

ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ИРКУТСКА

© Т.В. Добышева¹, Т.А. Пашина²

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, Российская Федерация, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

В данной статье рассмотрены основные проблемы развития рынка жилой недвижимости г. Иркутска, факторы влияющие на рост стоимости жилья, динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного и вторичного жилья в Иркутске за последние 12 мес. Указано развитие ипотечного кредитования жилья и развитие жилищного строительства г. Иркутска до 2020 г.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, тенденции развития, рынок ипотеки, новостройки, стоимость строительства, г. Иркутск.*

PROBLEMS AND DEVELOPMENT TRENDS IN THE HOUSING REAL ESTATE MARKET OF IRKUTSK

© T.V. Dobysheva, T.A. Pashina

Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk, 664074, Russian Federation

This article examines the main problems of the development of the residential real estate market in Irkutsk, factors affecting the growth of housing prices, the dynamics of the average price per square meter in the market of primary and secondary housing in Irkutsk over the past 12 months. The development of mortgage lending to housing and the development of housing construction in Irkutsk until 2020 are indicated.

Keywords: *residential real estate; development trends; the mortgage market; new buildings; cost of construction; Irkutsk.*

Одной из серьезных проблем в жилищной сфере является несоответствие между себестоимостью жилья и рыночной стоимостью. В связи с неудовлетворенностью потребностей в жилье возникает ряд острых и важных проблем: рождаемости, семьи, мобильности рабочей силы, здоровья нации и многие другие, и просто, наконец, такая важная социальная проблема как психологический настрой, чувство собственного достоинства, оптимизм в обществе. Хотя государство разрабатывает и реализует Федеральные целевые программы, жилье не становится доступнее.

Все это говорит о том, что изучение особенностей развития рынка недвижимости, играет ключевую роль не только в жизни каждого человека и деятельности любой организации, но и в экономике любого государства, а также мира в целом, и приобретает особую актуальность в настоящее время.

В стоимости строительства значительную долю занимают расходы, не связанные с процессом строительства. Расходы могут составлять около 20% и выше. Эти затраты входят в инвестиционную себестоимость, включающая помимо стоимости строительства, инфраструктурное обременение (может превышать 40% инвестиционной стоимости), затраты на приобретение земли, расходы на получение и исполнение технических условий, управленческие расходы ит.д.

Неудовлетворенная потребность населения в жилье сопровождается низким уровнем дохода и постоянным повышением стоимости строительства и цен на жилье. При этом объемы жилищного строительства на данный момент не покрывают даже имеющийся платежеспособный спрос населения.

Главными факторами, сдерживающими строительство жилой недвижимости и влияющими на рост стоимости жилья, являются:

- 1) ограниченность к земельным ресурсам;
- 2) высокие ставки на кредит;
- 3) административные барьеры;
- 4) коррупционные взаимоотношения между органами исполнительной власти и застройщиками;
- 5) слабое развитие институтов жилищного кредитования и накопительных схем;

¹Добышева Татьяна Васильевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», e-mail: Dobishevativ@mail.ru

Tatyana V. Dobysheva, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department "Expertise and Real Estate Management", e-mail: Dobishevativ@mail.ru

² Пашина Татьяна Александровна, инженер по эксплуатации зданий и сооружений «Центра помощи детям, оставшимся без попечения родителей Правобережного округа г. Иркутска», e-mail: Tanya-Pashina2017@yandex.ru.

Tatyana A. Pashina, Engineer for the operation of buildings and structures "Center for Assistance to Children Left Without Parental Care, Pravoberezhny Okrug, Irkutsk", e-mail: Tanya-Pashina2017@yandex.ru.

б) дефицит и высокая стоимость развития инженерной инфраструктуры.

В марте 2018 г. средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла 49243,55 руб./кв.м. Это на 0,40% больше средней цены, чем в феврале 2018 г.

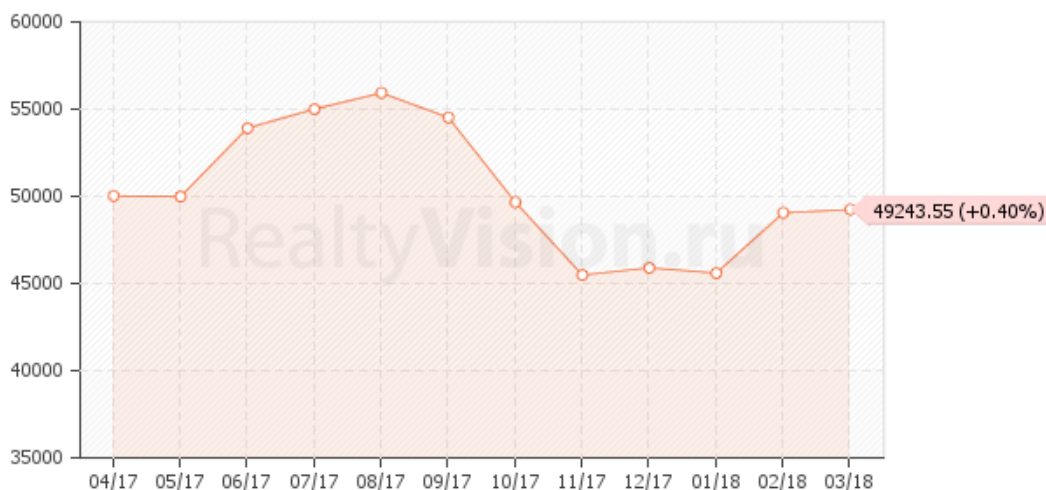


Рис. 1. Динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г. Иркутске за последние 12 мес

Таблица 1

Сводная таблица по новостройкам Иркутска

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
Жилой район Юго-Западный	Свердловский	37151.88	160	6882,07
Премьер ЖК	Ленинский	39000.00	9	358,84
Топкинские Горки ЖК	Правобережный	39695.08	79	4997,33
Радужный Микрорайон ЖК	Свердловский	46633.08	3	102,00
Стрижи ЖК	Свердловский	47098.29	86	4134,90
Родной берег, ЖК	Октябрьский	58131.39	45	2171,47
Изумруд ЖК	Свердловский	59006.37	92	4171,22
Нижняя Лисиха - 3 ЖК	Октябрьский	60518.76	64	3104,21
Золотой ключ ЖК	Октябрьский	61000.00	11	621.05
Байкальский Форт, ЖК	Октябрьский	61532.93	20	1414.90
Нижняя Лисиха-4, ЖК	Октябрьский	62787.50	8	592.35
Новый век ЖК	Октябрьский	64500.00	8	520.58
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	64684.14	2	119.04
Клубный дом на Звездинской	Свердловский	65947.58	19	1184.21

В марте 2018 г. средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла 55 247,93 руб./м². По сравнению со средним значением в начале 2018 г. цена выросла на 0,28%. В табл. 2 показаны изменения по сравнению с предыдущим месяцем.

Никаких особых изменений в строительной отрасли в г. Иркутске в этом году не ожидается. Хотя влияние непредсказуемых макроэкономических факторов по-прежнему никто не отменял. Тем не менее, потенциальные угрозы не мешают строительной отрасли в 2018 г. показать умеренный рост.

Анализируя рынок недвижимости Иркутска, можно сделать вывод об устойчивом росте цен на жилье. Рост стоимости жилой недвижимости, в основном, отмечен в Свердловском районе. Здесь квартиры дорожают в среднем на 6,3% в деревянных домах.

Значительный рост стоимости отмечен на однокомнатные квартиры в панельных домах.

Эксперты также отмечают рост цен на квартиры в новостройках в начале 2018 г. Здесь стоимость квадратного метра повысилась в среднем на 2000 руб. Наиболее существенное удорожание отмечено в новостройках Октябрьского района.

Как показал анализ рынка недвижимости Иркутска, в настоящее время активным спросом пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Востребованными являются квартиры в новостройках.

К положительным тенденциям развития рынка жилой недвижимости города Иркутска можно отнести:

- увеличение интереса к рынку жилой недвижимости;

- увеличение объемов строящихся жилых площадей;
- улучшение качества строительства, вытеснение мелких игроков с рынка;
- значительная доля организаций, активно использующих интернет (создание интернет-сайтов, что способствует предоставлению населению доступной информации о ценах на жилье, активности строительства и т.д.).

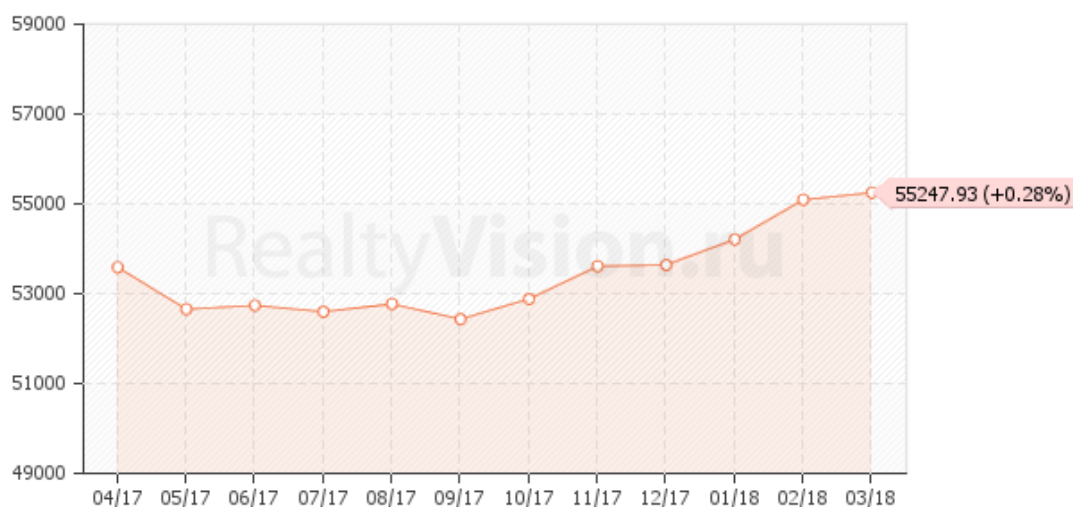


Рис. 2. Изменение средней цены на вторичную недвижимость в г. Иркутске за последние 12 месяцев

Таблица 2

Средняя стоимость квадратного метра в Иркутске в марте 2018 г.

	Деревянные (руб./ м ²)	Кирпичные (руб./м ²)	Панельные (руб./ м ²)	Все материалы (руб./ м ²)
Ленинский	29 430,83–5,29%	46 107,55–1,01%	49 103,30+0,55%	47 594,23–0,27%
Октябрьский	32 403,14+0,00%	61 071,90+0,47%	59 021,83–0,05%	60 021,18+0,27%
Правобережный	37 700,92+0,79%	58 443,58+0,02%	55 695,55–0,35%	56 017,18+0,16%
Свердловский	38 669,66+6,32%	56 189,11–0,53%	53 383,12+0,52%	54 767,22+0,27%
Все районы	35 635,31+0,05%	56 877,98–0,22%	54 032,75+0,62%	55 247,93+0,28%

По состоянию на 01.10.2017 г. объем ипотечного портфеля составил около 5 трлн руб., из которых более 1 трлн руб. составляет задолженность по ипотечным кредитам, выданным под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке.

С начала года прирост портфеля составил 435 млрд руб. (+ 9,3%). Качество ипотечного портфеля на балансах банков характеризуется низким уровнем просроченной задолженности. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 октября 2017 г. снизилась до 2,39% (годом ранее – 2,94%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет более 12%.

Планируемые меры Банка России по ограничению высоко рискованного кредитования (с первоначальным взносом менее 20%) будут способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля.

По мнению экспертов АИЖК, на рынке ипотечного кредитования России нет предпосылок для появления ипотечного пузыря. Об этом свидетельствуют стабильные цены на недвижимость, качество ипотечного портфеля банков, а также высокие требования банков к заемщикам. Именно широкое распространение высокорисковых кредитов с низким первоначальным взносом, низким уровнем андеррайтинга и дальнейшая «упаковка» их в ипотечные ценные бумаги стала одной из важнейших причин ипотечного кризиса в США. Рынок ипотеки в России стабилен и имеет высокий потенциал для дальнейшего развития.

Рост объемов выдачи ипотеки в сентябре 2017 г. ускорился до 45%, ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума.

Статистика Банка России за 9 мес свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки. Выдано 700,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,29 трлн руб. Это на 16% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 25% – в денежном. Ежемесячные темпы роста пятый месяц подряд держатся на уровне 40% и более, а в октябре они выросли до 70–80%.

Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



Рис. 3. Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %

В целом, за всю историю развития рынка ипотечного кредитования ставки выдачи ипотеки колебались внутри узкого диапазона в 12–13% годовых, что не создавало стимулов для развития программ рефинансирования.

Снижение процентных ставок до 10% и ниже сформировало спрос на продукты рефинансирования ипотечных кредитов, которое начало активно развиваться в третьем квартале 2017 года.

Если по итогам 9 мес 2017 г., по различным оценкам, доля рефинансирования ипотечных кредитов в общем объеме выдачи оценивается в 5–7%, то в 2018 г. эта доля может превысить 20%.

Таким образом, выгоду от снижения ставок получают не только новые, но и действующие ипотечные заемщики.

В основу концепции развития г. Иркутска до 2020 г. положены идеи, заложенные направлениям развития города. Идеи заключаются в функциональном зонировании территорий и упорядоченными промышленными районами, максимальном использовании внутренних территориальных резервов для нового строительства. Предусматривается создание зон отдыха вдоль рек Ангары, Иркутта, Ушаковки и на территориях, прилегающих к городу, лесных массивов, а также приоритетность экологичного подхода при решении планировочных задач и обеспечение экологически безопасного развития города. Стратегией развития предлагается сохранение и развитие исторической структуры города, развитие частей планировочной структуры на основе урбанизированного и природного каркасов города.

Проектное решение генерального плана содержит градостроительное зонирование, которое направлено на оптимизацию использования городской территории, обеспечение комфортного проживания жителей города, создание современной транспортной и инженерной инфраструктуры.

В общем предусматривается сохранить историческую планировку г. Иркутска. Из центральной части города перенесут целый ряд промышленных предприятий. Одним из необходимых условий реконструкции является разработка и применение индивидуальных решений, учитывающих характер существующей исторической застройки. При реставрации исторических застроек должны быть проведены работы по архитектурно-ландшафтной регенерации исторической зоны, благоустройство территории и дворовых пространств.

Предпочтения покупателей меняются в зависимости от целей приобретения жилой недвижимости: сейчас большинство покупателей приобретают квартиры не для извлечения дохода (перепродажи), а для себя, для того, чтобы жить там самим. Наибольшим спросом пользуются одно-, двухкомнатные квартиры средних размеров.

В будущем кардинального изменения ситуации на рынке недвижимости не ожидается. Цены медленно, но все же будут ползти вверх.

В соответствии со стратегией развития г. Иркутска до 2020 г. предполагается ввести в строй около 5,6 млн м² жилой площади с учетом того, что численность населения города составит к этому моменту 620 тыс. человек.

В условиях рыночной экономики особенно важна социальная направленность предлагаемых мер. Большинство проживающие в ветхих и аварийных домах не в силах самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества.

Таким образом, стройиндустрия г. Иркутска столкнулась с рядом серьезных проблем. Но все же данные проблемы разрешимы, прежде всего, за счет реализации генерального плана развития города до 2020 г. и предусмотренных этим планом, инвестиционных проектов в строительстве. Также раз-

решению сложившейся проблемы способствует реализация ряда жилищных программ, принятых городской администрацией.

В настоящее время основной задачей региональных органов управления является разработка программы мероприятий по развитию жилищного строительства в Иркутской области и стабилизации рынка жилья.

Библиографический список

1. Горячкин П.В. Состояние и проблемы ценообразования в строительстве и на рынке жилой недвижимости: информ.-аналит. докл. / Ассоциация строителей России, 2010.
2. Сайт Иркутской статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.realtyvision.ru> (28.08.2018)
3. Добышева Т.В., Грушкевич М.М. Анализ и прогнозирование цен на рынке жилья на примере г.Иркутска // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 3 (14). С. 52–59.