

УДК 338.1

А. Е. Жминько

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, e-mail: albina_evgenevna@mail.ru

Ю. М. Бекецкая

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, e-mail: bekeckaaulia@gmail.com

Ю. А. Терехова

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, e-mail: yulya.terekhova.04@bk.ru

ЖИЛИЩНАЯ СТАТИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: рынок недвижимости, новостройки, инвестиции, анализ, регионы.

Положение в жилищном секторе и обеспеченность населения жильем является одним из ключевых факторов, влияющих на уровень и динамику основных демографических показателей. Социальная стабильность общества, уровень безработицы, мобильность рабочей силы и другие факторы в значительной степени зависят от наличия качественного жилищного фонда для удовлетворения современных требований, которые выражаются в возможности покупки жилья. Существующие данные о стоимости продажи квартир на первичном рынке недвижимости по России в целом, а также статистика в разрезе федеральных округов Российской Федерации позволяет прогнозировать обеспеченность жителей жильем на основании покупательной способности. Кроме того, на основании оценки существующих цен можно косвенно оценить приоритетность миграционных движений населения в пределах России.

A. E. Zhminko

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, e-mail: albina_evgenevna@mail.ru

Yu. M. Beketskaya

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, e-mail: bekeckaaulia@gmail.com

Yu. A. Terekhova

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, e-mail: yulya.terekhova.04@bk.ru

HOUSING STATISTICS AND REAL ESTATE MARKET TRENDS

Keywords: real estate market, new buildings, investments, analysis, regions.

The situation in the housing sector and the provision of housing for the population is one of the key factors affecting the level and dynamics of the main demographic indicators. The social stability of society, the unemployment rate, labor mobility and other factors largely depend on the availability of high-quality housing stock to meet modern requirements, which are expressed in the possibility of buying a home. Existing data on the cost of selling apartments in the primary real estate market in Russia as a whole, as well as statistics in the context of the federal districts of the Russian Federation, allows us to predict the availability of housing for residents based on purchasing power. In addition, based on the assessment of existing prices, it is possible to indirectly assess the priority of migration movements of the population within Russia.

Учитывая сложившуюся ситуацию в стране, жители РФ попали в затруднительное положение, они задаются вопросом: стоит ли покупать недвижимость в 2022 году или стоит подождать спада цен, которого

предсказывают специалисты в 2023 году? Данный вопрос требует большого внимания у граждан, ведь покупка квартиры – это очень длительный и трудоёмкий процесс, к которому нужно подходить очень ответ-

ственно. В связи с этим, изучаемая тема является актуальной и требует детального рассмотрения данного вопроса.

Проблемы в социальной политике Российской Федерации еще существуют и вопрос обеспечения граждан доступным жильем является неизменным современным требованием существующих стандартов.

Уровень обеспеченности жильем населения Российской Федерации в настоящее время значительно отстает от уровня аналогичных показателей экономически развитые страны.

Особенность рынка недвижимости состоит в том, что среднестатистический покупатель обычно не имеет ни опыта приобретения, ни опыта инвестирования в недвижимость, кроме того, у него нет информации о фактической цене сделки.

На изменение цен на недвижимость в отдельно взятом регионе оказывают влияние большое количество факторов, такие как местоположение объекта и другие причины, которые могут увеличить спрос и предложение. Изменение изучаемого показателя может происходить как с положительной, так и с отрицательной динамикой.

Пандемия привела к росту цены на жилье, но сейчас цены на жилье падают, создавая основу для замедления реализации на рынке жилья.

Изменение процентных ставок по ипотечному кредитованию приводит также резким изменениям на рынке недвижимости, отпугивая потенциальных покупателей с рынка.

Проведем подробное изучение причин, влияющих на динамику цен как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости.

Во-первых, причинами роста цен на недвижимость служит увеличение спроса. Если спрос увеличивается в определённый промежуток времени, то большее количество людей начинают покупать недвижимость, тем самым спрос превышает предложение, обуславливая рост цен. На спрос также могут влиять и такие экономические факторы как: уровень доходов граждан, предложение альтернативных вариантов, цена, необходимость в приобретении недвижимости и прочие факторы [4].

Во-вторых, сокращение предложения. Уменьшение предложений происходит из-за увеличения спроса, возникает дефицит недвижимости при большом количестве покупателей. На предложение также могут

влиять и такие экономические факторы как: увеличение цен на строительные материалы, удорожание заёмных средств, альтернативные варианты и т.д.

Третьим фактором служит инфляция, когда люди ждут увеличения цен на недвижимость, они начинают покупать квартиры по цене сегодняшнего дня, считая это лучшим вложением денежных средств, тем самым подтверждая временную концепцию денег.

Причины падения цен на недвижимость можно сгруппировать следующим образом. Во-первых, это сокращение спроса, который возникает, когда у людей уменьшается интерес на покупку недвижимости, что приводит к снижению цены.

Во-вторых, увеличение предложения. Чем больше предложение, тем ниже цена. Это происходит из-за того, что количество людей, которые хотели приобрести недвижимость уменьшилось, так предложение превысило спрос, а следовательно цена сократилась.

В-третьих, высокие ставки по ипотеке и отсутствие льготных программ (на вторичном рынке) также оказывают значительное влияние на цены.

В 2015 году цены на недвижимость в большинстве регионов снизились. Это произошло из-за сложной экономической ситуации в стране, которая повлияла на спрос.

Проведем анализ цен на первичном рынке недвижимости в разрезе федеральных округов Российской Федерации (таблица 1).

Обобщив все регионы страны, можно сделать вывод, что 2016 год был стабильным, йены на недвижимость оставались неизменными, а в некоторых районах даже продолжали падать. В 2017 году цены на недвижимость в большинстве регионах России по сравнению с 2015 годом продолжили незначительное падение, не смотря на инфляционные процессы [3].

Затем наблюдается рост цен на первичном рынке недвижимости во всех регионах страны.

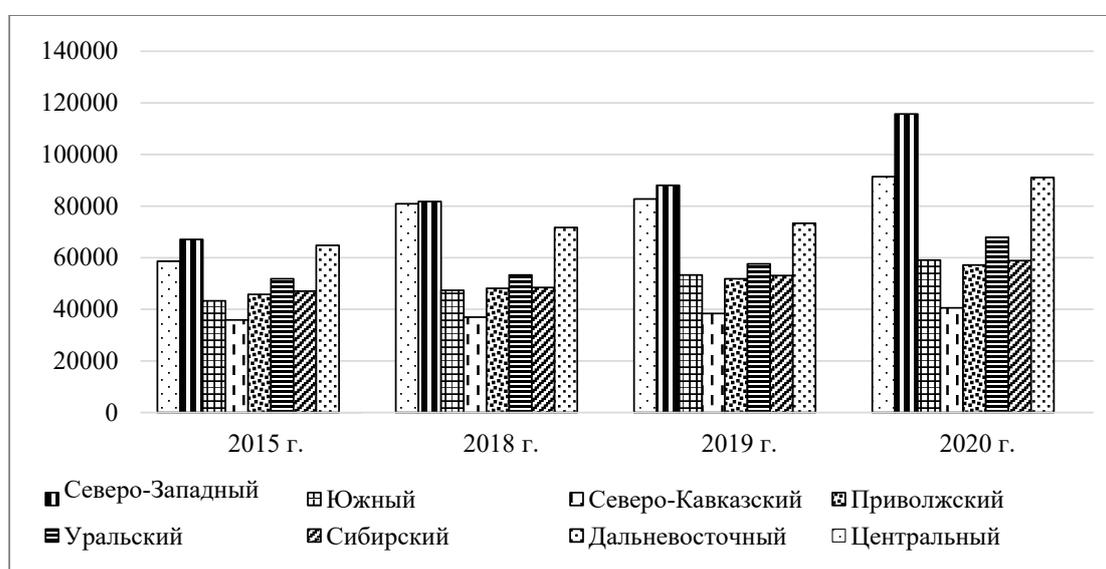
В 2020 году в РФ произошло довольно значительное поднятие цен на недвижимость по сравнению с предыдущим годом в ряде регионов (рисунок).

Так, наиболее значительное увеличение цен за год отмечается в Северо-Западном и Дальневосточном округе, что связано с проводимым Правительством РФ, региональной политики, направленной на заселение данных территорий.

Таблица 1

Средние цены на первичном рынке жилья, руб. за 1 кв. м.

Федеральный округ	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2020 г. в % к	
							2015 г.	2019 г.
Центральный	58615	63903	71510	80873	82740	91393	155,92	110,46
Северо-Западный	67061	74441	77122	81797	88048	115671	172,49	131,37
Южный	43273	43003	43666	47384	53274	59072	136,51	110,88
Северо-Кавказский	35868	34556	36040	36940	38382	40567	113,10	105,69
Приволжский	45800	43413	44527	48108	51803	57177	124,84	110,37
Уральский	51821	48868	50284	53286	57592	67959	131,14	118,00
Сибирский	47018	45206	45240	48431	53090	58869	125,21	110,89
Дальневосточный	64777	66430	67191	71702	73353	91094	140,63	124,19



Тенденция изменения цен на первичном рынке жилья, руб. за кв. м.

В Северо-Западном федеральном округе увеличение квадратного метра жилья в новостройках увеличилось более, чем на 30%, что составило рост стоимости квадратного метра на 27,6 тыс. рублей.

В Дальневосточном федеральном округе рост цен составил 24,2%, то есть стоимость квадратного метра жилой площади на первичном рынке жилья повысилась почти на 18 тыс. рублей.

В Центральном, Приволжском, Сибирском и Южном федеральных округах увеличения жилья на первичном рынке составило в пределах 10%.

В большинстве регионов Российской Федерации происходят миграционные процессы, связанные с урбанизацией, то есть

часть населения с каждым годом всё больше перебирается в более крупные города, а в небольших населенных пунктах остаются пенсионеры или малоимущие, которые не могут себе позволить переезд или покупку нового жилья [1].

Проведем сравнительный анализ стоимости квадратного метра в новостройках Южного федерального округа с другими территориями Российской Федерации, куда входит Краснодарский край (таблица 2).

Стоимость одного метра жилой площади 2020 года в Центральном и в Дальневосточном округе более, чем на 50% выше стоимости данного показателя в Южном федеральном округе.

Таблица 2

Сопоставление стоимости квадратного метра новостроек по Федеральным округам, %

Федеральный округ	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение 2020 г. (+;-) к	
							2015 г.	2019 г.
Центральный	135,45	148,60	163,77	170,68	155,31	154,71	19,26	-0,60
Северо-Западный	154,97	173,11	176,62	172,63	165,27	195,81	40,84	30,54
Северо-Кавказский	82,89	80,36	82,54	77,96	72,05	68,67	-14,21	-3,37
Приволжский	105,84	100,95	101,97	101,53	97,24	96,79	-9,05	-0,45
Уральский	119,75	113,64	115,16	112,46	108,11	115,04	-4,71	6,94
Сибирский	108,65	105,12	103,60	102,21	99,65	99,66	-9,00	0,00
Дальневосточный	149,69	154,48	153,87	151,32	137,69	154,21	4,51	16,52
Южный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x	x

Таблица 3

Стоимость квадратного метра жилья в Южном Федеральном округе

Год	Республика Адыгея	Республика. Калмыкия	Республика. Крым	Краснодарский край	Астраханская область	Волгоградская область	Южный Федеральный округ
2015	34066	30094	50709	44001	40947	38855	43273
2016	32561	29477	45899	42732	41451	39919	43003
2017	32930	29433	49749	42731	41291	40538	43666
2018	35907	30264	55748	46179	42636	44975	47384
2019	38843	29626	66490	52552	47991	46257	53274
2020	46469	34799	72303	58046	57914	50300	59072
Удельный вес стоимости жилья в регионе по отношению к данным по Южному Федеральному округу, %							
2015	78,7	69,5	117,2	101,7	94,6	89,8	x
2016	75,7	68,5	106,7	99,4	96,4	92,8	x
2017	75,4	67,4	113,9	97,9	94,6	92,8	x
2018	75,8	63,9	117,7	97,5	90,0	94,9	x
2019	72,9	55,6	124,8	98,6	90,1	86,8	x

Цена одного метра в Краснодарском крае выше, чем Северо-Кавказском, Приволжском и Сибирском округах. Причем данное соотношение значительно изменилось по сравнению с 2015 годом.

По данным оперативной информации Краснодарстата (<https://krsdstat.gks.ru/>), рост цен произошёл в крупных городах, так, например, в г. Краснодаре цены поднялись на 10-15% с начала 2020 года и до сих пор продолжают увеличиваться. Это произошло из-за инфляции, а также из-за повышения цен на зарубежные товары, что привело

к росту цен на строительные материалы, соответственно и поднялась цена на недвижимость, в связи с чем спрос на недвижимость увеличился, а в начале 2022 года цены выросли ещё на 17% в течение 3-х месяцев.

Во второй половине 2022 года, санкции оставили свой след на рынке недвижимости и стоимость жилья стала несколько снижаться.

Снижение доходов у населения, рост цен на строительные материалы и дефицит некоторых стройматериалов, рост процентов в ипотечном кредитовании «заставило» лю-

дей выбирать съёмное жильё, вместо того чтобы приобретать собственное жильё, поэтому спрос на недвижимость упал. Но даже незначительное падение цен на жильё подорвет доверие, заставив домовладельцев сократить расходы.

Замедление активности также нанесет удар по многим другим секторам экономики из-за связей рынка жилья со строителями, юристами, банками, транспортными компаниями и мебельными магазинами, и это лишь некоторые из них.

Эксперты предсказывают, что к началу 2023 года цена на рынке недвижимости снизится примерно на 10-20% за квадратный метр.

Сравнительный анализ стоимости одного квадратного метра в новостройках по отдельным регионам Южного Федерального округа, проведенный в таблице 3, позволил определить на каком уровне находится стоимость жилья по отношению к стоимости квадратного метра в новостройках в целом.

Наиболее высокими темпами происходит рост стоимости в новостройках Республики Крым. Так, уровень цен на первичном рынке жилья превышает средние показатели по Южному Федеральному округу в 2020 году почти на 25%, причем скорость роста стоимости возросла, кроме

того, прогнозируется дальнейшее увеличение стоимости.

Из выше представленной таблицы видно, что по Республике Адыгея удельный вес цены по отношению к Южному Федеральному округу колеблется в пределах от 72,9% до 78,7%. Причем наименьший показатель отмечен в 2020 году, то есть стоимость жилья в Республике Адыгея увеличивается меньшими темпами, чем по ЮФО в целом.

Подводя итог выше сказанному, можно отметить, что к основным факторам, формирующим спрос на рынке недвижимости, относятся доходы населения, динамика общей численности населения, составляющей которой являются естественные и миграционные причины изменения численности населения, кроме того, необходимо учитывать дифференцированность различных слоев населения, которая выражающаяся в процентных соотношениях между группами населения с различным уровнем обеспеченности, то есть дохода.

Объективная оценка и информационная поддержка всех участников рынка первичной недвижимости позволяет предоставлять продавцам и покупателям актуальную информацию, которая соответствует ожиданиям обеих сторон и приближает обе стороны к взаимовыгодным сделкам.

Библиографический список

1. Ворокова Н.Х., Сенникова А.Е. Анализ и использование экономико-математических моделей в управленческой деятельности // Вестник Академии знаний. 2021. № 45 (4). С. 85-88.
2. Захарова Е.Н., Кацко И.А. К вопросу о прогнозировании сложных процессов // Сборник научных трудов. Вып. № 403(431) Организационно-экономический механизм повышения эффективности аграрного производства. Краснодар, 2003. С.162-166.
3. Кацко И.А., Ляховецкий А.М., Перцухов В.И. Инструменты эконометрического моделирования факторов производства АПК // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2021. № 90. С. 11-20.
4. Кацко И.А., Величко П.Ю., Перцухов В.И. Стратегия и инструментарий индикативного планирования и управления развитием региона // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 52. С. 46-52.
5. Модели и методы прикладных систем исследований (практикум): учебное пособие / Под ред. А.И. Трубилина, И.А. Кацко. Краснодар: КубГАУ, 2014. 449 с.
6. Трубилин А.И., Кацко И.А., Орлов А.И., Фалько С.Е. Модели и методы прикладных системных исследований (практикум). Краснодар: КубГАУ, 2014. 449 с.