

## Тенденции рынка жилья в Российской Федерации

Научный руководитель – Печенская-Полищук Мария Александровна

*Волков Анатолий Анатольевич*

*Аспирант*

Вологодский научный центр РАН, Вологда, Россия

*E-mail: aa.volkov95@mail.ru*

В условиях внешних и внутренних изменений социально-экономической системы социальная стабильность в обществе гарантируется наличием высокого качества жизни населения, которое целиком зависит от полного удовлетворения их потребностей, одной из которых является потребность в жилье. Жилье для человека - это важнейшее, жизненно необходимое социальное благо, его безопасное пристанище, среда существования и обитания всей семьи. [1]. По степени обеспеченности населения жильем соответствующего качества можно судить и об уровне экономического развития государства. Состояние жилищного фонда, качество жилищно-коммунальных услуг и развитость рынка недвижимости оказывают значительное влияние на инвестиционный климат регионов. Улучшение качества жилья, увеличение степени им обеспеченности содействуют высокому уровню потребления остальных товаров длительного пользования. Все это свидетельствует об актуальности данной темы. Цель работы - исследовать современное состояние рынка жилья в России и выявить его тенденции.

В 2019 году около 40% российских семей нуждались в повышении качества условий жилья [2]. Потребность жителей Российской Федерации в жилье, в соответствии с рекомендованным ООН международным стандартом качества недвижимости, должно составлять не меньше 30 квадратных метров общей площади на каждого человека. Так, Российская Федерация по показателю обеспеченности жилья значительно уступает многим развивающимся и развитым странам мира. Для сравнения, в Европе на одного жителя приходится в среднем 30-40 кв.м. К примеру, США и Германии этот показатель равен 70 кв.м. и 39 кв.м. соответственно, в Польше 25 кв.м., тогда как в России данный показатель составил 25,2 кв.м. (данные за 2017 год) [3].

Обращая внимание на среднюю стоимость строительства 1 кв. м. жилья, необходимо выделить Дальневосточный федеральный округ. На рисунке 1 видно, что средние цены в данном федеральном округе значительно отличаются от цен, как России, так и остальных федеральных округов (более 60 тыс. руб. за 1 кв.м). Самый наименьший уровень цен за 1 кв. м. жилья в 2019 году зафиксирован в Северо-Кавказском федеральном округе.

В последние годы отмечалась негативная тенденция ввода в действие жилых домов в РФ (рис. 2).

По данным официальной статистики Росстата представленный показатель за весь рассматриваемый период уменьшился почти на 5% и составил 80,3 млн. кв.м. При этом с 2018 года ввод жилых домов увеличился на 6%. Причиной такого роста, является в том, что в 2019 году ввод жилья вырос в основном за счет индивидуального жилищного строительства (13%).

Проблема аварийного жилья в России по-прежнему остается очень актуальной (рис. 3).

Нужно отметить, что, начиная с 2015 года, объем аварийного жилья ежегодно увеличивался. По последним данным этот показатель составил 25,5 млн. кв.м. В действительности, по оценкам специалистов объем такой площади жилья может быть намного выше.

Как утверждает исполнительный директор НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства» С. Разворотнева, объем аварийного жилья до сих пор неясен, поскольку большое количество домов, являющиеся аварийными, такими не признаны [4].

Таким образом, проведенный анализ позволил выявить следующие тенденции, оказывающие влияние на рынок жилой недвижимости в Российской Федерации, а именно:

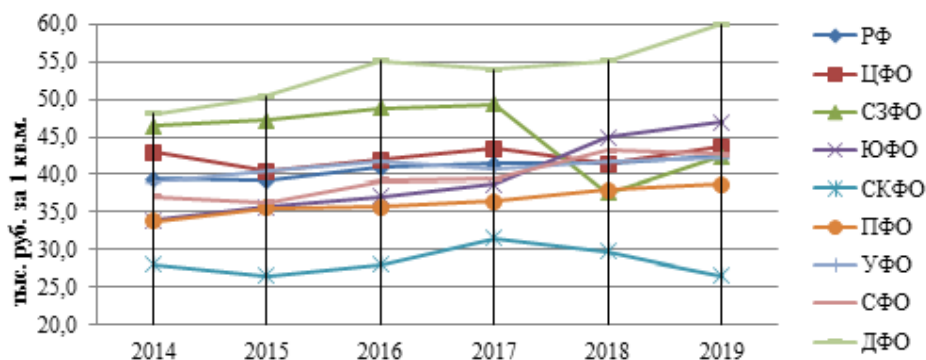
- недостаточный уровень показателя обеспеченности жилья в среднем на одного человека в сравнении с зарубежными странами;
- снижение ввода в действие жилых домов;
- рост средних цен на рынке жилья;
- высокий уровень аварийного жилья.

Одним из способов поддержания рынка жилья может быть выкуп нераспроданных квартир государственными компаниями у застройщиков, что удержит рост цен на рынке жилья, а также повысит уровень ввода в действие жилых домов.

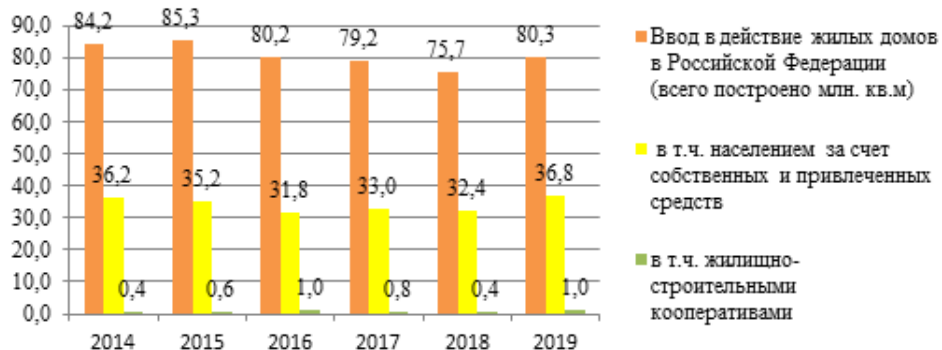
### Источники и литература

- 1) Гнездилов Е.А., Маннапова А.Н. Строительство жилья – основа обеспечения социальной стабильности в регионе // *Фундаментальные исследования*. 2018. № 12-2. С. 234-239.
- 2) Недвижимость Риа Новости: <https://realty.ria.ru/20191212/1562322660.html>
- 3) Эконс: <https://econs.online/articles/details/obespechennost-zhilem-v-raznykh-stranakh/>
- 4) Комсомольская правда. Вологда: <https://www.vologda.kp.ru/daily/26897.7/3941591/>

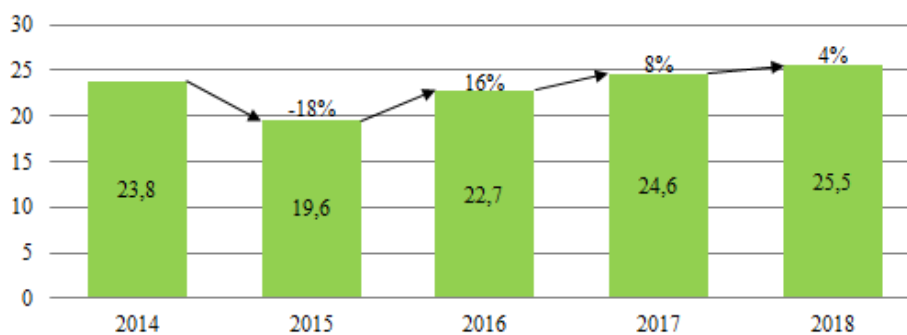
### Иллюстрации



**Рис. 1.** Рис. 1. Средние цены на рынке недвижимости по федеральным округам за 2014-2019 гг., тыс. руб. за 1 кв.м. Источник: Составлено автором на основании данных Росстата



**Рис. 2.** Рис. 2. Динамика ввода в действие жилых домов в РФ за 2014-2019 гг., млн. кв.м  
 Источник: Составлено автором на основании данных Росстата



**Рис. 3.** Рис. 3. Динамика объема аварийного жилищного фонда в РФ за 2014-2018 гг., млн. кв.м  
 Источник: Составлено автором на основании данных Росстата