

УДК 332.852

Н. В. Королёва

Новороссийский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Новороссийск, e-mail: nvkoroleva@fa.ru

Н. А. Кузнецова

Новороссийский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Новороссийск, e-mail: managers_novoross@mail.ru

А. В. Черенова

Новороссийский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Новороссийск, e-mail: cherenova_alena@mail.ru

АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

Ключевые слова: первичное жильё, Краснодарский край, доступность, ипотечный кредит, рынок недвижимости, стоимость жилья.

В данной статье рассматривается доступность первичного жилья для жителей Краснодарского края с целью изучения тенденций и прогнозирования. Несмотря на ряд мер государства по поддержке населения при приобретении жилья, доступность жилья снижается. В исследовании приведены основные показатели рынка недвижимости первичного жилья за 2021-2023 гг. Рассчитаны индекс доступности и коэффициент доступности. Изучена статистика выдачи ипотечных кредитов для жителей Краснодарского края за последнее время. Проанализированы такие показатели, как средняя стоимость квартир, цены за квадратный метр первичного жилья по России и Краснодарскому краю, динамика ввода жилья в эксплуатацию. На основе проведенного анализа представлены аргументированные рекомендации для повышения доступности жилья, а также сделан прогноз на 2023 год.

N. V. Koroleva

Novorossiysk branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Novorossiysk, e-mail: nvkoroleva@fa.ru

N. A. Kuznetsova

Novorossiysk branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Novorossiysk, e-mail: managers_novoross@mail.ru

A. V. Cherenova

Novorossiysk branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Novorossiysk, e-mail: cherenova_alena@mail.ru

ANALYSIS OF THE AVAILABILITY OF PRIMARY HOUSING IN THE KRASNODAR TERRITORY

Keywords: primary housing, Krasnodar region, affordability, mortgage loan, real estate market, housing cost.

This article discusses the availability of primary housing for residents of the Krasnodar Territory in order to study trends and forecast. Despite a number of government measures to support the population in purchasing housing, housing affordability is declining. The study provides the main indicators of the primary housing real estate market for 2021-2023. The accessibility index and the accessibility factor are calculated. The statistics of issuing mortgage loans for residents of the Krasnodar Territory in recent times has been studied. Analyzed indicators such as the average cost of apartments, prices per square meter of primary housing in Russia and the Krasnodar Territory, the dynamics of housing commissioning. Based on the analysis, reasoned recommendations are presented to increase the affordability of housing, and a forecast for 2023 is also made.

Введение

В современное время развитие такой отрасли как строительство жилой недвижимости считается одним из важнейших экономических показателей страны. Государство ставит перед собой одну из главных задач, а именно повышение доступности жилья для людей, ведь благодаря этому улучшается качество жизни населения, удовлетворяются потребности граждан. Стоит отметить, что поддержка со стороны государства также способствует развитию предпринимательства в строительной сфере.

В стране действует множество льготных программ ипотеки со сниженными ставками, а также субсидии отдельным категориям граждан – молодым семьям, многодетным, сельским врачам и учителям и др. Имеется возможность вернуть часть средств, заплаченных за жильё или получить ипотечные каникулы. Объёмы строительства жилья стабильно растут, так в 2022 году ввод жилья в целом по стране составил 102,7 млн кв.м., рост составил 11% по сравнению с предыдущим годом. Однако доступность жилья снижается. По данным РИА Рейтинга в среднем по России для приобретения типовой квартиры понадобится 5,7 лет, что больше чем в 2021 году. Цены на один квадратный метр резко возросли в среднем по стране на 35% [8]. Сегодня рынок недвижимости переживает трудные времена из-за складывающихся экономических, а также политических ситуаций в стране.

Цель исследования – провести анализ степени доступности жилья на первичном рынке Краснодарского края путем изучения различных факторов. Охарактеризовать перспективы развития рынка жилья в крае.

Материалы и методы исследования

В работе использованы статистические методы исследования, сравнительный, аналитический анализ, метод сравнения и аналогий. В исследовании использовались статистические данные Росстата, Централь-

го Банка, РИА Рейтинга, Сбер Индекса и др., а также результаты исследований ученых по данному направлению.

По темпам жилищного строительства Краснодарский край занимает лидирующие позиции. Не смотря на сложную обстановку в экономике, Краснодарский край многие годы обгонял и Москву, и Санкт-Петербург по объему введенного жилья. Однако не смотря на хорошие показатели региона, жилищную политику очень трудно назвать совершенной.

В настоящее время многие семьи долгое время стоят в очереди на получение жилья. В числе жителей Краснодарского края находится также много переселенцев, беженцев, детей-сирот, которые точно также ожидают получения жилья [1].

В таблице 1 представлены главные показатели развития рынка недвижимости первичного жилья за 2021-2023 гг. в Краснодарском крае.

Из таблицы 1 хорошо видно, что объемы ввода жилья сначала сильно возросли в период с 2021 по 2022 гг., а вот уже за январь-март 2023 г. следует говорить об обратном, потому что в прошедшем году в соответствующем периоде объемы были значительно больше.

Количество построенных квартир также говорит о том, что изначально был значительный прирост чуть более чем в три раза, однако уже в 2023 году по сравнению с январем-мартом прошедших лет показатели явно ниже.

Средний размер квартир становится с каждым годом меньше. Для более подробного исследования стоит рассмотреть среднюю стоимость квартир за данный промежуток времени (рисунок 1 и 2).

Согласно официальным данным Росстата по Краснодарскому краю на первичном рынке средняя цена на жилье сильно возросла. Так, в 2021 году средняя стоимость квартиры составила 3 594 325 рублей, за 2022 г. – 5 030 905 рублей, в 2023 г. – 4 809 046 рублей.

Таблица 1

Главные показатели развития рынка недвижимости первичного жилья за 2021-2023 гг. в Краснодарском крае.

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г. (январь-март)
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	6283, 1	7592	1859,5
Количество построенных квартир, ед.	26800	63500	12600
Средний размер квартир, м ²	46	45,1	43,9

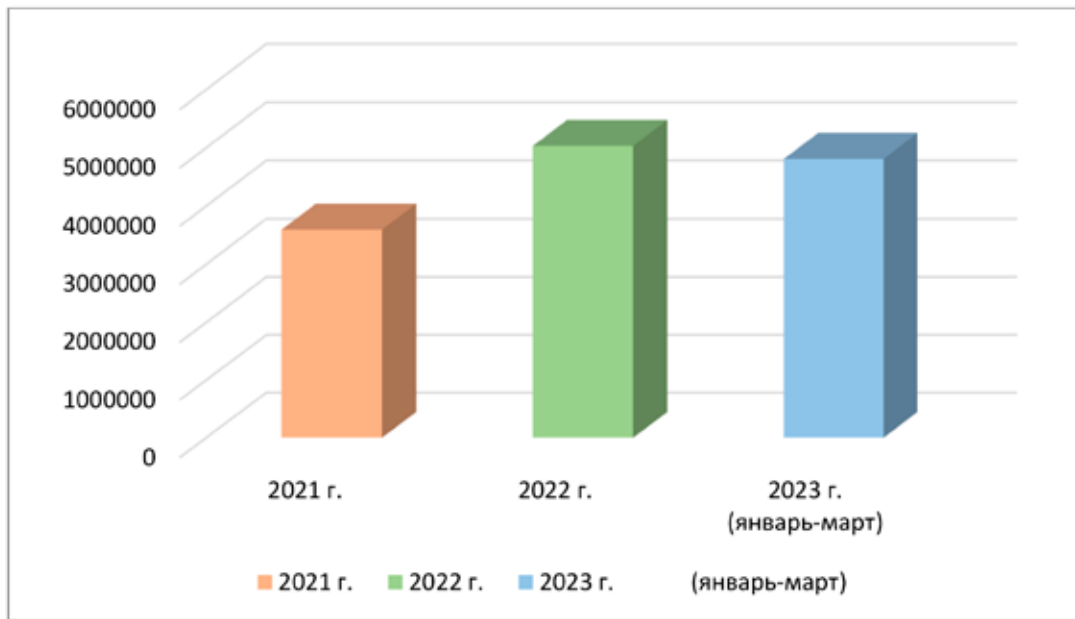


Рис. 1. Средняя стоимость квартир, руб.



Рис. 2. Цены за кв. м первичного жилья в среднем по России и краснодарскому краю, руб.

Стоит отметить, что усредненные данные были посчитаны за 2021 и 2022 гг. за все 4 квартала, тогда как 2023 г. был посчитан по данным только за первый квартал.

Важным фактором является также и то, что квартира может быть более дорогой или более дешевой из-за месторасположения квартиры, а также ее качества. Так, элитные квартиры всегда стоят несколько дороже квартир среднего качества [7].

Исходя из таблицы 1 и графика 1 ясно, что квартиры становятся меньше и дороже. И объяснение тому кроется не только в сложной ситуации в нашей стране, но еще и в льготной ипотеке, которую запустило правительство по всей стране в апреле 2020 года. Жилье не стало более доступным, напротив, население стало реже приобретать квартиры, особенно на первичном рынке.

Льготная ипотека должна была закончить свое действие уже в 2022 году, однако была продлена еще на несколько лет, то есть до 2024 года и уже со ставкой выше. И даже несмотря на то, что в стране есть еще выгодные ипотечные программы, гражданам страны по-прежнему достаточно тяжело приобрести квартиры [6].

Для большей объективности стоит воспользоваться точными расчетами оценки доступности жилья Краснодарского края, а именно рассчитать индекс доступности и коэффициент доступности жилья.

Индекс доступности жилья (ИДЖ) – это метод расчета доступности жилья для среднестатистической семьи, которая способна самостоятельно накопить на жилье:

$$\text{ИДЖ} = C/D \text{ (в год)},$$

где С – средняя стоимость жилья;

Д – средний доход одного человека в год.

Посчитаем ИДЖ за период 2021-2023 гг., где данные для средней стоимости жилья возьмем из выше подсчитанных, а данные среднего дохода одного человека из открытых официальных данных Росстата:

$$\text{ИДЖ (2021 г.)} = 3\,594\,325/522\,122,4 \approx 7,$$

$$\text{ИДЖ (2022 г.)} = 5\,030\,905/580\,800 \approx 9,$$

$$\text{ИДЖ (2023 г.)} = 4\,809\,046/610\,752 \approx 8 \text{ [4]}.$$

Исходя из подсчетов видно, что в действительности ИДЖ стал несколько выше, однако можно спрогнозировать, что в последующие годы этот индекс станет гораздо меньше. В мировой практике данный индекс считается в норме до 3-х лет.

Коэффициент доступности жилья (КДЖ) – это произведение средней стоимости 1 м² жилья и площади квартиры, равной 54 м², деленное на произведение среднего дохода человека на количество членов семьи (обычно за основу берется 3, но мы возьмем 1):

$$\text{КДЖ} = (P*54) / (D*3),$$

где Р – средняя стоимость 1 м² жилья,

Д – средний доход одного человека в год.

Также используя данные выше и официальные данные Росстата за 2021-2023 гг. посчитаем КДЖ:

$$\begin{aligned} \text{КДЖ (2021 г.)} &= (78\,137, 5*54/522\,122,4*1) = \\ &= 4\,219\,425/522\,122,4 \approx 8, \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{КДЖ (2022 г.)} &= (112\,875*54/580\,800*1) = \\ &= 6\,095\,250/580\,800 \approx 10,5, \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{КДЖ (2023 г.)} &= (111400*54/610\,752*1) = \\ &= 6\,015\,600/610\,752 \approx 10 \text{ [3]}. \end{aligned}$$

Подсчеты КДЖ показывают ситуацию хуже, чем подсчеты ИДЖ, вероятно есть какие-то погрешности. К тому же обычно коэффициент доступности жилья рассчитывается для того, чтобы узнать, за сколько лет семье получится накопить на квартиру, откладывая абсолютно все доходы.

Уже отсюда следует небольшой вывод о том, что один человек или небольшая семья вряд ли смогут откладывать все свои доходы на накопление. Именно поэтому одним из главных факторов доступности жилья является доступность ипотеки. Рассмотрим статистику выдачи ипотечных кредитов жителям Краснодарского края за 2021-2023 гг. (рисунок 3).

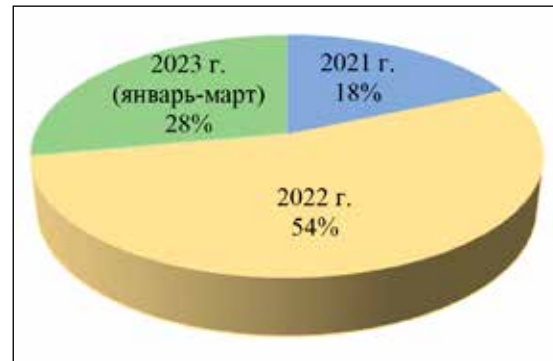


Рис. 3. Статистика выдачи ипотечных кредитов жителям Краснодарского края за период 2021-2023 гг.

Изучая официальные открытые данные по выдаче ипотек для жителей Краснодарского края можно увидеть, что большее количество кредитов было выдано в 2022 г. (54%) и составили 9,6 млрд руб. Однако можно заметить, что за 3 месяца 2023 года было выдано уже 5 млрд руб., что превышает выданную сумму за 2021 год. Отсюда следует, что в 2023 году сумма выданных ипотечных кредитов может сильно превысить прошедший год [2]. Такая интересная динамика может говорить о том, что приобретение квартир могло стать спекулятивным спросом.

И все-таки, в 2023 году на рынке недвижимости первичного жилья как Краснодарского края, так и страны в целом отслеживается позитивная тенденция. В подтверждение этого рассмотрим рисунки 3 и 4, данные для которых взяты с Росстата по Краснодарскому краю.

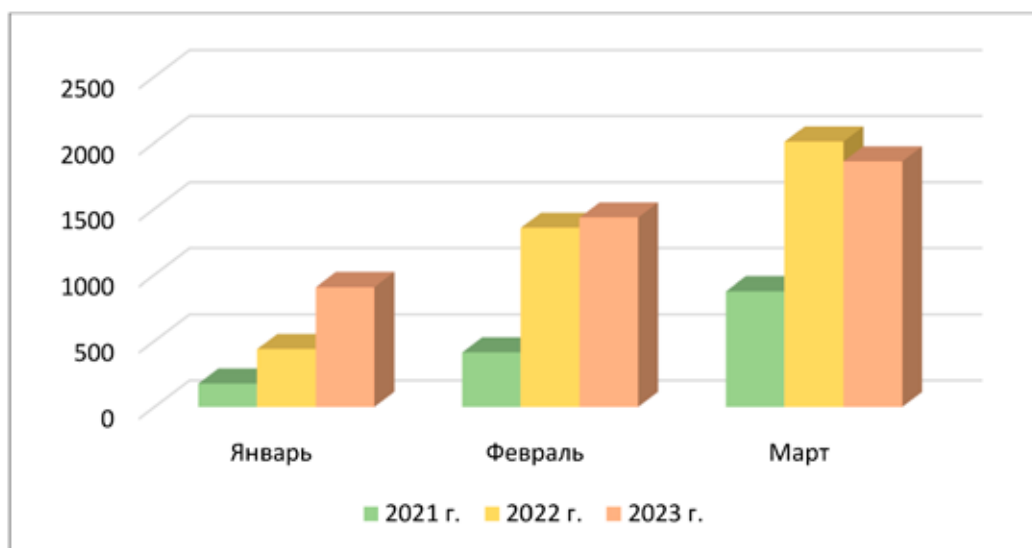


Рис. 4. Динамика ввода жилья накопленным итогом в Краснодарском крае, тыс. м²

Как видим, за прошедшие годы ввод жилья увеличился. За январь-март Краснодарский край стабильно держится на третьем месте среди 85-ти регионов страны не смотря на снижение ввода жилья в марте [5].

Заключение

В заключении отметим, что край стал лидером по России среди жилищного строительства. Однако доступность жилья в Краснодарском крае находится не на самом высоком уровне. Выделим основные проблемы, влияющие на рост цен на жилье. Это, во-первых, повышение цен на стройматериалы, что повышает себестоимость. Во-вторых, высокий уровень миграции из других регионов страны, что повышает спрос на жилье. В-третьих, недвижимость рассматривается населением, как способ ин-

вестирования. Хотя последнее теряет актуальность, так как цены на жильё возросли значительно, а на аренду всего на 10-15%. При этом сократилась разница между ценами на уровне котлована и на готовое жильё. На рост цен на жилье повлияли также минимальные ипотечные ставки, наблюдаемые в 2021-2022 гг. Например, в 2022 году доля ипотеки при покупке жилья составила 80%. Сейчас также действуют всевозможные программы господдержки (семейная, сельская, ипотека для IT и др.), что поддерживает спрос, но не так значительно, так как ипотечные ставки выросли. В 2023 году возможно небольшое снижение цен или, по крайней мере, отсутствие их роста. Хотя бы в связи с тем, что миграционный поток во вторую половину 2022 года в Краснодарский край снизился.

Библиографический список

1. Безуглова М.Н., Воронина А.В. Проблемы обеспечения доступности жилья в Краснодарском крае // Общество: политика, экономика, право. 2017. № 1. С. 54-56.
2. В 2021 году выдача ипотечных кредитов на Кубани увеличилась на 15,6% // Коммерсантъ. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5193316> (дата обращения: 04.05.2023).
3. Едропова В.Н., Шилов М.Е. Методика расчета коэффициента доступности жилья в России в условиях ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. 2008. № 31 (319). С. 18-22.
4. Мустафина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. 2014. № 1 (49). С. 185-188.

5. Росстат: ввод жилья в Краснодарском крае за январь-март 2023 года уменьшился на 7,3% // ЕРЗ. [Электронный ресурс]. URL: https://erzrf.ru/news/rosstat_vvod_zhilya_v_krasnodarskom_krae_za_yanvar-mart_2023_goda_umenshilsya_na_7_3_protsentov_grafiki (дата обращения: 05.05.2023).

6. ЦБ связал снижение доступности жилья с льготной ипотекой на новостройки // Ведомости. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/03/29/968523-tsb-svyazal-snizhenie-dostupnosti-zhilya-s-lgotnoi-ipotekoі> (дата обращения: 02.05.2023).

7. Яроцкая Е.В., Ксанинова Е.К. Анализ рынка жилой недвижимости Краснодарского края // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: сборник статей по материалам IV Всероссийской научно-практической конференции. Краснодар, 2022. С. 435-439.

8. Рейтинг регионов по доступности жилья – 2022 // РИА РЕЙТИНГ. [Электронный ресурс]. URL: <https://riarating.ru/infografika/20220614/630223702.html> (дата обращения: 02.05.2023).