

УДК 336.63

Н. Е. Терешкина

ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет путей сообщения»,
Новосибирск, e-mail: phd_76@mail.ru

О. А. Халтурина

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики
и управления «НИНХ», Новосибирск, e-mail: olga_andre@mail.ru

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИИ: ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ И ДОСТУПНОСТЬ НАСЕЛЕНИЮ

Ключевые слова: жилищный фонд, доступность жилья, домохозяйство, ипотечное кредитование.

Формирование качественного и доступного жилья для населения направлено на рост социального и человеческого капитала, а также выступает прочной основой экономического развития отдельной территории и связано с эффективным удовлетворением базовых потребностей домохозяйств. В статье оценивается состояние жилищного фонда России и анализируются факторы, которые оказывают влияние на его дальнейшее развитие, что в свою очередь отражается на социально-экономической ситуации в государстве. В ходе исследования авторы пришли к выводу, что несмотря на ежегодное увеличение площади жилищного фонда в стране прослеживаются значительные негативные тенденции, связанные с увеличением стоимости жилой площади и ее региональной дифференциацией; низкой доступностью жилья; ростом сроков кредитования, размеров кредитной ставки и задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам.

N. E. Tereshkina

Siberian Transport University, Novosibirsk, e-mail: phd_76@mail.ru

O. A. Khalturina

Novosibirsk state university of economics and management, Novosibirsk,
e-mail: olga_andre@mail.ru

RUSSIA'S HOUSING STOCK: DEVELOPMENT TRENDS AND AFFORDABILITY TO THE POPULATION

Keywords: housing stock, housing affordability, household, mortgage lending.

The formation of quality and affordable housing for the population is aimed at the growth of social and human capital, as well as acts as a solid basis for the economic development of a particular territory and is associated with the effective satisfaction of basic needs of households. The article assesses the state of Russia's housing stock and analyses the factors that influence its further development, which in turn affects the socio-economic situation in the state. In the course of the study the authors came to the conclusion that despite the annual increase in the area of the housing stock in the country there are significant negative trends associated with the increase in the cost of living space and its regional differentiation; low affordability of housing; growth of crediting terms, the size of the credit rate and the population's indebtedness on housing mortgage loans.

Введение

В послании Президента России Федеральному Собранию от 29.02.2024 г. отдельное внимание было уделено достижениям в сфере жилищного обеспечения в стране за последние годы и актуальности дальнейшего наращивания темпов в этой отрасли. Так отмечены рекордный рост объемов строительства жилья, результаты которого превышают в 1,5 раза самый лучший показатель в СССР за 1987 г.; улучшение жилищных условий значительного количества домо-

хозяйств за счет различных льготных ипотечных программ; расселение людей из аварийного и ветхого жилья; модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры [8].

В России с 2018 до 2030 года функционирует государственная программа (ГП) «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», стратегические цели которой направлены на увеличение темпов строительства жилого фонда, обеспечение жильем семей и повышение комфорта и качества

городской среды [5]. С 2020 г. в стране введена в действие ГП «Комплексное развитие сельских территорий», направленная в том числе на обеспечение комфортным и доступным жильем сельского населения [4]. Исходя из отчетов министерств, ответственных за реализацию указанных ГП и результатов проверок Счетной палаты большая часть запланированных целевых показателей выполняется.

В соответствии с «Единым планом по достижению национальных целей развития РФ до 2030 года и на перспективу до 2036 года» одной из национальных целей является «Комфортная и безопасная среда для жизни», в частности стратегическими индикаторами которой в 2030 г. выступают: 1) обеспеченность жилой площадью одного гражданина в размере 33 кв. м; 2) объемы строительства жилья 120 млн кв. м в год; 3) доля обновленного жилищного фонда не менее 23%; 4) количество жителей, переселенных из аварийного жилья – 1 125 тыс. чел.; 5) доступность нового жилья – 106%; 6) численность населения для которого будут улучшены коммунальные услуги – 20 млн чел. и др. [2].

Целью исследования является анализ состояния жилищного фонда Российской Федерации и оценка его доступности домохозяйствам.

Материал и методы исследования

При проведении исследования использовались такие методы научных исследований, как формализации, визуализации, сравнения, синтеза, индукции и обобщения.

Результаты исследования и их обсуждение

Статистические данные свидетельствуют о том, что жилищный фонд страны имеет устойчивую тенденцию к росту (рис. 1).

Как видно из рис. 1 жилищный фонд в целом за период с 2010 по 2023 г. увеличился в 1,3 раза, причем городской жилищный фонд имеет точно такие же показатели роста в 1,3 раза, а сельский – в 1,2 раза. Площадь сельского жилищного фонда в целом за 2023 г. в 2,8 раза меньше, чем городского, что является естественным, т.к. в указанном году население городов по отношению к сельскому преобладало в пропорции 74,9% к 25,1% соответственно. Учитывая, что на конец 2023 г. численность населения России составляла 146 150,8 тыс. чел., то на 1 сельского жителя приходилось 30,3 кв. м площади жилищного фонда, а на городского – 28,3 кв. м [9]. Очевидно, что эти данные являются усредненными и будут значительно варьироваться от уровня доходов отдельных индивидов, региона и населенного пункта.

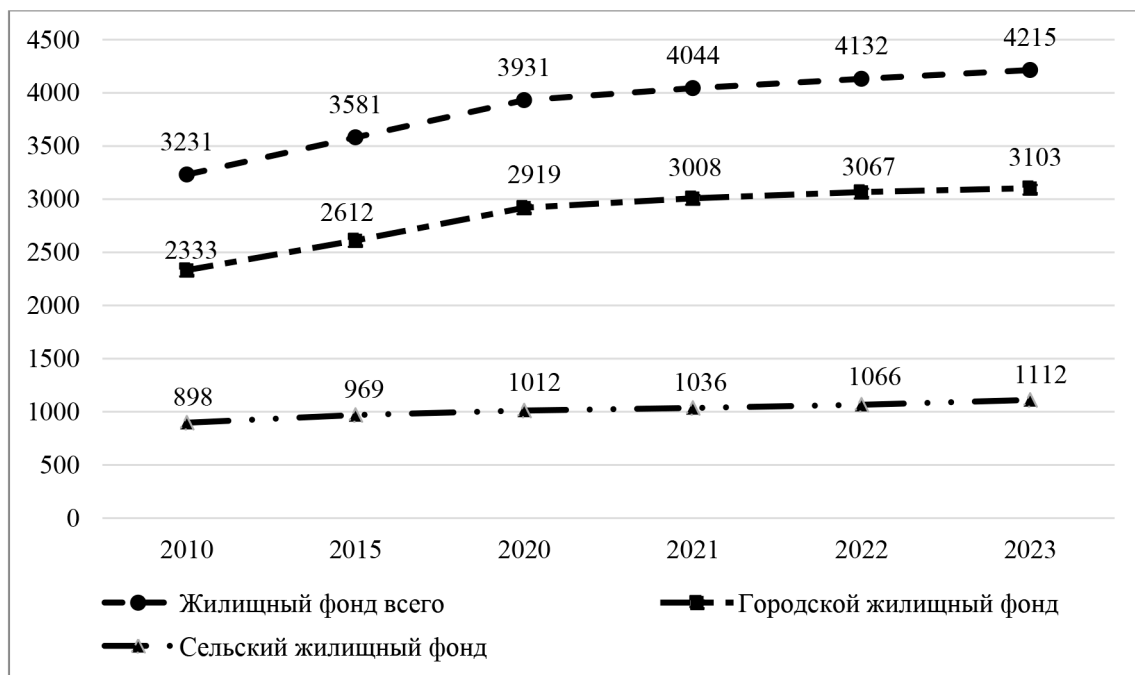


Рис. 1. Изменение жилищного фонда в России, млн кв. м [9]

Но необходимо отметить, что в целом в России городские агломерации и мегаполисы становятся основными формами новой урбанизации, эффект связи региональной пространственной интеграции постепенно усиливается. Это прослеживается буквально во всех крупных городах за период 2010-2021 гг., например, численность населения Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска, Екатеринбурга ежегодно увеличивалась. Исключением из рассматриваемых крупных агломераций стали последние три в 2022-2024 гг., где наблюдается некоторое уменьшение численности населения. Но очевидно, что уровень урбанизации будет продолжать повышаться и тенденция скопления нового городского населения в мегаполисах в будущем станет еще более значительной.

Положительной тенденцией, подчеркивающей увеличение благосостояния и уверенности российских граждан, за исследуемый период 2010-2023 гг. является рост удельного веса жилых домов, построенных самостоятельно населением за счет собственных и привлеченных финансовых ресурсов, который увеличился на 9,4%. Причем на конец 2023 г. таких домовладений стало более половины – 53,1% [9].

Тревожным фактом необходимо выделить ежегодное увеличение площади жилых домов, которые находятся в стадии незавершенного строительства, так в 2010 г. общая площадь таковых составляла 29,7 млн кв. м., а к концу 2023 г. она увеличилась в 2,1 раза до 62,2 млн кв. м [10].

Доступность жилья отражает финансовую способность отдельного домохозяйства приобрести за счет собственных или привлеченных средств жилую недвижимость и после покупки ее содержать. На доступность жилья оказывает влияние совокупность факторов, таких как доходы домохозяйства, цена 1 кв. м жилой площади, размер ставки ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), стоимость страховки, услуг ЖКХ и размер налогов на объект недвижимости. Доступность тесно связана с социальной справедливостью, поскольку различия в доходах и доступе к ресурсам могут привести к неравным возможностям для различных демографических групп. Домохозяйства с низкими доходами часто сталкиваются с более серьезными проблемами в достижении доступности, что приводит к нестабильности и более высокому уровню бедности. Разрешение проблем доступности

жилья имеет решающее значение для действия социальному равенству и обеспечению того, чтобы все люди имели равный доступ к основным потребностям и возможностям на отдельной территории. В целом доступность жилья выступает стратегически важным вопросом для государства в его социально-экономической политике [6].

Одним из факторов доступности жилья, как было указано выше, является стоимость 1 кв. м жилой площади, усредненные значения которой приведены на рис. 2. Очевидно, что это значение будет очень сильно отличаться в зависимости от региона и конкретного населенного пункта.

Из рис. 2 видна интересная особенность, заключающаяся в том, что в 2010 и 2015 гг. жилье на вторичном рынке было дороже, чем новостройки. С 2020 г. происходит устойчивое ежегодное удорожание 1 кв. м жилой площади, как на первичном, так и на вторичном рынке. В целом за 2010-2024 гг. стоимость жилья на первичном рынке увеличилась в 3,4 раза, а на вторичном – 1,8 раза. Показатель цены жилой площади по сравнению со средневзвешенной стоимостью строительства 1 кв. м очень важен, т.к. он влияет на региональную дифференциацию в России и показывает, насколько в отдельных крупных агломерациях застройщики могут завышать стоимость жилья из-за более высокого спроса на него на рынке. Так, например, в 3 квартале 2024 г. при средневзвешенной стоимости строительства в таких мегаполисах, как Москва – 154,2 тыс. руб., средняя стоимость реализации 1 кв. м возведенного жилья составляла – 345,4 тыс. руб. (разница в 2,2 раза), в Санкт-Петербурге – 97,9 и 272,0 тыс. руб. (разница в 2,8 раза) соответственно. Тогда как, например, в Республике Калмыкия – 43,4 и 69,2 тыс. руб. (разница в 1,6 раза), Вологодской области – 48,5 и 89,3 тыс. руб. (разница в 1,8 раза).

В России за период с 2018 по 2024 гг. функционировало несколько различных программ льготного ИЖК: семейная ипотека, утвержденная 30.12.2017 г.; дальневосточная и арктическая ипотека от 7.12.2019 г.; сельская ипотека от 30.11.2019 г.; льготная ипотека на новостройки от 23.04.2020 г.; IT-ипотека от 30.04.2022 г.

Фондом «Институт экономики города» проводится ежегодный мониторинг состояния доступности жилья населению в России, основные результаты которого за исследуемые периоды представлены на рис. 3.

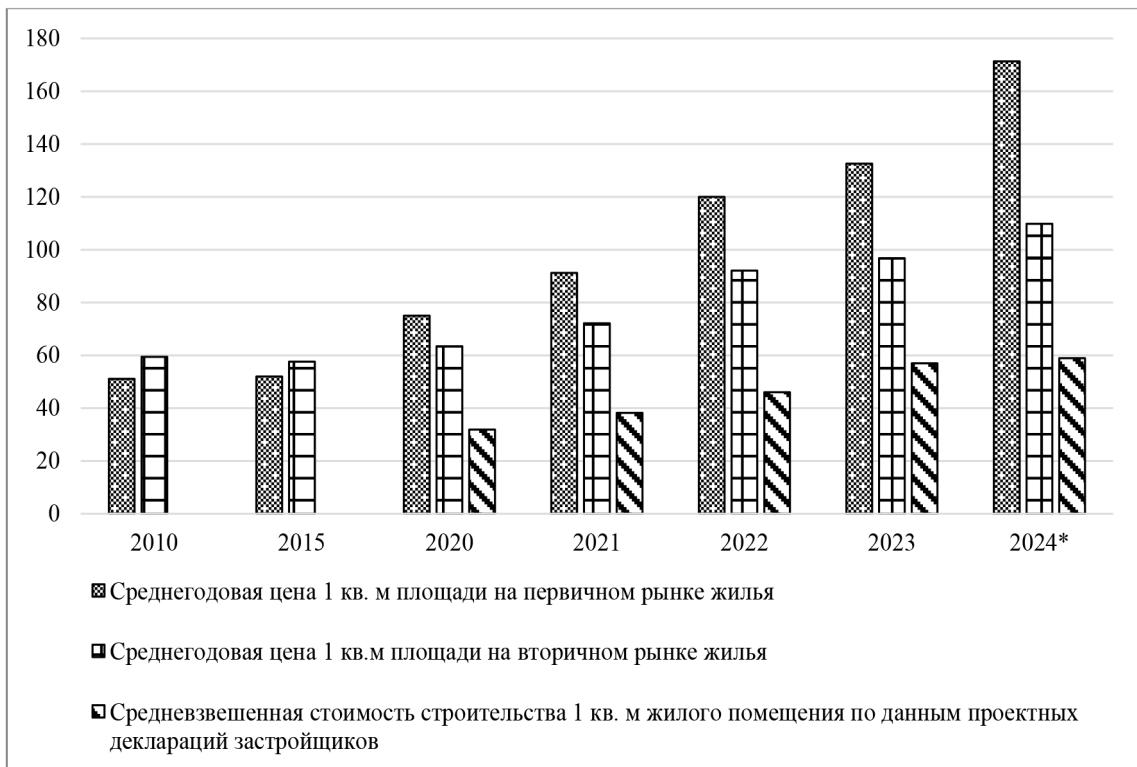


Рис. 2. Среднегодовая цена* и средневзвешенная стоимость строительства** 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в России, тыс. руб. [11]

* Среднегодовая цена 1 кв. м в 2024 г. приведена по данным за 1-3 кварталы

** Данные средневзвешенной стоимости строительства в РФ за 2010 и 2015 гг. отсутствуют

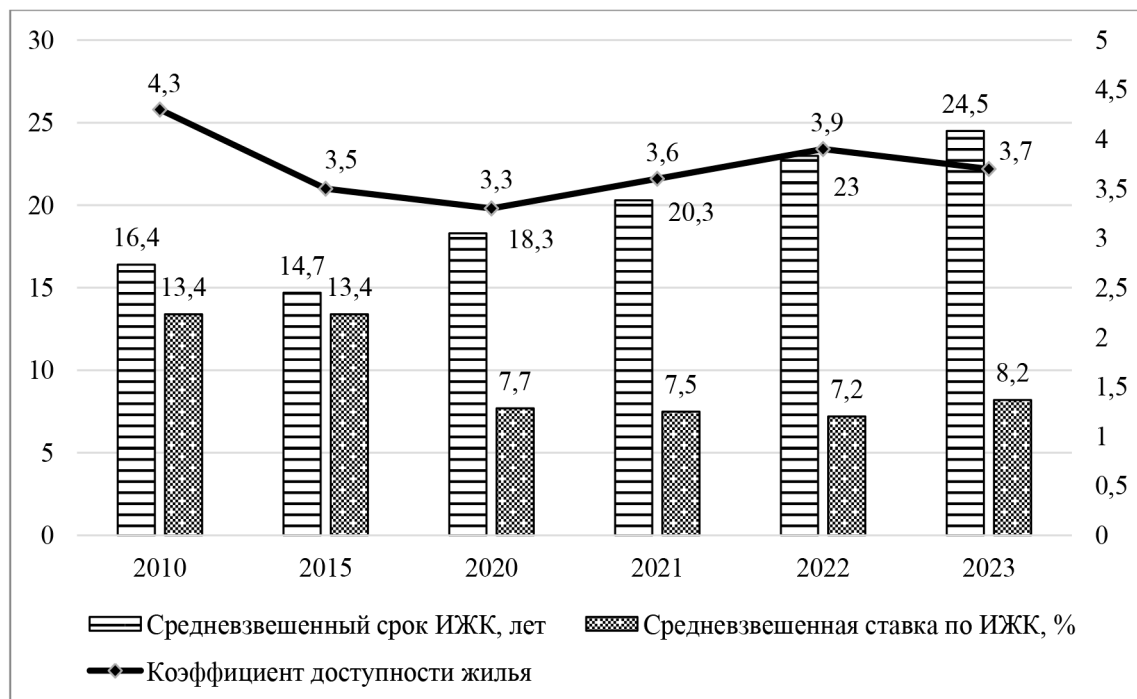


Рис. 3. Доступность жилья населению России, в т.ч. за счет ипотечного кредитования [1]

Задолженность по ИЖК физических лиц в России [7]

| Показатель | 01.01.2020 | 01.01.2021 | 01.01.2022 | 01.01.2023 | 01.01.2024 | 01.12.2024 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Задолженность по ИЖК, млн руб., в т.ч.: | 7 636 847 | 9 290 811 | 11 768 408 | 13 844 977 | 18 015 883 | 19 123 294 |
| просроченная задолженность по ИЖК, млн руб. | 72 971 | 78 252 | 63 976 | 58 716 | 61 256 | 92 928 |
| Темпы роста просроченной задолженности по ИЖК, % | 97,8 | 107,2 | 81,8 | 91,8 | 104,3 | 151,7 |

На основании данных рис. 3, можно сделать следующее заключение: за исследуемый период 2010-2023 гг. наблюдается устойчивая тенденция к росту средневзвешенного срока ИЖК, который увеличился на 8,1 лет; коэффициент доступности жилья (отражает срок в годах, который необходим одной семье из трех человек, чтобы накопить на квартиру в 54 кв. м, при условии, что все деньги будут откладываться на эту покупку) в 2023 г. ниже, чем в 2010 г., но минимальное его значение было достигнуто только в 2020 г.; средневзвешенная ставка по ИЖК в 2020-2022 гг. значительно снизилась по сравнению с анализируемыми 2010 и 2015 гг., почти в 1,8 раза. Но ее непосредственно рыночное значение в 2024 г. имеет тенденцию к резкому увеличению из-за роста ключевой ставки Банка России до 21%, так, например, по оценкам экспертов к декабрю 2024 г. рыночная ставка ипотечных кредитов была в диапазоне 28,4-30,4%, а льготная семейная ипотека не изменилась, сохранив 6% [3].

Тенденции изменения объемов задолженности по ИЖК отражены в таблице, т.к. все льготные ипотечные программы начали функционировать после исследуемых 2010 и 2015 гг.

Исходя из данных в таблицы необходимо отметить значительный рост задолженности по ИЖК за неполные последние пять лет, которая возросла в 2,5 раза. Просроченная задолженность ИЖК имела тенденцию к уменьшению на начало 2023 г., но резко стала расти и к декабрю 2024 г. выросла на 47,4%. На фоне информации об отмене государством части льготных программ ИЖК отечественные банки значительно нарастили их выдачу в последней трети 2023 г., например, рекордное значение за сентябрь составило – 238,2 тыс. ед. выданных кредитов против 72,3 тыс. ед. за ноябрь 2024 г., разница в 3,3 раза [7]. Очевидно, что ухудшение макроэкономической ситуации в стране при-

ведет к еще большему росту задолженности. Также с учетом того, что срок ИЖК крайне продолжительный по времени, в среднем 25 лет, в жизни любого домохозяйства может произойти много не только позитивных, но и негативных событий при которых кредитное бремя станет неподъемным.

Заключение

Проведенное исследование позволяет констатировать, что положительным фактом является ежегодное увеличение и обновление жилищного фонда в России, в т.ч. за счет роста строительства домовладений физическими лицами.

Но одновременно с этой позитивной тенденцией прослеживается значительное количество негативных аспектов. Так население России сконцентрировано в больших городах, что дает ему более разнообразный потребительский выбор, перспективы лучшего трудоустройства, получение эффективного и качественного образования, медицинского обслуживания и др. Соответственно видна четкая ценовая дифференциация на жилье между крупными агломерациями и малыми населенными пунктами, а также между отдельными регионами. Также наблюдается устойчивая тенденция к росту средневзвешенного срока ИЖК, а коэффициент доступности жилья имеет достаточно большое значение и в среднесрочном периоде, учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, он будет увеличиваться; у средневзвешенной ставки по ИЖК в 2024 г. также наметился рост.

В целом рынок жилой недвижимости в России на начало 2025 г. сталкивается с тремя основными проблемами: ростом предложения, ослаблением ожиданий и сокращением спроса. Соответственно спрос на жилье в крупных агломерациях сдерживается, а в малых и средних городах – остается слабым, что еще больше усугубляет региональную дифференциацию цен на жилье.

Библиографический список

1. Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России / Институт экономики города. 2024. 55 с. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf (дата обращения: 29.01.2025).
2. Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года. URL: <http://static.government.ru/media/files/ZsnFICpxWknEXeTfQdmcFHNei2FhcR0A.pdf> (дата обращения: 29.01.2025).
3. Ипотека. Итоги декабря 2024 года / Frank RG. URL: <https://frankrg.com/news/ipoteka-itogi-dekabrya-2024-goda> (дата обращения: 29.01.2025).
4. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696. URL: <https://docs.cntd.ru/document/554801411> (дата обращения: 28.01.2025).
5. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года №1710. URL: <https://docs.cntd.ru/document/556184998> (дата обращения: 28.01.2025).
6. Пивоварова Г.Б., Третьяченко Т.В. Доступность жилья в современных реалиях развития первичного рынка жилой недвижимости // Вестник РГЭУ РИНХ. 2020. №1 (69). С. 167-175.
7. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования / Банк России. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 29.01.2025).
8. Послание Президента Федеральному Собранию / Президент России. 29 февраля 2024 года, Москва. URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/73585/> (дата обращения: 28.01.2025).
9. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2024: Стат. сб. / Росстат. М., 2024. 1081 с. URL: <http://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 25.01.2025).
10. Социально-экономические показатели по субъектам Российской Федерации. 2023: Стат. сб. URL: <http://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 25.01.2025).
11. Социально-экономические показатели по субъектам Российской Федерации. Статистические таблицы Росстата. URL: https://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Fhousing_market_price_statistics (дата обращения: 01.02.2025).
12. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади в каждом регионе / ДОМ.РФ. URL: <https://наш.дом.рф/медиа?tab=новости> (дата обращения: 01.02.2025).