

Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа Российской Федерации

Алексеев Александр Петрович

Канд. юрид. наук, вед. аналитик

ORCID: 0000-0003-0707-8372, e-mail: a.alekseenko@vostokgosplan.ru

Лаврентьев Игорь Андреевич

Руководитель направления «Макроэкономические исследования и прогнозирование»

ORCID: 0000-0003-3729-6020, e-mail: i.lavrentiev@vostokgosplan.ru

Латышева Наталья Евгеньевна

Руководитель сектора «Мониторинг социально-экономического развития»

ORCID: 0009-0005-0141-6635, e-mail: n.latyшева@vostokgosplan.ru

Восточный центр государственного планирования, г. Москва, Россия

Аннотация

Ввод жилья в Дальневосточном федеральном округе Российской Федерации до 2019 г. происходил низкими темпами, что приводило к обеспеченности жильем ниже, чем в среднем по стране. Реализация Правительством Российской Федерации программы по льготному ипотечному кредитованию «Дальневосточная ипотека» привело к росту доступности жилья в многоквартирных домах макрорегиона, приобретаемого в кредит, одновременно стимулируя рост цен темпами, опережающими увеличение доходов населения. Целью настоящего исследования является разработка предложений по совершенствованию мер поддержки рынка жилищного строительства многоквартирных домов в Дальневосточном федеральном округе. Проведен анализ данных об объеме и структуре строящегося многоквартирного жилья, основных факторов формирования стоимости строительства в макрорегионе. Описан механизм влияния ипотеки с государственной поддержкой на рост предложения, показано, что динамика предложения недостаточна для достижения среднероссийских значений по обеспеченности населения жильем, в связи с чем меры стимулирования требуют совершенствования. Выявлена высокая зависимость рынка жилья от программ ипотечного кредитования с господдержкой. На основе сравнительного анализа программы «Дальневосточная ипотека» с другими льготными ипотечными программами представлены предложения по совершенствованию мер государственной поддержки многоквартирного жилищного строительства на Дальнем Востоке.

Ключевые слова

Дальневосточная ипотека, доступность жилья, ДФО, льготная ипотека, поддержка жилищного строительства, рынок жилья, кредитование

Для цитирования: Алексеев А.П., Лаврентьев И.А., Латышева Н.Е. Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа Российской Федерации // Вестник университета. 2024. № 2. С. 52–65.



Assessing current state and prospects for housing construction development in the Far Eastern Federal District of the Russian Federation

Alexandr P. Alekseenko

Cand. Sci. (Jur.), Leading Analyst

ORCID: 0000-0003-0707-8372, e-mail: a.alekseenko@vostokgosplan.ru

Igor A. Lavrentiev

Head of the Macroeconomic Research and Forecasting Department

ORCID: 0000-0003-3729-6020, e-mail: i.lavrentiev@vostokgosplan.ru

Natalya Ye. Latysheva

Head of the Monitoring of Socio-Economic Development Department

ORCID: 0009-0005-0141-6635, e-mail: n.latysheva@vostokgosplan.ru

Eastern State Planning Center, Moscow, Russia

Abstract

Housing commissioning in the Far Eastern Federal District of the Russian Federation was low until 2019, which resulted in housing availability lower than the national average. The Government of the Russian Federation implemented the program on preferential mortgage lending “Far Eastern Mortgage” that led to an increase in the housing availability in apartment buildings in the macro-region, purchased on credit, while stimulating price growth at a rate outpacing the increase in household incomes. The purpose of the study is to develop proposals for improving measures to support the housing construction market of apartment buildings in the Far Eastern Federal District. The data on the volume and structure of multifamily housing under construction, the main factors of construction cost formation in the macro-region have been analyzed. The mechanism of mortgage influence with state support on the supply growth has been described. It is shown that the dynamics of supply is insufficient to achieve the average Russian values on housing provision of the population, in this connection stimulation measures require improvement. The high dependence of the housing market on mortgage lending programs with state support has been revealed. Based on the comparative analysis of the Far Eastern Mortgage program with other preferential mortgage programs, the article presents proposals for improving the measures of state support for multifamily housing construction in the Far East.

Keywords

Far Eastern Mortgage program, housing affordability, Far Eastern Federal District, subsidized mortgage, housing construction support, housing market, loan

For citation: Alekseenko A.P., Lavrentiev I.A., Latysheva N.Ye. (2024) Assessing current state and prospects for housing construction development in the Far Eastern Federal District of the Russian Federation. *Vestnik universiteta*, no. 2, pp. 52–65.



ВВЕДЕНИЕ

На Дальнем Востоке Российской Федерации (далее – РФ, Россия) еще с советских времен остро стоял вопрос обеспеченности населения благоустроенным жильем [1]. Продолжающаяся убыль населения Дальневосточного федерального округа РФ (далее – ДФО) обусловлена отставанием социально-экономических показателей макрорегиона от среднероссийского уровня, и одно из ключевых мест в составе этих индикаторов занимает обеспеченность современным жильем [2]. При этом, несмотря на отток населения, обеспеченность жильем на человека в 2014–2019 гг. оставалась ниже, чем в среднем по стране на 0,9–2,6 м² [1].

Для преодоления указанного разрыва и увеличения объемов современного благоустроенного, доступного по цене жилья Правительство РФ разработало инструменты, которые содержат различные виды мер поддержки: повышение доступности кредитов для населения и строительных организаций, развитие инфраструктуры, социальные выплаты отдельным категориям граждан, административные мероприятия. Финансовая поддержка спроса на многоквартирные дома осуществляется посредством реализации программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой, в том числе через программу «Дальневосточная ипотека». Данная программа была начата в 2019 г. С 2019 г. по 2022 г. на территории ДФО введено 11,8 млн м² при запланированном показателе в 10,7 млн м². В 2022 г. фактический ввод жилых помещений в ДФО на 20,2 % превысил плановое значение федерального проекта «Жилье»^{2,3}.

Программа «Дальневосточная ипотека» является противоречивой. С одной стороны, произошло улучшение ситуации, а с другой – возросли риски, связанные с опережающим доходы населения ростом цен на жилье. В то же время заявленные цели не были достигнуты. Так, показатель обеспеченности населения жильем за 2022 г. в ДФО составил 25,5 м² на чел., что меньше среднероссийского на 2,7 м² [4]. Данная ситуация ведет к разбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости. Быстрый рост цен вынуждает заемщиков оптимизировать свои расходы на ежемесячный платеж за счет увеличения срока выплаты ипотечного кредита, одновременно снижаются объемы реализации жилья, что негативно сказывается на финансовом состоянии застройщиков, прежде всего небольших региональных, подталкивая их к сокращению портфеля проектов. Указанное подчеркивает актуальность разработки предложений по изменению подхода к регулированию жилищного рынка в целях поддержки устойчивого роста спроса.

ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

Проблемы развития сферы жилищного строительства в России становились предметом изучения в различных аспектах [3–5]. Некоторые авторы делают акцент на необходимости внедрения новых механизмов в сфере государственного управления [6]. Повышение доступности жилья должно осуществляться за счет реализации комплекса мероприятий, в том числе за счет стимулирования спроса.

В настоящее время основным инструментом повышения заинтересованности граждан в приобретении жилья в новостройках является льготная ипотека [7]. Однако ее использование подвергается критике. Так, М.Ю. Викторов и М.С. Берлович указывали, что «при увеличившейся финансовой нагрузке на государство (датирование пониженной ставки) потребитель в конечном счете не ощутил эффекта» [8, с. 1186].

Исследование сферы жилищного строительства в ДФО также освещается в научной литературе. В историческом аспекте вопросы развития жилищной сферы данного макрорегиона рассматривал В.А. Власов [9]. Исследуются и современные тенденции развития жилищного строительства, особенно в части проблемы снижения доступности жилья для дальневосточников [10–13]. В работах О.В. Обуховой и Т.И. Гориной рассмотрена реализация программы «Дальневосточная ипотека» [14; 15]. Данные исследователи указывают как на положительный эффект от применения этой меры поддержки, так и на негативные последствия, которые она вызвала, в частности, рост цен на жилье в регионах ДФО.

Несмотря на обстоятельный анализ сферы жилищного строительства в ДФО, сравнительный анализ действующих в РФ льготных ипотечных программ с программой «Дальневосточная ипотека» не проведен.

¹ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/40466> (дата обращения: 29.11.2023).

² Единая межведомственная информационно-статистическая система. Паспорт федерального проекта «Жилье». Режим доступа: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/139874/> (дата обращения: 29.11.2023).

³ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Введено в действие общей площади жилых домов. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/30954> (дата обращения: 29.11.2023).

⁴ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/40466> (дата обращения: 29.11.2023).

Это представляется важным, поскольку не все категории граждан могут претендовать на получение «Дальневосточной ипотеки». Кроме того, несмотря на то что во многих исследованиях говорится о снижении доступности жилья, в данной работе утверждается обратное – напротив, благодаря программам льготного ипотечного кредитования доступность повысилась, хотя востребованность таких мер поддержки в ДФО ниже, чем по России.

Цель настоящего исследования – разработка предложений по совершенствованию мер поддержки рынка строительства многоквартирных домов (далее – МКД) в ДФО на основе комплексного изучения действующих льготных программ кредитования граждан, направленных на повышение спроса.

МЕТОДЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для выявления проблем осуществления поддержки жилищного строительства МКД на территории ДФО проведены сбор, обработка и интерпретирование статистических данных Федеральной службы государственной статистики, Проектных деклараций на сайте Единой информационной системы жилищного строительства, сообщений средств массовой информации, а также публикаций Банка России и финансового института развития «ДОМ.РФ». В частности, рассмотрены объем строительства МКД в стадии строительства, основные показатели жилищного строительства, стоимость строительства и объем ипотечного кредитования в ДФО.

Посредством использования метода догматического толкования нормативных правовых актов изучены постановления Правительства РФ и региональные нормативные акты, касающиеся введения мер поддержки жилищного строительства. Проведен анализ государственных программ РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и «Комплексное развитие сельских территорий».

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В 2020–2022 гг. прирост ввода МКД в макрорегионе, составил 23,9 % к уровню 2019 г. и более чем в пять раз превысил показатель в целом по стране (4,2 %). Положительная динамика отмечена в 7 регионах ДФО⁵. По состоянию на 31 декабря 2022 г. объем многоквартирного жилья в ДФО, находящегося в стадии строительства, вырос относительно начала 2020 г. в 1,8 раза до 3,8 млн м². В I квартале 2023 г. показатель увеличился еще на 252 тыс. м².

Почти половина строящегося многоквартирного жилья приходится на Приморский край (47,8 %). Всего по состоянию на 31 декабря 2022 г. на территории макрорегиона в стадии строительства находилось 542 МКД, что на 240 домов больше, чем на начало 2020 г. В структуре строящегося жилья в ДФО преобладают малогабаритные квартиры. По состоянию на 31 марта 2023 г. однокомнатные квартиры в новостройках составляют 57,1 % (РФ – 53,0 %), двухкомнатные – 30,0 % (РФ – 32,4 %), трехкомнатные – 12,0 % (РФ – 13,0 %), четырехкомнатные и более – 0,7 % (РФ – 1,6 %)⁶.

Большой объем предложения малогабаритного жилья связывается с его сравнительной ценовой доступностью для жителей макрорегиона в условиях объективно более высокой стоимости строительства на Дальнем Востоке вследствие природно-климатических условий, высоких транспортно-логистических издержек и применения особых условий оплаты труда. Так, в декабре 2021 г. строительным организациям, реализующим проекты на территории макрорегиона, бетон и сталь арматурная обходились дороже на 12 %, цементы общестроительные – на 85 %, растворы строительные – на 39 %, пластмассовые оконные блоки – на 29 %, стеновые железобетонные блоки – на 13 %⁷.

Доля расходов на оплату труда с учетом обязательных страховых взносов в структуре затрат строителей на Дальнем Востоке выше, чем в целом по стране. Их доля составила 31,9 % при среднероссийском уровне в 25,1 %. По итогам 2022 г. размер среднемесячной заработной платы работников, занятых в строительстве жилых и нежилых зданий на Дальнем Востоке, превысил размер оплаты труда данной категории работников в стране на 23,4 %. Кроме того, на рост стоимости строительства МКД оказывает влияние переход к механизму проектного финансирования, что повышает защищенность покупателей жилья, но приводит к увеличению расходов организаций на уплату банковских процентов.

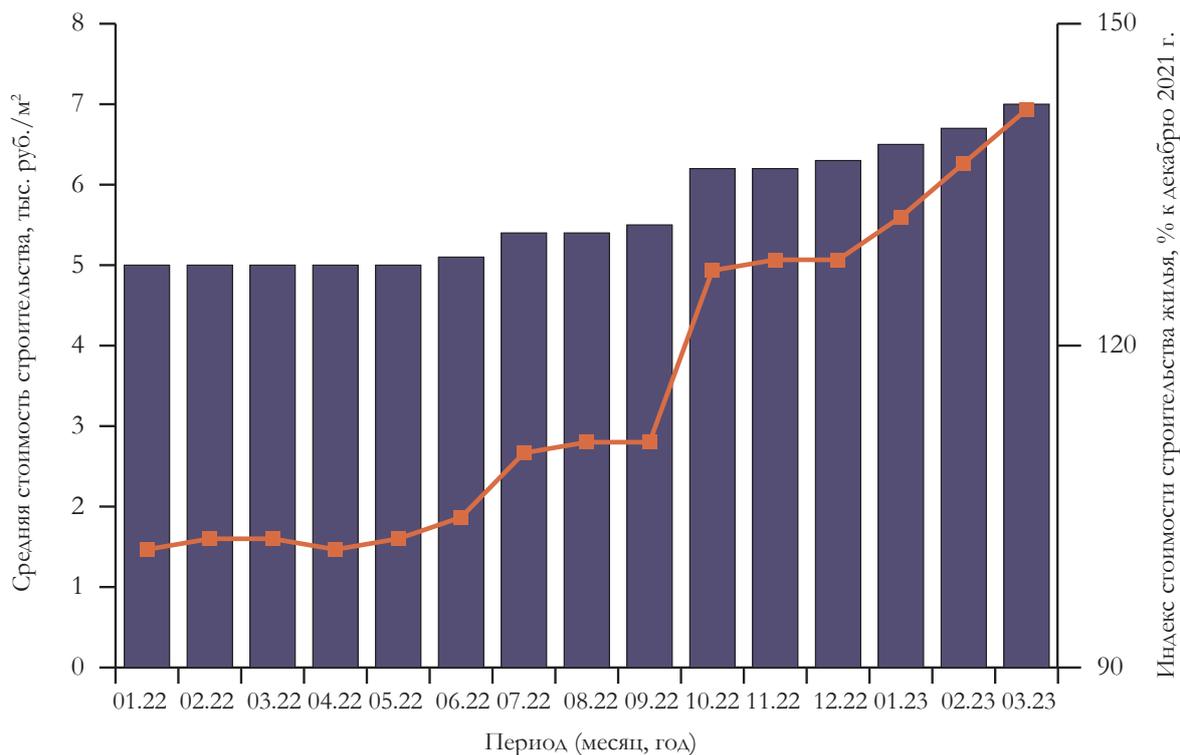
⁵ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Введено в действие общей площади жилых домов (оперативные данные). Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/34118> (дата обращения: 29.11.2023).

⁶ Единая информационная система жилищного строительства. Основные показатели жилищного строительства. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 29.11.2023).

⁷ Федеральная служба государственной статистики. Средние цены на приобретенные строительными организациями основные материалы, детали и конструкции. Режим доступа: http://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Fmanufacturers_prices (дата обращения: 29.11.2023).

Влияние на ценообразование может оказывать монополизация отрасли, но в ДФО рынок строительства МКД является конкурентным. По итогам 2022 г. индекс Херфиндаля-Хиршмана (ННН) составил 0,01, а на рынке осуществляли деятельность 188 девелоперов, из которых 176 работали исключительно в макрорегионе⁸. Тем не менее большинство компаний-девелоперов (67 %, или 125 компаний), – небольшие, размер их активов в 2019–2022 гг. не превышал 1 млрд руб. Следовательно, они имеют ограниченные возможности для привлечения финансовых ресурсов и диверсификации рисков, что влияет на динамику стоимости строительства.

Средняя стоимость строительства 1 м² жилья в ДФО в декабре 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. увеличилась на 28,1 % и составила 62,7 тыс. руб. (рис. 1). При этом в разрезе регионов ДФО отмечается значительная дифференциация стоимости строительства. Так, в Приморском крае и Сахалинской области затраты на строительство жилья почти в два раза выше, чем в Республике Бурятия.



Составлено авторами по материалам исследования⁹

Рис. 1. Стоимость строительства 1 м² общей площади в ДФО

Значимое стимулирующее воздействие на рынок МКД оказывает реализация программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой: «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Сельская ипотека», «ИТ-ипотека»^{10,11,12,13,14}.

⁸ Единая информационная система жилищного строительства. Основные показатели жилищного строительства. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 29.11.2023).

⁹ Единая информационная система жилищного строительства. Проектные декларации ЕИСЖС. Режим доступа: <https://xn--80aiybh2d.xn--p1ai/> (дата обращения: 29.11.2023).

¹⁰ Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 7 декабря 2019 г. № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека»». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339796/ (дата обращения: 29.11.2023).

¹¹ Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 30 апреля 2022 г. № 805 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416370/ (дата обращения: 29.11.2023).

¹² Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2019 г. № 1567. Режим доступа: <https://base.garant.ru/73186746/> (дата обращения: 29.11.2023).

¹³ Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020–2024 годах». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351097/ (дата обращения: 29.11.2023).

¹⁴ Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным)

Ключевые параметры программы «Дальневосточная ипотека», наиболее востребованной в ДФО, сохраняют стабильность, что выгодно отличает ее от «Льготной ипотеки». Срок программы, истекающий в 2024 г., заблаговременно продлен до 2030 г. Основные изменения в порядок предоставления поддержки касались расширения перечня лиц, которые могут на нее претендовать, и направлений кредитования. Популярность программы обусловлена в том числе самой низкой ставкой (до 2 %) по сравнению с другими мерами поддержки.

Программы «Семейная ипотека» и «Сельская ипотека» также предусматривают особые условия для жителей ДФО. Для «Семейной ипотеки» это более низкая максимальная ставка по кредиту (до 5 %, остальные субъекты РФ – до 6 %), для «Сельской ипотеки» – увеличенный размер кредита (до 5 млн руб., в большинстве других субъектов РФ – до 3 млн руб.). Несмотря на отмеченные преференции, вышеуказанные программы уступают по привлекательности программе «Дальневосточная ипотека» и могут представлять интерес для тех домохозяйств, которые не могут ей воспользоваться.

Программа «ИТ-ипотека» характеризуется узким кругом потенциальных получателей (сотрудники компаний, аккредитованных в Министерстве цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ) и не содержит преференций для жителей ДФО. Внесение изменений в правила предоставления поддержки для повышения ее востребованности не представляется целесообразным, так как ключевые параметры «Дальневосточной ипотеки» более привлекательны, в том числе для работников отрасли информационных технологий.

С 2019 г. по 2021 г. количество предоставленных населению ДФО ипотечных кредитов увеличилось в 1,6 раза до 110 тыс. ед., а их объем – в 2,2 раза до 375,2 млрд руб.¹⁵. Всего за 2022 г. в ДФО выдано 87,0 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 344,9 млрд руб., что на 21 % в количественном и на 8 % в стоимостном выражении ниже значений предыдущего года.

Самым популярным кредитным продуктом с государственной поддержкой в целом по стране стала программа «Льготная ипотека», запущенная в 2020 г. как мера поддержки строительства МКД в период действия противопандемийных ограничений. Срок действия программы первоначально планировался до 1 ноября 2020 г. В дальнейшем не только продлевался срок программы, но и менялись ее ключевые параметры, в частности, в отношении процентной ставки поправки вносились пять раз.

Нестабильность условий государственной поддержки приводила к росту волатильности спроса и неопределенности на жилищном рынке. В ДФО наиболее высоким спросом пользовались кредиты по программе «Дальневосточная ипотека» – 32,3 % от общей суммы ипотечных кредитов за год (111,3 млрд руб.). На программу «Льготная ипотека» в макрорегионе пришлось лишь 4,4 % от общего объема ипотечного кредитования, на программы «Семейная ипотека», «Сельская ипотека» и «ИТ-ипотека» – 2,5 %, 0,5 % и 0,1 % соответственно. Несмотря на наличие специализированной программы для дальневосточников, доля кредитов в макрорегионе, полученных по программам ипотечного кредитования с государственной поддержкой, ниже, чем в целом по стране (ДФО – 39,7 %, РФ – 48,0 %), что показывает малую доступность данных программ для населения^{16,17}.

Наиболее востребованы ипотечные кредиты с государственной поддержкой у жителей Приморского края – доля льготных программ в ипотечном кредитовании составила 52,5 % при объеме 42,5 млрд руб. На втором месте Республика Саха (Якутия) – 47,0 % при объеме 30,1 млрд руб., на третьем – Амурская область с долей 44,4 % при объеме 15,8 млрд руб. Низкая востребованность отмечена в регионах с малым объемом строительства нового жилья (табл. 1).

Положительная динамика выдачи ипотечных кредитов с государственной поддержкой наблюдается с 2019 г. в связи с запуском новых льготных продуктов и расширением условий участия в действующих программах. В 2022 г. сумма выданных кредитов с государственной поддержкой в ДФО составила 136,9 млрд руб. с ростом к предыдущему году в 1,4 раза (табл. 2).

Важным трендом развития ипотечного рынка стало снижение доли ипотечных кредитов с государственной поддержкой, направленных на покупку жилья в строящихся МКД. За 2019–2022 гг. их доля

жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/ (дата обращения: 29.11.2023).

¹⁵ Центральный банк Российской Федерации. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Режим доступа: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 29.11.2023).

¹⁶ Центральный банк Российской Федерации. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Режим доступа: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 29.11.2023).

¹⁷ НАИШ.ДОМ.РФ. Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию ДОМ.РФ. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 29.11.2023).

снизилась на 35,8 п.п. до 61,7 %. Одновременно доля льготных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) выросла с 0 до 15,7 %, прирост удельного веса кредитов на покупку жилья на вторичном рынке составил 20,1 п.п. – до 22,6 %.

Таблица 1

Объем выданных ипотечных кредитов с государственной поддержкой в 2022 г.

Территория	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	Объем выданных ипотечных кредитов с государственной поддержкой, млрд руб.	Доля ипотечных кредитов с государственной поддержкой, %
ДФО	344,9	136,9	39,7
Республика Бурятия	28,1	9,5	33,7
Республика Саха (Якутия)	64,1	30,1	47,0
Забайкальский край	29,9	7,9	26,5
Камчатский край	14,6	1,3	9,3
Приморский край	81,0	42,5	52,5
Хабаровский край	55,5	19,2	34,6
Амурская область	35,5	15,8	44,4
Магаданская область	7,7	1,7	21,9
Сахалинская область	22,0	8,0	36,5
Еврейская автономная область	3,8	0,3	7,2
Чукотский автономный округ	2,9	0,6	21,6

Составлено авторами по материалам источника¹⁸

Таблица 2

Динамика ипотечных кредитов с государственной поддержкой в ДФО

Год	«Льготная ипотека», млрд руб.	«Семейная ипотека», млрд руб.	«Сельская ипотека», млрд руб.	«Дальневосточная ипотека», млрд руб.	Всего
2019	–	4,25	–	0,38	4,63
2020	7,31	3,61	4,19	52,88	67,99
2021	12,00	4,52	5,17	73,87	95,56
2022	15,25	8,58	1,62	111,28	136,73

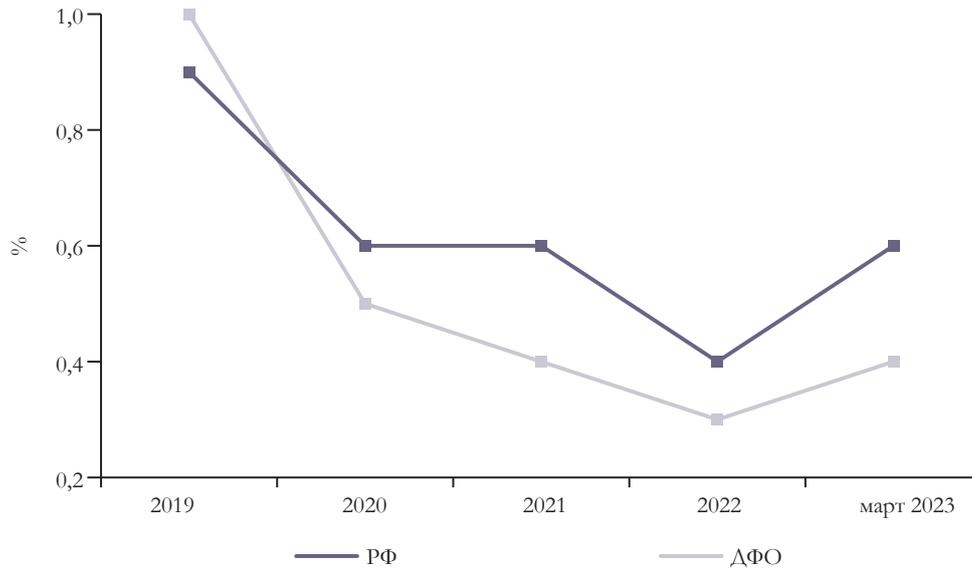
Составлено авторами по материалам источника¹⁹

В 2022 г. наиболее динамично росло льготное кредитование ИЖС в Республике Саха (Якутия) – в 7,3 раз к 2021 г. Одной из причин перетока средств в сферу кредитования ИЖС и вторичного рынка является значительное удорожание жилья в новостройках. Кроме того, наиболее популярная программа «Дальневосточная ипотека» позволяет использовать льготный кредит для покупки любых жилых объектов, в том числе на вторичном рынке на сельских территориях или на территории моногородов в ДФО. Особенно востребована данная опция в сельских поселениях, расположенных рядом с региональными центрами.

Рост доли льготного ипотечного кредитования привел к снижению средневзвешенных процентных ставок, прежде всего по кредитам на покупку жилья на первичном рынке. Процентная ставка по ипотечному кредиту на покупку жилья по договору долевого участия снизилась в 2022 г. на 6,1 п.п. по отношению к 2019 г., составив 3,4 % (РФ – 4,3 %). Ценовые условия программы «Дальневосточная ипотека» (ставка по кредиту – до 2 %) в сравнении с наиболее востребованными в целом по стране программами «Льготная ипотека» (7 %) и «Семейная ипотека» (6 %) способствовали формированию ставки по ипотечным кредитам в значениях ниже среднероссийских (рис. 2).

¹⁸ НАИШ.ДОМ.РФ. Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию ДОМ.РФ. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/?program=> (дата обращения: 29.11.2023).

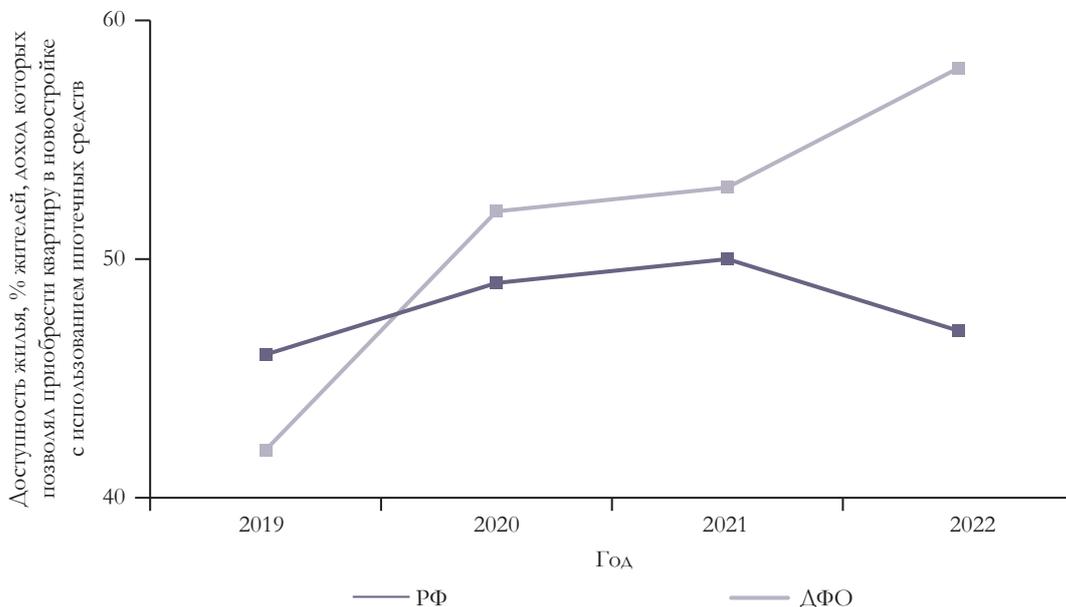
¹⁹ НАИШ.ДОМ.РФ. Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию ДОМ.РФ. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/?program=> (дата обращения: 29.11.2023).



Составлено авторами по материалам источника²⁰

Рис. 2. Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам на покупку жилья по договору долевого участия

Запуск программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой и расширение условий участия в них обеспечили увеличение доступности жилья для населения. За период с 2019 г. показатель в ДФО вырос на 16 п.п. (рис. 3), и в 2022 г. доход 58 % домохозяйств макрорегиона позволял приобрести квартиру в новостройке с использованием ипотечных средств, что на 1 п.п. выше, чем в среднем по стране.



Составлено авторами по материалам источника²¹

Рис. 3. Динамика доступности жилья на первичном рынке жилья

²⁰ Единая информационная система жилищного строительства. Ипотечное кредитование. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 29.11.2023).

²¹ Российская Федерация. Приказ Министерства строительства Российской Федерации от 18 апреля 2019 г. № 228/пр. «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта «Жилье и городская среда». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_374711/ (дата обращения: 29.11.2023).

В то же время приобретение жилья по низким процентным ставкам стало осуществляться в качестве инвестиций для дальнейшей перепродажи, что нельзя в полной мере считать повышением доступности обеспеченности жильем населения [16].

Относительно 2019 г. рост доступности жилья на первичном рынке отмечался во всех регионах ДФО (табл. 3).

Таблица 3

Доступность жилья на первичном рынке

Территория	2019 г., %	2020 г., %	2021 г., %	2022 г., %	Прирост в 2022 г. к 2019 г., п.п.
РФ	46	49	50	57	+ 11
ДФО	42	52	53	58	+ 16
Республика Бурятия	45	57	55	66	+ 21
Республика Саха (Якутия)	45	63	62	67	+ 22
Забайкальский край	32	41	43	46	+ 14
Камчатский край	62	73	71	77	+ 15
Приморский край	29	46	49	47	+ 18
Хабаровский край	51	61	57	71	+ 20
Амурская область	43	50	49	56	+ 13
Магаданская область	н/д	71	77	74	н/д
Сахалинская область	43	54	69	70	+ 27
Еврейская автономная область	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Чукотский автономный округ	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д

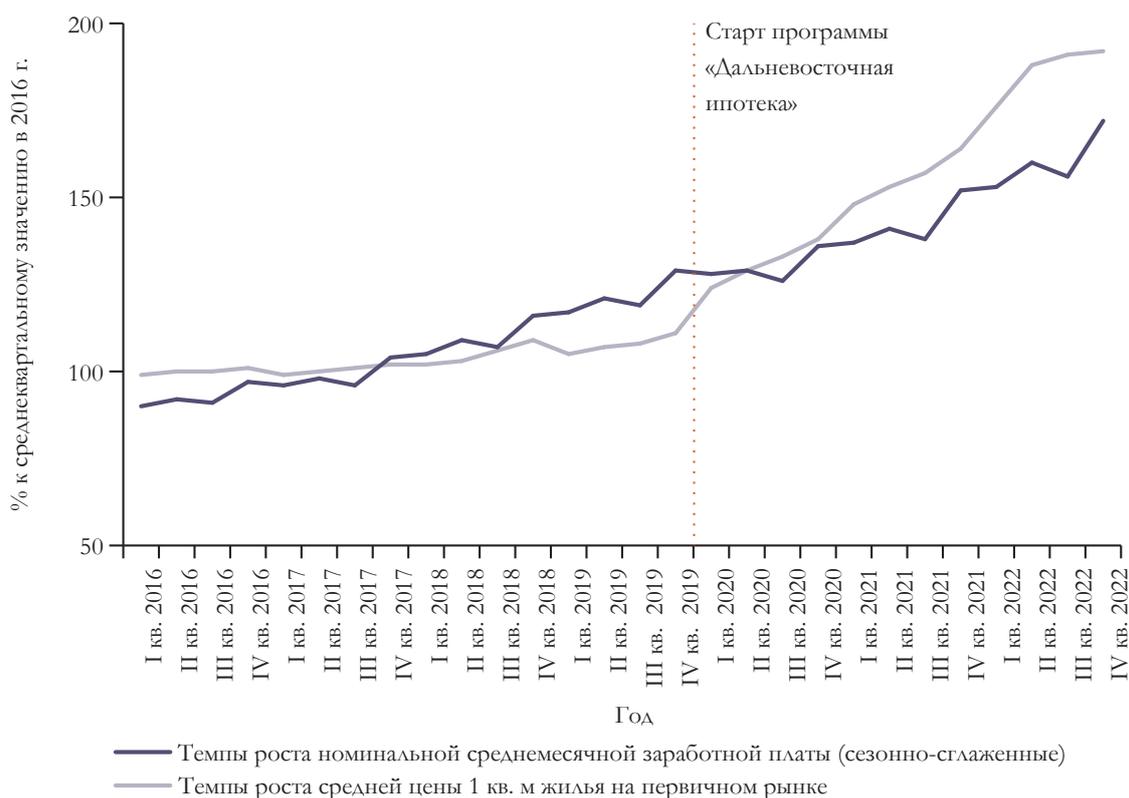
Составлено авторами по материалам источника²²

В 2022 г. тройку лидеров сформировали Камчатский край, где доля домохозяйств с доходом, позволяющим приобрести квартиру в ипотеку, составила 77 %, Магаданская область – 74 %, Хабаровский край – 71 %. Наименьшая доступность жилья отмечена в Забайкальском крае – 46 %, Приморском крае – 47 % и Амурской области, где квартира в ипотеку доступна 56 % домохозяйств.

Обратной стороной повышения доступности приобретения жилья в ипотеку стал рост его стоимости, темпы которого опережали динамику доходов населения. Со старта программы «Дальневосточная ипотека» цены на жилье (первичный рынок) увеличились в соответствующем периоде 2022 г. в 1,7 раза относительно IV квартала 2019 г., номинальная заработная плата – в 1,3 раза (рис. 4). До IV квартала 2019 г. динамика номинальных заработных плат опережала темпы роста стоимости жилья.

Темпами, опережающими средние по макрорегиону, в период с IV квартала 2019 г. по соответствующий период 2022 г. росли цены на первичном рынке в трех регионах ДФО: Республике Саха (Якутия) (в 2 раза), Амурской области (в 1,9 раза) и Камчатском крае (в 1,8 раза). Сдержанный рост цен наблюдался в Сахалинской области (в 1,3 раза), Забайкальском и Хабаровском краях (в 1,5 раза). Максимальная цена жилья зафиксирована в Приморском крае (151,4 тыс. руб. за 1 м²), Магаданской (147,7 тыс. руб. за 1 м²) и Сахалинской (137,9 тыс. руб. за 1 м²) областях, минимальная – в Республике Бурятия (78,0 тыс. руб. за 1 м²) (табл. 4).

²² Российская Федерация. Приказ Министерства строительства Российской Федерации от 18 апреля 2019 г. № 228/пр. «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта “Жилье и городская среда”. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_374711/ (дата обращения: 29.11.2023).



Составлено авторами по материалам источника^{23,24}

Рис. 4. Динамика темпов роста номинальной заработной платы и средней цены 1 м² жилья на первичном рынке ДФО

Таблица 4

Показатели стоимости 1 м² жилья на первичном рынке

Территория	Стоимость 1 м ² , тыс. рублей		Темпы роста стоимости 1 м ² в IV квартале 2022 г. к IV кварталу 2019 г., раз
	в IV квартале 2019 г.	в IV квартале 2022 г.	
РФ	64,1	122,3	1,9
ДФО	73,4	126,8	1,7
Республика Бурятия	46,3	78,0	1,7
Забайкальский край	80,5	124,1	1,5
Республика Саха (Якутия)	61,1	122,9	2,0
Камчатский край	66,7	121,6	1,8
Приморский край	93,8	151,4	1,6
Хабаровский край	72,0	110,0	1,5
Амурская область	64,0	124,2	1,9
Магаданская область	н/д	147,7	н/д
Сахалинская область	105,8	137,9	1,3
Еврейская автономная область	40,0	н/д	н/д
Чукотский автономный округ	н/д	н/д	н/д

Составлено авторами по материалам источника^{25,26}

²³ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Индексы цен на рынке жилья. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 29.11.2023).

²⁴ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата. Режим доступа: <https://fedstat.ru/indicator/55103> (дата обращения: 29.11.2023).

²⁵ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 29.11.2023).

²⁶ Единая межведомственная информационно-статистическая система. Индексы цен на рынке жилья. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 29.11.2023).

С 2019 г. по 2022 г. средний срок по ипотеке, выданной на покупку жилья по договору долевого участия в ДФО, вырос на пять лет, достигнув 22 лет (РФ – 24 года). Для наименее обеспеченных жителей макро-региона срок, который требуется, чтобы накопить на квартиру площадью 54 м² при условии направления в сбережения всех доходов, за этот же период вырос на три года до 11 лет. Разрыв в темпах роста номинальной заработной платы и средней цены 1 м² жилья на первичном рынке указывает, что достигнутые показатели доступности жилья не являются устойчивыми. Ужесточение условий кредитования или сокращение объемов государственной поддержки приведет к снижению доступности жилья и спроса на рынке, если в среднесрочном периоде доходы дальневосточников будут расти темпами ниже среднероссийских.

Быстрый рост цен, вызванный стартом программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой, в совокупности с использованием застройщиками проектного финансирования через эскроу счета подтолкнул застройщиков увеличить предложение. Расширение портфеля строительства происходит темпами, опережающими рост объема продаж жилья, в результате чего запасы непроданных площадей увеличиваются.

На основе анализа данных проектных деклараций объектов, введенных в эксплуатацию в 2022 г., распроданность многоквартирного жилья на территории макрорегиона составляет 76,2 % (РФ – 78,0 %), а рентабельность строительства в целом по ДФО – 18,0 % (РФ – 20 %). Наиболее высокий в макрорегионе показатель рентабельности отмечается в Хабаровском крае – 67,0 % – при максимальной среди регионов ДФО доле распроданного жилья в 88,8 %. Самый низкий показатель – в Сахалинской области (66,6 %), что определяет последнее место региона в ДФО по уровню рентабельности (– 22,5 %) (табл. 5).

Таблица 5

**Показатели распроданности и рентабельности строительства МКД в ДФО
на этапе ввода в эксплуатацию в 2022 г.**

Территория	Доля распроданной жилой площади, %	Рентабельность строительства, %
РФ	78,0	20,0
ДФО	76,2	18,0
Республика Бурятия	83,0	25,7
Республика Саха (Якутия)	81,8	– 3,4
Забайкальский край	86,0	52,2
Камчатский край	н/д	н/д
Приморский край	67,5	11,2
Хабаровский край	88,8	67,0
Амурская область	74,6	5,1
Магаданская область	н/д	н/д
Сахалинская область	66,6	– 22,5
Еврейская автономная область	н/д	н/д
Чукотский автономный округ	н/д	н/д

Составлено авторами по материалам источника²⁷

Наблюдаемые уровни распроданности сигнализируют о слабом спросе на новостройки при сдерживании запуска новых проектов ограниченностью ресурсов для ведения строительных работ с риском ухудшения финансового положения застройщика.

Предоставление скидок для стимулирования продаж доступно преимущественно крупным застройщикам с разнообразным портфелем проектов и высоким уровнем финансовой устойчивости. Для небольших региональных застройщиков снижение цен на жилищном рынке приведет к сокращению стоимости залоговых активов и, следовательно, снижению доступности банковского финансирования.

Более вероятным может стать сокращение объемов строительства в качестве реакции на ослабление спроса. Замедление темпов продаж строящегося жилья указывает, что стимулирующий эффект от ипотечных программ с государственной поддержкой сокращается. Дальнейшее увеличение объема

²⁷ Единая информационная система жилищного строительства. Проектные декларации ЕИСЖС. Режим доступа: <https://xn--80aiybh2d.xn--p1ai/> (дата обращения: 29.11.2023).

и количества льготных программ приведет к ускорению роста цен на жилье, которое будет невозможно компенсировать низкими ставками или увеличением срока кредита. Таким образом, источником устойчивого роста рынка жилья должно стать увеличение реальных денежных доходов населения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный анализ текущей ситуации и действующих мер поддержки жилищного строительства позволяет сформировать перечень наиболее актуальных кратко- и долгосрочных вызовов и определить возможные ответы на них.

Необходимо повысить рост востребованности программы «Дальневосточная ипотека» посредством закрепления возможности сочетать ее с кредитом, взятым в рамках программы с займом на рыночных условиях. Данный механизм реализован в программах «Льготная ипотека» и «Семейная ипотека» и позволил увеличить максимальный размер кредита до 30 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и до 15 млн руб. в остальных регионах, при этом размер субсидируемого кредита остался на уровне 12 и 6 млн руб. соответственно.

Кроме того, необходимо увеличение предельного срока кредитования по программе «Дальневосточная ипотека» до 30 лет, сейчас он самый низкий (20 лет) среди ипотечных программ с государственной поддержкой в РФ. Увеличение срока позволит снизить размер ежемесячного платежа. Можно проработать вопрос расширения перечня получателей резидентов ДФО, для которых доступна субсидируемая государством ипотека, например, за счет тех, кто проработал в организациях-резидентах территорий опережающего развития и Свободного порта Владивосток не менее пяти лет [13]. Благодаря таким мерам может быть увеличена доля ипотечного кредитования с государственной поддержкой до 40 % от общего объема ипотеки в 2024 г., при этом дополнительного финансирования из бюджета не потребуются.

Неустойчивость строительства МКД к внешним шокам (рост процентных ставок, сокращение объемов финансирования) из-за высокой зависимости рынка жилья от программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой, а также сокращение спроса на рынке жилья подчеркивают важность разработки программы поэтапного с 2025 г. снижения объемов ипотечного кредитования с государственной поддержкой в совокупности с повышением реальных денежных доходов населения за счет выполнения мероприятий Единого плана по достижению национальных целей развития РФ на период до 2024 г. и на плановый период до 2030 г.²⁸ и Национальной программы социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2024 г. и на перспективу до 2035 г.²⁹ При росте реального среднедушевого денежного дохода населения на 132 % в 2030 г. по сравнению с 2020 г. риски, связанные со спросом на жилье в МКД, будут снижены.

Список литературы

1. Власов С.А. Жилищное строительство на Дальнем Востоке (1946–1991 гг.). Владивосток: Дальнаука; 2008. 203 с.
2. Ноздрина Н.Н., Минченко М.М., Янков К.В. Анализ состояния жилищного фонда регионов Дальнего Востока. Проблемы прогнозирования. 2021;5:111–123. <https://doi.org/10.1134/S1075700721050105>
3. Богомолова Е.Ю., Молокова Д.М. Увеличение средней стоимости строительства квартиры в Иркутской области – фактор роста индивидуального жилищного строительства в регионе. Азимут научных исследований: экономика и управление. 2018;4(7):205–208.
4. Трещевский Ю.И., Соболева А.А. Инструменты содействия развитию рынка жилищного строительства региона в условиях санкций: состояние и перспективы. Современная экономика: проблемы и решения. 2022;12(156):30–42. <https://doi.org/10.17308/meps/2078-9017/2022/12/30-42>
5. Цона Н.В. Оценка основных тенденций развития жилищного строительства в Российской Федерации. Экономика строительства и природопользования. 2018;4(69):33–38.
6. Саенко И.А., Астафьев С.А. Управление сферой жилищного строительства для повышения комфортности проживания населения при формировании проектов комплексного развития территорий. Красноярск: Сибирский федеральный университет; 2020. 160 с.

²⁸ Распоряжение Правительства РФ от 01.10.2021 N 2765-р «Об утверждении Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года». Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_398016/ (дата обращения: 29.11.2023).

²⁹ Распоряжение Правительства РФ от 24.09.2020 N 2464-р (ред. от 11.09.2023) «Об утверждении Национальной программы социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2024 года и на перспективу до 2035 года». Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_363186/ (дата обращения: 29.11.2023).

7. Курманова А.Р., Садыкова А.И., Хабибуллин Р.Г. Тенденции развития сферы жилищного строительства в современных условиях. *Инновационное развитие экономики*. 2021;5(65):105–113. <https://doi.org/10.51832/2223-798420215105>
8. Викторов М.Ю., Берлович М.С. Выявление долгосрочных тенденций развития основных участников строительного рынка. *Экономика и предпринимательство*. 2020;12(125):1183–1187. <https://doi.org/10.34925/EIP.2021.125.12.236>
9. Власов С.А. Роль жилищного строительства в социальном развитии Дальнего Востока (1960–1980-е годы). *Вестник Челябинского государственного университета*. 2011;12(227):67–70.
10. Васильев П.П., Ноговицын Р.Р. Особенности внедрения проектного финансирования жилищного строительства в региональных условиях Севера. *Вестник Северо-Восточного федерального университета имени М.К. Аммосова. Серия «Экономика. Социология. Культурология*. 2023;1:7–17. <https://doi.org/10.25587/SVUFU.2023.79.98.001>
11. Ярашева А.В., Макаф С.В. Региональные жилищные проблемы населения: Дальневосточный федеральный округ. *Народонаселение*. 2022;3(25):89–102. <https://doi.org/10.19181/population.2022.25.3.7>
12. Брянцева И.В., Воронина Н.В. Перспективы развития доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе. *Вестник Тихоокеанского государственного университета*. 2023;2(69):117–124.
13. Минакир П.А., Найден С.Н. (ред.) Развитие экономики Дальнего Востока России: эффекты государственной политики: Монография. Хабаровск: Институт экономических исследований Дальневосточного отделения РАН; 2021. 208 с.
14. Обухова О.В., Полякова Е.М. Государственные программы «Дальневосточный гектар» и «Дальневосточная ипотека» как способы решения социально-экономических проблем ДФО. *Аграрный вестник Приморья*. 2020;2(18):84–86.
15. Горина Т.И. Дальневосточная ипотека: ожидания и реальность. *Финансовый менеджмент*. 2021;3:79–84.
16. Викторов М.Ю., Яськова Н.Ю. Анализ влияния коронакризиса на проблемный контур развития жилищного строительства. *Экономика и предпринимательство*. 2020;10(123):1093–1096. <https://doi.org/10.34925/EIP.2020.123.10.217>

References

1. Vlasov S.A. Housing construction in the Far East (1946–1991). Vladivostok: Dalnauka; 2008. 203 p. (In Russian).
2. Nozdrina N.N., Minchenko M.M., Yankov K.V. Analysis of the State of the Housing Stock of the Far Eastern Regions. *Studies on Russian Economic Development*. 2021;5:111–123. (In Russian). <https://doi.org/10.1134/S1075700721050105>
3. Bogomolova E.Yu., Molokova D.M. Increase in average cost of construction of an apartment in the Irkutsk region – a factor of growth of individual housing construction in the region. *Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration*. 2018;4(7):205–208. (In Russian).
4. Treshchensky Yu.I., Soboleva A.A. Tools to assist market development in housing construction in the region under sanctions: status and prospects. *Modern Economics: Problems and Solutions*. 2022;12(156):30–42. (In Russian). <https://doi.org/10.17308/meps/2078-9017/2022/12/30-42>
5. Tsopa N.V. Assessment of the main tendencies in the residential building development in the Russian Federation. *Construction economic and environmental management*. 2018;4(69):33–38. (In Russian).
6. Saenko I.A., Astafiev S.A. Management of the housing construction sector to improve the living comfort of the population when forming projects for the integrated development of territories. Krasnoyarsk: Siberian Federal University; 2020. 160 p. (In Russian).
7. Kurmanova L.R., Sadykova A.I., Khabibullin R.G. Trends in the development of housing construction in modern conditions. *Innovative development of the economy*. 2021;5(65):105–113. (In Russian). <https://doi.org/10.51832/2223-798420215105>
8. Viktorov M.Yu., Berlovich M.S. Identification of long-term development trends of the main participants in the construction market. *Journal of Economy and entrepreneurship*. 2020;12(125):1183–1187. (In Russian). <https://doi.org/10.34925/EIP.2021.125.12.236>
9. Vlasov S.A. The role of housing construction in the social development of the Far East (1960–1980s). *Bulletin of the Chelyabinsk State University*. 2011;12(227):67–70. (In Russian).
10. Vasiliev P.P., Nogovitsyn R.R. The Implementation of Project Financing in Housing Construction in the Conditions of the North. *Vestnik of North-Eastern Federal University. Series “Economics, Sociology, Culturology”*. 2023;1:7–17. (In Russian). <https://doi.org/10.25587/SVUFU.2023.79.98.001>
11. Yarasheva A.V., Makar S.V. Regional housing problems of the population: far Eastern Federal District. *Narodonaselenie*. 2022;3(25):89–102. (In Russian). <https://doi.org/10.19181/population.2022.25.3.7>
12. Bryantseva I.V., Voronina N.V. Prospects for the development of affordable rental housing in the Far Eastern Federal District. *Bulletin of PNU*. 2023;2(69):117–124. (In Russian).
13. Minakir P.A., Naiden S.N. (eds.) Development of the economy of the Russian Far East: effects of state policy. Khabarovsk: Institute of Economic Research of the Far Eastern Branch of the Russian Academy of Sciences; 2021. 208 p. (In Russian).

14. *Obukhova O.V., Polyakova E.M.* State programs «Far Eastern Hectar» and «Far Eastern Mortgage» as ways of solving the socio-economic problems of the FEFD. *Agrarian Bulletin of Primorye.* 2020;2(18):84–86. (In Russian).
15. *Gorina T.I.* Far Eastern Mortgage: expectations and reality. *Financial Management.* 2021;3:79–84. (In Russian).
16. *Viktorov M.Yu., Yaskova N.Yu.* Housing construction problematic vector of development: analysis of “coronacrisis” impact. *Journal of Economy and entrepreneurship.* 2020;10(123):1093–1096. (In Russian). <https://doi.org/10.34925/EIP.2020.123.10.217>