

УДК 332.6

Н.В. Воронина

Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, email: nat_vnv@mail.ru

ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок жилья, льготная ипотека, емкость рынка, спрос, предложение, государственные программы.

Жилищное строительство является одним из наиболее важных и актуальных направлений всей экономической системы региона, так как стимулирует экономический рост, развитие инфраструктуры на территории, способствует созданию рабочих мест, в том числе и в смежных отраслях, а также создает благоприятный экономический климат и способствует росту налоговых поступлений. В то же время он существенно влияет на социальные процессы, т.к. от уровня удовлетворенности жилищными условиями напрямую зависит закрепление населения на территориях Дальнего Востока. В связи с этим, соблюдение баланса на рынке жилищного строительства имеет ключевое значение для всех его участников, поскольку оно обеспечивает стабильность цен, доступность жилья для населения и устойчивое развитие отрасли.

N.V. Voronina

Pacific National University, Khabarovsk, email: nat_vnv@mail.ru

INFLUENCE OF STATE PROGRAMS ON THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING CONSTRUCTION MARKET IN KHABAROVSK KRAI

Keywords: mortgage lending, housing market, preferential mortgage, market capacity, demand, supply, government programs.

Housing construction is one of the most important and relevant areas of the entire economic system of the region, as it stimulates economic growth, development of infrastructure in the territory, promotes the creation of jobs, including in related industries, and also creates a favorable economic climate and promotes the growth of tax revenues. At the same time, it significantly affects social processes, since the level of satisfaction with housing conditions directly affects the consolidation of the population in the territories of the Far East. In this regard, maintaining a balance in the housing construction market is of key importance for all its participants, since it ensures price stability, affordability of housing for the population and sustainable development of the industry.

Обеспечение населения РФ комфортным жильем является одной из приоритетных задач социально-экономической политики государства в последние 20 лет. С этой целью был разработан ряд нормативных документов и программ, где определялись основные направления развития современного жилищного строительства, разрабатывались механизмы стимулирования платежеспособного спроса населения и предложения застройщиков. К основным нормативным документам, определяющим стратегические задачи в этой сфере можно отнести:

1. Федеральный закон от 31 декабря 2017 года №506-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3. Национальный проект «Жильё и городская среда» (2019 – 2024 года). Проект включает в себя четыре федеральных проекта: «Ипотека», «Жильё», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Согласно целям, обозначенным президентом России, ежегодно к 2030 году улучшать жилищные условия должны не менее 5 млн семей, за это время предстоит построить 1,15 млрд кв. м жилья. Обеспеченность жилплощадью к 2030 году должна достичь уровня 33 кв. м на человека, к 2036 году – более 38 кв. м. [1].

Начиная с 2025 года, вопросы градостроительной политики в целом, а также

программы развития жилищного строительства будут реализовывать в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Наличие доступного, комфортного и качественного жилья удерживает людей в конкретной местности и способствует их длительному проживанию. В связи с этим, государственные программы по развитию жилищного строительства и реновации жилищного фонда решают не только экономические, социальные, но и демографические проблемы, способствуют закреплению населения на определенной территории. Это особенно актуально для дальневосточных регионов, где наблюдается сокращение численности населения в связи с миграцией в другие, более комфортные для проживания регионы России.

Цель исследования

Цель данной работы – изучить влияние программ развития жилищного строительства на емкость рынка жилья на примере одного из дальневосточных регионов.

Материалы и методы исследования

Проблема оценки емкости рынка жилья привлекала внимание многих зарубежных и отечественных ученых, которые занимались вопросами урбанистики, социологии и оценки активов на рынке недвижимости. Среди наиболее известных – труды нобелевского лауреата по экономике Роберта Шиллера. Он исследовал факторы, влияющие на стоимость жилья и разработал методологию анализа долгосрочных тенденций, причины образования «пузырей» на рынке недвижимости. Р. Шиллер и Р. Грин выделили важность поведенческих факторов, таких как эмоции, иррациональные ожидания и социальное влияние, в формировании цен на жилье. Они показали, что инвесторы часто принимают решения, основанные на эмоциях и социальном давлении, а не на рациональном анализе. Ричард Грин изучал взаимосвязь спроса и предложения на основании моделей динамического программирования и равновесия. Выявил рыночные механизмы, которые приводят к кризису на рынке жилья, а также влияние политики регулирования и ипотечного

кредитования на емкость рынка. Также Грин подчеркивал важность учета региональных и локальных особенностей при анализе емкости рынка недвижимости, поскольку они могут существенно различаться в зависимости от конкретного региона или города.

Значительный вклад в понимание механизмов развития рынков недвижимости внесли работы Кристофера Мейера и Джона Куигли, которые предложили эконометрические модели для анализа рынка недвижимости и определения емкости рынка. Они дополнили свои модели такими факторами как демографические изменения, экономический рост, процентные ставки и государственная политика. Работы Мейера и Куигли по определению емкости рынка недвижимости подчеркивают важность понимания рыночных механизмов, поведенческих факторов и информационной асимметрии для анализа динамики цен на жилье и образование пузырей на рынке недвижимости.

Российские учёные также внесли значительный вклад в исследование проблемы определения ёмкости рынка жилья. Работы Алексея Новикова посвящены исследованию факторов, определяющих ёмкость рынка жилья, включая влияние государственных программ и экономических кризисов. Сергей Белозёров изучает вопросы ценообразования на рынке жилья, влияния инфляции и ипотечного кредитования на ёмкость рынка. Особое внимание уделяется воздействию различных финансовых механизмов и инфляции на доступность жилья [2, 3].

Заслуживают внимания работы Натальи Зубаревич и Евгения Богомольного, в которых исследовано влияние региональных различий и неравномерности развития регионов России на емкость рынка жилья. Их исследования помогают понять, как различные элементы городской среды и государственной политики влияют на доступность и распределение жилья [4, 5].

Основные подходы, которые используются в изучении рынка жилья автором систематизированы и представлены в таблице 1. Каждый из этих подходов может использоваться отдельно или в сочетании с другими для более глубокого и комплексного анализа рынка жилья.

Таблица 1

Основные подходы к изучению рынка жилья

Наименование подхода	Основные характеристики	Авторы и последователи подхода
Макроэкономические модели	Анализ влияния ВВП, доходов населения, процентных ставок на спрос и предложение жилья	Х. Миллс, Р. Шиллер, К. Кейс, К. Мейер, Д. Куигли, Р. Грин, Г. Раппапорт, Н. Зубаревич, А. Пузанов, М. Хромов
Микроэкономические модели	Изучение поведения отдельных домохозяйств и их решений о покупке или аренде жилья	Э. Глейзер, С. Левитт, М. Спенс, Б. Кейв, П. Даймонд, И. Ильина, Н. Межевич, В. Назаров, О. Кузнецова
Региональные и локальные исследования	Анализ различий в емкости рынка жилья между городами и регионами	Гранберг, Э. Оруэр, М. Моос, К. Лейшон, Н. Зубаревич, А. Пузанов, Е. Егорова, Е. Бухвальд, Е. Богомольный
Институциональный подход	Изучение влияния государственной политики, регулирования и налогов на рынок жилья	Д. Стиглиц, Т. Филиппон, Р. Грин, Д. Кьюгли, С. Смич, Н. Косарева, А. Пузанов, Т. Полиди

Результаты исследования и их обсуждение

Для большинства россиян собственное жилье – это не только товар, удовлетворяющий потребность в проживании, это символ стабильности и социального статуса. Это связано с историческими и культурными особенностями страны, где право на жилище всегда считалось одной из базовых ценностей. Владение собственным жильем считается важной составляющей жизненного успеха и основой для создания семьи. Обеспеченность жильем для россиян – это комплексная ценность, включающая в себя как материальную, так и эмоциональную составляющие.

Начиная с 2019 г., в РФ действует национальный проект «Жильё и городская среда». За время его реализации было введено в эксплуатацию 541 млн м кв жилья, более 22 млн семей улучшили свои жилищные условия, 770 тыс чел переехали из аварийного фонда в новое жилье, на 45,5 % вырос объем ввода жилья в стране. За 2023 год были введены рекордные 110 млн кв. м жилья, что соответствует 1,4 млн домохозяйств. Согласно опросу, проведенному специалистами платформы «Авито Недвижимость», около 58% россиян приобретают жилую недвижимость для собственного проживания, 23% покупают жилье для детей,

родителей и других родственников, 14% стремятся сохранить свои сбережения, и с данной целью выбирают сегмент ИЖС значительно чаще других типов жилья [6, 7].

В самом широком понимании «емкость рынка» – это показатель, определяющий сколько продукции можно продать на данном рынке, т.е. он характеризует возможные объемы потребления. Однако, всегда необходимо конкретизировать территориальные границы рынка и вид продукции или услуг. Традиционно емкость рынка измеряется либо в количестве товара, который можно продать, либо в их стоимостном эквиваленте. Использование информации о объемах потребления товара на рынке позволяет предприятиям планировать свою деятельность на долгосрочную перспективу, принимать рациональные управленческие решения, расширять географию распространения товара и уменьшать риски инвестиций в стратегические проекты.

Емкость рынка жилья – это показатель, который отражает максимальный объем жилищного фонда, который может быть реализован на определенном рынке за определенный период времени (обычно за год). Для определения емкости рынка жилья учитываются следующие особенности:

– количество людей, проживающих в регионе, т.к. это напрямую влияет на спрос на жилье: чем больше население, тем выше потенциальный спрос;

– уровень доходов населения: чем выше доходы жителей, тем больше они могут тратить на покупку или аренду жилья, это ключевой фактор, определяющий объем спроса;

– структура населения: возрастная структура населения, наличие семей и их потребности в жилье (например, однокомнатные квартиры для молодых семей или большие дома для семей с детьми);

– предложение жилья: общее количество доступного жилья, его тип (первичный или вторичный рынок), качество и доступность;

– экономическая ситуация: состояние экономики региона, уровень безработицы, доступность кредитов и ипотечных программ влияют на активность на рынке жилья;

– законодательные ограничения: регулирование застройки, правила землепользования и градостроительные нормы могут ограничивать или стимулировать предложение жилья;

– тренды и мода: модные тенденции в строительстве и дизайне жилья, а также изменения в предпочтениях потребителей;

– инфраструктура: наличие и качество транспортной инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры может стимулировать спрос на жилье в определенных районах;

– экологическая ситуация: экологическая обстановка в регионе также может влиять на привлекательность жилья.

Исходя из этих факторов, можно оценить, сколько жилья может быть реализовано на рынке в течение определенного периода, и сделать выводы о потенциале роста или стагнации рынка.

Количество жилья, которое потребляют жители, не всегда совпадает с тем, которое предлагают производители жилья, такие как застройщики и девелоперы. Это связано с тем, что жители могут задерживать покупку жилья по разным причинам, таким как ожидание снижения цен, улуч-

шения качества недвижимости или изменение личных обстоятельств. Кроме того, на рынок жилья оказывает влияние множество факторов, включая экономическую ситуацию, политические изменения, уровень безработицы и другие социально-экономические факторы. Особенность рынка жилья также проявляется в его инертности. Изменения на рынке происходят постепенно, со значительным временным лагом за событиями, которые непосредственно оказывают на него влияние. Таким образом, определить емкость рынка жилья сложнее, чем на других рынках, поскольку необходимо учитывать не только текущее потребление, но и ожидания потенциальных покупателей в будущем.

Рынок жилья в регионах с государственной поддержкой спроса населения, к которым относится Хабаровский край имеет свои уникальные особенности. Программы льготной ипотеки и социальные выплаты, делает жилье более доступным для населения, особенно для молодежи и семей с низким доходом. Вместе с тем поддержка со стороны государства приводит к росту спроса на недвижимость, что способствует повышению цен на жилье и перегреву рынка. Некоторые инвесторы приобретают жильё не для проживания, а с целью последующей перепродажи.

Застройщики жилья в Хабаровском крае осуществляют строительство в 4 территориальных образованиях. На долю г. Хабаровска приходится 95,5% строящихся домов. По состоянию на сентябрь 2024 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке Хабаровского края, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 151 929 рублей. За месяц цена выросла на 1,4%. За год цена увеличилась на 13,8%. Несмотря на это, по данным исследования в 2023 г. Института экономики города в Хабаровском крае доступность жилья выросла к 2022 г. сразу по всем анализируемым показателям [8, 7].

Динамика изменения средней цены новостроек в Хабаровском крае представлена на графике (рис. 1) [9].

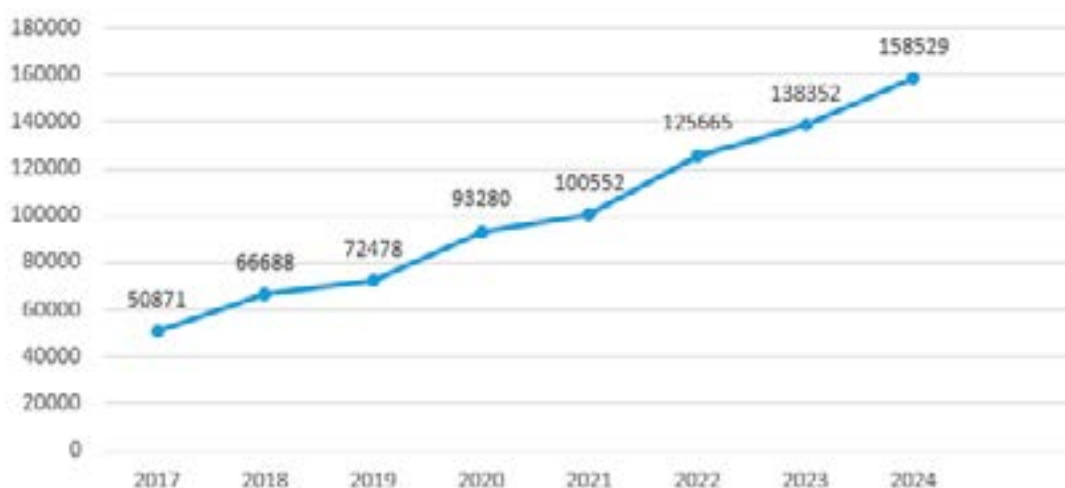


Рис. 1. Динамика цен по фактическим сделкам в Хабаровском крае, руб./м²

Таблица 2

Объем ипотечного кредитования в Хабаровском крае

Наименование показателя	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, ед.	12205	17391	19448	14811	21058	14099
Темп роста цепной, %	-	142,5	111,8	76,1	142,2	66,9
Объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам, млн руб.	28502	46226	61881	55517	84200	60136
Темп роста цепной, %	-	162,2	133,9	89,7	151,7	71,4
Динамика цен по фактическим сделкам на первичном рынке, тыс. руб. / м²	72,478	93,280	100,552	125,665	138,352	158,529
Темп роста цепной, %	-	128,7	107,8	125,0	110,1	114,6

Таблица 3

Динамика жилищного строительства и численности населения Хабаровского края

Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади	273,8	294,5	229,3	334,3	374,1	577,8	526,6
Темп роста к предыдущему году, %	-	107,6	77,9	145,8	111,9	154,4	91,1
Численность населения края, тыс. чел	1323,6	1316,7	1310,4	1295,1	1292,8	1284,1	1278,1
Темп роста к предыдущему году, %	-	99,4	99,5	98,8	99,8	99,3	99,5

Стоимость жилья устойчиво растет. Среди объективных факторов, способствующих росту цен на жилье можно выделить следующие:

- рост стоимости строительных материалов в связи с уходом с рынка крупных зарубежных компаний;

- дефицит квалифицированных рабочих строительных специальностей;

- стимулирование спроса со стороны государства путем предоставления субсидированных ипотечных кредитов и реализации программ социальной поддержки;

– общее повышение цен на товары и услуги в экономике, что стимулирует застройщиков компенсировать потери от обесценивания денег.

По мнению автора, ключевым фактором роста стоимости нового жилья в Хабаровском крае является реализация льготных программ ипотечного кредитования. Динамика выданных ипотечных кредитов физическим лицам, проживающим на территории Хабаровского края представлена в таблице 2 [10].

Уменьшение количества ипотечных кредитов в 2024 г. связано, прежде всего, с прекращением самой массовой и доступной ипотечной программы «Господдержка» с 1 июля 2024 г., а также существенными изменениями в других программах льготной ипотеки. Эмоциональный фон и психологическое состояние населения в 2022 г. послужили временному снижению объемов ипотечного кредитования, так как долгосрочные финансовые операции предпочтительны в условиях стабильности и устойчивости. Тем не менее, с 2019 г. прослеживается устойчивая тенденция роста количества и объемов взятых ипотечных кредитов жителями Хабаровского края.

Стимулирование спроса населения со стороны государства не способствует конкуренции среди застройщиков, дает возможность манипулировать ценами и получать дополнительную прибыль. Крупные застройщики запускают новые проекты, как точечной, так и комплексной застройки, надеясь на платежеспособность населения и продолжения программ Дальневосточной ипотеки. Динамика жилищного строительства в Хабаровском крае представлена в таблице 3.

На протяжении рассматриваемого периода наблюдается тенденция устойчивого роста объемов жилищного строительства на фоне оттока населения с территории края. Численность населения Хабаровского края постепенно снижается. На фоне внутрирегиональной миграции идет миграция в западные регионы страны трудоспособного населения [11]. Данная тенденция может привести к дисбалансу на рынке недвижимости, риску избыточности предложения.

Выводы

Ситуация на рынке строительства жилья в Хабаровском крае вызвана стимулированием спроса населения путем различных мер государственной поддержки. Это спровоцировало дисбаланс, который характеризуется значительным ростом цен на недвижимость, отсутствием конкуренции среди застройщиков на фоне низкой распроданности строящегося жилья. От стимулирования спроса необходимо переходить к стимулированию предложения от застройщиков.

Многие страны в последние десятилетия прошли путь от стимулирования спроса к стимулированию предложения. В Европе активно развивается механизм субсидирования строительства арендного жилья, развиваются инициативы по поддержке мелких застройщиков, упрощения процедур получения разрешения на строительство и субсидирования застройщиков. Заслуживает интерес США, где не смотря на ипотечный кризис 2007-2008 гг. и его продолжающиеся последствия используется многоуровневая система стимулирования предложения на федеральном уровне с помощью федеральных налоговых кредитов, которые предоставляются застройщикам, на местном уровне с помощью политики инклюзивного зонирования, согласно которой застройщики обязаны выделять определенное количество единиц жилья для лиц с низкими и средними доходами, а также частного сектора через механизм партнерства с правительственными организациями и использованием модульных технологий строительства.

В России также начался в последние годы переход от стимулирования спроса к стимулированию предложения. В частности, рамках национальных проектов, таких как «Инфраструктура для жизни», делается упор на увеличение объемов строительства жилья, улучшение инфраструктуры, развитие конкуренции и сокращение административных барьеров для застройщиков, предоставление льготных условий кредитования, налоговых преференций и субсидий для застройщиков.

Стимулирование предложения жилья играет ключевую роль в формировании сбалансированного рынка недвижимости. Преимущество такого подхода за-

ключается в том, что увеличение предложения жилья естественным образом снижает цены, делая его более доступным для более широких слоев населения. В отличие от мер, направленных исключительно на стимулирование спроса, такие как предоставление льготных ипотечных кредитов или субсидий отдельным категориям населения, которые могут временно повысить активность на рынке, но не решить фундаментальные проблемы доступности

жилья, стимулирование предложения направлено на создание устойчивой основы для долгосрочного улучшения ситуации. Т.е. фокусируясь на увеличении предложения жилья, государство может не только улучшить доступность жилья, но и создать условия для устойчивого экономического роста дальневосточных регионов, решая тем самым геополитические и социально-экономические задачи, поддерживая строительный сектор и смежные индустрии.

Библиографический список

1. Указ Президента РФ от 07.05.2024 N 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года». [Электронный ресурс]. URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/73986> (дата обращения: 20.02.2025).
2. Пузанов А.С., Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и практики. 2015. № Пилотный. С. 33-54.
3. Пилипенко И.В. Жилищное строительство в России за 100 лет: динамика, итоги и социально-экономические проблемы // Вопросы экономики. 2025. № 1. С. 134-158.
4. Жирнов Г.А. Массовая льготная ипотека: продлевать нельзя завершать // Вопросы экономики. 2025. № 1. С. 115-133.
5. Зубаревич Н.В. Регионы России в конце 2023 г.: удалось ли преодолеть кризисный спад? // Вопросы теоретической экономики. 2024. Т. 22. № 1. С. 34-47.
6. Цели россиян при покупке жилья. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gazeta.ru/social/news/2024/07/30/23566843.shtml> (дата обращения: 20.02.2025).
7. Национальный проект «Жильё и городская среда». [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/rugovclassifier/846/events/> (дата обращения: 20.02.2025).
8. Динамика основных показателей строительной отрасли Дальневосточного федерального округа (ДФО) I полугодие 2024 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://vostokgosplan.ru/wp-content/uploads/1-stroitelstvo-1pg-2024.pdf> (дата обращения: 20.02.2025).
9. Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок. [Электронный ресурс]. URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market. (дата обращения: 20.02.2025).
10. Показатели рынка жилищного (ипотечного) кредитования. [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/archiv/ (дата обращения: 20.02.2025).
11. Мотрич Е.Л. Миграция в демографическом развитии российского Дальнего Востока // Уровень жизни населения регионов России. 2022. Т. 18. № 1. С. 27-40.

Дата поступления статьи в редакцию: 24.02.2025

Дата принятия статьи в печать: 21.03.2025