

## ТРАНСФОРМАЦИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

<sup>1</sup>Федорова А.В., <sup>2</sup>Емельянова Е.Г., <sup>2</sup>Кузьменков А.А.

<sup>1</sup>*Карельский научный центр Российской академии наук, Петрозаводск,  
e-mail: annastasia.vi@mail.ru;*

<sup>2</sup>*Петрозаводский государственный университет, Петрозаводск,  
e-mail: zhenemel@mail.ru, akka1977@bk.ru*

В статье рассмотрены тенденции развития жилищного строительства на территории Российской Федерации и Северо-Западного федерального округа с выделением регионального аспекта для Республики Карелия. Представлен анализ статистических данных по жилищному строительству за период с 1992 по 2021 год: показатели общего ввода жилой площади, ввода индивидуальных жилых домов, их распределение по городской и сельской местности, по этажности, материалу стен, общей площади, числу и среднему размеру квартир в домах. Отмечены факторы, влияющие на динамику показателей. Охарактеризованы устойчивые тенденции развития жилищного строительства, в том числе и индивидуального, как для Российской Федерации в целом, так и для Республики Карелия. В исследовании применены методы экономико-математического моделирования, ретроспективного и статистического анализа. При моделировании прогноза показателей индивидуального жилищного строительства при хорошем уровне достоверности аппроксимации были получены дифференцированные результаты. Отмечена устойчивая тенденция развития малоэтажного индивидуального строительства для Российской Федерации и Республики Карелия. Для Северо-Западного федерального округа были выделены два сценария развития. Результаты исследования могут быть использованы органами государственной власти при разработке программ стратегического развития экономики региона, а также членами бизнес-ассоциаций и профессионального сообщества.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, индивидуальное жилищное строительство, недвижимость, обзор рынка жилищного строительства, динамика показателей, тенденции развития

## TRANSFORMATION OF HOUSING CONSTRUCTION MARKET INDICATORS: MAIN TRENDS AND FORECASTS

<sup>1</sup>Fedorova A.V., <sup>2</sup>Emelyanova E.G., <sup>2</sup>Kuzmenkov A.A.

<sup>1</sup>*Karelian Research Centre of the Russian Academy of Sciences, Petrozavodsk,  
e-mail: annastasia.vi@mail.ru;*

<sup>2</sup>*Petrozavodsk State University, Petrozavodsk, e-mail: zhenemel@mail.ru, akka1977@bk.ru*

The article examines the trends in housing construction development of in the Russian Federation and the North-Western Federal District with the allocation of a regional aspect for the Republic of Karelia. The analysis of statistical data on housing construction for the period from 1992 to 2021 is presented: indicators of the total input of residential space, the input of individual residential buildings, their distribution by urban and rural areas, by number of floors, wall material, total area, number and average size of apartments in houses. The factors influencing the dynamics of indicators are noted. Stable trends in the development of housing construction, including individual construction, are characterized both for the Russian Federation as a whole and for the Republic of Karelia. The research uses methods of economic and mathematical modeling, retrospective and statistical analysis. When modeling the forecast of individual housing construction indicators with a good level of approximation reliability, differentiated results were obtained. A steady trend in the development of low-rise individual construction for the Russian Federation and the Republic of Karelia is noted. Two development scenarios were identified for the North-Western Federal District. The results of the study can be used by public authorities in the development of programs for the strategic development of the region's economy, as well as by members of business associations and the professional community.

**Keywords:** Housing construction, individual housing construction, real estate, housing construction market overview, dynamics of indicators, development trends

В текущий период времени улучшение качества жизни населения, проживающего во всех субъектах Российской Федерации, является приоритетной задачей федеральных целевых программ, касающихся решения основных проблем в социальной сфере. Проблема развития жилищного фонда является значимой и по настоящий момент, поскольку жилищное строительство играет немаловажную роль при форми-

ровании комфортной среды для проживания населения.

Актуальность темы статьи подтверждают результаты исследования, проведенного Росстатом, по изучению условий жизни населения в Российской Федерации [1]. Исследования показали, что 13,9% домохозяйств в России собирались улучшить свои жилищные условия. При этом 32,1% домохозяйств в этих целях были готовы купить

или построить другое жилье, из них 30,4% домохозяйств были намерены купить квартиру в многоквартирном доме на первичном рынке жилья и почти каждое пятое домохозяйство (22,4%) для постоянного проживания планировало построить жилой (индивидуальный) дом.

Цель исследования состоит в оценке характера трансформации развития жилищного строительства, определении ключевых направлений его развития с выделением показателей индивидуального жилищного строительства и моделировании прогноза тенденций. Объектом исследования являются показатели по Российской Федерации в целом, Северо-Западному региону России и Республике Карелия.

### Материалы и методы исследования

Для исследования в качестве основных источников эмпирических показателей были использованы данные Федеральной службы государственной статистики (Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) и Министерства строительства Российской Федерации, а также материалы отраслевых и аналитических изданий по жилищному строительству. В качестве основного исследуемого периода был выбран отрезок 1992–2021 годы. В статье приводится анализ данных в динамике по таким статистическим показателям, как объем ввода в действие жилья, в т.ч. индивидуального в Российской Федерации, СЗФО и Республике Карелия, объем введенного в действие жилья населением и застройщиками, изменение средней этажности и средней площади жилищного строительства. В качестве методов исследования в статье применены методы экономико-математического моделирования, ретроспективного и статистического анализа.

### Результаты исследования и их обсуждение

Отметим, что за последние десять лет, начиная с 2010 года, в целом по Российской Федерации наблюдается существенный рост ввода объемов жилья. Наибольшее значение было достигнуто в 2014 году, которое превысило показатели 2013 года на 19,45%. С 2014 года и в течение последующих четырех лет наблюдалось планомерное снижение объемов ввода жилых зданий. Данный показатель в 2018 году по сравнению с предшествующим годом снизился на 4,5%. Однако с 2019 года наблюдается тенденция стабильного наращивания объемов ввода жилья. Как результат, в 2021 году рост данного показателя составил 12,63%.

Таким образом, темп роста показателей ввода жилой площади по Российской Федерации, начиная с 1991 года и до текущего момента времени, увеличился на 87,28% (с 49422,6 тыс. кв. м в 1991 году до 92560,4 тыс. кв. м в 2021 году).

Темпы роста ввода строительного объема жилых зданий по СЗФО за последние десять лет возросли примерно в два раза. Лидирующие позиции по приращению динамики данного показателя занимают Ленинградская область, где темпы ввода зданий возросли более чем в три раза, Псковская, Мурманская области и Республика Коми – более чем в два раза. Вместе с тем в Новгородской области общий строительный объем введенных зданий за исследуемый период остался на прежнем уровне [2, с. 6-7].

В 2021 г. в Республике Карелия зафиксирован максимальный показатель ввода жилой площади за последние 30 лет наблюдения в объеме 324,5 тыс. кв. метров. Прирост объема ввода жилья к уровню 2020 года составил 10,3%. Одним из факторов достижения этого показателя является реализация на территории республики Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы. По динамике ввода жилья Республика Карелия занимает 27-е место среди субъектов Российской Федерации и 5-е место по Северо-Западному федеральному округу [3].

Отметим, что количество семей, построивших индивидуальный жилой дом за счет собственных и привлеченных средств, в целом по Российской Федерации стабильно увеличивается. Так, например, данный показатель в 2021 году увеличился в 1,6 раза по сравнению с 2018 годом (с 233 тыс. семей до 373 тыс. семей).

Доля ввода жилья, построенного населением за свой счет и/или за счет заемных средств (далее – ИЖС), относительно общего объема ввода жилья также имеет тенденцию к увеличению. К 2020 году доля ИЖС по Российской Федерации составила около 50% (что примерно в 4 раза больше по сравнению с 1991 годом), а по Северо-Западному федеральному округу – 36% (что превышает показатели 1991 года примерно в 10 раз).

На рисунке 1 представлены показатели ввода жилой площади и динамика удельного веса индивидуального жилищного строительства в общей площади жилых домов в Республике Карелия за период с 1990 по 2021 год. За указанный период наблюдается дифференцированная динамика темпов роста показателей общего ввода

жилья и ИЖС. В целом динамика развития ИЖС представляется более плавной, т.е. менее зависима от влияния внешних экономических факторов, что авторы уже отмечали ранее [4]. Для Республики Карелия периоды спада развития ИЖС происходили в 2010 г. (снижение на 12,08%), 2015 г. (на 29,25%) и в 2017 г. (на 15,56%, что в 2,5 раза меньше общего показателя). Периоды интенсивного развития ИЖС в Республике Карелия наблюдались в 2011 г. (43,76%, что в 9 раз превышает общее развитие ввода жилья по РФ), в 2016 г. (64,81%) и в 2018 г. (55%).

Удельный вес ИЖС в общей площади жилых домов вырос с 44,9% в 2020 г. до 61,2% в 2021 г. Рост доли ИЖС в общем вводе жилья обусловлен рядом факторов. С одной стороны, желанием большего количества домохозяйств иметь собственный жилой дом и региональными мерами поддержки развития ИЖС на территории. С другой стороны, с 2019 года к ИЖС стали относить вводимые в эксплуатацию зарегистрированные жилые дома на садовых участках.

Отметим отдельные факторы, влияющие на развитие индивидуального жилищного строительства и оказывающие в последнее время существенное влияние на представленные на диаграмме данные.

Банк России на ежегодной основе публикует «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2022 год и период 2023 и 2024 годов», где отражает текущее состояние экономики РФ и оценивает перспективы ее дальнейшего развития. Согласно данным исследования, пандемия COVID-19 вызвала структур-

ные сдвиги в потребительском поведении. Перевод офисных сотрудников на удаленный режим работы способствовал тому, что с весны 2020 года наблюдается значительный рост спроса на аренду и покупку загородной недвижимости вблизи больших городов и падение спроса на аренду жилья в городах. Так, по данным базы данных недвижимости и аренды жилья ЦИАН, уровень спроса на покупку загородных домов стал по Московской области на 70-80% выше, чем до ухудшения санитарно-эпидемиологической обстановки, а в Ленинградской области на 130-140% [5].

Индивидуальный жилой дом с собственным земельным участком, как правило, является более комфортным местом проживания, чем квартира. Особенно это ощутили жители городов, оказавшиеся в период пандемии в изоляции в своих квартирах. В связи с этим эксперты ожидают, что тренд популярности загородного жилья будет еще долгое время актуальным.

В апреле 2022 года страховой компанией «Росгосстрах» был проведен социологический опрос населения России в возрасте от 25 до 65 лет о самом популярном способе улучшения жилищных условий. По данным опроса, 56% респондентов ответило, что это покупка новой квартиры, 37% респондентов отдадут предпочтение частному дому. В исследовании также отмечается, что выбор вариантов жилья определяется семейным положением: в каждом втором случае одинокие люди выбирали квартиру на вторичном рынке жилья, а треть семейных пар – частный дом в зоне малоэтажной застройки [6].

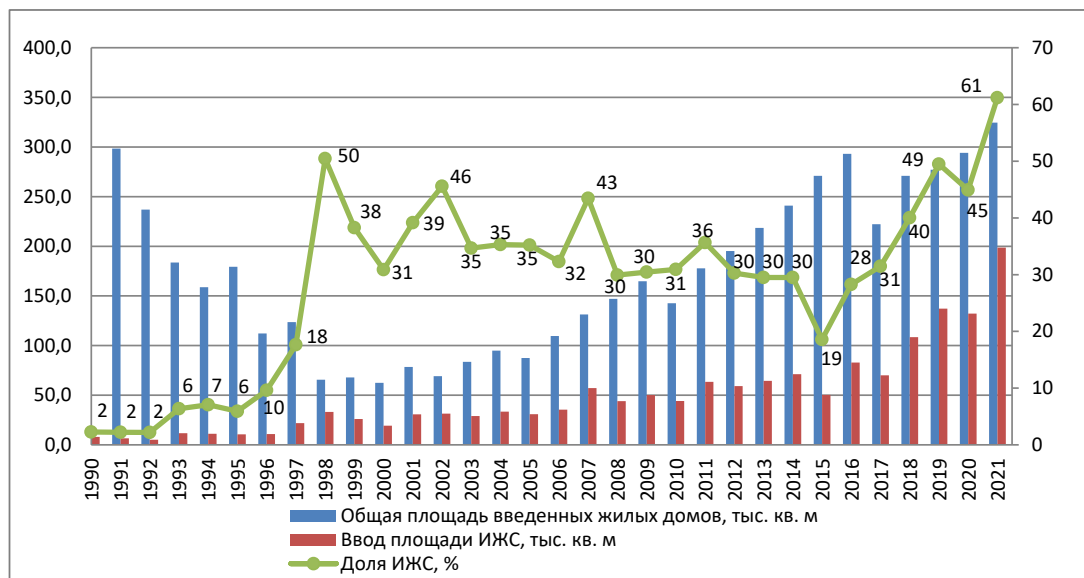


Рис. 1. Показатели ввода жилой площади и динамика удельного веса индивидуального жилищного строительства в общей площади жилых домов в Республике Карелия за 1990-2021 гг.

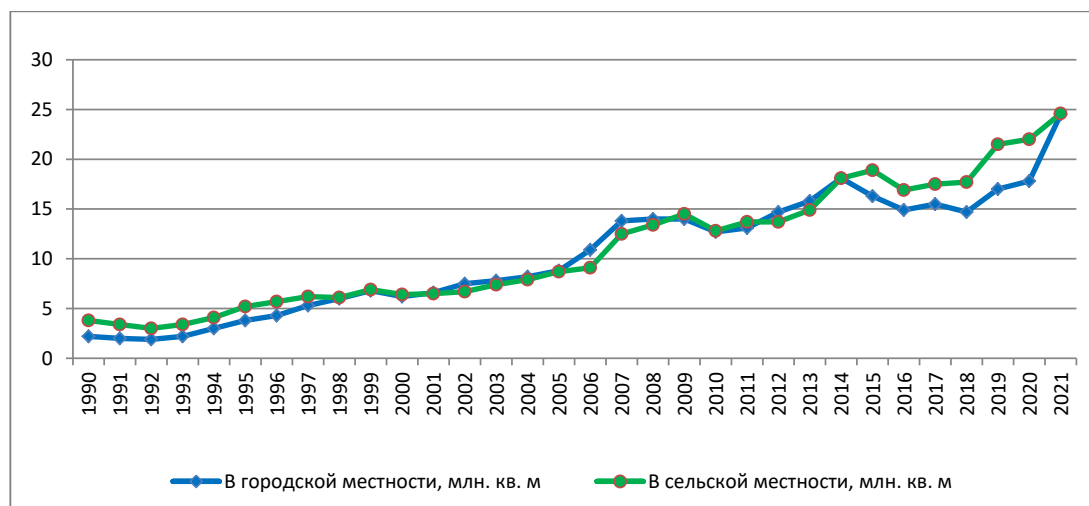


Рис. 2. Распределение жилых домов по городской и сельской местности в РФ, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств (млн м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений), в 1999-2021 гг.

При оценке распределения жилых домов по городской и сельской местности (данные по Российской Федерации) отмечается параллельное развитие жилищного строительства как в городе, так и в сельской местности. Однако за период с 2015 по 2021 год наблюдается существенное увеличение жилищного строительства именно на сельских территориях (рис. 2). Отчасти это связано с развитием и реализацией федеральных целевых программ, направленных на комплексное развитие и закрепление населения в сельской местности. Так, одно из направлений государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» – это создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения. В проекте «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» определены следующие цели:

- обеспечение в 2020–2025 годы объема ввода (приобретения) не менее 2,34 млн кв. м жилья для 25,5 тыс. семей, проживающих и работающих на сельских территориях;

- улучшение в течение периода с 2020 по 2025 год жилищных условий 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, путем предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке;

- предоставление гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях [7].

Отметим, что строительство индивидуальных жилых домов является хорошей возможностью в улучшении жилищных условий

как для городов, так и для сельской местности. Однако для городов развитие ИЖС будет уместно при наличии ряда факторов:

- отсутствие дефицита земельных ресурсов;

- соответствующее развитие местной инфраструктуры;

- соответствующее развитие транспортного сообщения с центром (в случае больших городов).

При анализе распределения жилых зданий по этажности за период с 2009 по 2021 год выявлено, что наиболее распространенными зданиями по количеству этажей были 2-, 4-, 11- и 17-этажные и более здания, а число зданий средней этажности (5-, 7-, 9- и 10-этажные) снижается. Наибольшее распространение получают две группы зданий. Первая группа – малоэтажные (2- и 4-этажные), что подтверждает тезис об активизации ИЖС на территории РФ и в ее субъектах. Вторая группа – это здания повышенной этажности (11- и 17- и более этажные). Данный факт можно объяснить с позиции ограниченности земельного ресурса в плотной существующей застройке городов.

В результате анализа данных по распределению жилищного фонда по материалам стен по Российской Федерации, по Северо-Западному округу и по Республике Карелия за 2009 и за 2020 годы выявлены следующие тенденции:

- доля кирпичных зданий имеет тенденцию к снижению;

- блочное, монолитное домостроение и домостроение из смешанных материалов имеет тенденцию к развитию;

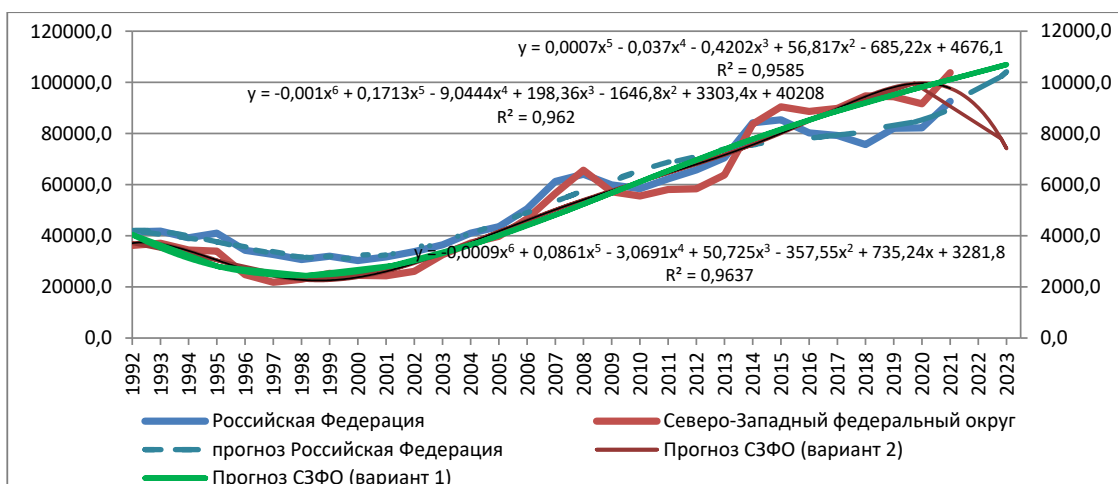


Рис. 3. Прогнозируемые показатели ввода жилья ИЖС на территории Российской Федерации и СЗФО за 1992-2023 гг., тыс. кв. м

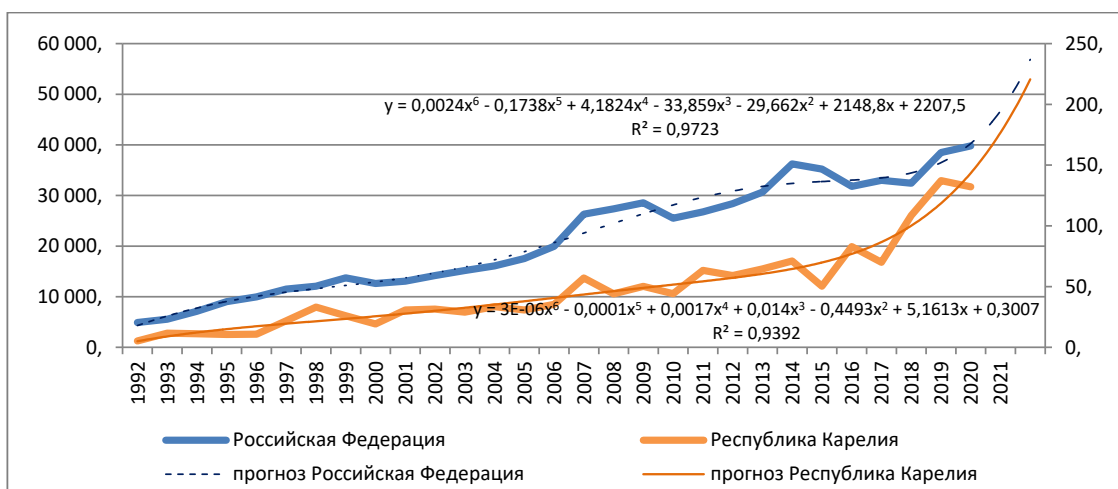


Рис. 4. Прогнозируемые показатели ввода ИЖС на территории Республики Карелия на 1992-2023 гг., тыс. кв. м

- доля панельных зданий в Российской Федерации и Северо-Западном федеральном округе незначительно снижается, однако в Республике Карелия эта доля растет;

- деревянное домостроение имеет тенденцию к снижению. Заметим, что данный тренд обусловлен ситуацией на рынке строительных материалов. В 2021 году отмечался существенный рост цен (в 2-2,5 раза) на основные ценообразующие материалы, используемые в деревянном домостроении – пиломатериалы, плиты OSB. Данный фактор является сдерживающим в развитии деревянного домостроения в рассматриваемом периоде.

При анализе статистических данных была отмечена тенденция увеличения доли

ИЖС, поэтому в заключение приведем полученные результаты прогнозирования тренда развития объемов ИЖС на два периода вперед (2022-2023 гг.) для Российской Федерации и Северо-Западного федерального округа (рис. 3).

Отметим, что при достаточно хороших уровнях аппроксимации развитие ситуации представляется различным:

- прогнозируемая динамика объемов ИЖС имеет неоднозначный характер развития, ситуация имеет два сценария развития (характерно для СЗФО РФ): сценарий 1 – доля ИЖС будет иметь тенденцию к росту, сценарий 2 – ИЖС не получит преобладающего развития над общим вводом жилья;

– прогнозируемая динамика объемов индивидуального жилья стабильно имеет тенденцию к росту показателей в будущем (характерно для Российской Федерации в целом и для Республики Карелия);

– индивидуальное малоэтажное жилищное строительство является перспективным развивающимся направлением, которое поддерживается на федеральном и региональном уровнях в рамках целевых программ;

– развитие индивидуального малоэтажного жилищного строительства является одной из возможностей решения жилищной проблемы и повышения доступности жилья в субъектах Российской Федерации.

Отдельно заметим, что ранее в исследовании Кузьменкова А.А., Емельяновой Е.Г. [4] был сделан прогноз развития жилищного строительства на региональном рынке Республики Карелия за период с 1990 по 2015 год. Анализируя актуализированные данные на текущий момент времени (рис. 4), отметим, что сделанные ранее прогнозы и выводы подтвердились.

Кратко отметим тенденции развития рынка жилищного строительства для Республики Карелия на сегодняшний момент времени:

– динамику показателей ввода жилищного строительства можно охарактеризовать как положительную, но значение показателей ниже, чем по Российской Федерации в целом;

– по сравнению с показателями общего ввода жилой площади индивидуальное жилищное строительство показывает более стабильную динамику;

– в 2014 году показатели ИЖС превысили примерно в 2,5 раза показатели 1999 года, в 2020 году этот показатель несколько снизился, но имеет также положительную тенденцию – увеличился в 1,5 раза по отношению к 1999 году.

### Выводы

Анализируя рассмотренные данные, можно отметить следующие тенденции, характерные в целом для рынка жилья в Российской Федерации:

– в последнее время наблюдается строительство многоквартирных жилых зданий повышенной этажности (высоток и небоскребов);

– доля кирпичных зданий имеет тенденцию к снижению;

– блочное, монолитное домостроение и домостроение из смешанных материалов имеет тенденцию к развитию;

– доля панельных зданий незначительно снижается;

– деревянное домостроение имеет тенденцию к снижению, что обусловлено ростом цен на основные ценообразующие материалы в 2021 году;

– за последний период времени средний размер квартир, построенных юридическими лицами, имеет тенденцию к уменьшению (за исключением 2021 года);

– в условиях снижения реальных доходов населения большее предпочтение отдается жилью меньшего размера в многоквартирном жилом доме;

– отмечена тенденция увеличения доли ИЖС в общем объеме ввода жилой площади. Прогнозируемая динамика объемов индивидуального жилья стабильно имеет тенденцию к росту показателей в будущем;

– в отличие от квартир в многоквартирных домах размер индивидуальных жилых домов в целом имеет тенденцию к увеличению. Наибольшее значение было достигнуто в 2018 году – 139,1 м<sup>2</sup>, что сравнимо с площадью жилья, вводимого в 2006-2007 гг.;

– площадь квартир в индивидуальных жилых домах в два раза превышает размер квартир в многоквартирных домах, что является хорошей альтернативой решения жилищной проблемы большой семьи.

Таким образом, индивидуальное строительство жилья занимает стабильное положение в структуре сектора жилищного строительства как в Российской Федерации, так и в регионах Северо-Западного федерального округа, в том числе в Республике Карелия. При этом за исследуемый период в целом наблюдается положительная динамика темпов прироста данного показателя, что свидетельствует о заинтересованности как со стороны населения, так и со стороны государства.

К тенденциям, характерным для регионального рынка Республики Карелия, можно отнести следующие:

– показатели ввода жилой площади можно охарактеризовать как положительные, но значения показателей ниже, чем по Российской Федерации в целом;

– доля панельных зданий растет за счет наличия на территории крупного застройщика с производственными мощностями;

– по сравнению с показателями общего ввода жилой площади индивидуальное жилищное строительство показывает более стабильную динамику;

– ранее сформулированные (на основе данных за период с 1990 по 2015 г.) прогнозы и выводы [4] по динамике региональных показателей жилищного строительства подтвердились при актуализации данных на 2021 год.

**Список литературы**

1. Федеральные статистические наблюдения по социально-демографическим проблемам. [Электронный ресурс]. URL: [https://rosstat.gov.ru/itog\\_inspect](https://rosstat.gov.ru/itog_inspect) (дата обращения: 12.09.2022).
2. Федорова А.В. Трансформация экономических показателей строительной отрасли в Северо-Западном округе Российской Федерации // Региональная экономика: теория и практика. 2022. Т. 20. Вып. 6. С. 1020–1051. DOI: 10.24891/ге.20.6.1020.
3. Информационные материалы к Отчету Главы Республики Карелия о результатах деятельности Правительства Республики Карелия в 2020 году. [Электронный ресурс]. URL: [https://gov.karelia.ru/upload/iblock/ed8/ОТСЧЕТ-2020\\_01\\_04\\_2021.pdf](https://gov.karelia.ru/upload/iblock/ed8/ОТСЧЕТ-2020_01_04_2021.pdf) (дата обращения: 11.05.2022).
4. Кузьменков А.А., Емельянова Е.Г. Тенденции развития жилищного строительства в Республике Карелия // Фундаментальные исследования. 2013. № 8-1. С. 154-158.
5. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2022 год и период 2023 и 2024 годов (утв. Банком России). [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_400129/a7c1226fb64a0980922f5686f16ea2566e10964b/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_400129/a7c1226fb64a0980922f5686f16ea2566e10964b/) (дата обращения: 12.09.2022).
6. Две трети опрошенных россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.insur-info.ru/press/173715/> (дата обращения: 12.09.2022).
7. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. Динамика индивидуального жилищного строительства в России и государственные меры, направленные на развитие сектора. [Электронный ресурс]. URL: <https://ac.gov.ru/files/publication/a/25024.pdf> (дата обращения: 12.09.2022).