

E.V. Aristova

ANALYSIS OF HOUSE BUILDING MARKET IN REPUBLIC OF UDMURTIA

Ekaterina Aristova – department specialist, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; e-mail: katya4ristova@yandex.ru.

We carry out the analysis of the current state of house building market in the Republic of Udmurtia. Economic factors of the development of house building in the region are considered. We reveal the role of house building in Udmurtia in the development of construction in Volga Federal District and describe the factors slowing the construction rate in the region. The influence of the pandemic on the growth of lending in house building sphere is studied.

Keywords: housing market; house building; construction industry; mortgage; subsidizing; escrow accounts; the Republic of Udmurtia.

Е.В. Аристова

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Екатерина Викторовна Аристова – специалист кафедры, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; e-mail: katya4ristova@yandex.ru.

В статье проведен анализ текущего состояния рынка жилищного строительства Удмуртской республики, рассмотрены экономические факторы развития жилищного строительства в регионе. Выявлена роль жилищного строительства Удмуртии в развитии строительства Приволжского федерального округа и описаны факторы, замедляющие процесс текущего строительства региона. Рассмотрено влияние пандемии на рост кредитования сделок в сфере жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищный рынок; жилищное строительство; строительная отрасль; ипотечное кредитование; субсидирование, эскроу-счета; Удмуртская республика.

Уровень развития рынка жилищного строительства региона – это важнейший показатель качества жизни проживающих на данной территории и обязательное условие успешной реализации социально-экономической политики субъекта РФ.

Строительство в регионе является капиталобразующим и способно улучшать как инфраструктуру, так и всю окружающую среду в целом. Предприятия улучшают условия производства, увеличив площадь для хранения готовой продукции или сбыта с помощью инвестиций в строительство, т.е. во многом повысив свои возможности для получения большей

прибыли. Граждане приобретают второе и последующее жилье (как способ инвестирования, считая его самым надежным и безрисковым). Но большинство населения все-таки рассматривает покупку жилья как улучшение условий, поэтому темпы объемов жилищного строительства в регионе называют одним из показателей социально-экономического развития страны. Ввод в действие жилья в региональном разрезе можно увидеть в табл. 1.

Проведя анализ табл. 1, можно заметить, что лидером является Центральный федеральный округ, доля которого составляет 28% от общего объема строи-

тельных работ по России. На Приволжский федеральный округ, куда и входит Удмуртская республика, приходится 15,3%.

С 1 июля 2019 г. в целях безопасности и надежности жилищное строительство подверглось существенным изменениям, а именно был осуществлен переход на проектное финансирование и эскроу-счета. Кроме того, началась реализация национальных проектов, целями которых было увеличение объемов ввода жилья и повышение комфортности городской среды. Благодаря этому строительной комплекс Удмуртии в 2020 г. получил свое развитие, которое является одним из факторов развития всех сфер региона.

На рис. 1 для наглядности приведены удельные веса регионов по количеству денежных затрат на строительные работы.

Удмуртская республика занимает 8

место по объему выполненных строительных работ внутри округа, ее доля составляет 4%. Регионами – лидерами за указанный период стали Татарстан, Республика Башкирия и Нижегородская область с долями в 24%, 13% и 13% соответственно.

За девятимесячный период 2020 г. в республике был выполнен объем работ на 36,4 млрд руб. Если сравнивать данный показатель с аналогичным периодом предыдущего года – рост 126%.

Жилых домов за январь–сентябрь 2020 г. в Удмуртии ввели около 551 тыс. кв. м общей площади. Этот показатель меньше, чем в 2019 году на 19%. Индивидуальные застройщики региона приняли участие в половине объема общего ввода построек республики – 51%.

На рис. 2 отображается динамика изменения количества текущего строительства Удмуртской республики.

Таблица 1

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство»

Федеральный округ	2020 г. (млн руб.)	в % к 2019 г.
Российская Федерация	8207823,2	99,7
Центральный федеральный округ	2294612,0	109,5
Северо-Западный федеральный округ	945509,8	91,5
Южный федеральный округ	573063,5	93,0
Северо-Кавказский федеральный округ	366397,2	101,2
Приволжский федеральный округ	1255691,6	96,5
Уральский федеральный округ	13387224,9	116,2
Сибирский федеральный округ	714497,7	87,9
Дальневосточный федеральный округ	548483,7	94,0

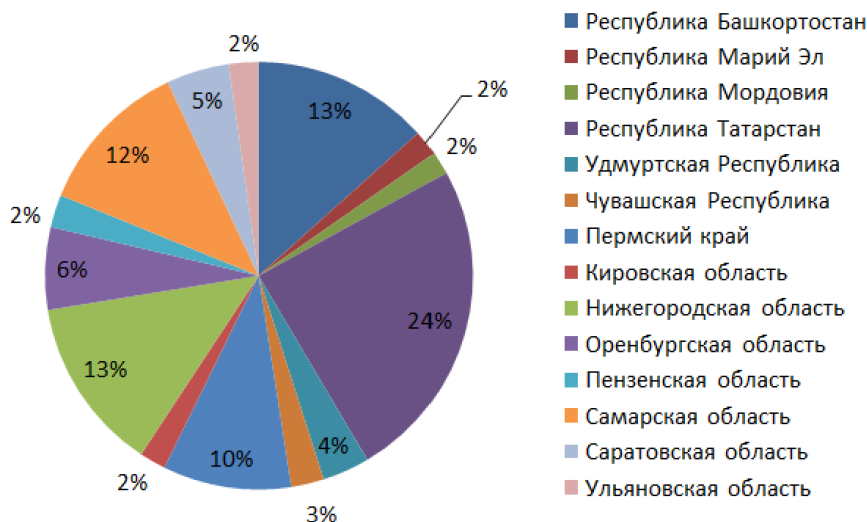


Рис. 1. Удельный вес регионов Приволжского федерального округа в объеме работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», %

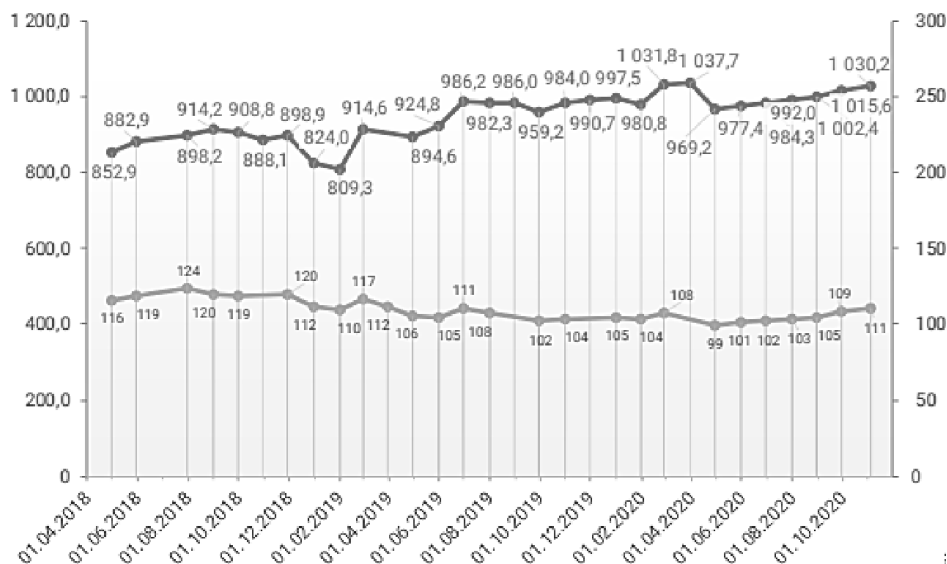


Рис. 2. Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства Удмуртии

Опираясь на рис. 2, можно сказать, что пик строительства в регионе пришелся на апрель 2020 г. Несмотря на высокие достижения и современные технологии строительства, одной из важных причин торможения застройки является сезонность и другие факторы, независимые от человека.

Из-за пандемии коронавируса в конце апреля государством было запущено субсидирование ипотечных ставок, соответственно, произошел рост кредитования сделок как на первичном, так и на вторичном рынках жилья. Как отмечают специалисты Дом.рф, за период апрель–сентябрь 89% всех займов были обеспечены льготными кредитами, которые выдавали банки на приобретение жилья.

Кроме того, заметен рост выдачи ипотек с целью покупки жилья на вторичном рынке. В августе 2020 г. выдано более 103 тысячи кредитов общим объемом на 233 млрд руб. Таким образом, рынок жилья успешно преодолел последствия первой волны пандемии и получил свое развитие, и немаловажную роль сыграло в этом принятие программы с государственной поддержкой.

В этот период в Удмуртской республике было выдано почти 3 тысячи кредитов со ставкой в 6,5%. Если учитывать статистику не с принятия государственной программы, а с начала года, то в рес-

публике оформлено 4 тысячи кредитов на сумму в 8,5 млрд руб. В сравнении с 2019 г. это больше на 63%. Кроме оформления сделок, одобрено около 1,5 тыс. заявок на списание долга по ипотеке в связи с рождением третьего и последующего ребенка.

Таким образом, свое жилищное положение за счет выданных кредитов улучшили 7723 семьи.

Строительство жилья по Удмуртской республике распределено неравномерно и осуществляется на текущее время лишь в 4 территориальных образованиях (табл. 2).

Таким образом, наибольшее количество строящихся домов приходится на столицу республики – город Ижевск. Почти 86% общей застройки.

В настоящее время новостройки заметно отличаются от ранее возведенного жилья. Современный жилой комплекс – это целая система с удобной инфраструктурой. Кроме жилых помещений, там могут располагаться парки, кафе и магазины. В Удмуртии к концу 2020 г. поданы сведения о строительстве 61 жилого комплекса. Крупнейшим по объему текущего строительства является комплекс, стройка которого располагается в городе Ижевске, под названием «Ежевика». Там возводится 4 дома, включающих 1350 жилых единиц.

Динамика цен за 1 м² новостройки отображена на рис. 3.

Таблица 2

Территориальное распределение жилищного строительства Удмуртии

Район/Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Ижевск	95	85,6%	19630	90,6%	935784	90,8%
Завьяловский	14	12,6%	1866	8,6%	85266	8,3%
Первомайский	12	10,8%	1746	8,1%	81368	7,9%
Хохряки	2	1,8%	120	0,6%	3998	0,4%
Воткинск	1	0,9%	108	0,5%	5770	0,6%
Сарапул	1	0,9%	68	0,3%	3247	0,3%
	111	100%	21672	100%	1030167	100%

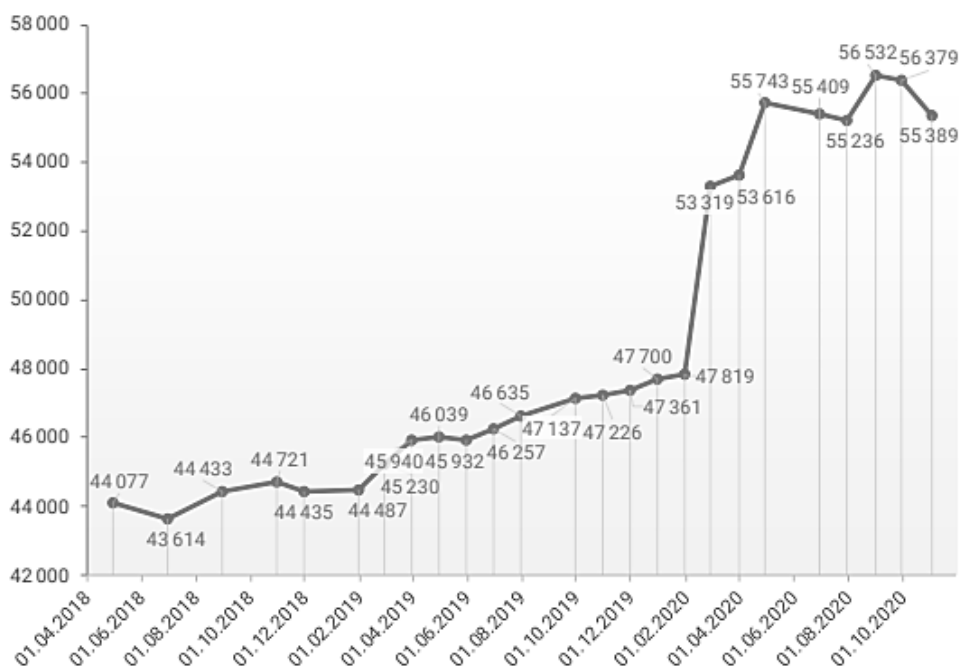


Рис. 3. Изменение средней цены новостроек Удмуртии

К ноябрю 2020 г. цена установилась на уровне 55,3 тыс. руб. за квадратный метр.

Подводя итоги, отметим, что обстановка на рынке жилищного строительства Удмуртской республики довольно благоприятна в связи с перевыполнением плана. Хороший показатель этого – объем работ, который увеличился на 39% к концу 2020 г. по сравнению с 2019 г., в то время, когда в целом по России наблюдался спад.

Можно выделить и отрицательные, и положительные стороны в тенденциях рынка жилищного строительства Удмуртии: при общем объеме увеличения объемов строительства и уменьшении «замороженных» строек, застройщики получили новые усложненные условия ведения бизнеса.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Бредихин В.В., Волкова А.В. Методические аспекты оценки эффективности развития регионального рынка жилья // РСЭУ. 2019. № 3 (46). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskiye-aspekty-otsenki-effektivnosti-razvitiya-regionalnogo-rynka-zhilya> (дата обращения: 11.01.2021).

3. Глоба С.Б., Журавлев Ю.А. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости: монография. М.: ИНФРА-М;

Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2018. 96 с.
URL: <https://znanium.com/catalog/product/959976> (дата обращения: 11.01.2021).

4. Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской республики: [сайт]. URL: <http://www.minstroy.ru/> (дата обращения: 11.01.2021).

5. Единый ресурс застройщиков: [сайт]. URL: <https://erzrf.ru/> (дата обращения: 11.01.2021).

6. Финансовый институт развития в жилищной сфере: [сайт]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/> (дата обращения: 11.01.2021).