

Анализ рынка жилой недвижимости и перспективы его развития

К.А. Гладышева, А.Д. Корнилова

Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия

Обоснование. В статье проанализированы основные процессы в сфере жилищного потребления, спроса на жилье и доступность жилья.

Цель — определить основные тенденции на рынке жилой недвижимости и сформулировать перспективы дальнейшего развития.

Методы. В работе проведен анализ различных статистических данных и информационных источников.

Результаты. Улучшение показателей рынка жилой недвижимости свидетельствует о положительной тенденции развития экономики страны. Падение показателей говорит об обратном. Согласно статистическим данным, число построенных квартир уменьшалось в 2015–2018 г., однако после 2018 г. тенденция изменила свое направление [1].

Стоимость 1 м² первичного и вторичного жилья в 2018–2022 гг. выросла. Также наблюдался рост среднедушевого денежного дохода населения. Однако темпы роста доходов населения несопоставимы с темпом роста цен на жилье, поэтому население не может позволить покупку жилья.

В марте 2022 года было зафиксировано самое высокое значение ключевой ставки, равное 20 %. К концу 2022 года она значительно снизилась до 7,5 % [2]. Коммерческие банки имеют возможность уменьшать ставку по кредитам при условии снижения ключевой ставки ЦБ. Однако стимулирование покупательной способности граждан таким образом не всегда дает ожидаемый результат, так как ипотеки востребованы только тогда, когда на рынке устанавливаются доступные цены на жилье.

Государство осуществляет поддержку застройщиков путем выдачи льготной ипотеки. Однако застройщики стимулируют спрос через свои льготные программы, закладывая комиссию в цену квартиры, что вызывает их удорожание. Исходя из исследования ЦБ — включенная ставка по ипотеке в цене новостроек — 20 %, иногда доходит до 45 %.

Согласно анализу цен РосРиэлт стоимость квартир в среднем по России в новостройках составляет 190 700 р/м², вторичного жилья — 148 956 р/м² [3]. В регионах средняя цена за 1 м² изображена на графике (рис. 1).

В период 2012–2022 гг. наблюдалось уменьшение среднего размера квартир с 59,6 м² до 52,3 м². Также большую долю в общем объеме квартир занимали однокомнатные. Такие структурные сдвиги связаны со спросом, продиктованным средней ценой за 1 м².

Выводы. Таким образом, можно выделить следующие перспективные направления развития рынка жилой недвижимости в России.

1. Новые программы ипотек.

В 2023 году продолжится сотрудничество между банками и застройщиками в части предоставления льготных ставок по ипотеке.

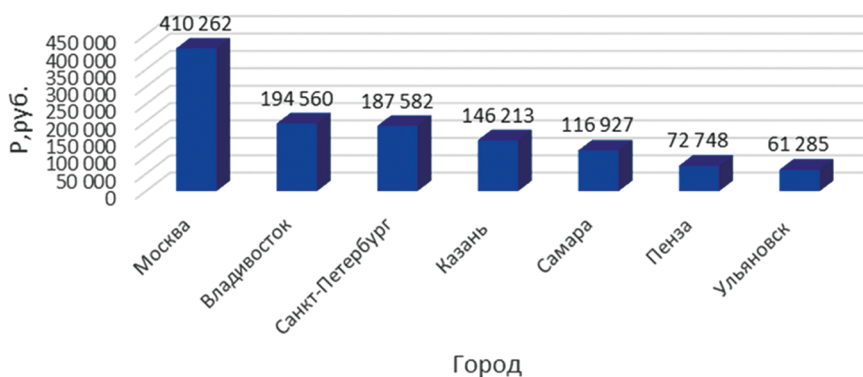


Рис. 1. Средние цены квартир в регионах России, руб.

2. Комплексная застройка.

Согласно 494-ФЗ и Градостроительному кодексу основная задача застройщиков при разработке проекта — создание необходимой инфраструктуры: наличие зеленых зон, социальных объектов, близкое расположение дорог и т. д.

3. Снижение площади жилья.

Среди покупателей значительно повысился спрос на квартиры студии, однушки, евродвушки. Результатом роста стоимости 1 м² является повышение спроса на квартиры с небольшим количеством комнат.

4. Рост цен на квартиры и сокращение предложения в новостройках.

Предстоит сокращение предложения. Высока вероятность сокращения темпов роста стоимости за 1 м².

Ключевые слова: жилая недвижимость; спрос; предложение; размер квартир; ипотека.

Список литературы

1. Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/>
2. Ключевая ставка банка России // Центральный банк Российской Федерации. URL: <https://cbr.ru/>
3. Стоимость недвижимости в России на текущий момент // Цены на недвижимость в России. URL: <https://rosrealty.ru/cena>

Сведения об авторах:

Кристина Александровна Гладышева — студент, группа ЭУПО20о2, институт экономики предприятий; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: gladyshvakristina16@mail.ru

Анна Дмитриевна Корнилова — научный руководитель, кандидат экономических наук, доцент; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: adkomilova@yandex.ru