

ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО РЫНКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проведён обзор и анализ жилищного рынка Российской Федерации.

Ключевые слова: рынок, жилище, инвестиции, цена.

Жилищный рынок является одним из самых крупных в нашей стране, затрагивающим интересы всего проживающего в ней населения. Посредством данного рынка обеспечивается: создание жилой недвижимости; оборот прав на объекты недвижимости; взаимодействие между спросом и предложением; установление равновесной цены; эксплуатация; инвестирование и финансирование объектов жилой недвижимости и т. д. Поэтому, в данной статье решено провести обзор основных показателей, характеризующих состояние жилищного рынка РФ.

На рис. 1 представлена динамика изменения общей площади всех и введённых в действие жилых домов.

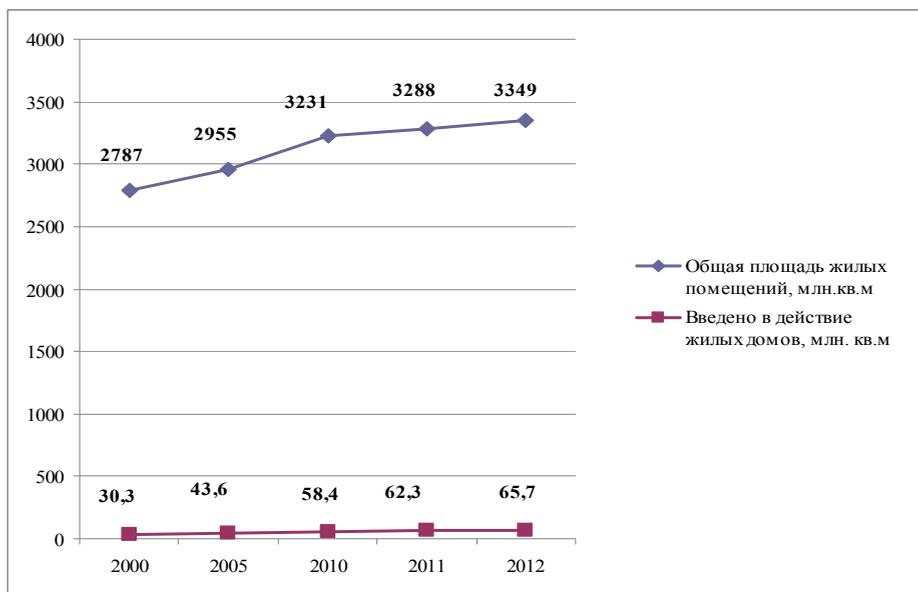


Рис. 1. Динамика изменение общей площади и введённой в действие жилых домов

Из данного рисунка видно, что за рассматриваемый период общая площадь жилых домов увеличилась на 20,17 %, а годовой объём вводимых в действие жилых домов вырос на 116,83 %.

В целом, с 2000 по 2012 год инвестиции в жилища увеличились на 1352,79 % и к началу 2013 года составили 197,68 млрд.руб.

На рис. 2 представлена динамика изменения инвестиций в жилища по федеральным округам.

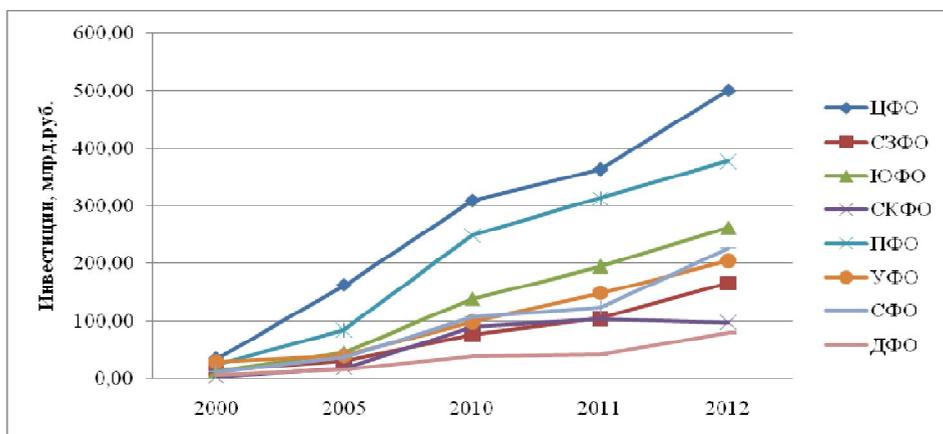


Рис. 2. Динамика изменения инвестиций в жилища по федеральным округам

Из данного рисунка видно, что наибольший объём инвестиций в жилища наблюдается в Центральном федеральном округе (далее — ЦФО), а наименьший — в Дальневосточном федеральном округе (далее — ДФО) (далее Северо-Западный федеральный округ — СЗФО, Южный федеральный округ — ЮФО, Северо-Кавказский федеральный округ — СКФО, Приволжский федеральный округ — ПФО, Уральский федеральный округ — УФО, Сибирский федеральный округ — СФО).

На рис. 3 представлена динамика удельного веса ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда.

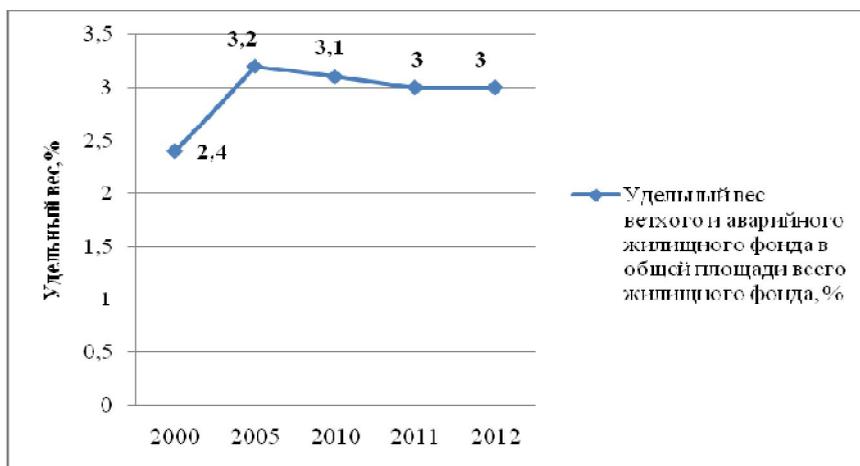


Рис. 3. Динамика удельного веса ветхого и аварийного жилищного фонда

Из данного рисунка видно, что за рассматриваемый период объём ветхого и аварийного жилищного фонда остается примерно на одном достаточно высоком уровне.

На рис. 4 представлен удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда по федеральным округам в 2012 году.

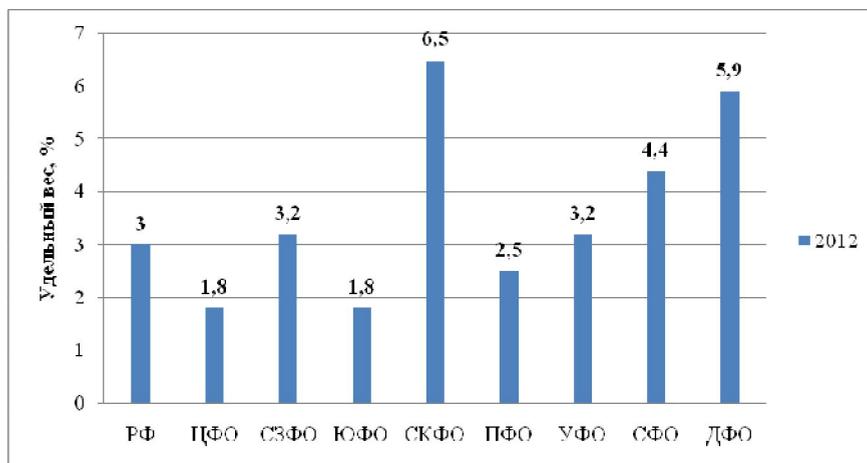


Рис. 4. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда по федеральным округам

Из данного рисунка видно, что наибольший удельный вес ветхого и аварийного жилья наблюдается в СКФО, а наименьший — в ЦФО и ЮФО. В целом, в трёх федеральных округах (ЦФО, ЮФО, ПФО) значение данного показателя ниже среднего по Российской Федерации.

На рис. 5 представлена динамика изменения общей площади всех жилых домов по федеральным округам.

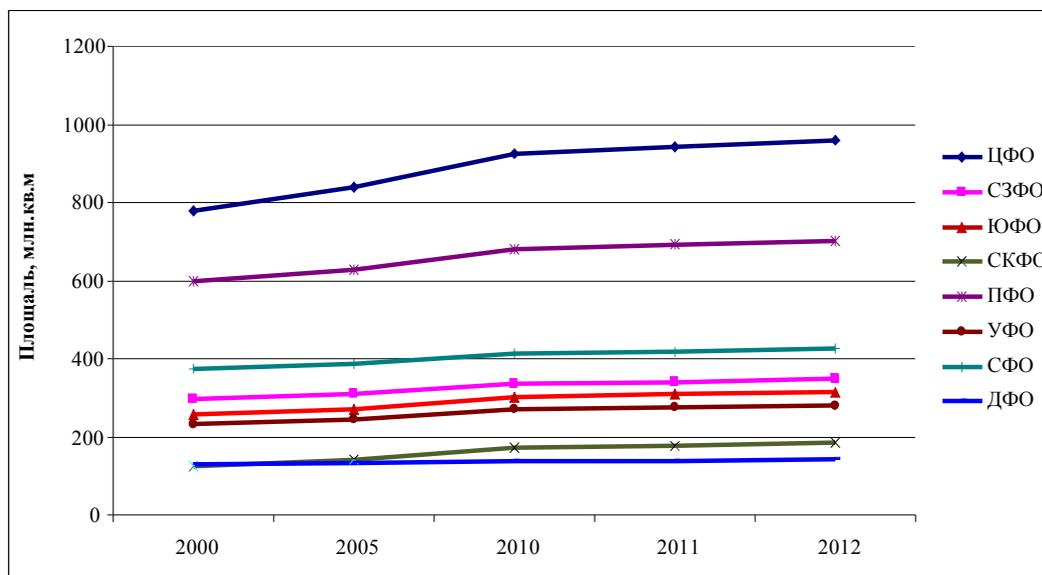


Рис. 5. Динамика изменения общей площади всех жилых домов по федеральным округам

Из данного рисунка видно, что наибольший объём жилой площади находится в Центральном федеральном округе, а наименьший — в Дальневосточном федеральном округе.

На рис. 6 представлена динамика доли общей площади жилых помещений, распределённой по регионам, а также доли населения, проживающего в данных регионах, от общего значения данных показателей по Российской Федерации.

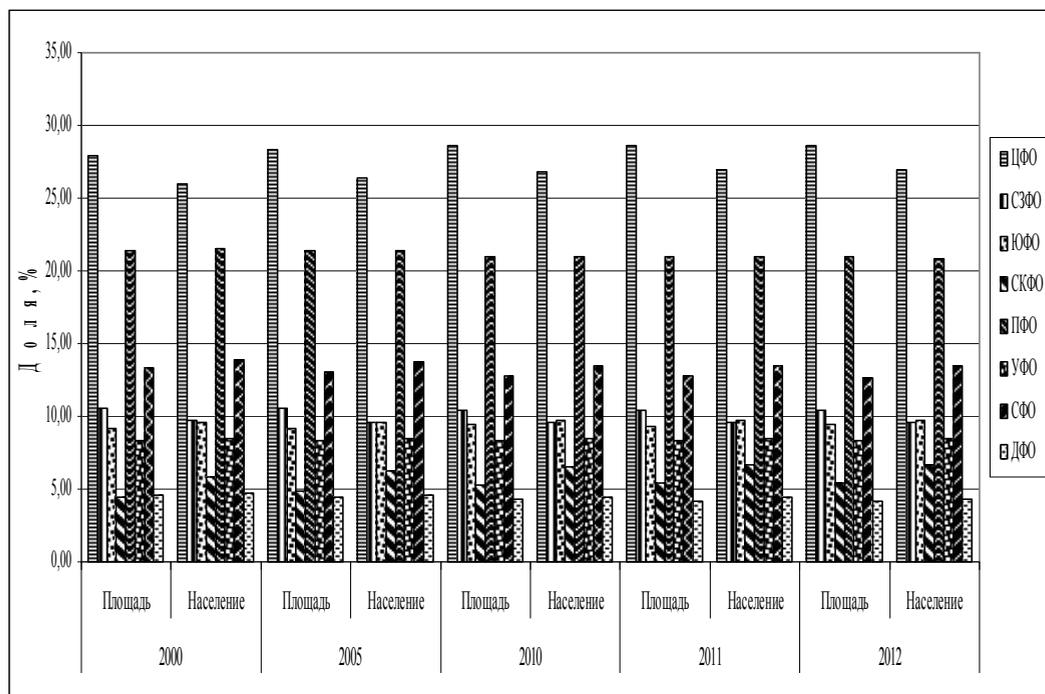


Рис. 6. Динамика доли общей площади жилых помещений и населения по регионам

Из данного рисунка видно, что большая часть населения проживает ЦФО, в котором и наблюдается наибольший удельный вес жилой площади. На втором месте находится ПФО. Наименьшая доля населения проживает в ДФО, в котором наблюдается наименьший удельный вес жилой площади. В целом, удельные веса населения и жилой площади по регионам за рассматриваемый период находятся на одном и том же уровне, в то время, как общая площадь жилых помещений (как было показано ранее) выросла на 20,17 %, а численность населения сократилась на 2,41 %. Это свидетельствует об увеличении общей площади помещений, приходящейся в среднем на 1-го человека.

В табл.1 представлены сведения об изменении общей площади помещений, приходящейся в среднем на 1-го человека в зависимости от федерального округа.

Таблица 1

Общая площадь жилых помещений, приходящихся
в среднем на одного жителя (кв.м)

Федеральный округ	2000	2005	2010	2011	2012
РФ	19,2	20,8	22,6	23	23,4
ЦФО	20,4	22	24	24,4	24,8
СЗФО	20,9	22,6	24,7	24,9	25,4
ЮФО	18,6	19,7	21,9	22,2	22,6
СКФО	17,4	18	18,1	18,6	19,1
ПФО	18,9	20,7	22,7	23,2	23,6
УФО	18,8	20,3	22,3	22,6	22,9
СФО	18,3	19,8	21,4	21,7	22,1
ДФО	19	20,4	21,8	22,1	22,4

Из данной таблицы видно, что за рассматриваемый период общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя РФ увеличилась на 4,2 кв. м. В двух федеральных округах значение данного показателя выше среднего по стране (ЦФО, СЗФО), а в остальных — ниже.

На рис. 7 представлена динамика удельного веса домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями.

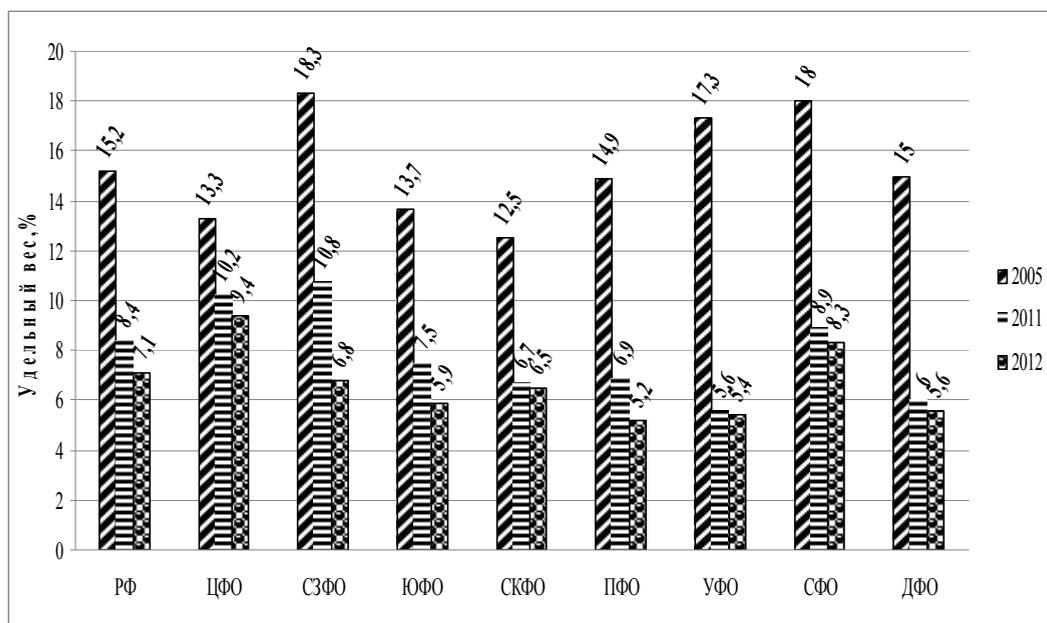


Рис. 7. Динамика доли удельного веса домохозяйств, неудовлетворённых своими жилищными условиями

Из данного рисунка видно, что в целом по Российской Федерации удельный вес домохозяйств, неудовлетворёнными своими жилищными условиями за рассматриваемый период, как и по отдельности в каждом из федеральных округов, снизился. Причём, на протяжении всего периода значение данного показателя меньше среднего по стране в 4-х федеральных округах (ЮФО, СКФО, ПФО, ДФО).

В целом, по Российской Федерации удельный вес домохозяйств, желающих улучшить свои жилищные условия, с 2005 года по 2012 год увеличился с 3,4 % по 11,6 %.

На рис. 8 представлен удельный вес домохозяйств, планирующих улучшить свои жилищные условия в зависимости от намерений.

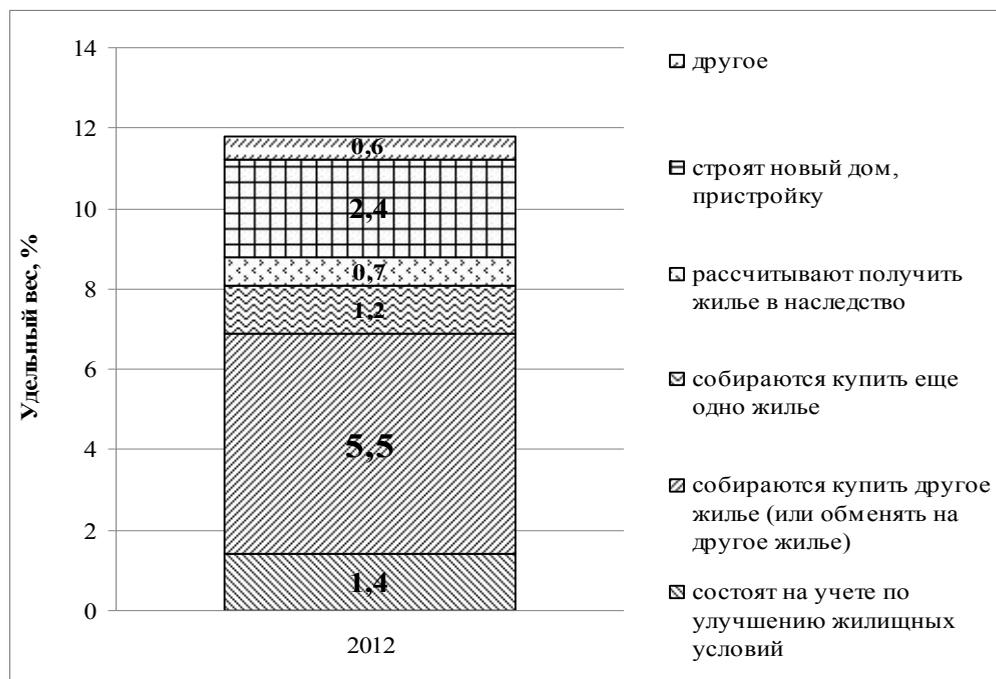


Рис. 8. Удельный вес домохозяйств, планирующих улучшить свои жилищные условия в зависимости от намерений

Из данного рисунка видно, что самым массовым намерением улучшить свои жилищные условия является покупка другого жилья (или обмен на другое жилье). Здесь следует отметить, что основными предполагаемыми источниками денежных средств на покупку (строительство) жилья являются: продажа имеющегося жилья, ипотечный кредит и собственные средства.

На рис. 9 представлено число зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи.

Из данного рисунка видно, что за рассматриваемый период количество зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи за рассматриваемый период выросло. Здесь следует отметить, что более 20 % сделок на рынке жилья к концу 2012 года осуществлена с использованием ипотеки.

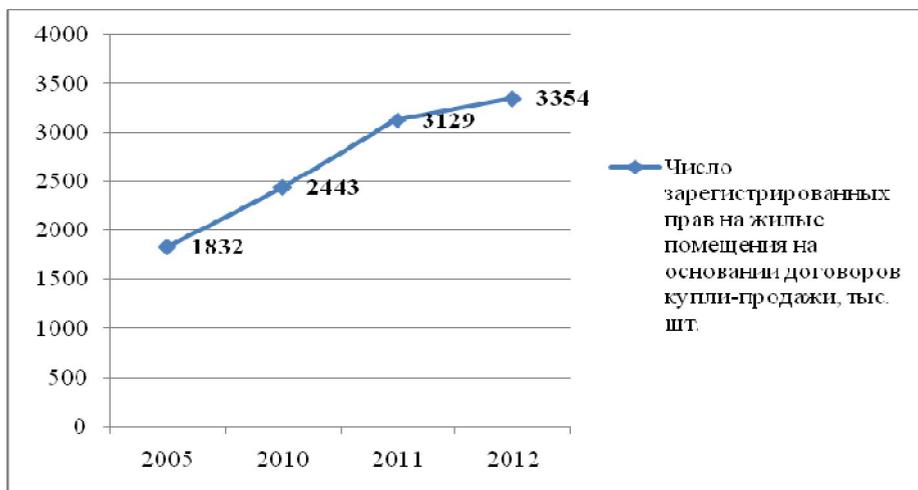


Рис. 9. Число зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи

В табл. 2 представлены данные по средним ценам на первичном и вторичном рынке жилья.

Таблица 2

Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья (тыс. руб./кв. м)

Наименование	2000		2005		2011		2012		2012/2000	
	Первичный рынок	Вторичный рынок								
РФ	8,7	6,6	25,4	22,2	43,7	48,2	48,2	56,4	455,0	755,4
ЦФО	11,1	8,4	34,8	28,7	53,1	71,0	56,3	86,8	407,1	936,1
СЗФО	8,7	6,7	24,4	22,8	52,1	49,6	59,9	51,6	591,4	666,6
ЮФО	7,0	5,7	19,3	18,2	37,8	46,2	40,7	49,1	485,6	756,1
СКФО	5,2	4,1	14,3	13,9	29,0	27,5	29,2	29,8	457,3	620,4
ПФО	7,2	6,2	17,9	17,9	35,7	38,3	41,3	44,6	477,1	617,9
УФО	6,2	5,9	23,4	22,7	41,5	44,9	46,7	56,5	649,4	855,9
СФО	5,5	5,3	21,2	20,0	39,7	42,6	43,0	46,7	683,7	777,5
ДФО	8,0	5,9	26,4	20,4	44,9	58,0	54,7	67,1	584,2	1045,3

Из данной таблицы видно, что за рассматриваемый период средние цены за квадратный метр жилья в целом по Российской Федерации на первичном рынке выросли на 455 %, а на вторичном — на 755,4 %. Наибольший рост на первичном рынке жилья наблюдается в СФО, а на вторичном — в ДФО. В абсолютном значении наибольшая стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке наблюдается в

СЗФО, а на вторичном — в ЦФО. Здесь также следует отметить, что, если в начале рассматриваемого периода стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке была ниже стоимости метра квадратного на первичном рынке, то к концу рассматриваемого периода ситуация изменилась в диаметрально противоположную сторону.

В табл. 3 представлены данные по средним ценам на первичном и вторичном рынке квартир среднего качества (типовые квартиры), под которыми понимаются квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам. Как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами и т. д., но в силу невысокого качества строительства, уступающие качеству квартир современных домов.

Таблица 3

Средние цены на первичном и вторичном рынке квартир среднего качества (тыс. руб./кв. м)

Наименование	2000		2005		2011		2012		2012/2000	
	Первичный рынок	Вторичный рынок								
РФ	7,7	6,4	22,0	21,9	44,8	44,0	49,9	51,3	548,5	698,5
ЦФО	9,7	8,3	28,3	28,0	57,9	59,7	69,7	71,4	622,4	763,0
СЗФО	7,2	6,6	20,7	22,5	50,1	47,3	63,1	51,8	772,5	681,8
ЮФО	4,9	5,1	16,0	17,0	33,3	47,2	36,4	48,2	647,9	847,8
СКФО	–	–	–	–	29,6	27,8	28,8	29,4	–	–
ПФО	6,0	6,1	16,2	18,0	34,2	36,7	37,5	42,8	525,7	607,3
УФО	5,2	5,7	21,6	22,1	44,7	42,2	49,8	53,6	856,2	838,2
СФО	5,3	5,0	19,2	19,9	36,4	38,1	38,3	42,5	621,4	752,7
ДФО	6,3	5,7	24,2	20,0	46,5	54,4	55,4	65,0	780,3	1048,8

Из данной таблицы видно, что за рассматриваемый период средние цены за квадратный метр квартир среднего качества в целом по Российской Федерации на первичном рынке выросли на 548 %, что выше изменения средней цены на первичном рынке, а на вторичном — на 698,5 %, что меньше изменения средней цены на вторичном рынке. Наибольший рост средней цены на первичном рынке жилья наблюдается в УФО, а на вторичном — в ДФО. В абсолютном значении наибольшая стоимость квадратного метра на первичном и вторичном рынках наблюдается в ЦФО.

В табл. 4 представлены данные по средним ценам на первичном и вторичном рынке элитных квартир, под которыми понимаются квартиры в кирпичных и монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце 19-го начале 20-го веков, с металлическими перекрытиями и (часто) лифтами зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурную и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских»

домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущественно кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Таблица 4

Средние цены на первичном и вторичном рынке элитных квартир (тыс. руб./кв. м)

Наименование	2000		2005		2011		2012		2012/2000	
	Первичный рынок	Вторичный рынок								
РФ	13,41	12,01	34,52	35,00	49,04	73,17	54,84	84,53	308,9	603,8
ЦФО	16,83	19,91	46,43	71,30	57,91	162,4	64,71	181,5	284,5	811,9
СЗФО	15,40	10,71	58,95	32,51	109,4	139	107,6	82,15	599,0	667,4
ЮФО	7,52	11,51	19,89	24,81	40,91	54,59	42,25	53,26	461,8	362,7
СКФО	–	–	–	–	36,84	35,11	31,87	38,53	–	–
ПФО	9,83	9,66	21,20	23,31	42,41	46,11	48,74	55,71	396,0	477,0
УФО	8,39	6,89	27,02	27,29	46,32	70,67	48,85	87,14	481,9	1164,0
СФО	8,51	8,67	24,19	25,31	39,52	57,20	44,75	64,66	425,6	645,7
ДФО	10,47	6,46	36,17	32,41	59,16	61,55	66,57	72,40	535,8	1021,2

Из данной таблицы видно, что за рассматриваемый период средние цены за квадратный метр элитных квартир в целом по Российской Федерации на первичном рынке выросли на 308,9 %, что ниже изменения средней цены на первичном рынке, а на вторичном — на 603,8 %, что меньше изменения средней цены на вторичном рынке. Наибольший рост средней цены на первичном рынке жилья наблюдается в СЗФО, а на вторичном — в УФО. В абсолютном значении наибольшая стоимость квадратного метра на первичном рынке наблюдается в СЗФО, а на вторичном — в ЦФО.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1) в период с 2000 по 2012 гг. размер общей площади жилых домов увеличился на 20,17 %, причём наибольший объём жилой площади приходится на Центральный федеральный округ, а наименьший — на Дальневосточный;

2) объём ветхого и аварийного жилищного фонда остаётся примерно на одном достаточно высоком уровне (около 3-х процентов); причём наибольший удельный вес ветхого и аварийного жилья наблюдается в СКФО, а наименьший — в ЦФО и ЮФО;

3) в период с 2000 по 2012 гг. наибольший объём инвестиций в жилища наблюдается в ЦФО, а наименьший — в ДФО;

4) за рассматриваемый период общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя РФ увеличилась на 4,2 кв. м;

5) удельный вес домохозяйств, неудовлетворёнными своими жилищными условиями за рассматриваемый период, как в стране в целом, так и по отдельности в каждом из федеральных округов, снизился, а удельный вес домохозяйств, желающие улучшить свои жилищные условия, с 2005 года по 2012 год увеличилась с 3,4 % по 11,6 %;

б) за рассматриваемый период средние цены:

а) за квадратный метр жилья в целом по Российской Федерации на первичном рынке выросли на 455 %, а на вторичном — на 755,4 %, причем наибольший рост на первичном рынке жилья наблюдается в СФО, а на вторичном — в ДФО;

б) за квадратный метр квартир среднего качества в целом по Российской Федерации на первичном рынке выросли на 548 %, что выше изменения средней цены на первичном рынке, а на вторичном — на 698,5 %, что меньше изменения средней цены на вторичном рынке, причём наибольший рост средней цены на первичном рынке жилья наблюдается в УФО, а на вторичном — в ДФО.

в) за квадратный метр элитных квартир в целом по Российской Федерации на первичном рынке выросли на 308,9 %, что ниже изменения средней цены на первичном рынке, а на вторичном — на 603,8 %, что меньше изменения средней цены на вторичном рынке. Наибольший рост средней цены на первичном рынке жилья наблюдается в СЗФО, а на вторичном — в УФО.

Литература

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.gks.ru>

Об авторе(ах)

Моисеев Владимир Алексеевич — кандидат технических наук, заведующий кафедрой организации строительства и управления недвижимостью, инженерно-строительный факультет, Псковский государственный университет, Россия.

Прокофьев Константин Юрьевич — кандидат экономических наук, доцент кафедры организации строительства и управления недвижимостью, инженерно-строительный факультет, Псковский государственный университет, Россия.

E-mail: tom8271@yandex.ru

V. A. Moiseev, K. Yu. Prokofiev

REVIEW OF THE RUSSIAN FEDERATION HOUSING MARKET

In the article the review and analysis of the Russian Federation housing market is carried out.

Key words: *market, dwelling, investments, price.*

About the author(s)

Moiseev Vladimir Alekseevich, Candidate of Engineering Sciences, Head of the Department of Construction organization and the management of real estate, Faculty of Construction Engineering, Pskov State University, Russia.

Prokofiev Konstantin Yurievich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Construction organization and the management of real estate, Faculty of Construction Engineering, Pskov State University, Russia.

E-mail: tom8271@yandex.ru