

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ¹

А. А. Волков

Вологодский научный центр Российской академии наук,
Вологда, Россия

Рынок жилья в России является одним из важных индикаторов состояния экономики. За счет его развития происходит ускоренное функционирование большинства сфер и отраслей региональной экономики. Обеспеченность доступным жильем, отвечающим современным требованиям комфортности и безопасности, является одним из приоритетных направлений социально-экономической политики нашей страны. Исходя из этого автором был проведен анализ ключевых показателей, которые характеризуют современное состояние рынка жилой недвижимости в Российской Федерации и федеральных округах, таких как обеспеченность населения жилой недвижимостью, ввод в эксплуатацию недвижимости, число построенных квартир, объем аварийного жилья, средние цены на рынке жилья и т. д. По итогам анализа были выявлены следующие тенденции: по показателю обеспеченности площадью жилья в среднем на одного жителя Россия существенно уступает развивающимся и развитым странам; ввод в эксплуатацию жилой недвижимости заметно снизился, а цены за один квадратный метр жилья значительно выросли. Методологическую основу исследования составили экономико-статистические методы, синтез, системный анализ, сравнительный анализ. При написании статьи автором использовалась научная литература отечественных и зарубежных авторов, а также данные Федеральной службы государственной статистики и Банка России. Результаты статьи могут быть полезны органам власти при принятии управленческих решений, а также научному сообществу, занимающемуся вопросами рынка жилой недвижимости.

Ключевые слова: рынок жилья, обеспеченность жильем, ипотечное кредитование, первичный рынок, жилищное строительство.

THE PRESENT DAY SITUATION ON RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA

Anatoly A. Volkov

Vologda scientific center of the Russian Academy of Sciences,
Vologda, Russia

Housing market in Russia is one of the most important indicators of economy standing. Accelerated functioning of the majority of fields and branches of regional economy is provided by its development. Provision of affordable housing, which meets today's requirements of comfort and safety, is a priority of social and economic policy of our country. On this basis the author analyzed key indicators characterizing the current situation on residential real estate market in the Russian Federation and federal areas. They are as follows: provision of the population with residential RE, commissioning of RE, the number of apartments of completed construction, the volume of damaged housing, average prices on market, etc. As a result of the analysis the following trends were identified: by figures of housing area per one dweller Russia is lagging behind developing and industrial countries; commissioning of residential RE has dropped and prices on 1 m² have risen. Methodological foundation of the research was formed by economic and statistic methods, synthesis, systematic analysis and comparative analysis. For this article the author used academic literature by home and overseas authors and information of the Federal Service of State Statistics and

¹ Статья подготовлена в соответствии с государственным заданием для ФГБУН ВолНЦ РАН по теме НИР № 0168-2019-0004 «Совершенствование механизмов развития и эффективного использования потенциала социально-экономических систем».

the Bank of Russia. The findings of the article can be useful for authorities in making managerial decisions and for academic community dealing with issues of residential RE market.

Keywords: housing market, provision of housing, mortgage, new house market, housing construction.

Введение

В условиях внешних и внутренних изменений социально-экономической системы социальная стабильность в обществе гарантируется наличием высокого качества жизни населения, которое целиком зависит от полного удовлетворения их потребностей, одной из которых является потребность в жилье. Жилье для человека – это важнейшее, жизненно необходимое социальное благо, его безопасное пристанище, среда существования и обитания всей семьи. Как известно, бездомный человек находится в состоянии общественной нестабильности и неустойчивости. Установлена тесная взаимосвязь высокой заболеваемости и смертности населения с условиями жилья [4]. Кроме того, по степени обеспеченности населения жильем соответствующего качества можно судить и об уровне экономического развития государства. Качество жилищно-коммунальных услуг, состояние жилого фонда и в целом развитость рынка жилья имеют существенное влияние на инвестиционный климат страны и регионов. Улучшение качества недвижимости, увеличение степени им обеспеченности способствуют высокому уровню потребления остальных товаров длительного пользования. 1 марта 2018 г. президент России в ежегодном послании Федеральному Собранию отметил, что проблема жилья тянется из десятилетия в десятилетие. Вместе с тем сопредседатель центрального штаба Общероссийского народного фронта Е. Цунаева указала, что в 655 городах России отмечается низкая обеспеченность жильем¹. Поэтому обеспечение населения комфортным и доступным жильем на период до 2024 г. является одной из главных

национальных целей развития Российской Федерации.

Вопросу состояния рынка жилой недвижимости посвящено множество научных работ, что доказывает его интерес и актуальность в настоящее время. Среди таких исследований хотелось бы отметить вклад ученых Вологодского научного центра РАН, а именно Т. В. Усковой, А. И. Поваровой, О. Н. Гординой, А. М. Черевко, С. А. Кожевникова, М. А. Печенской, которые рассматривали данный вопрос на региональном уровне [6; 9; 10; 13]. Стоит упомянуть таких отечественных и зарубежных ученых, как А. И. Татаркин, М. А. Родайкина, Б. Б. Хрусталева, В. А. Кудрявцева, А. Я. Бурдяк, Дж. Уилкоккс, С. Розенберг, М. Рубашек, М. Рубио, Г. М. Нгеме, Д. П. Сон, М. К. Хасан, Л. Анжелло, В. Кастро, Р. М. Суза, Т. Джонс, Д. Гацлафф, Г. С. Сирманс, А. Улуц [2; 7; 12; 14; 16–23].

Так, например, А. И. Татаркин и М. А. Родайкина [12] в своей работе выделили главные проблемы, возникающие при реализации мероприятий по обеспечению людей комфортным и доступным жильем, а также предложили рекомендации по повышению его доступности. Б. Б. Хрусталева, И. В. Попова, М. Н. Стрёммин в своем исследовании проанализировали основные показатели рынка жилой недвижимости, на основании которых были выявлены причины отставания регионов от средних показателей по стране [14].

Дж. Уилкоккс [23] изучал рынок жилья и построил индекс настроений при покупке недвижимости (HPSI) на основе ответов потребителей на вопросы об условиях покупки и продажи жилья, о приросте доходов и проблемах с работой, а также ожидаемых ценах на жилье и ставках по ипотеке. С. Розенберг [20] с использованием байесовского подхода структурной векторной авторегрессии исследовал влияние денеж-

¹ Исследование показало, что в большинстве городов РФ не строят жилье. – URL: <https://www.interfax.ru/russia/738837> (дата обращения: 22.01.2021).

но-кредитной политики на стоимость жилья. Так, автор выявил, что изменение процентных ставок оказывает положительное и временное влияние на стоимость недвижимости.

М. Ренигье-Биллор и А. Хмелевская [19] в своем исследовании разработали рейтинговую процедуру для рынков жилой недвижимости, которая помогает принимать надежные решения в строительной деятельности. Результаты показали, что рейтинг рынка недвижимости зависит от ожиданий дальнейшего развития территорий и качества жизни, а не от богатства региона.

Таким образом, особое внимание научного сообщества и государственных органов власти делает данную тему актуальной, что подтверждает необходимость дальнейших исследований, в особенности ключевых аспектов изменений рынка жилья в Российской Федерации.

Цель статьи – исследовать современное состояние рынка жилья в России и выявить его тенденции. Для достижения цели необходимо провести анализ ключевых показателей, характеризующих рынок жилья, а также выявить тенденции состояния рынка жилой недвижимости.

Современное состояние рынка жилой недвижимости

В 2019 г. около 40% российских семей нуждались в повышении качества условий жилья¹. Потребность жителей Российской Федерации в жилье в соответствии с рекомендованным ООН международным стандартом качества недвижимости должна составлять не меньше 30 квадратных метров общей площади на каждого человека. Так, например, в настоящее время Россия по показателю обеспеченности жильем значительно уступает многим развивающимся и развитым странам мира. Для сравнения: в Европе на одного жителя приходится в среднем 30–40 м²; в США и Германии этот показатель равен 70 и 39 м²

соответственно; в Польше – 25 м², тогда как в России – 25,2 м² (данные за 2017 г.)². Необходимо отметить, что Минстрой России до 2030 г. внес в проект стратегии развития строительной отрасли программный документ, в котором представлены задачи по достижению целей, заложенных в нацпроекте «Жилье и городская среда», среди которых – увеличение площади жилья до 30 м² на человека³.

За весь анализируемый период общая площадь жилья, приходящаяся на одного жителя страны, увеличилась на 11%, что связано с ростом общей площади жилых помещений, а также снижением численности населения в сравнении с 2018 г. на 0,1%. Среди федеральных округов наибольший прирост показателя наблюдался в Северо-Западном федеральном округе – 15%, а также Южном федеральном округе – 13%. В таких округах, как ЦФО, СКФО, ПФО, УФО и СФО, площадь жилья увеличилась на 9–11%. Наименьший прирост наблюдался у Дальневосточного федерального округа, с 2014 г. он составил около 7% (табл. 1).

Рассматривая среднюю стоимость строительства одного квадратного метра жилья, необходимо выделить Дальневосточный федеральный округ. Как видно из рис. 1, средние цены на дальневосточном рынке недвижимости значительно отличаются от цен как Российской Федерации, так и федеральных округов. По словам главного научного сотрудника Центра анализа доходов и уровня жизни НИУ ВШЭ Н. Зубаревич, резкий рост цен на Дальнем Востоке связан с низким вводом жилья, что может привести к смещению спроса в сторону вторичного рынка. По мнению эксперта, такие цены представляют собой исключительно ожидания собственников.

¹ В России 40% семей хотят улучшить жилищные условия. – URL: <https://realty.ria.ru/20191212/1562322660.html> (дата обращения: 15.05.2021).

² Жилищный вопрос. – URL: <https://econs.online/articles/details/obespechennost-zhilem-v-raznykh-stranakh/> (дата обращения: 15.05.2021).

³ Жилье описали будущее. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4111714> (дата обращения: 15.05.2021).

Таблица 1

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя
в Российской Федерации и федеральных округах в 2014–2019 гг.* (в м² на 1 чел.)

Наименование субъекта	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 к 2014, %
Российская Федерация	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8	26,3	110,97
Центральный федеральный округ	25,1	26,1	26,5	26,5	27,0	27,5	109,56
Северо-Западный федеральный округ	24,4	25,7	26,3	27,0	27,5	28,1	115,16
Южный федеральный округ	22,4	22,9	23,4	24,1	24,7	25,4	113,39
Северо-Кавказский федеральный округ	20,0	20,3	20,7	21,0	21,5	21,8	109,00
Приволжский федеральный округ	24,5	25,1	25,6	26,1	26,7	27,3	111,43
Уральский федеральный округ	23,7	24,2	24,6	25,0	25,4	25,9	109,28
Сибирский федеральный округ	22,8	23,3	23,8	24,2	24,6	25,1	110,09
Дальневосточный федеральный округ	22,3	22,6	22,9	23,2	23,4	23,7	106,28

* Источник: URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13204>

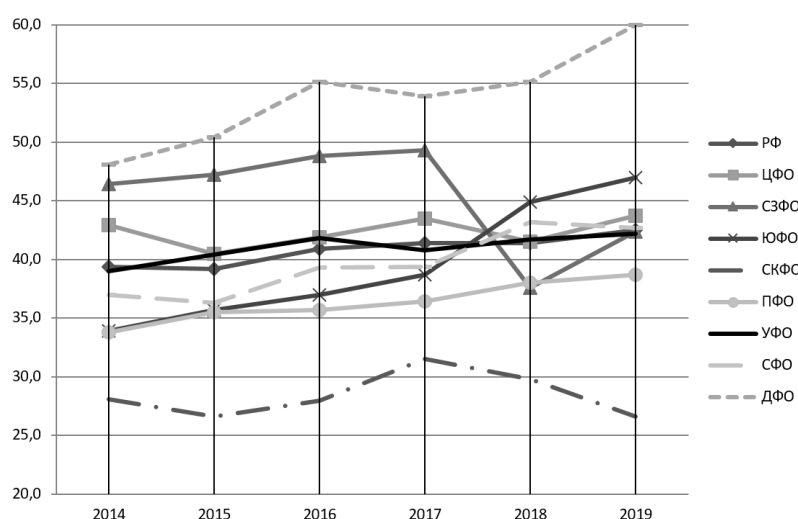


Рис. 1. Средние цены на рынке недвижимости по федеральным округам в 2014–2019 гг. (в тыс. руб. за 1 м²)

Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики.

Н. Зубаревич объясняет, что данная тенденция связана с неразвитостью самого рынка недвижимости в регионах и вместе с тем, по всей видимости, продиктована желанием большинства населения покинуть Дальний Восток, при этом выгодно продать жилье¹. Самый низкий уровень цен за один квадратный метр жилья на конец 2019 г. зафиксирован в Северо-Кавказском федеральном округе. Аналитики объясняют это тем, что на стоимость жилья в этом округе влияют тревожная в плане

безопасности обстановка, а также высокий уровень безработицы, слабо развитая система кредитования и низкий уровень доходов населения². В остальных федеральных округах средние цены варьируются от 30 до 50 тыс. рублей за один квадратный метр недвижимости.

Общая площадь жилых помещений независимо от форм собственности, которая включает в себя жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения и т. д., пригодные для проживания, представлена в табл. 2.

¹ Жилье дорожает без спроса. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4187480> (дата обращения: 20.05.2021).

² Острый угол. – URL: <https://rg.ru/2011/03/30/reg-kuban/jilie.html> (дата обращения: 20.05.2021).

Таблица 2

**Общая площадь жилых помещений в Российской Федерации и федеральных округах
в 2014–2019 гг.* (в млн м²)**

Наименование субъекта	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 к 2014, %
Российская Федерация	3 473	3 581	3 653	3 708	3 780	3 857	111,06
Центральный федеральный округ	979	1 022	1 039	1 041	1 063	1 086	110,93
Северо-Западный федеральный округ	338	356	366	376	384	393	116,27
Южный федеральный округ	364	374	384	396	407	418	114,84
Северо-Кавказский федеральный округ	193	198	202	206	212	217	112,44
Приволжский федеральный округ	729	745	759	772	785	800	109,74
Уральский федеральный округ	291	298	304	309	314	321	110,31
Сибирский федеральный округ	393	402	411	417	423	429	109,16
Дальневосточный федеральный округ	185	187	189	190	192	194	104,86

* Источник: URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13204>

Общая площадь жилых помещений в целом по стране выросла с 3 473 млн м² в 2014 г. до 3 857 млн м² к 2019 г. При этом в Северо-Западном федеральном округе показатель вырос на 16%. Самый наименьший рост показателя наблюдался в Дальневосточном федеральном округе (около 5%). Основные причины такого медленно-

го роста показателя в ДФО связаны с общим падением покупательной способности населения, а также крайне высокими ценами за один квадратный метр жилья в городах данного округа.

В последние годы отмечалась негативная тенденция ввода в действие жилых домов в Российской Федерации (рис. 2).

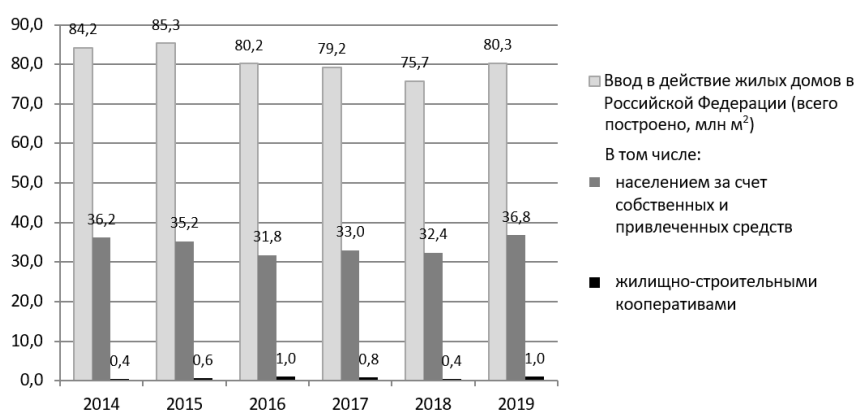


Рис. 2. Динамика ввода в действие жилых домов в Российской Федерации в 2014–2019 гг. (в млн м²)

Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики.

По данным Росстата, представленный показатель за весь рассматриваемый период уменьшился почти на 5% и составил 80,3 млн м². При этом с 2018 г. ввод жилых домов увеличился на 6%, однако это меньше рекордных значений, которые показывала строительная отрасль в 2014–2015 гг. Причина такого роста состоит в том, что в 2019 г. ввод жилья вырос в основном за счет индивидуального жилищного строительства (13%). Руководитель аналитического

центра ЦИАН А. Попов отметил, что переход первичного рынка жилья на продажу через эскроу-счета осложнил дальнейший рост ввода жилых домов. Идет стабильное сокращение числа новых жилищных проектов, что может привести к уменьшению активного предложения на рынке жилья¹.

¹ URL: <https://rcmm.ru/novosti/48497-vvod-zhilja-po-itogam-2019-goda-vyros-za-schet-individualnogo-zhilishhnogo-stroitelstva.html> (дата обращения: 25.05.2021).

В зависимости от покупки жилой недвижимости выделяют рынок первичного и вторичного жилья. Основное отличие первичного рынка недвижимости от вторичного – наименьшая эластичность по цене в краткосрочном периоде, поскольку цена за один квадратный метр жилья зависит от выполненных расходов на его строительство. В большинстве случаев изменения цен на недвижимость связаны со спросом. На стоимость недвижимости влияют разнообразные условия и факторы, кото-

рые можно подразделить на следующие уровни: общие (зависит от ситуации в стране), локальные (зависит от регионального и территориального местоположения объекта недвижимости) и индивидуальные (свойственны определенным объектам недвижимости) [1].

В связи с существующей классификацией недвижимости от экономического класса до элитного предложения на первичном и вторичном рынках жилья имеется широкий ценовой диапазон (табл. 3).

Т а б л и ц а 3

Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья в Российской Федерации в 2014–2019 гг.* (в тыс. руб. за 1 м²)

Наименование показателя	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 к 2014, %
<i>Первичный рынок</i>							
Все квартиры	51 714	51 530	53 287	56 882	61 832	64 059	123,87
В том числе:							
квартиры среднего качества (типовые)	49 189	51 370	55 189	56 609	56 280	61 228	124,47
квартиры улучшенного качества	50 906	49 266	48 675	52 896	60 141	59 097	116,09
элитные квартиры	80 804	87 019	95 937	104 414	131 820	157 273	194,64
<i>Вторичный рынок</i>							
Все квартиры	58 085	56 283	53 983	52 350	54 924	58 528	100,76
В том числе:							
квартиры низкого качества	51 584	49 769	45 149	42 486	47 050	49 122	95,23
квартиры среднего качества (типовые)	52 664	51 574	49 359	48 159	51 157	53 864	102,28
квартиры улучшенного качества	62 288	60 347	59 051	57 673	59 248	63 117	101,33
элитные квартиры	99 261	85 084	75 256	75 032	78 245	84 334	84,96

* Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики.

Анализируя общую цену всех квартир на первичном рынке жилья, можно сказать, что в целом она выросла на 24%, тогда как на вторичном рынке жилья увеличилась лишь на 1%. Рассматривая рынок первичного жилья, отметим, что ценовая динамика у всех типов квартир увеличилась. Отдельно отметим элитные квартиры, стоимость которых значительно повлияла на общий рост цен на недвижимость. Ситуация на вторичном рынке жилья существенно отличается от первичного. Так, квартиры низкого качества и элитные квартиры и вовсе имели отрицательную ценовую тенденцию, а цены на квартиры среднего и улучшенного качества увели-

чились незначительно. Стоит отметить, что до 2016 г. средняя стоимость за один квадратный метр площади на вторичном рынке жилья была выше, чем на первичном, далее картина перевернулась. Причиной этого стало изменение ставок по кредиту, так как ранее ставки на вторичном рынке были ниже (12% годовых против 14%), затем условия уравнились. Еще одной из причин является устаревание жилищного фонда, что также значительно влияет на стоимость жилья [5].

В последнее время в Российской Федерации застройщики отдают предпочтение строительству однокомнатных квартир (табл. 4).

Т а б л и ц а 4

**Число построенных квартир в Российской Федерации
и их средний размер в 2014–2019 гг.***

Наименование показателя	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 к 2014, %
Число квартир – всего, тыс.	1 124	1 195	1 167	1 139	1 076	1 120	99,64
Их средний размер, м ² общей площади	74,9	71,4	68,7	69,6	70,3	73,2	97,73
Из них по видам квартир, в % от общего ввода:							
однокомнатные	41	43	46	46	47	46	112,20
двухкомнатные	31	30	29	29	29	28	90,32
трехкомнатные	19	18	17	16	16	16	84,21
четырёхкомнатные и более	9	9	8	9	8	10	111,11
Индивидуальное жилищное строительство							
Число квартир, тыс.	268	272	251	244	233	277	103,36
Их средний размер, м ² общей площади	135,2	129,6	126,7	135,1	139,1	138,8	102,66
Жилищно-строительные кооперативы							
Число квартир, тыс.	7	11	18	13	7	17	242,86
Их средний размер, м ² общей площади	56,3	54,9	55,4	61,3	57,5	58,4	103,73

* Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики.

Всего в 2019 г. было построено 1 120 тыс. квартир, что на 4 тыс. квартир меньше по сравнению с 2014 г. Средний размер квартиры составил 73,2 м². Наибольший удельный вес в объеме жилищного строительства занимают однокомнатные квартиры. За весь рассматриваемый период их доля составила более 40%, на втором месте по значимости – двухкомнатные квартиры (более 28%). Трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры заняли менее 20% от общего ввода. Причиной востребованности однокомнатных квартир является их стоимость. Чаще такой тип квартиры покупают молодые семьи и родители для детей-студентов, а также инвесторы, которые приобретают их для сдачи в аренду. По мнению директора Института региональных исследований и городского планирования И. Ильиной, «по международным стандартам в квартире должно быть на одну комнату больше, чем жильцов, три комнаты на двух человек, четыре на трех и так далее. В России этот норматив, конечно, не соблюдается»¹.

Обращая внимание на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), отметим

его положительную тенденцию с 2014 по 2019 г. (рост около 4%). Средний размер домов составил более 138 м². Число квартир, построенных жилищно-строительными кооперативами, к концу 2019 г. насчитывало 17 тыс., что в 2,5 раза больше, чем в 2014 г. Средний размер таких квартир – 58,4 м².

В связи с популярностью ИЖС малоэтажное строительство в Российской Федерации становится одним из актуальных и потенциальных направлений в строительной отрасли. Напомним, что малоэтажное строительство представляет собой дома с количеством этажей не более четырех, а также индивидуальный жилой дом.

Как видно из рис. 3, с 2015 по 2018 г. преобладало многоэтажное строительство, однако в 2019 г. наблюдалось преобладание малоэтажного строительства. Это вызвано главным образом высокими ценами на земельные участки (особенно в центральной части города), строительные материалы, что привело к росту цен на многоэтажное жилье, делая его менее ликвидным [8].

Преимущества малоэтажного жилья заключаются в скорости возведения и ценовой доступности. Так, правительство Российской Федерации заявляет, что следует

¹ URL: <https://rg.ru/2020/11/29/v-rossii-stroitsia-vse-bolshe-kompaktnyh-kvartir.html> (дата обращения: 27.05.2021).

строить от 500 тыс. до 1 млн в год индивидуальных домов, ежегодный объем и доля которых должна быть не менее 70 млн м² и 70% соответственно [11].

С повышением цен на недвижимость приобретение квартиры для населения становится все более затруднительным, что не снижает актуальность ипотечного жилищного кредитования.

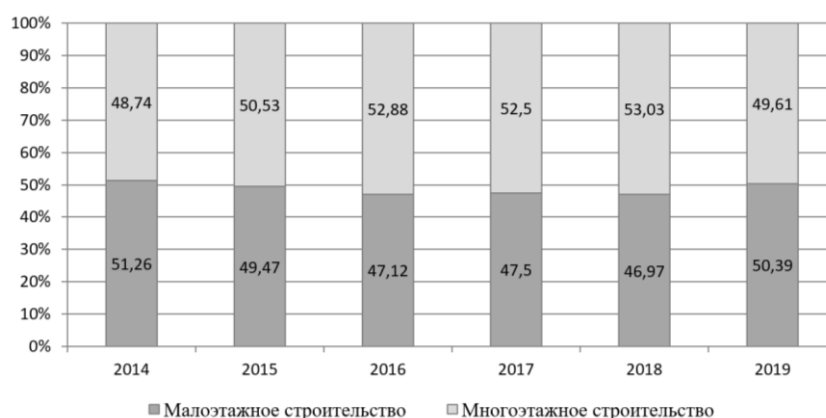


Рис. 3. Соотношение доли малозэтажного и многоэтажного строительства в России за 2014–2019 гг.

Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики.

Официальные статистические данные Центрального банка (рис. 4) показывают, что в 2019 г. было выдано 1,3 млн ипотечных кредитов на сумму 2,8 трлн рублей, что на 85% больше по сравнению с 2015 г. Такой рост был достигнут за счет уменьшения ставки по кредиту и запуска льготных ипотечных программ для приобретения недвижимости [3].

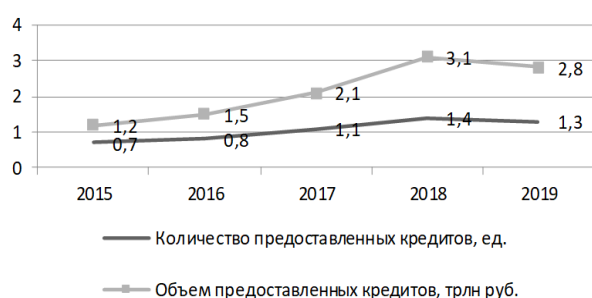


Рис. 4. Динамика количества и объема предоставленных ипотечных кредитов в России за 2014–2019 гг.

Составлено по данным Банка России.

В 2020 г. в связи с пандемией коронавируса главным драйвером для поддержания рынка недвижимости стала государствен-

ная программа льготной ипотеки под 6,5% годовых¹, что позволило увеличить количество выданных ипотечных кредитов и поддержать строительную отрасль [15].

Проблема аварийного жилья в Российской Федерации по-прежнему остается очень актуальной (рис. 5).

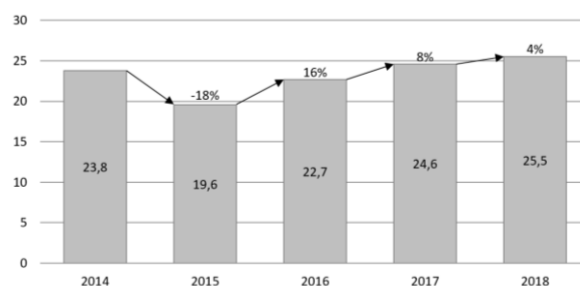


Рис. 5. Динамика объема аварийного жилищного фонда в России за 2014–2018 гг. (в млн м²)

Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики.

Нужно отметить, что начиная с 2015 г. объем аварийного жилья ежегодно увели-

¹ URL: https://www.ng.ru/economics/2020-12-08/4_8034_mortgage.html (дата обращения: 05.06.2021).

чивается. По последним данным этот показатель составляет 25,5 млн м². В действительности, по оценкам специалистов, эти цифры могут быть намного выше. Как утверждает исполнительный директор НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства» С. Разворотнева, объем аварийного жилья до сих пор неясен, поскольку большое количество домов, являющихся аварийными, такими не признаны¹.

Правительство Российской Федерации вплоть до 2024 г. предусмотрело улучшение жилищных условий по всей стране не менее 5 млн семей в год. Стоит напомнить, что переселение жителей из аварийного жилья выполняется в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», исходя из которого в ближайшие несколько лет необходимо расселить 530 тыс. человек, проживающих в аварийных домах². Совладелец группы «Родина» В. Щекин отмечает, что в стране нужно решать проблему аварийного жилья и наращивать объем ипотечного кредитования³.

Заключение

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что развитие рынка недвижимости в России в 2014–2019 гг. сопряжено с действием целого перечня негативных тенденций, таких как:

- низкий уровень обеспеченности жильем в среднем на одного человека в сравнении с зарубежными странами (39 м² и 70 м² в Германии и США против 25,2 м² в России);
- сокращение ввода в действие жилых домов за весь период на 5%;
- большая площадь аварийного жилищного фонда (более 25 млн м² за 2018 г.);

- рост средних цен на жилье (на первичном рынке жилья – на 24%, на вторичном рынке – на 1%).

Строительные компании не могут принять новые условия работы (эскроу-счета), а банки становятся еще одним регулятором рынка недвижимости. Если строительные компании не смогут адаптироваться к новым условиям, это сильно повлияет на рынок недвижимости.

Исходя из сказанного можно предположить, что цены на первичном рынке жилья будут увеличиваться, а ввод жилой недвижимости сократится, что будет способствовать уменьшению предложений на рынке первичного жилья. В результате спрос населения на индивидуальное жилищное строительство и на рынок вторичного жилья будет расти.

Используемые органами власти финансовые инструменты, предлагаемые федеральной программой «Жилище», а также несколько государственных программ для приобретения жилья под более низкий процент смогут поддержать рынок строительной недвижимости, однако этого мало. Необходимо оказывать меры поддержки и застройщикам.

Возможные пути поддержания рынка жилой недвижимости:

- выкуп нераспроданных квартир государственными компаниями у застройщиков, что позволит им завершить строительство объекта и приступить к новому;
- поэтапное раскрытие эскроу-счетов. Благодаря такому изменению в законе застройщик сможет поэтапно получать финансовые ресурсы до конца завершения строительства, что будет способствовать сохранению цен на рынке жилой недвижимости;
- переход на онлайн-продажи недвижимости, что сократит время оформления сделки и поможет застройщику сократить расходы за счет оптимизации процессов.

Данные рекомендации могут быть учтены органами власти при принятии управленческих решений.

¹ URL: <https://www.vologda.kp.ru/daily/26897.7/3941591/> (дата обращения: 10.06.2021).

² URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4499798> (дата обращения: 10.06.2021).

³ URL: https://www.ng.ru/economics/2020-10-01/4_7979_construction.html (дата обращения: 10.06.2021).

Список литературы

1. *Абрамова Н. Ю.* Основные тенденции и перспективы развития рынка жилья в Чувашской Республике // Вестник Российского университета кооперации. – 2018. – № 3 (33). – С. 4–10.
2. *Бурдяк А. Я.* Доступность приобретения жилья в регионах России: динамика и факторы роста // Уровень жизни населения регионов России. – 2012. – № 4 (170). – С. 126–137.
3. *Волков А. А.* Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 3 (38). – С. 324–334.
4. *Гнездилов Е. А., Маннапова А. Н.* Строительство жилья – основа обеспечения социальной стабильности в регионе // Фундаментальные исследования. – 2018. – № 12-2. – С. 234–239.
5. *Клочкова Е. Н., Толстякова М. А.* Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и Экономика. – 2019. – Т. 16. – № 3. – С. 24–33.
6. *Кожевников С. А.* Жилищная проблема в современной России и пути ее решения в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» // Вестник Челябинского государственного университета. – 2019. – № 11 (433). – С. 71–81.
7. *Кудрявцева В. А.* Оценка состояния и развития сектора жилищного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2017. – Т. 7. – № 1 (20). – С. 45–52.
8. *Мухаев А. И., Попова И. В., Дедичкина Ю. В.* Анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в Российской Федерации // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. – С. 332.
9. *Печенская М. А., Ильинский Д. Г.* Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2017. – Т. 10. – № 6 (54). – С. 192–206.
10. *Поварова А. И., Гордина О. Н., Ускова Т. В., Черевко А. М.* Жилищное строительство в регионе: проблемы и пути их решения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2009. – № 2 (6). – С. 77–88.
11. *Сидельников А. Г., Чурута Е. С.* Малоэтажное строительство – перспективы развития в России // Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. – 2019. – Т. 1. – № 2. – С. 485–490.
12. *Татаркин А. И., Родайкина М. А.* Проблемы и перспективы развития жилищного строительства в Свердловской области // Экономика региона. – 2007. – № 1 (9). – С. 22–28.
13. *Ускова Т. В., Гордина О. Н.* Пути решения жилищной проблемы в регионе // Проблемы развития территории. – 2010. – № 2 (50). – С. 14–22.
14. *Хрусталева Б. Б., Попова И. В., Стрёмин М. Н.* Исследование состояния и перспективы развития рынка жилищного строительства в регионах Приволжского федерального округа // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. – С. 733.
15. *Шукин А.* Мастер-класс от застройщиков «Как заработать на господомощи» // Эксперт. – 2020. – № 46. – С. 22–25.
16. *Agnello L., Castro V., Sousa R. M.* The Housing Cycle: What Role for Mortgage Market Development and Housing Finance? // The Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2020. – Vol. 61 (3). – P. 607–670.
17. *Jones T., Gatzlaff D., Sirmans G. S.* Housing Market Dynamics: Disequilibrium, Mortgage Default, and Reverse Mortgages // The Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2016. – Vol. 53 (3). – P. 269–281.

18. Ngene G. M., Sohn D. P., Hassan M. K. Time-Varying and Spatial Herding Behavior in the US Housing Market: Evidence from Direct Housing Prices // *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. – 2017. – Vol. 54 (4). – P. 482–514.
19. Renigier-Bilozor M., Chmielewska A. A Rating System for the Real Estate Market // *Argumenta Oeconomica*. – 2019. – Vol. 2 (43). – P. 427–458.
20. Rosenberg S. Conventional and Unconventional Monetary Policies: Effects on the Finnish Housing Market // *Baltic Journal of Economics*. – 2020. – Vol. 20 (2). – P. 170–186.
21. Rubaszek M., Rubio M. Does the Rental Housing Market Stabilize the Economy? A Micro and Macro Perspective // *Empirical Economics*. – 2020. – Vol. 59 (1). – P. 233–257.
22. Uluc A. Stabilising House Prices: the Role of Housing Futures Trading // *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. – 2018. – Vol. 56. – P. 587–621.
23. Wilcox J. The Home Purchase Sentiment Index: A New Housing Indicator // *Business Economics*. – 2015. – Vol. 50 (4). – P. 178–190.

References

1. Abramova N. Yu. Osnovnye tendentsii i perspektivy razvitiya rynka zhilya v Chuvashskoy Respublike [Main Trends and Prospects of Housing Market Development in the Chuvash Republic]. *Vestnik Rossiyskogo universiteta kooperatsii* [Bulletin of the Russian University of Cooperation], 2018, No. 3 (33), pp. 4–10. (In Russ.).
2. Burdyak A. Ya. Dostupnost priobreteniya zhilya v regionakh Rossii: dinamika i faktory rosta [Affordability of Housing Purchase in the Regions of Russia: Dynamics and Growth Factors]. *Uroven zhizni naseleniya regionov Rossii* [Standard of Living of the Population of the Regions of Russia], 2012, No. 4 (170), pp. 126–137. (In Russ.).
3. Volkov A. A. Ipotechnoe kreditovanie: sushchnost, funktsii i klassifikatsiya [Mortgage Lending: the Essence, Functions and Classification]. *Vestnik Akademii znaniy* [Bulletin of the Academy of Knowledge], 2020, No. 3 (38), pp. 324–334. (In Russ.).
4. Gnezdilov E. A., Mannapova A. N. Stroitelstvo zhilya – osnova obespecheniya sotsialnoy stabilnosti v regione [Housing Construction – the Basis for Ensuring Social Stability in the Region]. *Fundamentalnye issledovaniya* [Fundamental Research], 2018, No. 12-2, pp. 234–239. (In Russ.).
5. Klochkova E. N., Tolstyakova M. A. Rynok zhiloy nedvizhimosti: tendentsii i perspektivy [Residential Real Estate Market: Trends and Prospects]. *Statistika i Ekonomika* [Statistics and Economics], 2019, Vol. 16, No. 3, pp. 24–33. (In Russ.).
6. Kozhevnikov S. A. Zhilishchnaya problema v sovremennoy Rossii i puti ee resheniya v ramkakh natsproekta «Zhile i gorodskaya sreda» [Housing Problem in Modern Russia and Ways to Solve it Within the Framework of the National Project "Housing and Urban Environment"]. *Vestnik Chelyabinskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Chelyabinsk State University], 2019, No. 11 (433), pp. 71–81. (In Russ.).
7. Kudryavtseva V. A. Otsenka sostoyaniya i razvitiya sektora zhilishchnogo stroitelstva [Assessment of the State and Development of the Housing Construction Sector]. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitelstvo. Nedvizhimost* [Izvestiya vuzov. Investment. Construction. Realty], 2017, Vol. 7, No. 1 (20), pp. 45–52. (In Russ.).
8. Mukhaev A. I., Popova I. V., Dedichkina Yu. V. Analiz sovremennogo sostoyaniya i perspektiv razvitiya zhilishchnogo stroitelstva v Rossiyskoy Federatsii [Analysis of the Current State and Prospects of Housing Construction Development in the Russian Federation].

Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya [Modern Problems of Science and Education], 2014, No. 3, p. 332. (In Russ.).

9. Pechenskaya M. A., Ilinskiy D. G. Regionalnye zhilishchnye stroitelnye sberezheniya kak instrument povysheniya dostupnosti zhilya dlya naseleniya [Regional Housing Construction Savings as a Tool for Increasing Housing Affordability for the Population]. *Ekonomicheskie i sotsialnye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz* [Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast], 2017, Vol. 10, No. 6 (54), pp. 192–206. (In Russ.).

10. Povarova A. I., Gordina O. N., Uskova T. V., Cherevko A. M. Zhilishchnoe stroitelstvo v regione: problemy i puti ikh resheniya [Housing Construction in the Region: Problems and Ways to Solve Them]. *Ekonomicheskie i sotsialnye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz* [Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast], 2009, No. 2 (6), pp. 77–88. (In Russ.).

11. Sidelnikov A. G., Churuta E. S. Maloetazhnoe stroitelstvo – perspektivy razvitiya v Rossii [Low-Rise Construction-Prospects for Development in Russia]. *Dalniy Vostok: problemy razvitiya arkhitekturno-stroitel'nogo kompleksa* [Far East: Problems of Development of the Architectural and Construction Complex], 2019, Vol. 1, No. 2, pp. 485–490. (In Russ.).

12. Tatarkin A. I., Rodaykina M. A. Problemy i perspektivy razvitiya zhilishchnogo stroitelstva v Sverdlovskoy oblasti [Problems and Prospects of Housing Construction Development in the Sverdlovsk Region]. *Ekonomika regiona* [The Economy of the Region], 2007, No. 1 (9), pp. 22–28. (In Russ.).

13. Uskova T. V., Gordina O. N. Puti resheniya zhilishchnoy problemy v regione [Ways to Solve the Housing Problem in the Region]. *Problemy razvitiya territorii* [Problems of Territory Development], 2010, No. 2 (50), pp. 14–22. (In Russ.).

14. Khrustalev B. B., Popova I. V., Stremin M. N. Issledovanie sostoyaniya i perspektivy razvitiya rynka zhilishchnogo stroitelstva v regionakh Privolzhskogo federal'nogo okruga [Research of the State and Prospects of Development of the Housing Construction Market in the Regions of the Volga Federal District]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern Problems of Science and Education], 2015, No. 1-1, p. 733. (In Russ.).

15. Shchukin A. Master-klass ot zastroyshchikov «Kak zarabotat na gospomoshchi» [Master Class from Developers "How to Make Money on State Aid"]. *Ekspert* [Expert], 2020, No. 46, pp. 22–25. (In Russ.).

16. Agnello L., Castro V., Sousa R. M. The Housing Cycle: What Role for Mortgage Market Development and Housing Finance? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2020, Vol. 61 (3), pp. 607–670.

17. Jones T., Gatzlaff D., Sirmans G. S. Housing Market Dynamics: Disequilibrium, Mortgage Default, and Reverse Mortgages. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2016, Vol. 53 (3), pp. 269–281.

18. Ngene G. M., Sohn D. P., Hassan M. K. Time-Varying and Spatial Herding Behavior in the US Housing Market: Evidence from Direct Housing Prices. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2017, Vol. 54 (4), pp. 482–514.

19. Renigier-Bilozor M., Chmielewska A. A Rating System for the Real Estate Market. *Argumenta Oeconomica*, 2019, Vol. 2 (43), pp. 427–458.

20. Rosenberg S. Conventional and Unconventional Monetary Policies: Effects on the Finnish Housing Market. *Baltic Journal of Economics*, 2020, Vol. 20 (2), pp. 170–186.

21. Rubaszek M., Rubio M. Does the Rental Housing Market Stabilize the Economy? A Micro and Macro Perspective. *Empirical Economics*, 2020, Vol. 59 (1), pp. 233–257.

22. Uluc A. Stabilising House Prices: the Role of Housing Futures Trading. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2018, Vol. 56, pp. 587–621.
23. Wilcox J. The Home Purchase Sentiment Index: A New Housing Indicator. *Business Economics*, 2015, Vol. 50 (4), pp. 178–190.

Сведения об авторе

Анатолий Анатольевич Волков
инженер-исследователь ФГБУН ВолНЦ РАН.
Адрес: Федеральное государственное
бюджетное учреждение науки «Вологодский
научный центр Российской академии наук»,
160014, Вологда, ул. Горького, д. 56а.
E-mail: aa.volkov95@mail.ru

Information about the author

Anatoly A. Volkov
Research Engineer of the Vologda scientific
center of the Russian Academy of Sciences.
Address: Vologda scientific center of the Russian
Academy of Sciences, 56a Gorky Str., Vologda,
160014, Russian Federation.
E-mail: aa.volkov95@mail.ru