие жилищное строительство, не в полном объеме выполняют функцию по удовлетворению потребностей тех слоев населения, которые действительно в этом нуждаются.

### **Решение проблемы низких темпов предоставления жилья нуждающимся категориям**

Как показал анализ, темпы предоставления жилья тем, кто нуждается в улучшении жилищных условий, замедлились за последние пять лет. С точки зрения оценки эффективности работы исполнительных органов власти данный показатель должен расти, он имеет приоритетную значимость. В 2021 году всего 4,2 % нуждающихся семей из числа состоящих на учете получили жилье.

За целевой показатель примем количество получивших жилье семей, стоящих на учете, равный 5 %. Данный уровень обеспечивает ежегодное уменьшение числа семей, состоящих на учете. Таким образом, необходимо за пять лет обеспечить жильем 265 семей (ежегодно в среднем в Удмуртской Республике на учет встает 451 семья).

Безусловно, подобная мера не решает проблему целиком, однако позволит сократить число семей, состоящих на учете, 9,4 % за пять лет.

Один из авторских вариантов решения проблемы основан на заключении соглашений между исполнительными органами государственной власти Удмуртской Республики и застройщиками, осуществляющими строительную деятельность непосредственно на территории субъекта. Данное соглашение будет действовать аналогично условиям, на которых застройщик обязан обеспечить новостройки необходимой инфраструктурой (детские сады, школы, поликлиники). На данный момент в перспективе сдачи вплоть до 2026 года находится 25935 квартир.

Предполагается, что застройщик передает часть введенных в эксплуатацию квартир под расселение нуждающихся семей с определенными для себя преференциями. Например, взамен он получит земельные участки, на котором планируется снос ветхого жилья, или получит приоритетное право на застройку на том или ином земельном участке.

Механизм реализации данного инструмента следующий. В среднем на один сданный дом из 250 квартир застройщик передает нуждающимся (или региону/муниципалитету) 2–3 квартиры. 25935 потенциально введенных в эксплуатацию квартир имеют общую площадь 1294 тысячи квадратных метров, соответственно, средняя площадь квартир 49,89 квадратных метров.

При средней цене строительства одного квадратного метра квартиры в многоквартирном доме 39700 руб. застройщики теряют около 500 млн руб. Кроме того, при средней стоимости квадратного метра первичного жилья в 71455 рублей, упущенная выгода составит около 400 млн руб. В совокупности застройщики теряют порядка 900 млн руб., что безусловно скажется на стоимости квадратного метра жилья как в новостройках, так и на вторичном рынке. Сопоставление потенциального дохода от реализации квартир и потенциально упущенной выгоды свидетельствует о том, что в среднем данные квартиры подорожают примерно на 38 тыс. руб. (без учета остальных факторов рынка, политической обстановки и др.).

Получается, что за счет среднестатистического покупателя план по расселению семей будет постепенно выполняться, а количество нуждающихся семей будет сокращаться. Итогом послужит большая обеспеченность жильем необеспеченных семей; уменьшение доли аварийного жилья в Удмуртской Республике; незначительно решится вопрос с нераспроданным жильем в новостройках; кроме того, в целом повысится привлекательность региона как варианта для миграции из соседних и остальных регионов Российской Федерации.

Негативным аспектом следует считать неизбежность удорожания квадратного метра, что в свою очередь может повлечь замедление темпов реализации жилья и снижение объемов строительства. Очевидно пострадает среднестатистический потребитель. Однако ожидаемое подорожание несущественно скажется на средней текущей рыночной стоимости. Основная задача подобной инициативы заключается в сокращении семей, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Однако в долгосрочной перспективе подобная практика может иметь исключительно положительный результат.

Предполагается, что застройщик не обязан передавать ту жилую площадь, себестоимость строительства которой составила в среднем 39700 рублей за квадратный метр. Если ему удастся снизить себестоимость на 10 % – до 35730 руб. за счет передачи квартир, построенных по нормативам социального жилья, за счет передачи квартир, построенных на более дешевых земельных участках, тогда он дополнительно сэкономит 52486774,5 рублей.

Ожидается, что по двум наиболее надежным моделям зависимости показатели нуждающихся в переселении снизятся до 12627 и 12561 единиц при прочих равных условиях (табл. 4).

Таблица 4

**Прогноз изменения показателя семей, нуждающихся в переселении с 2028 по 2033 гг.**

Уравнение	Зависимость	Надежность R <sup>2</sup>	Прогноз					
			2028	2029	2030	2031	2032	2033
$y = -303,09x + 16264$	Линейная	0,9989	14142	13839	13536	13233	12930	12627
$y = 16293e^{-0,02x}$	Экспоненциальная	0,9986	14164	13884	13609	13340	13075	12817
$y = -825\ln(x) + 16108$	Логарифмическая	0,9285	14503	14392	14295	14208	14130	14058
$y = -0,9464x^2 - 296,46x + 16255$	Полиномиальная, 2ой степени	0,9989	14133	13823	13510	13196	12879	12561
$16124x^{-0,054}$	Степенная	0,922	14516	14411	14320	14239	14166	14099

Несмотря на небольшие объемы реализации данной инициативы в долгосрочной перспективе результат оправдывает средства и закрепляет тренд, по которому застройщик по соглашению с исполнительной властью субъекта передает в собственность 1 % от всех сданных квартир в пользу семей, нуждающихся в улучшении условий.

**Выводы**

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что текущая ситуация с жилищным строительством в Удмуртской Республике является в целом благоприятной – большинство плановых показателей выполняются, происходит постоянный приток финансов в данную сферу. Однако с ростом темпов строительства растет закредитованность жителей субъекта, кроме того цена за квадратный метр жилья показывает пиковые значения, что отрицательно сказывается на покупательском спросе и доступности жилой недвижимости. Одной из существенных проблем является предоставление жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий семьям.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Митрофанов Н.Г., Конева А.Н. Проблемы градостроительной политики жилищного строительства. // Инновации и инвестиции. 2021. № 5.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм. и доп.). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)
3. Оборин М.С. Особенности развития жилищного строительства // Экономика строительства и природопользования. 2021. № 1.
4. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 года # 51-ФЗ (с изм. и доп.) URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
5. Приказ Росстата от 18.01.2021 № 5 (ред. от 18.11.2021) "Об утверждении методик расчета показателей "Объем жилищного строительства" и "Ввод жилья в многоквартирных домах". URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_375713/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_375713/)
6. Коротаева Е.А. Теоретико-правовые основы управления социальной сферой региона // Наука Удмуртии. 2018. № 1 (83). С. 99–101.
7. Национальный проект «Жилье и городская среда»: официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/>
8. Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». URL: <https://base.garant.ru/71937200/>.

9. Официальный сайт Министерства строительства и жилищной политики Удмуртской Республики/ URL: <http://minstroy.ru/taxonomy/term/1034>
10. Касаткина Е.А., Артыков С.Т. Молодежная политика как объект государственного и муниципального управления // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. 2020. Т. 30. № 2. С. 200–207.
11. Единая информационная система жилищного строительства [Электронный ресурс]: официальный сайт. URL: <https://наш.дом.рф>.
12. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: официальный сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

Поступила в редакцию 20.06.2023

Касаткина Елена Анатольевна, кандидат экономических наук, доцент,  
доцент кафедры государственной службы и управления персоналом

E-mail: [kora-tay@yandex.ru](mailto:kora-tay@yandex.ru)

Коновалов Дмитрий Алексеевич, студент магистратуры

E-mail: [konovalll@mail.ru](mailto:konovalll@mail.ru)

ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»  
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1

*E.A. Kasatkina, D.A. Konovalov*

#### **DEVELOPMENT TRENDS IN THE REGIONAL HOUSING MARKET OF THE UDMURT REPUBLIC**

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-5-791-798

The presented article is devoted to the study of housing construction in the Udmurt Republic. The authors have analyzed the state of the housing market, special attention is paid to the problem of the possibility of purchasing housing. It is indicated that the trends in the development of housing construction in the Udmurt Republic are closely related to the indicator of the standard of living of the population, as well as the preferences of residents of the region. The analysis showed that since 2018, the volume of housing commissioning in the region has been steadily growing. Based on the study of the dynamics of housing supply in the regional market, it has been established that the development of this area is closely related to the implementation of national and regional projects. One of the defining indicators of the possibility of purchasing housing is the availability of mortgage loans. The study showed that in the Udmurt Republic in 2022, the mortgage interest rate was one of the lowest in the Volga Federal District, which is a positive indicator of the availability of loans to improve the living conditions of residents. An extremely acute problem of the Udmurt Republic in the field of housing construction is the issue of the sale of primary housing. The analysis showed that there is an increase in overdue mortgage loans in the region. The authors formulated a thesis about the non-criticality of the indicator at this stage, however, it was determined that special attention should be paid to the growth trend of overdue debt. It was concluded that despite the positive dynamics of the housing commissioning indicator and a significant share of unsold apartments, the problem is the provision of housing to families in need of better housing conditions. An attempt is made to substantiate the author's approach to solving this problem, based on the conclusion of agreements between the executive authorities of the Udmurt Republic and developers engaged in construction activities directly on the territory of the subject.

*Keywords:* regional management, housing construction, project activity, mortgage lending, housing affordability, mortgage debt, improvement of housing conditions, housing commissioning, national project.

Received 20.06.2023

Kasatkina E.A., Candidate of Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Department of Public Service and Personnel Management

E-mail: [kora-tay@yandex.ru](mailto:kora-tay@yandex.ru)

Konovalll D.A., master degree student

E-mail: [konovalll@mail.ru](mailto:konovalll@mail.ru)

Udmurt State University  
Universitetskaya st., 1, Izhevsk, Russia, 426034