

*Т.С. Коростелева, А.В. Кириллов\**

## **ДИНАМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РФ: АНАЛИЗ, ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ПУТИ И ИСТОЧНИКИ РОСТА**

В статье исследован рынок жилой недвижимости в РФ как составной элемент системы ипотечного жилищного кредитования. Проведен анализ состояния жилого фонда страны, а соответственно и жилищных условий населения РФ. На фоне доказанной необходимости модернизации роста объемов строительства жилищного фонда страны в целях обеспечения населения РФ комфортабельным и отвечающим всем современным требованиям жильем проанализирована динамика ключевых показателей рынка жилья за 2007–2011 годы. Сделаны выводы о состоянии, основных тенденциях, путях и источниках роста жилищного рынка в посткризисных условиях. Обоснована и доказана целесообразность стимулирования оборотов жилья в первую очередь на первичном рынке за счет ресурсов системы ипотечно-жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** система ипотечного жилищного кредитования, рынок жилой недвижимости, анализ, жилищный фонд, жилищное строительство.

В России с ее постоянной жилищной проблемой вопросы развития жилищного сектора экономики имеют крайне актуальное значение. От уровня развития рынка жилья зависят как жилищные условия граждан и обеспеченность населения жильем, так и социально-экономическая стабильность государства в целом. Поскольку ипотечное кредитование выступает инструментом решения жилищной проблемы граждан, рынок жилой недвижимости является важнейшим составным элементом системы ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в целом. Проанализируем важнейшие параметры этого рынка и тенденции его развития в РФ.

Так, за последние десять лет жилищный фонд РФ вырос на 442 млн м<sup>2</sup> и составил 3229 млн м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений в 2010 году (табл. 1), в том числе в городской местности 2333 млн м<sup>2</sup> (72,3 % жилищного фонда), в сельских поселениях 896 млн м<sup>2</sup> (27,7 % жилищного фонда).

Уровень обеспеченности населения жильем за весь анализируемый период неуклонно увеличивался и вырос с 19,0 м<sup>2</sup> на человека в 2000 году до 22,6 м<sup>2</sup> на человека в 2010 году. Более того, современное значение этого показателя превысило целевой индикатор реализации Национального проекта (22,5 м<sup>2</sup> на человека в 2010 году). Однако, к сожалению, рост общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя страны, объясняется не только увеличением объемов ввода жилья, но и ухудшением демографической ситуации в РФ.

---

\* © Коростелева Т.С., Кириллов А.В., 2013

*Коростелева Татьяна Сергеевна* (Korosteleva75@mail.ru), *Кириллов Александр Владимирович* (alex.kirilloff2011@yandex.ru), кафедра менеджмента Самарского государственного аэрокосмического университета (Национального исследовательского университета), 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Так, с 2000 по 2010 гг. численность населения России, по данным Росстата, сократилась со 146,9 млн чел. до 140,4 млн чел., убыль в абсолютном выражении составила 6,5 млн человек, а в относительном выражении на 4,4 %.

Таблица 1

## Анализ жилищного фонда РФ

Показатели	2000 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Абсолютный прирост 2010 г. к 2000 г.
Жилищный фонд в городской местности, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	2020	2250	2293	2333	+313
в % к итогу	72,5 %	72,2%	72,2%	72,3%	-
Жилищный фонд в сельской местности, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	767	866	884	896	+129
в % к итогу	27,5%	27,8%	27,8%	27,7%	-
Итого жилищный фонд в РФ, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	2787	3116	3177	3229	+442
Общая площадь жилых помещений в расчете на одного жителя страны, м <sup>2</sup>	19,0	22,0	22,4	22,6	+3,6

*Примечание.* Таблица составлена и рассчитана авторами по данным Росстата [1].

Важнейшими показателями, характеризующими состояние жилищного фонда, являются уровень благоустройства, год постройки домов и процент их износа. Так, уровень благоустройства жилищного фонда определяет комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей. В среднем по России доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами) составляет 61,9 %. И несмотря на то что к концу 2010 г. доля комплексно благоустроенного жилья увеличилась по сравнению с 2001 г. на 12,5 %, ее размер по-прежнему не высок. При таком показателе на сегодняшний день в России более трети всего жилищного фонда не соответствует современным требованиям комфортности жизни.

Значительную часть жилищного сектора страны составляют старые дома с высокой степенью износа. Так, число многоквартирных жилых домов, построенных более 40 лет назад, оценивается в 48,7 %, а число индивидуально определенных зданий жилищного фонда – 59,1 %, т. е. примерно половина жилых зданий страны представлена старым жилым фондом. Общая площадь жилых помещений с более 40-летним сроком постройки составляет на сегодняшний день 37,5 % (табл. 2).

На долю современных зданий, построенных после 1995 года, приходится всего 7,1 % многоквартирных жилых домов и 13,0 % индивидуально определенных зданий жилищного фонда. При этом общая площадь жилых помещений с наиболее поздними годами возведения (после 1995 г.) оценивается в 19,3 %, что объясняется появлением в составе жилищного фонда домов с повышенным уровнем комфортности и большой площадью (составляющей более 100 м<sup>2</sup>) квартир.

Таблица 2

**Распределение жилищного фонда по году постройки и проценту износа  
по данным на конец 2010 года, % [1]**

Распределение жилищного фонда	Общая площадь жилых помещений	Число жилых домов (индивидуально определенных зданий)	Число многоквартирных жилых домов
По годам возведения: до 1920	2,6	4,9	4,4
1921–1945	4,6	10,4	7,2
1946–1970	30,3	43,8	37,1
1971–1995	43,2	27,9	44,2
после 1995	19,3	13,0	7,1
По проценту износа: от 0 до 30 %	61,9	39,0	39,5
от 31 до 65 %	34,4	54,0	51,5
от 66 до 70 %	2,7	5,2	6,6
свыше 70 %	1,0	1,8	2,4

Доля многоквартирных жилых домов и индивидуально определенных зданий жилищного фонда с высокой (более 30 %) степенью износа весьма велика и оценивается на сегодняшний день в 61,5 и 61,0 % соответственно, что свидетельствует о том, практически 2/3 жилых зданий РФ существенно изношены.

Однако площадь жилых помещений с высокой степенью износа (более 30 %) не столь значительна и составляет только 38,1 %. Такое несоответствие показателей можно объяснить огромным числом малометражных квартир в постройках старого типа на территории РФ, а именно в «хрущевках», «ленинградках», «гостинках» и т. п. Так, например, в 2010 г. средний размер построенных квартир составлял 81,5 м<sup>2</sup> [1], что превышает соответствующий показатель 1950–1970 гг. практически в 2 раза.

Ветхий и аварийный фонд в России вырос за последние 10 лет в абсолютном выражении на 33,8 млн м<sup>2</sup> и составил в 2010 году 99,4 млн м<sup>2</sup> (табл. 3). Относительный прирост за это время составил 151,5 %, при этом вырос не только метраж ветхого и аварийного жилья, но и его доля в общей площади всего жилищного фонда. Так, если в 2000 году удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда составлял 2,4 %, то к 2010 году он поднялся до 3,1 %.

В целом все указанные факторы свидетельствуют о необходимости модернизации и ускорения темпов строительства жилищного фонда страны и обеспечения населения РФ комфортабельным и отвечающим всем современным требованиям жильем. В этой связи приоритет в современной жилищной политике должен отдаваться развитию первичного рынка жилья за счет роста жилищного строительства в РФ.

Вместе с тем рынок жилищного строительства только начинает восстанавливаться после мирового финансового кризиса 2008–2009 гг., хотя по оценке экспертов кризис еще не преодолен. Так, за период с 2005 по 2011 гг. наибольший ввод жилья в эксплуатацию наблюдался в докризисном для России 2008 году. Тогда было введено 63,7 млн м<sup>2</sup> (табл. 4), что составило 87,5 % от пика ввода достигнутого в период доминирования плановой экономики – 1987 г. (72,8 млн м<sup>2</sup>). С началом мирового финансового кризиса по причине резкого сокращения финансирования долевого строительства значительная часть строек была заморожена. При этом ввод жилья снижался и достиг минимального значения 58,1 млн м<sup>2</sup> в 2010 году. И только в 2011 году на этапе оживле-

ния российской экономики ввод жилья увеличился до 62,3 млн м<sup>2</sup>, однако все равно не смог достигнуть уровня 2008 года.

Однако, несмотря на обозначившееся оживление в строительном секторе страны, современный уровень жилищного строительства по объему введенного жилья составляет только 85,6 % от уровня 1987 г. Индикатором, характеризующим строительную активность на рынке жилья, является отношение годового объема ввода жилья к общей площади жилищного фонда. Национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» было предусмотрено к концу 2010 г. довести его значение в среднем по Российской Федерации до 2,5 %, однако в 2010 г. годовой объем ввода жилья не превысил в Российской Федерации 1,8 % от общей площади жилищного фонда [1].

Таблица 3

## Ветхий и аварийный фонд в РФ

Показатели	2000 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Абсолютный прирост 2010 г. к 2000 г.
Ветхий жилищный фонд, млн м <sup>2</sup>	56,1	83,2	80,1	78,9	22,8
Аварийный жилищный фонд, млн м <sup>2</sup>	9,5	16,5	19,4	20,5	11,0
Итого ветхий и аварийный жилищный фонд, млн м <sup>2</sup>	65,6	99,7	99,5	99,4	33,8
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	2,4	3,2	3,1	3,1	0,7

*Примечание.* Таблица составлена и рассчитана авторами по данным Росстата [1].

За период 2005–2008 гг. ввод жилья на душу населения неуклонно увеличивался и вырос с 0,31 до 0,45 м<sup>2</sup> на человека (табл. 4). В 2009 и в 2010 гг. ввод жилья упал до 0,42 и 0,41 м<sup>2</sup> на человека соответственно, что также объясняется последствиями мирового финансового кризиса. В 2011 году объемы ввода жилья возросли не только в количественном выражении, но и в расчете на одного жителя страны. В целом по РФ этот показатель составил 0,44 м<sup>2</sup> на человека.

Также в 2011 году существенно вырос оборот рынка недвижимости, включающий как продажу новостроек, так и куплю-продажу на вторичном рынке (табл. 4). Так, рост составил по отношению к кризисному 2009 году 78,9 %, а к 2010 году – 25,5 %. Увеличение инвестиционной привлекательности рынка недвижимости было вызвано, во-первых, оживлением внутреннего потребительского спроса, а во-вторых, увеличением волатильности на фондовых рынках, заставившим инвесторов искать менее рискованные вложения капитала. Другой важнейшей причиной роста оборота рынка недвижимости стало существенное снижение ставок по ипотечным кредитам. Так, в 2011 году они были снижены до рекордно низкого уровня и составили по рублевым кредитам 11,9 % годовых, а по валютным кредитам 9,6 % годовых [2]. На фоне увеличения привлекательности ипотечных кредитов выросло количество объектов недвижимости, купленных с использованием ипотечных ресурсов. Количество объектов недвижимости, обремененных ипотекой в 2011 году,

Таблица 4

Динамика основных показателей рынка жилья за 2007–2011 гг.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011
1. Ввод жилья, тыс. м <sup>2</sup>	60 350,0	63 690,	59 830,0	58 114,30	62 263,9
2. Ввод жилья на душу населения, м <sup>2</sup> /чел.	0,42	0,45	0,42	0,41	0,44
3. Оборот рынка жилья (купля- продажа – новостройки), по данным Росрегистрации, шт.	2 528 292,0	2 518 470,0	2 161 398,0	3 081 526,0	3 867 324,0
4. Доля сделок с ипотекой на рынке жилья по данным Росрегистрации, %	15,6	16,9	11,9	14,6	17,6
5. Средневзвешенная стоимость жилья: – на первичном рынке, тыс. руб./м <sup>2</sup> – на вторичном рынке, – тыс. руб./м <sup>2</sup>	47,5 47,2	52,5 56,5	47,7 52,9	48,1 60,0	51,3 63,5

Примечание. Таблица составлена и рассчитана авторами по данным ОАО АИЖК [2].

достигло 679 тыс. шт. (рост по отношению к 2009 году составил 164 %, а к 2010 году – 51 %). Впервые со дня появления ипотеки в современной России доля жилья, приобретенного с использованием ипотечных ресурсов, достигла 17,6 %.

Вместе с тем данный показатель в России по сравнению с развитыми странами незначителен. В частности, в США на долю ипотеки приходится 90 % всех сделок с жильем [3].

Несмотря на указанные позитивные тенденции, обозначившиеся на рынке жилья в 2011 году, в том числе рост объемов выполняемых строительных работ, увеличения инвестиционной активности и повышения привлекательности ипотечного кредита, восстановления рынка недвижимости так и не произошло. Об этом свидетельствует тот факт, что цены на недвижимость в России росли лишь в пределах уровня инфляции. И только в 2011 году, по данным Росстата [4], на первичном рынке впервые после докризисного 2007 года был отмечен слабый реальный рост цен – 0,6 % с учетом инфляционного влияния. Средняя цена по итогам 2011 года на первичном рынке жилья составила 51,3 тыс. руб./ м<sup>2</sup>, а на вторичном рынке – 63,5 тыс. руб./ м<sup>2</sup>.

Проведенный анализ рынка жилья и жилищного строительства РФ, а также тенденций его развития в посткризисных условиях позволяет заключить, что в настоящее время обозначились только первые признаки восстановления рынка жилья и жилищного строительства после мирового финансового кризиса 2008–2009 гг., хотя до сих пор по оценке экспертов кризис не преодолен. Так, несмотря на увеличение объемов ввода жилья в 2011 году, строительная отрасль так и не

вышла на предкризисный уровень. Кроме того, по показателю, характеризующему отношение годового объема ввода жилья к общей площади жилищного фонда, строительная отрасль существенно отстала от целевого индикатора, установленного национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (2,5 % при фактическом 1,8 % на конец 2010 года). О продолжающейся стагнации на рынке жилья свидетельствует также номинальный либо слабый реальный рост цен на недвижимость.

Вместе с тем инвестиционная привлекательность рынка недвижимости в посткризисных условиях растет. Этому способствует, в том числе, и увеличение доступности ипотечного кредита для граждан по причине рекордного для России снижения процентных ставок в 2011 году. Несмотря на то что впервые со дня появления ипотеки в современной России доля жилья, приобретенного с использованием ипотечных ресурсов, достигла 17,6 %, удельный вес сделок с ипотекой в общем обороте рынка недвижимости до сих пор незначителен и существенно ниже развитых стран мира [5].

Обобщая всю представленную аналитику, характеризующую как современное состояние жилищного фонда, так и развитие рынка жилья и жилищного строительства в РФ, можно сделать **вывод** о необходимости создания и эффективной реализации механизмов и инструментария, позволяющих увеличить темпы роста строительства жилья и тем самым улучшить жилищные условия российских граждан. При этом, если в годы СССР улучшение жилищных условий населения производилось преимущественно за счет централизованных финансовых ресурсов, то в условиях рыночной экономики происходит замещение государственных инвестиций частным капиталом, аккумулирование которого целесообразно осуществлять в том числе и за счет всестороннего развития ипотечного кредитования. Ипотечная система через весь комплекс инструментов должна стимулировать рост оборота жилья как на первичном, так и на вторичном рынках. Однако в условиях необходимости модернизации жилищного фонда страны приоритет должен отдаваться развитию первичного рынка жилья за счет роста жилищного строительства в РФ.

Именно увеличению индустриального, а также индивидуального жилищного строительства и должно способствовать ипотечное кредитование через весь комплекс своих инструментов. Это направление современной жилищной политики позволит модернизировать жилищный фонд страны за счет ввода в эксплуатацию нового комфортабельного и отвечающего всем современным требованиям жилья.

#### Библиографический список

1. Жилищные условия населения (из Статистического бюллетеня № 09 (180), 2011 г.). URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_04/IssWWW.exe/Stg/d09/2-jil.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/IssWWW.exe/Stg/d09/2-jil.htm).
2. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию». URL: <http://www.ahml.ru>.
3. Что нужно знать об ипотеке // Информационный портал KREDITBLOG. URL: <http://www.kreditblog.ru/?p=178>.
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main>.
5. Коростелева Т.С., Кириллов А.В. Система ипотечного жилищного кредитования в России: сравнительный анализ, закономерности, проблемы и перспективы развития. Saarbrücken: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. 261 с.

*T.S. Korosteleva, A.V. Kirillov\**

**DYNAMICS OF HOUSING MARKET OF THE RUSSIAN FEDERATION:  
ANALYSIS, MAIN TENDENCIES, WAYS AND SOURCES OF GROWTH**

In the article housing market of the Russian Federation as a component of housing mortgage lending system is studied. The analysis of condition of housing stock of the country and therefore the citizens' living conditions was carried out. According to the proved necessity of modernization of growth of building volumes of housing resources of the country in order to provide comfortable and adequate housing for the citizens, the dynamics of the key indexes of housing markets in 2007-2011 was analyzed. The conclusion about condition, main tendencies, ways and sources of growth of housing market in post-crisis environment is made. The expediency of stimulation of circulation of housing in the first place on the primary market by means of housing mortgage lending system sources is justified and proved.

**Key words:** housing mortgage lending system, housing market, analysis, housing facilities, house-building.

---

\* *Korosteleva Tatyana Sergeevna* (Korosteleva75@mail.ru), *Kirillov Alexander Vladimirovich* (alex.kirilloff2011@yandex.ru), the Dept. of Management, Samara State Aerospace University (National Research University), Samara, 443086, Russian Federation.