

УДК 336.77

ОЦЕНКА ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Барсуков М.В., Конорев А.М.

ФГБОУ ВО «Курский государственный университет», Курск, e-mail: konorev04@mail.ru

Главным инструментом государственного стимулирования развития рынка жилой недвижимости являются программы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающие возможность улучшения жилищных условий граждан, не имеющих достаточных накоплений для самостоятельного приобретения жилья. Практика финансирования приобретения жилья в России с привлечением ипотечных банковских кредитов стала традиционной, как и для большинства стран. Именно ипотека является основным инструментом для формирования платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости, являющегося триггером для запуска множества экономических процессов, драйвером экономического роста. По этой причине программы поддержки государственного жилищного кредитования особо поддерживались государством и регулятором в период экономического спада, обусловленного пандемией. На сегодняшний день в нашей стране сложился механизм ипотечного жилищного кредитования, в котором функции кредитора и инвестора берет на себя один субъект – банк. Коммерческие банки исторически являются институтом, который обеспечивает трансформацию сбережений в инвестиции, и в настоящее время являются основным источником ресурсов для финансирования приобретения недвижимости. Вместе с тем в настоящее время в достаточной степени затруднительно прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, а также осуществлять его государственное регулирование без анализа совокупности факторов, влияющих на данный сектор экономики. Для изучения взаимосвязей в развитии рынка недвижимости необходимо провести исследование факторов, обуславливающих тенденции и характер изменения количественных показателей функционирования региональных рынков жилья.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, региональный рынок, недвижимость, факторы, ввод жилья

ASSESSMENT OF FACTORS OF DEVELOPMENT OF THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET

Barsukov M.V., Konorev A.M.

Kursk State University, Kursk, e-mail: konorev04@mail.ru

The main instrument of state stimulation of the development of the residential real estate market are programs of state support for mortgage housing lending, which provide an opportunity to improve the living conditions of citizens who do not have sufficient savings for self-purchase of housing. The practice of financing the purchase of housing in Russia with the involvement of mortgage bank loans has become traditional, as for most countries. It is the mortgage that is the main tool for the formation of solvent demand in the residential real estate market, which is the trigger for the launch of many economic processes, the driver of economic growth. For this reason, public housing lending support programs were particularly supported by the State and the regulator during the economic downturn caused by the pandemic. To date, there is a mechanism of mortgage housing lending in our country, in which the functions of the lender and investor are assumed by one entity – the bank. Commercial banks have historically been an institution that ensures the transformation of savings into investments, and are currently the main source of resources for financing the acquisition of real estate. At the same time, it is currently quite difficult to predict the situation in the real estate market, as well as to implement its state regulation without analyzing the totality of factors affecting this sector of the economy. To study the interdependencies in the development of the real estate market, it is necessary to conduct a study of the factors that determine the trends and the nature of changes in the quantitative indicators of the functioning of regional housing markets.

Keywords: mortgage lending, regional market, real estate, factors, housing commissioning

Жилищный вопрос всегда является острой и актуальной проблемой. Поскольку приобретение жилья без привлечения заемных средств на сегодняшний момент стало практически невозможным, ипотечное жилищное кредитование, как инструмент решения нехватки собственных средств, пользуется высоким спросом. Ипотечный кредит предоставляется под залог недвижимости и служит для покрытия крупных капитальных затрат в сфере строительства, применяется в жилищной сфере в целях приобретения жилья. С одной стороны, целью развития ипотечного жилищного кредитования является обеспечение насе-

ления доступным и качественным жильем, а также стимулирование спроса на рынке недвижимости. С другой стороны, благодаря ипотечному жилищному кредитованию и формированию платежеспособного спроса на данном рынке, происходит развитие реального сектора экономики, строительных технологий, повышается уровень занятости, обеспечивается более высокий темп экономического роста [1, с. 110].

Для дальнейшего развития системы ипотечного кредитования и рынка недвижимости важно определить факторы, сдерживающие спрос со стороны населения на жилье и ограничивающие предложение недвижимо-

мости со стороны застройщиков. С точки зрения экономической теории существуют различные критерии классификации таких факторов. Выделяют ключевые, второстепенные, количественные, качественные, административные, экономические, социальные, психологические и др. факторы.

На наш взгляд, развитие регионально-го рынка недвижимости, складывающийся уровень цен на рынке жилья зависят прежде всего от совокупности таких факторов, как спрос со стороны населения, предложение, обусловленное темпом ввода жилья в эксплуатацию, стоимость финансовых ресурсов на рынке, используемых на цели приобретения жилья (процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам), а также предложение жилья на вторичном рынке. Однако в данной статье мы ограничимся первичным рынком недвижимости, поскольку именно он выступает тем самым драйвером роста и государственные программы поддержки ипотечного жилищного кредитования распространяются на данный сегмент.

Целью исследования является анализ факторов развития регионального рынка недвижимости, строящийся на материалах Курской области, а также части регионов, входящих в состав Центрального федерального округа Российской Федерации. В результате рассмотрены и выявлены ключевые особенности и закономерности развития регионального рынка недвижимости, определены факторы, оказывающие прямое и косвенное воздействие на происходящие процессы.

Материалы и методы исследования

В процессе исследования использовались экономические методы при ведущей роли статистического инструментария для комплексной оценки современного состояния ипотечного жилищного кредитования в регионе. Статистические данные и аналитические материалы, размещенные на официальных сайтах Банка России и Федеральной службы государственной статистики, подвергнуты обработке стандартными методами математической статистики и интерпретированы с помощью общенаучных методов экономического анализа.

Результаты исследования и их обсуждение

Особую значимость приобретает оценка факторов развития именно регионально-го рынка недвижимости, поскольку рынок жилья по своей сути носит территориальный характер. Региональные различия развития рынка недвижимости обусловлены особенностями географического и социально-экономического положения регио-

нов. Региональный рынок недвижимости представляет собой систему экономических отношений и сферу вложения капитала в объекты недвижимости определенной территории. В период неблагоприятных кризисных явлений рынок недвижимости является показателем состояния экономики региона и государства в целом. Поэтому данный сектор национальной экономики требует пристального внимания и государственного регулирования. Вместе с тем различие условий и сложившихся тенденций на региональных рынках жилья вызывает потребность в изучении факторов, влияющих на особенности формирования регионального рынка недвижимости [2, с. 66].

На примере Курской области, а также регионов Центрального федерального округа Российской Федерации проведем анализ рынка жилья с учетом обозначенных выше факторов (табл. 1).

По темпу роста цен на жилье из представленных в таблице регионов Центрального федерального округа Курская область занимает лидирующие позиции. Так, на первичном рынке недвижимости цена одного квадратного метра жилья в период с 2017 по 2020 г. выросла фактически на 45%, в то время как в целом по Центральному федеральному округу аналогичный показатель увеличился всего на 27,8%. Вслед за первичным рынком аналогичная динамика роста просматривается и на вторичном рынке жилья. Прирост стоимости квадратного метра в Курской области совпадает с темпами ЦФО и находится на уровне 28%. Такая величина в сравнении с другими представленными регионами подтверждает статус Курской области как региона с наиболее быстрыми темпами роста цен как на новое, так и вторичное жилье. Кроме того, до 2018 г. в Курской области цены на вторичном рынке были выше цен на новостройки на 8,7%. Соотношение изменилось начиная с 2019 г., в котором отмечается перелом – средняя цена за один квадратный метр в новом жилье на 4% превышает цены вторичного рынка жилья [3].

В результате реализации государственных программ поддержки рынков ипотечного кредитования и жилищного строительства (Льготная ипотека, Семейная ипотека, Сельская ипотека, Поддержка семей с детьми) была поддержана строительная отрасль в период пандемии, и это позволило предотвратить массовое банкротство застройщиков, а также обеспечить устойчивый спрос на жилье на первичном рынке. Интересная динамика отмечается также при сравнении цен на первичном и вторичном рынках недвижимости. Существенное увеличение спроса на жилье, обусловленное в первую

очередь масштабной государственной поддержкой, подстегнуло рост стоимости квадратного метра, поскольку не обеспечивалось адекватным ростом предложения.

Рассмотрим темпы роста предложения на первичном рынке жилья (табл. 2).

В указанных регионах, за исключением Орловской области, отмечается замедление ввода в действие жилых домов на территории региона. Так, в сравнении с 2017 г. общее сокращение объема вводимых метров составило 3 млн м². Вместе с тем снижение годового объема ввода жилья на территории Курской области составило 0,1 млн м². В Белгородской области в 2020 г. было введено в эксплуатацию на 200 тыс. м² жилья меньше в сравнении с 2017 г.

В соответствии с табл. 3 темпы ввода индивидуального жилья в целом за рассматриваемый период на территории Курской области выросли с 257,7 до 330 тыс. м², что отразилось на увеличении доли жилья, вводимого населением, с 43,64 до 63,11%. Однако сегмент индивидуального жи-

лищного строительства наименее охвачен программами поддержки ипотечного кредитования и не оказывает в целом существенного влияния на рынок. Площадь жилых помещений в расчете на одного жителя также выросла с 30 до 31,6 м².

По количеству выданных ипотечных кредитов Курская область уступает соседним регионам, входящим в состав ЦФО. Исключение составляет Орловская область. Однако в соответствии с табл. 4 в 2020 г. в Курском регионе было выдано 11766 ипотечных кредитов, что на 56,4% превышает аналогичный параметр 2017 г. Аналогичная тенденция прослеживается по ЦФО и в целом по Российской Федерации. Такую динамику можно объяснить снижением средневзвешенной ставки по ипотеке, обусловленной увеличением субсидированных процентных ставок за счет программ государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, а также смягчением денежно-кредитной политики регулятором [4, с. 573].

Таблица 1

Средние цены на рынке жилья за м² общей площади, тыс. руб.

| | Первичный рынок жилья | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------------|
| | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | Темп прироста |
| Российская Федерация | 56882 | 61832 | 64059 | 79003 | 38,89 |
| Центральный федеральный округ | 71510 | 80873 | 82740 | 91393 | 27,81 |
| Белгородская область | 52808 | 53988 | 57818 | 60870 | 15,27 |
| Воронежская область | 42518 | 45352 | 49010 | 56945 | 33,93 |
| Курская область | 34888 | 38784 | 42011 | 50556 | 44,91 |
| Липецкая область | 36207 | 40767 | 44741 | 47726 | 31,81 |
| Орловская область | 35461 | 37414 | 40021 | 49423 | 39,37 |
| | Вторичный рынок жилья | | | | |
| Российская Федерация | 52350 | 54924 | 58528 | 66712 | 27,43 |
| Центральный федеральный округ | 70172 | 71810 | 75204 | 90211 | 28,56 |
| Белгородская область | 48164 | 48862 | 44203 | 49021 | 1,78 |
| Воронежская область | 44664 | 43816 | 45886 | 50627 | 13,35 |
| Курская область | 37943 | 40051 | 41520 | 48566 | 28,00 |
| Липецкая область | 39013 | 41091 | 42827 | 46096 | 18,16 |
| Орловская область | 33184 | 36919 | 38427 | 39474 | 18,96 |

Таблица 2

Годовой объем ввода жилья, млн м²

| | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Российская Федерация | 79,2 | 75,7 | 82 | 82,2 |
| Центральный федеральный округ | 24,3 | 23,4 | 25,8 | 25,5 |
| Белгородская область | 1,3 | 1,2 | 1,3 | 1,1 |
| Воронежская область | 1,7 | 1,7 | 1,9 | 1,7 |
| Курская область | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,5 |
| Липецкая область | 1,1 | 0,9 | 1,3 | 1,2 |
| Орловская область | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,4 |

Таблица 3

Параметры первичного рынка жилья Курской области, тыс. м²

| Показатель | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений | 590,5 | 594,8 | 553,8 | 522,9 |
| в том числе населением | 257,7 | 325,2 | 343,8 | 330 |
| удельный вес в общем, % | 43,64 | 54,67 | 62,08 | 63,11 |
| Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м ² | 30,00 | 30,40 | 31,00 | 31,60 |

Таблица 4

Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам по 30 крупнейшим банкам, ед.

| | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Российская Федерация | 990383 | 1341299 | 1311981 | 1780498 |
| Центральный федеральный округ | 560459 | 327301 | 322904 | 436886 |
| Белгородская область | 12808 | 11323 | 10941 | 16280 |
| Воронежская область | 15742 | 21543 | 21231 | 28702 |
| Курская область | 7523 | 10081 | 9089 | 11766 |
| Липецкая область | 7114 | 9430 | 9023 | 12263 |
| Орловская область | 5997 | 7830 | 7176 | 9487 |

Таблица 5

Величина средневзвешенных ставок по ипотеке по 30 крупнейшим банкам, %

| | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Российская Федерация | 10,56 | 9,49 | 9,90 | 7,77 |
| Центральный федеральный округ | 10,54 | 9,45 | 9,86 | 7,77 |
| Белгородская область | 10,52 | 9,48 | 9,95 | 7,63 |
| Воронежская область | 10,51 | 9,49 | 9,92 | 7,71 |
| Курская область | 10,58 | 9,47 | 9,92 | 7,72 |
| Липецкая область | 10,60 | 9,52 | 9,94 | 7,71 |
| Орловская область | 10,54 | 9,46 | 9,90 | 7,61 |

По данным табл. 5 величина средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам по 30 крупнейшим банкам, реализующим данный продукт, снизилась на 2,79% и составила 7,77%. При этом наименьшая ставка по ипотечному жилищному кредиту отмечается в Орловской области – 7,61%, а наибольшая – в Курской области – 7,72%.

Наряду со снижением уровня средневзвешенной ставки по 30 крупнейшим банкам – лидерам ипотечного жилищного кредитования в России, мы наблюдаем рост стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке. В соответствии с табл. 6 стоимость квадратного метра, сложившаяся на первичном рынке жилой недвижимости, на территории Курской области выросла на 15,67 тыс. руб. или на 44,91%, что привело к росту среднего размера ипо-

течного жилищного кредита на 47,69%, до 1961,41 тыс. руб. Вместе с тем среднее количество квадратного метра жилья, приобретаемого за ипотечный жилищный кредит, не изменилось и составило 38,8 м².

Учитывая размер среднедушевого месячного денежного дохода жителей Курской области, был произведен расчет стоимости ипотечного жилищного кредита, исходя из усредненных значений на 15-летний период. При среднедушевом месячном денежном доходе жителя Курской области 29671,4 тыс. руб. в соответствии с табл. 8 ежемесячный платеж по ипотечному кредиту составит 18473,7 рублей. Таким образом, за 15-летний период заемщик выплатит 1 357 856,79 руб. в виде процентов, что составляет 40,8% общей суммы долга [5].

Таблица 6

Сводная таблица данных, характеризующих первичный рынок жилья и ипотечное жилищное кредитование на территории Курской области

| Показатель | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, ед. | 7934 | 10582 | 9089 | 11766 |
| Средневзвешенная процентная ставка, % | 10,58 | 9,47 | 9,94 | 7,71 |
| Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов по 30 крупнейшим банкам, млн руб. | 10537 | 16103 | 15644 | 23078 |
| Средняя стоимость на первичном рынке м ² , тыс. руб. | 34,89 | 38,78 | 42,01 | 50,56 |
| Средний размер ипотечного жилищного кредита, тыс. руб. | 1328,08 | 1521,74 | 1721,20 | 1961,41 |
| Среднее количество 1 м ² жилья, приобретаемого за ипотечный жилищный кредит | 38,06 | 39,24 | 40,97 | 38,79 |

Таблица 7

Основные социально-экономические показатели Курской области

| Показатель | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Численность населения, тыс. чел. | 1115,2 | 1107,0 | 1104,0 | 1096,5 |
| Численность рабочей силы, тыс. чел. | 572,5 | 573,9 | 569,3 | 556,5 |
| Численность безработных, тыс. чел. | 23,5 | 23 | 22,5 | 27,1 |
| Денежные доходы населения, млн руб. | 350649 | 363682 | 386694 | 391751 |
| Денежные расходы населения, млн руб. | 306926 | 328417 | 351643 | 346828 |
| Среднедушевые месячные денежные доходы населения, руб. | 26111,8 | 27275,4 | 29148,6 | 29671,4 |

Таблица 8

Расчет стоимости ипотечного жилищного кредита исходя из усредненных значений на 15-летний период

| Месяц | Платеж | Выплата тела кредита | Выплата% |
|-------|----------------|----------------------|----------------|
| 1 | 18 473,70 Р | 5 833,10 Р | 12 640,61 Р |
| ... | | | |
| 180 | 18 473,70 Р | 18 355,77 Р | 117,94 Р |
| Итого | 3 325 266,79 Р | 1 967 410,00 Р | 1 357 856,79 Р |

А принимая во внимание полученный ежемесячный платеж по ипотечному жилищному кредиту в размере 18473,70 руб. и размер среднедушевого месячного денежного дохода жителей Курской области, получим показатель долговой нагрузки ПДН на уровне 62,26%. Увеличенный в два раза доход дает приемлемое значение ПДН – 31,13%. Таким образом, в сложившейся ситуации одному человеку будет проблематично осуществлять выплаты по ипотечному кредиту, в то время как для семьи из двух человек такая долговая нагрузка будет условно приемлемой.

Высокая долговая нагрузка приводит к росту задолженности по ипотеке. При этом при сокращении объемов кредитования темпы роста просроченной задолженности физических лиц в сегменте ипотечного кредитования перед коммерческими банками продолжают оставаться на высоком уровне. Доля просроченной задолженности по ИЖК в настоящее время составляет 0,9%.

Заключение

По результатам анализа можно сделать вывод о динамичном развитии рынка жилищного кредитования в России и регионах. Увеличивается количество выдаваемых ипотечных кредитов, а также наблюдается рост доли ипотечных кредитов на первичном рынке недвижимости. Отрицательной стороной в росте ипотечного жилищного кредитования являются риски возникновения ипотечного пузыря, который может привести к увеличению цен на недвижимость и снижению спроса на ипотеку.

Стало очевидным, что понижение уровня процентной ставки при наличии высокого уровня долговой нагрузки не приведет к росту кредитования. Поэтому при государственном регулировании рынка недвижимости и поддержке жилищного кредитования необходимо учитывать уровень и структуру совокупной долговой нагрузки населения.

Список литературы

1. Чалдаева Л.А. Финансы, денежное обращение и кредит: учебник для среднего профессионального образования / Под ред. Л.А. Чалдаевой. М.: Издательство «Юрайт», 2021. 434 с. [Электронный ресурс]. URL: <https://urait.ru/bcode/469479> (дата обращения: 07.11.2021).
2. Травкина Е.В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования // Теория и практика общественного развития. 2020. № 5 (147). С. 63–66.
3. Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения 17.11.2021).
4. Меркулова Н.С., Барсуков М.В. Современные тенденции развития ипотечного кредитования Российской Федерации // European social science journal. 2014. № 7–3 (46). С. 572–582.
5. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: www.gks.ru (дата обращения 24.11.2021).