

ТАТЬЯНА ГЕННАДЬЕВНА КАДНИКОВА

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и финансов экономического факультета, Петрозаводский государственный университет (Петрозаводск, Российская Федерация)
goldsun@mail.ru

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ И ПУТИ ЕГО РАЗВИТИЯ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ)*

Анализируется рынок жилья в Республике Карелия (РК) в разрезе его динамики и структуры. По результатам исследования были выделены основные проблемы развития регионального рынка жилья, в том числе отсутствие действующих механизмов управления системой застройки муниципалитетов; недостаточно развитые промышленная база, инженерная, транспортная и социальная инфраструктура; высокие кредитные банковские ставки в рамках ипотечного кредитования. Развитие регионального рынка жилья возможно в двух направлениях: путем стимулирования платежеспособного спроса, в том числе через реализацию различных государственных жилищных программ, и через стимулирование предложения. Решение проблемы с обеспеченностью граждан жильем возможно при активной поддержке государства, причем не только в качестве регулятора рынка недвижимости, но непосредственно в качестве инвестора, в том числе используя федеральные целевые программы и их региональные аналоги, приоритетные инвестиционные проекты и др.

Ключевые слова: структура рынка жилья РК, динамика развития рынка жилья в РК, факторы влияния на рынок жилья

Проблема обеспечения российских граждан высококачественным доступным жильем является в настоящее время одной из самых актуальных. Решение социальных, экономических и технических задач развития экономики республики во многом зависит от положительных преобразований в строительной отрасли и от проводимой политики инвестирования. Экономический эффект от развития данной сферы заключается именно в мультипликационном эффекте средств, вложенных в нее: одно рабочее место в строительстве создает еще шесть в смежных отраслях.

На сегодняшний день рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом. Однако можно утверждать, что на современном этапе степень обеспеченности населения доступным и качественным жильем не отвечает целям и задачам современной Концепции социально-экономического развития России.

На основании данных Карелиястата по состоянию на 1.01.2014 года жилищный фонд республики составляет 16685,5 тыс. м² в городской местности и 27 % – в сельской. В целом за по-

следние пять лет динамика данного показателя была положительной, ежегодно он прибавлял чуть более 1 %, за исключением 2011 года, когда было построено на 230,6 тыс. м² меньше, чем в 2010 году.

Согласно мониторингу Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК, итоги ввода жилья за 2013 год продемонстрировали стабильный прирост квадратных метров. Жилой фонд в республике в прошлом году вырос на 216,8 тыс. м², что составляет 101,3 % к аналогичному периоду 2012 года. В том числе индивидуальными застройщиками за свой счет и с помощью кредитов построено 64,6 тыс. м² общей площади жилых домов, что составляет 109,0 % к уровню прошлого года. Контрольный показатель по вводу жилья для Карелии на 2013 год, определенный Минрегионом России в объеме 215 тыс. м², обеспечен. Это означает, что в республике увеличиваются объемы жилищного строительства, востребованы мощности предприятий стройиндустрии, обеспечены рабочие места в строительной отрасли.

Основной объем ввода жилых домов в республике сосредоточен в Петрозаводске. В столице республики в 2013 году введено более 65 % от всего объема ввода жилья в целом по Карелии (в истекшем году введено в действие 143,3 тыс. м² общей площади жилых домов). Если говорить о других муниципальных образованиях, то в основном администрации муниципалитетов достигли запланированных показателей на 2013 год. Лидерами по вводу жилья стали Сортавальский район – 239 % от планового показателя, Костомукшский городской округ – 111 %

и Прионежский район – 110 %. Не справились с плановыми показателями Суоярвский, Пряжинский, Олонецкий, Муезерский и Лахденпохский муниципальные районы. Так, Олонецкий район выполнил план только на 20 %, а в Суоярвском районе было введено в эксплуатацию жилья всего 1,5 % от плана. Наибольший удельный вес жилфонда приходится на частный сектор, в его собственности, по данным на 1.01.2014 года, находилось 12107,52 м² (72 %), в муниципальной собственности находится 4104,22 м² (25 %), а в государственной – лишь 2 % от общего объема (328,7718 м²).

В целом уровень обеспеченности населения республики жильем достаточно высокий. Средняя обеспеченность жильем на одного проживающего увеличилась с 21,5 м² в 2002 году до 26,25 м² в 2013 году. Однако не все существующее жильё удовлетворяет условиям качественного, комфортного жилья. Только 66 % жилищного фонда Карелии оборудовано водоснабжением, канализацией, отоплением, ваннами (душем). Следовательно, на одного жителя республики приходится только 14,5 м² благоустроенного жилья. Кроме того, по данным 2013 года, 4,2 % жилищного фонда республики составляет ветхий и аварийный жилищный фонд, при этом данный показатель растет, в 2009 году он равнялся 3,6 %. Характеризуя качество фонда, стоит также отметить, что 8,1 % его объемов построено ранее 1946 года, 2,5 % имеет износ более 65 %. За последние пять лет ветхий и аварийный фонд в РК стал больше почти на 100 тыс. м². Существующий фонд имеет тенденцию к износу, поэтому очевидно, что сегодня темпы жилищного строительства не решают проблему улучшения жилищных условий широких слоев населения.

Предоставление жилья гражданам
в РК за 2000–2012 годы

Год	Количество семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за год		Количество семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	
	единиц	в % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья	единиц	в % от числа всех семей
2000	1365	3,6	37130	13,2
2005	922	2,5	30646	11,3
2007	1031	3,6	25273	9,6
2008	990	3,9	24891	9,5
2009	1031	4,1	24886	9,6
2010	1963	7,9	25121	9,3
2011	1586	6,3	23858	9
2012	1509	6,3	23137	8,5

По состоянию на 1.01.2014 года общая потребность населения, проживающего в Карелии, в улучшении жилищных условий оценивается в размере 1037 тыс. м² общей площади жилья,

в том числе: 587 тыс. м² – на расселение ветхого и аварийного жилищного фонда; 450 тыс. м² – на предоставление жилья гражданам, состоящим на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, из расчета предоставления 18 м² общей площади жилья на каждого (см. таблицу). Потребность в строительстве коммерческого жилья в республике составляет порядка 150,0 тыс. м² общей площади жилья в год.

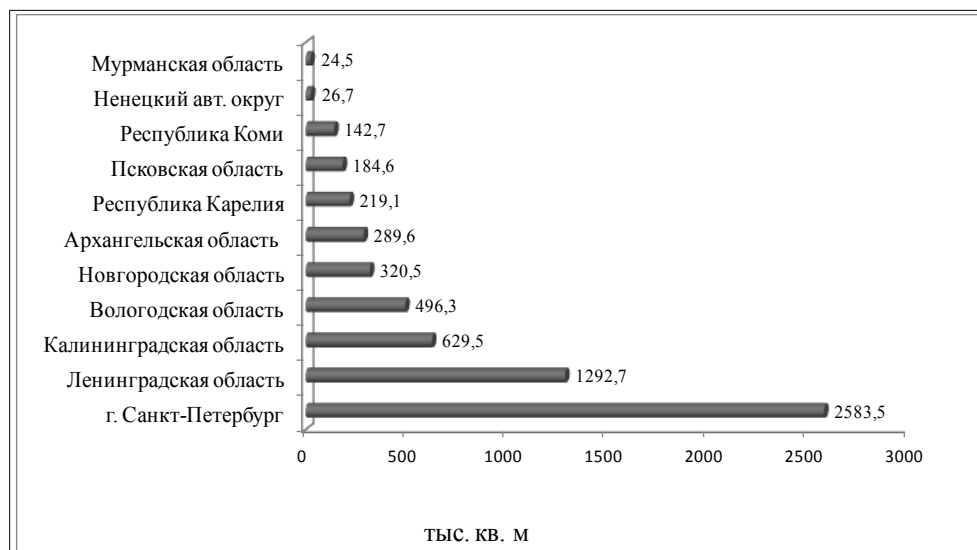
В РК на протяжении последних лет наблюдается устойчивая тенденция роста показателей ввода жилья. Ежегодный прирост – не менее 10 %, за исключением 2010 года, когда снижение объемов ввода жилья по отношению к 2009 году составило 13,5 %.

Несмотря на тенденцию роста объемов вводимого жилья, Карелия отстает по масштабам жилищного строительства от других субъектов Северо-Западного федерального округа (см. рисунок).

Наибольшие темпы роста строительства и ввода в эксплуатацию жилья в процентах к предыдущему (2012) году были в Республике Коми, Вологодской и Ленинградской областях – 162,9, 127,6 и 112,5 % соответственно. По темпам роста данного показателя Карелия среди субъектов Северо-Запада заняла 4-е место. За 2012 год в Карелии было построено 2 773 ед. новых благоустроенных квартир общей площадью 194,2 тыс. м², что на 10,83 и 9,10 % больше аналогичных показателей 2011 года соответственно. В 2013 году объемы ввода жилья в эксплуатацию выросли на 12,2 % в сравнении с 2012 годом. По данным Росстата, объемы сданного в эксплуатацию жилья в первом полугодии 2014 года в России выросли на треть, а по Северо-Западу – на 59 %. Положительная тенденция ввода жилых домов сохранилась в РК и в 2014 году (128,8 % к аналогичному периоду 2013 года), однако по сравнению с другими регионами темпы роста существенно ниже. В Псковской области данный показатель составил 200 %, в Новгородской – 194,6 %, в Вологодской – 188,8 %.

Согласно отчету Министерства строительства РК, общая площадь жилых помещений, введенная в действие за 2013 год, в среднем на одного жителя республики составляет 0,345 м², за 2012 год – 0,307 м² (см.: Итоги строительства жилья за 2013 год (аналитический обзор) [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://xn--hlacdfgncfk.xn--plai/deyatelnost/stroitelstvo/stroitelstvo_zhilya/).

В январе – июне 2014 года организациями всех форм собственности, населением построено 1420 новых квартир общей площадью 94,0 тыс. м². Населением за свой счет и с помощью кредитов за указанный период построено 289 домов (299 квартир) общей площадью 33,9 тыс. м², что на 14,8 % больше, чем в январе – июне 2013 года. Удельный вес индивидуального жилищного строительства в объеме строительства жилья по



Строительство жилых домов в СЗФО в 2013 году (введено тыс. м² общей площади)

республике составил 36,1 % (см. данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по РК).

В течение 2013 года средние цены 1 м² жилья на вторичном рынке превышали цены жилья на первичном рынке на 3,2 %. Кроме того, средняя фактическая стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов квартирного типа, построенных во II квартале 2013 года, составила 39,5 тыс. руб., что на 3,48 % больше, чем в предыдущем квартале. В целом за год стоимость строительства 1 м² по РК составила 40 285 руб. В первом полугодии 2014 года данный показатель составил 43 159 руб., что на 11,5 % больше, чем за аналогичный период 2013 года. Наиболее высокая средняя стоимость строительства жилья в первом полугодии 2014 года, по данным Карелиястата, была в Беломорском районе, там ее размер составил 55 600 руб. за 1 м², что почти на 29 % выше средней по Карелии.

Согласно результатам проведенного анализа, в последние годы рынок жилья в РК относительно стабилен. Однако положительная тенденция его развития в ближайшем будущем находится под сомнением. Основная причина – замедление темпов роста российской экономики. Оценка ВВП России за второй квартал 2014 года указывает на ее слабый рост, который наблюдался еще до объявления третьего пакета экономических санкций, введенных ЕС, США и другими странами. По данным Росстата, темп роста ВВП России за указанный период замедлился до 0,8 % в годовом выражении против 0,9 % по итогам I квартала. Эти данные оказались ниже предварительной оценки Минэкономразвития, которое оценивало рост экономики в 1,1 % за этот период. В целом на 2014 год Всемирный банк определил свой прогноз экономического роста по России в 0,5 %.

Главная проблема отечественного рынка недвижимости – несоответствие цен на жилье и уровня платежеспособного спроса. Высокие цены на недвижимость складываются под влиянием множества факторов. Так, муниципалитеты практически исчерпали возможности по точечной застройке. Однако подготовленных участков не хватает. По данным экспертов, в РК уровень инженерной обеспеченности участков, предлагаемых под застройку местными органами власти, не превышает 10 %. На сегодняшний день для подготовки земли под застройку требуется порядка 2 млрд руб., чего дефицитный республиканский бюджет позволить себе не может. Перекладывание расходов по строительству инженерной и социальной инфраструктур на застройщиков ведет к удорожанию квадратных метров. Другим немаловажным фактором макроэкономического характера является снижающийся курс национальной валюты. Отрицательная динамика данного показателя побуждает население инвестировать свои сбережения в более стабильные активы – недвижимость, что, в конечном счете, способствует росту цен на недвижимость.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что, с одной стороны, в Карелии существует большой спрос населения на жилье, однако в силу высоких цен на квадратные метры удовлетворить его в ближайшей перспективе не представляется возможным.

К решению проблем по обеспеченности населения доступным жильем можно подойти с двух сторон:

- путем увеличения платежеспособного спроса: изыскание возможностей по снижению цен на жилье должно осуществляться как застройщиками (путем снижения себестоимости), так и государством (путем реализации целевых жилищных программ);

- путем увеличения предложения на рынке жилья – повышение объемов и качества жилищного строительства.

Решение данных задач лежит в плоскости как государственного, так и частного инвестирования, например, через такие механизмы, как:

- бюджетное финансирование строительства социального жилья;
- привлечение долгосрочных финансовых ресурсов на создание сектора арендного жилья;
- государственная поддержка в форме адресных жилищных субсидий отдельным категориям граждан.

Решение проблемы с обеспеченностью граждан жильем возможно только при активной поддержке государства, причем не только в качестве регулятора рынка недвижимости, но непосред-

ственно в качестве инвестора. К наиболее перспективным формам непосредственного участия государства в инвестиционном процессе следует отнести осуществление федеральных целевых программ и их региональных аналогов, а также создание и обеспечение эффективного функционирования институтов развития с государственным участием, использующих прежде всего такие механизмы реализации приоритетных инвестиционных проектов, как предоставление гарантий по частным инвестициям и организация смешанного государственно-коммерческого финансирования приоритетных инвестиционных проектов. Эффективное освоение государственных средств обеспечивает устойчивый рост доходов инвесторов-застройщиков и способствует решению проблемы обеспечения жильем населения регионов страны.

* Работа выполнена в рамках реализации комплекса мероприятий Программы стратегического развития ПетрГУ на 2012–2016 гг.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алпацкая И. Е. Совершенствование инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной экономики: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М.: МГАКХиС, 2012. 26 с.
2. Антипин А. И. Инвестиционный анализ в строительстве: Учеб. пособие. М.: Издательский центр «Академия», 2012. 240 с.
3. Головчанская Е. Э., Водопьянова Н. А. Государственная инвестиционная политика в аспекте социально-экономической направленности: Монография. Волгоград: Волгоградский пед. ин-т, 2013. 289 с.
4. Ершов О. Г. О содействии развитию жилищного строительства // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1. С. 17–19.
5. Шишканева В. Д. Развитие механизмов регулирования региональных рынков жилья (на примере Калининградской области): Автореф. дисс. ... канд. экон. наук. СПб.: Санкт-Петербургский гос. ун-т сервиса и экономики, 2012. 22 с.

Kadnikova T. G., Petrozavodsk State University (Petrozavodsk, Russian Federation)

REGIONAL HOUSING MARKET AND WAYS OF ITS DEVELOPMENT (CASE STUDY OF KARELIAN REPUBLIC)

The analysis of the housing market condition in the Republic of Karelia is carried out. Its dynamics and structure are studied. Based on the results of the research the main problems of the republican housing market development are revealed: lack of the operating mechanisms managing the system of municipalities' development; poorly developed industrial base, engineering, transportation and social infrastructures; high credit banks' interests on mortgage loans. Development of the republican housing market is possible in two directions: by the stimulation of the solvent demand, including implementation of various state housing programmes, and by the stimulation of the offer. Proper provision of housing in the Republic is possible only with the help of the state, and, not only as a regulator of the real estate market but as a direct investor, including implementation of the Federal target programs and their regional analogues, priority investment projects, and others.

Key words: housing market structure of the Republic of Karelia, dynamics of the housing market development in the Republic of Karelia, factors affecting housing market development

REFERENCES

1. Alpat'skaya I. E. *Sovershenstvovanie investitsionnoy politiki v sfere zhilishchnogo stroitel'stva v usloviyakh sotsial'no orientirovannoy ekonomiki* [Improvement of investment policy in the sphere of housing construction in the conditions of socially oriented economy: avtoref. dis. Candidate of Economic Sciences]. Moscow, Moscow State Academy of Municipal Services Publ., 2012. 26 p.
2. Antipin A. I. *Investitsionnyy analiz v stroitel'stve: Uchebnoe posobie* [The investment analysis in construction: manual]. Moscow, Publishing center "Akademiya", 2012. 240 p.
3. Golovchanskaya E. E., Vodop'yanova N. A. *Gosudarstvennaya investitsionnaya politika v aspekte sotsial'no-ekonomicheskoy napravlenosti* [The state investment policy in aspect of a social and economic orientation: monograph]. Volgograd, Volgograd Pedagogical Institute Publ., 2013. 289 p.
4. Ershov O. G. Assistance to development of housing construction [O sodeystvii razvitiyu zhilishchnogo stroitel'stva]. *Pravovye voprosy stroitel'stva* [Legal questions of construction]. 2013. № 1. P. 17–19.
5. Shishkaneva V. D. *Razvitiye mekhanizmov regulirovaniya regional'nykh rynkov zhil'ya (na primere Kaliningradskoy oblasti)* [Development of mechanisms of regulation of regional housing markets (on the example of the Kaliningrad region): Avtoref. dis. Candidate of Economic Sciences]. St. Petersburg, St. Petersburg State University of Service and Economy, 2012. 22 p.

Поступила в редакцию 16.10.2014