

УДК 347.214.2

Е.В. Петрухина, Л.Н. Батищева, И.А. Барановская

Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева, г. Орел,
email: petrukhinelena@yandex.ru

СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И УРОВНЯ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ

Ключевые слова: рынок недвижимости, стоимость жилья, реальные располагаемые доходы, ипотечная ставка, средний размер ипотечной ставки.

В данной статье рассматривается состояние регионального рынка недвижимости, тенденции его развития, общие показатели, влияющие на рынок жилья. Уделено внимание доходам населения. Прослежена прямопропорциональная зависимость данного процесса. Повышение уровня доходов влечет за собой повышение цен на недвижимость, снижение – к их уменьшению.

E.V. Petrukhina, L.N. Batishcheva, I.A. Baranovskaya

Oryol State University named after I.S. Turgenev, Orel, email: petrukhinelena@yandex.ru

THE STATE AND TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET AND THE LEVEL OF INCOME OF THE POPULATION

Keywords: real estate market, housing cost, real disposable income, mortgage rate, average mortgage rate.

This article examines the state of the regional real estate market, its development trends, general indicators affecting the housing market. Attention is paid to the incomes of the population. The direct proportional dependence of this process is traced. An increase in the level of income entails an increase in real estate prices, a decrease leads to their decrease.

Недвижимость – важный элемент рыночной экономики. Это связано с тем, что она выступает в качестве средства производства и потребления. Недвижимое имущество является базой как для личного существования человека, так и для хозяйственной деятельности и развития предприятий [1]. Рынок недвижимости находится под влиянием макроэкономических и геополитических факторов. Геополитические: антироссийские санкции со стороны западных стран, война в Сирии, падение цен на нефть. Всё это привело к оттоку иностранного капитала из России и девальвации рубля. Макроэкономические: повышение уровня инфляции, снижение покупательской способности по причине потери рабочих мест из-за пандемии и девальвации отечественной валюты.

Из-за того, что рынок недвижимости зависит от вышеуказанных факторов необходимо анализировать его состояние и вовремя использовать мероприятия с целью укрепления устойчивости в сфере недвижимости. Это обуславливает актуальность темы исследования.

Цель исследования: проанализировать состояние и тенденции развития регионального рынка недвижимости во взаимосвязи с уровнем доходов населения.

Материал и методы исследования

В ходе написания данной статьи были использованы следующие официальные источники: данные Федеральной службы государственной статистики, официальный сайт Сбербанка и другие. Методологической основой исследования послужили методы статистического и факторного анализа, количественные и качественные методы оценки.

Результаты исследования и их обсуждение

Рынок недвижимости Орловской области представлен риэлтерскими агентствами, организациями ЖКХ, банков, строительными и девелоперскими компаниями. Формирование рынка жилья в новостройках осуществляют около 20 строительных компаний. Согласно рейтингу застройщиков жилья Орлов-

ской области ПАО «Орелстрой» занимает лидирующее положение, за последние несколько лет данной компанией возведено более 1 млн. кв. м. жилья. Второе место принадлежит ООО «Зенит», третье – ОАО «АИЖК Орловской области». Доля остальных компаний традиционно составляет от 5% и ниже [7].

Основные тенденции изменения объёмов строительства жилья в Орловской области в квадратных метрах за 2020-2022 год можно проследить в таблице 1.

Данные таблицы 1 указывают на отрицательную динамику объёма ввода жилья в эксплуатацию в отношении 2022 г. к 2021 г. аналогичного периода. Однако в 2022 году прослеживался рост площади строительства жилых единиц, 2022 г. построено 295661 кв. м, что больше 2021 года на 15%. Для наглядности представим рисунок 1.

Согласно источнику «Социальные новости» к концу 2022 года построят 330 тыс. м². В 2023 году ожидается снижение показателя строительства жилья на 24 тыс. м². Снижение составит 7,3%.

Наибольшей популярностью у застройщиков пользуются дома с повышенной этажностью (таблица 2).

Исходя из данных таблицы 2, можно сделать следующие выводы: к августу 2022 г. отмечается уменьшение количества строящихся домов с повышенной этажностью (18-24 этажей) на 15,8%. При этом в период с 2021 по 2022 годы на дома с высотой в 18-24 этажей приходится наибольшая доля в жилищном строительстве. Так, например, в 2022 г. – 50% от общего числа строящихся домов, в 2021 г. – 54,2%. В целом произошел спад строящихся домов на 8,6%.

Таблица 1

Динамика ввода в действие жилых домов в Орловской области 2020-2022 г. [6]

Вид недвижимости	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Отклонение 2022 г. от 2020 г.	Темп роста 2022 г. к 2020 г., %
Новостройки, м ²	397292	251312	295661	– 25,6	74,42

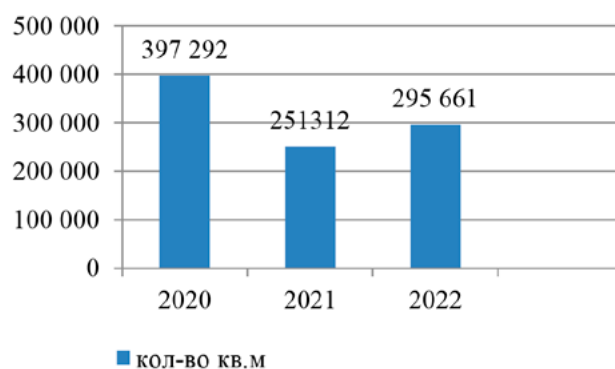


Рис. 1. Динамика ввода в действие жилых домов в Орловской области 2020-2022 гг.

Таблица 2

Динамика структуры строящихся домов в разрезе их этажности в Орловской области

Этажи	Строящиеся дома в 2021 году, ед.	Строящиеся дома в 2022 году, ед.
1-3	1	1
4-8	5	4
9-12	5	7
13-17	5	4
18-24	19	16
Итого	35	32

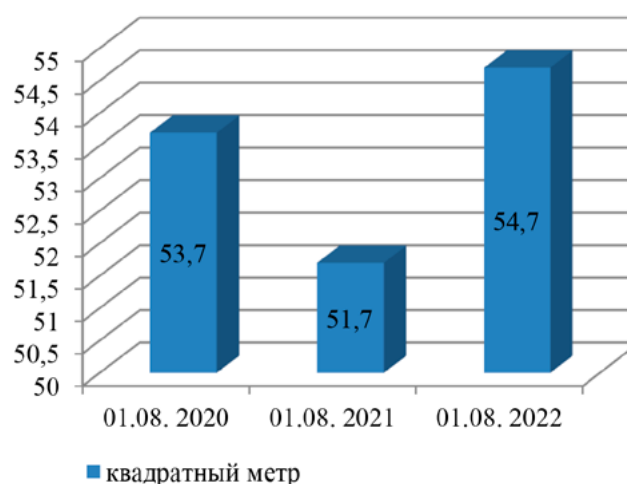


Рис. 2. Тенденции изменения площади строящихся объектов за 2020-2022 годы

Таблица 3

Средневзвешенная цена на первичном рынке недвижимости Орловской области за 2020-2022 годы

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья Орловской области			
2020 год			
кварталы года	все типы квартир	квартиры среднего качества (типовые)	квартиры улучшенного качества
1 квартал	41304	-	41304
2 квартал	43565	-	43565
3 квартал	45791	-	45791
4 квартал	49423	-	49423
2021 год			
1 квартал	52388	37712	52160
2 квартал	59460	36130	59309
3 квартал	63705	38297	63613
4 квартал	65047	39063	65052
2022 год			
1 квартал	67208	41969	66559
2 квартал	73558	45965	73223
3 квартал	77818	45965	77140
Отклонение 2022 г. от 2020 г.			
1 квартал	+25905	-	+25255
2 квартал	+29993	-	+29658
3 квартал	+32027	-	+31349
4 квартал	-	-	-
Темп роста 2022 г. к 2020 г., %			
1 квартал	163%	-	161%
2 квартал	169%	-	168%
3 квартал	157%	-	168%
4 квартал	-	-	-

Таблица 4

Средняя цена за 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке недвижимости в Орловской области по состоянию на 2020-2022 гг.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Орловской области			
2020 год			
кварталы года	все типы квартир	квартиры среднего качества (типовые)	квартиры улучшенного качества
1 квартал	39243	32657	36086
2 квартал	38667	32657	36086
3 квартал	39122	33341	37144
4 квартал	39474	32817	37904
2021 год			
1 квартал	44429	36754	41724
2 квартал	48560	38368	44302
3 квартал	50391	41774	45026
4 квартал	53503	44753	48430
2022 год			
1 квартал	64404	50965	60367
2 квартал	64690	50965	59181
3 квартал	63070	49945	58122
4 квартал	-	-	-
Отклонение 2022 г. от 2020 г.			
1 квартал	+ 25161	+ 18308	+ 24281
2 квартал	+ 26023	+ 18308	+ 23095
3 квартал	+ 23940	+ 16604	+ 20978
4 квартал	-	-	-
Темп роста 2022 г. к 2020 г., %			
1 квартал	164%	156%	167%
2 квартал	167%	156%	164%
3 квартал	161%	150%	156%
4 квартал	-	-	-

Рынок жилья в Орловской области можно разделить на следующие категории: первичный и вторичный рынок. На рынке первичной недвижимости отмечается увеличение средней площади строящихся жилых единиц (рисунок 2).

Как видим из рисунка 2, в августе возросла площадь строящихся единиц на 1,8% в сравнении с августом 2020 года.

В зависимости от района расположения, этажности, качества отделки и прочих параметров стоимость одного квадратного метра жилой площади варьируется в достаточно большом диапазоне

от 45 до 77 тысяч рублей за квадратный метр (первичный рынок), на вторичном рынке цена колеблется от 49 до 63 тысяч рублей за один м² (табл. 3, 4) [3, 4].

Как видим из таблицы 3, на протяжении трех лет происходил рост цен на недвижимость. Причем самый большой скачок произошел во 2 квартале 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. Все типы квартир подорожали на 29993 рубля, т. е на 69%.

Тенденция роста стоимости строящихся квартир в многоквартирных домах сказалась и на рынке вторичного жилья (табл. 4).

Таблица 5

Динамика реальных располагаемых доходов населения в Орловской области за 2020-2022 годы [6]

Кварталы	Годы		
	2020	2021	2022
1 квартал	-2,0%	-4,0%	-1,2%
2 квартал	-6,1%	7,0%	-0,8%
3 квартал	-3,9%	8,9%	-0,8%
4 квартал	-0,1%	3,0%	-0,8%

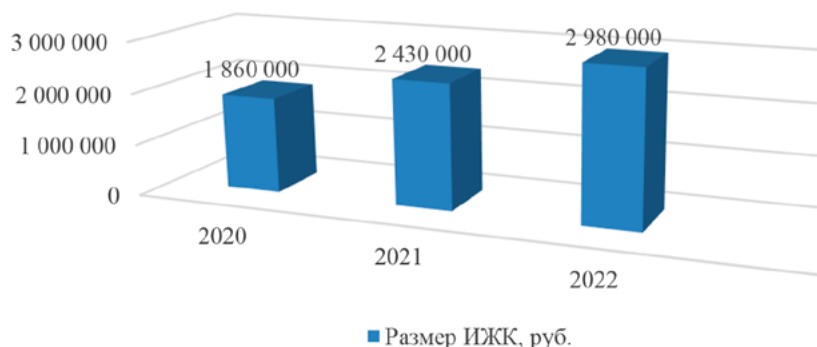


Рис. 3. Размер ипотечного кредита за 2020-2022 годы в Орловской области



Рис. 4. Динамика количества ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Орловской области в 2020-2022 гг.

Согласно данным таблицы 4, в 1 квартале 2020 года средняя стоимость 1 кв. метра жилья всех типов на вторичном рынке недвижимости составляла 39243 руб., из них стоимость кв. метра квартиры среднего класса 32657 руб.; квартир улучшенного качества 36086 руб.

В 1 квартале 2022 года по сравнению с 1 кварталом 2020 года цены на квартиры всех типов повысились на 25161 руб. Также рост цен наблюдался на квартиры среднего класса. Их цена повысилась на 18308 руб. за 1 кв. метр, при этом стоимость квартир улучшенного качества возросла на 24281 руб. за 1 кв. метр.

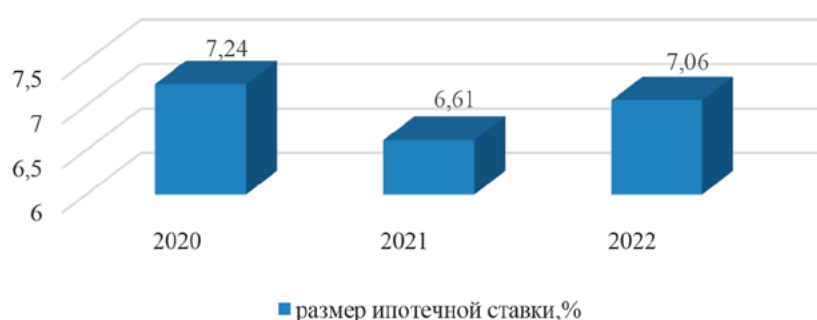


Рис. 5. Динамика изменения размера ипотечной ставки в Орловской области за 2020-2022 годы

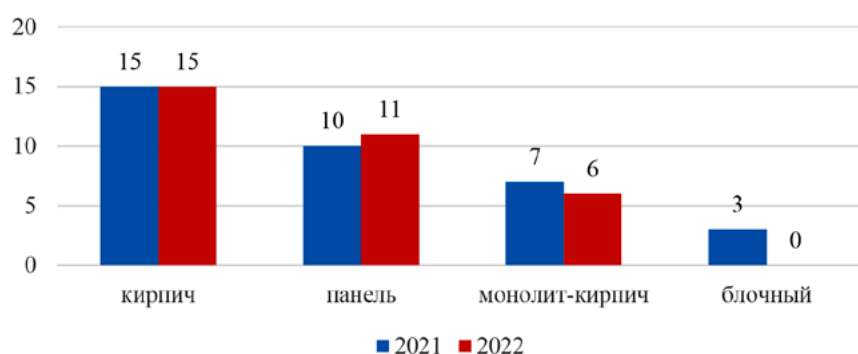


Рис. 6. Материалы стен, используемые при возведении многоэтажных зданий в Орловской области за 2021-2022 годы

Рост цен на квартиры на вторичном рынке наблюдался и во втором квартале 2022 г. по сравнению со 2 кварталом 2020 года. Минимальная цена увеличения наблюдалась в квартирах среднего класса. Рост стоимости на данные типы квартир составил 56%. Что касается третьего квартала, то данный период также характеризуется увеличением цен на все типы квартир. Цена за 1 кв. м. варьируется в следующем диапазоне: от 49945 до 63070 рублей.

Приобретение недвижимости по большей части зависит от покупательской способности населения, чем и обуславливается актуальность исследования динамики доходов жителей Орловского региона. В этой связи рассмотрим, что происходит с платежеспособностью населения (табл. 5).

В 2022 году реальные располагаемые доходы населения в Орловской области имели тенденцию к снижению, в 1 квартале 2022 года спад доходов составил – 1,2%, к 4 кварталу 2022 года – 0,8%.

Связи с тем, что ипотека помогает улучшить жилищные условия, многие прибегают к использованию ипотечного кредита как универсального инструмента приобретения жилья здесь и сейчас.

По состоянию на 2 квартал 2022 г. средний размер ипотечного кредита составил 2980000 рублей (рис. 3).

Как видим из рисунка 3, с 2020 года по 2022 год размер ипотеки увеличился на 60% (1120000 рублей).

Во 2 квартале 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов сократилось на 38% к аналогичному периоду 2020 г. На протяжении трех анализируемых периодов (2020-2022 гг.) самое большое количество выданных ипотечных кредитов наблюдалось в 2021 году и составляло 840 кредитов.

Немаловажную роль в развитии рынка недвижимости играет ипотечная ставка. Рассмотрим изменения ипотечной ставки в течение нескольких лет. Во 2 квартале 2022 года ее процент увеличился и составил 7,06% (рис. 5).

В 2020 году ипотечная ставка по выданным кредитам жителям Орловского региона имела наибольший процент (7,4%), а к 2021 г. снизилась на 0,63% и составила 6,61%, после чего к 2022 году выросла. Данный показатель равен 7,06%.

При продаже нового здания застройщики указывают в описании, какие технологии использовались в процессе возведения той или иной единицы строительства. На сегодняшний день выделяют панельные, кирпичные, блочные, монолитные или монолитно-кирпичные многоэтажные дома. Количественное соотношение видов материала стен по пространенности в Орловской области представлено на рисунке 6.

Данные рисунка указывают на популярность такого стройматериала как кирпич. В 2022 году по данной технологии строятся 15 домов, что составляет 46,9% от общего числа единиц жилищного строительства. Наименьшее количество пришлось на объекты, построенные из монолита-кирпича. Такая же тенденция наблюдалась и в 2021 году, единственным различием сравниваемых годов является то, что в 2021 году застройщики возводили блочные дома.

Выводы

Итак, по итогам анализа можно отметить, что рынок недвижимости Орловской области не стоит на месте, он развивается. В первую очередь происходит заметное развитие первичного рынка недвижимости вследствие увеличения ввода жилья в эксплуатацию. Цены на новостройки растут. От этой тенденции не отстает и вторичный рынок недвижимости, но он находится в более выгодном положении, так как цена за 1 м² меньше, чем на новостройки. Вероятнее всего, увеличение цен происходит по нескольким причинам.

Первая из них – инфляция. Неоспорим факт того, что на рынке растут цены на товары и услуги, следовательно, такое направление событий не обходит стороной стоимость стройматериалов и работ. А это значит – застройщик увеличивает цену строящегося и готового жилья.

Вторая причина – введение эскроу-счетов. Из-за введения данной схемы стали увеличиваться издержки на строительство, соответственно, произошел скачок цен на жилье.

На вторичном рынке происходит цепная реакция. Наблюдая за ростом цен на новостройки, собственник увеличивает стоимость своей квартиры. Каждый собственник считает, что его квартира лучше, значит, она должна быть дороже. А вот реальные располагаемые доходы населения сократились, это и сказалось на количестве выданных ипотечных кредитов. Их число сократилось на 38% по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. С целью поддержания рынка недвижимости к 2023 году возможны следующие виды государственной поддержки рынка недвижимости со стороны банков [5]:

1. Ипотека для IT-специалистов. Программа поддержки приобретения ипотеки для IT-специалистов предполагает приобретение жилья под 5% годовых.

2. Дальневосточная ипотека. Возможность покупки и постройки жилья под 2% в Дальневосточном федеральном округе.

3. Семейная ипотека. Может использоваться семьями в случае, если соблюдены следующие требования:

- Рождение ребёнка в период с 01.01.2018 г. до 31.12.2023 г.
- Наличие детей-инвалидов.
- Усыновление детей при условии соблюдения условий о дате рождения.

Обобщив результаты проведенного анализа взаимосвязи развития рынка недвижимости и платежеспособности населения Орловской области, дадим некие прогнозы на дальнейшую его перспективу. Аналитики прогнозируют снижение стоимости объектов недвижимости на 10-12% в 2023 г. Ожидается увеличение процентной ставки по ипотеке, размера первоначального взноса и требований к заемщикам.

Если воплотятся в реальность прогнозы экспертов о снижении цен на рынке недвижимости, упомянутые в приведенном анализе, и сохранится тенденция снижения ипотечной ставки или останется на прежнем уровне 7,06%, то спрос на жилье повысится, а значит рынок будет стабильно развиваться. Строительные компании продолжают возводить жилье в эксплуатацию, услуги риэлтерских компаний и ЖКХ останутся востребованными, повысится общий уровень жизни населения.

Библиографический список

1. Место недвижимости в рыночной системе. [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/32xbrD> (дата обращения 30.11.202).
2. Российский рынок недвижимости 2022. [Электронный ресурс]. URL: [https:// boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/](https://boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/) (дата обращения 30.11.202).
3. Средние цены на квартиры разных типов на первичном рынке жилья в Орловской области в 2010-2022 гг. [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/32xacz> (дата обращения 30.11.202).
4. Средние цены на квартиры разных типов на вторичном рынке жилья в Орловской области в 2010-2022 гг. [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/32xan3> (дата обращения 30.11.202).
5. Стоит ли брать ипотеку в 2023 году. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kleo.ru/items/career/stoit-li-brat-ipoteku-2023.shtml> (дата обращения 30.11.202).
6. Строительство жилья профессиональными застройщиками // ЕРЗ-Аналитика. [Электронный ресурс]. URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/22119999001REPFLE.pdf> (дата обращения 30.11.202).
7. Топ-10 надежных застройщиков в Орле // Деловой квартал. [Электронный ресурс]. URL: <https://delovoy-kvartal.ru/top-10-nadezhnyih-zastroyschikov-v-orle/> (дата обращения 30.11.202).