

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ г. УЛАН-УДЭ: ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

REAL ESTATE MARKET IN ULAN-UDE: DEVELOPMENT TRENDS



*Т. Н. Алексеева, Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, г. Улан-Удэ
uin_07@mail.ru*

*T. Alekseeva, East Siberian State University of Technology and Management,
Ulan-Ude*

Выявлено, что г. Улан-Удэ, являясь столицей Республики Бурятия, выполняет функции административно-промышленного, транспортного, образовательного, культурного и научного центра. Однако поскольку в нем проживает лишь 430 тыс. человек, он должен развиваться как «поселение». Улан-Удэ может рассматриваться как типичный сибирский город, состояние сферы недвижимости которого определяется произошедшими за последние десятилетия экономическими изменениями и темпами демографических процессов, в частности внутренней трудовой миграцией.

Отмечено, что наряду с другими сегментами рынка недвижимости, жилищный сектор является значимым фактором в определении уровня и качества жизни населения отдельного региона как Сибирского Федерального округа, так и отдельного локального субъекта Республики Бурятия.

Исследуются вопросы развития рынка недвижимости в г. Улан-Удэ, тенденции развития рыночных сегментов по отдельным категориям, в частности проанализирован рынок жилья. Произведен анализ современной ситуации на рынке недвижимости г. Улан-Удэ (Республика Бурятия), выделены сегменты жилищной и арендной недвижимости, рассмотрены особенности функционирования жилищного сегмента рынка недвижимости г. Улан-Удэ, сформулированы ожидаемые среднесрочные результаты на рынке недвижимости в ближайшие периоды.

Рассмотрены характерные жилищные условия домохозяйств в городских и сельских населенных пунктах в Республике Бурятия, в том числе в сравнении с европейским и мировым уровнями. Приведены характеристики состояния рынка жилой недвижимости г. Улан-Удэ за период 2012–2016 гг. Представлен показатель обеспеченности населения жильем в международном разрезе. Отмечена тенденция изменения факторов спроса на жилую недвижимость за последний период на рынке первичной и вторичной застройки. Проведен анализ показателей средних доходов и расходов на одного жителя Республики Бурятия. Также представлен анализ состояния жилищного фонда в регионе и стратегии его развития. Произведенный анализ позволяет сделать вывод о направлениях будущих изменений на локальном рынке недвижимости и повышении роли вторичного рынка и арендного жилья в среднесрочном периоде

Ключевые слова: *поселение; локальный рынок недвижимости; жилищный сегмент; арендное жилье; жилищные условия домохозяйств; денежные доходы населения; уровень жизни; уровень обеспеченности жильем; г. Улан-Удэ; качество жизни*

Ulan-Ude, as the capital of the Republic of Buryatia, serves as the administrative, industrial, transport, educational, cultural and scientific center, but as a place to stay of 430 thous. People it should develop as a «settlement». Ulan-Ude can be regarded as a typical Siberian city, state sphere of which is determined by the property occurred in recent decades and pace of economic changes of demographic processes, in particular, the internal labor migration.

Along with other segments of the real estate market, the housing sector is an important factor in determining the level and quality of life of population of a particular region, as the Siberian Federal District, as well as a separate local entity of the Republic of Buryatia.

In the present article the author explores the questions of the real estate market in Ulan-Ude, the development trend of market segments for certain categories, in particular the housing market is analyzed. The analysis of the current situation at the real estate market in Ulan-Ude (Buryatia), allocated segments of housing and rental property, peculiarities of the housing real estate market segment functioning in Ulan-Ude is given; the expected medium-term results in the real estate market in the coming periods are formulated.

The characteristic living conditions of households in urban and rural areas in the Republic of Buryatia, including in comparison with the European and world level are observed. The characteristics of the state of the real estate market in Ulan-Ude for the period of 2012–2016 are presented. The indicator of housing supply in the international section of the population is determined. The tendency of demand change for residential real estate in the last period in the market of primary and secondary development is pointed out. The analysis of average income and expenditure indicators per inhabitant in the Republic of Buryatia is carried out. Also the analysis of the housing stock state in the region and its development strategy is presented in the article. The conducted analysis leads to the conclusion about the directions of future developments on the local real estate market and enhancing the role of the secondary market and rental housing in the medium term.

Key words: settlement; local property market; housing segment; rental housing; housing conditions of households; money income; standard of living; level of housing provision; Ulan-Ude; quality of life

Введение. Формирование полноценного жилищного фонда, удовлетворяющего потребности населения, является условием и признаком экономической активности населения и необходимым условием гармоничного развития общества [9]. Поэтому при анализе рынка недвижимости, имеющего большое значение для развития локального экономического комплекса и социального благополучия, наибольший интерес привлекает его жилищный сегмент.

Цель исследования состояла в изучении особенностей развития жилищного сегмента локального рынка недвижимости как имеющего приоритетное значение в настоящий период.

Задачами исследования являются:

- 1) выявление характерных жилищных условий домохозяйств;
- 2) сравнение жилищных условий жителей г. Улан-Удэ и Республики Бурятия с европейским и мировым уровнями;
- 3) исследование состояния факторов спроса на жилую недвижимость за истекший период;
- 4) составление прогноза о возможных изменениях на исследуемом локальном рынке.

Характеристика исследуемого объекта. При анализе состояния локального

жилищного рынка Республики Бурятия следует рассмотреть характеристики жилищных условий населения (табл. 1). Статистические данные приведены на основании материалов сайта burstat.gks.ru.

Норма жилой площади на одного человека в РФ составляет 12 м² (ст. 38 Жилищный кодекс РФ), в Республике Бурятия в рамках «Республиканской целевой программы «Жилище» Республики Бурятия на 2011–2015 годы» установлен целевой индикатор в размере 21 м² общей площади на одного человека, на федеральном уровне установлена минимальная санитарная норма жилой площади 6 м² на одного человека, социальная норма общей площади жилого помещения составляет 18 м² на одного из трех членов семьи, но не менее 16 м²; 42 м² для проживания двух человек; 33 м² – на одного одиноко проживающего [7].

Если сравнивать усредненные характеристики жилищных условий домохозяйств республики с европейским и мировым уровнями [2] (табл. 2) и учесть продолжительность решения проблем в жилищном секторе (табл. 3), то тенденции развития нашего рынка недвижимости определяются степенью неудовлетворенности потребностей населения.

Таблица 1/ Table 1

**Характеристика жилищных условий домохозяйств (по Республике Бурятия)/
Characteristics of housing conditions of households (Republic of Buryatia)**

Показатели/Indicators	Все домохозяйства/ All households	Проживают/Reside	
		в городских населенных пунктах/in urban areas	в сельских населенных пунктах/ in rural areas
Число домохозяйств, проживающих во всех типах жилых помещений, всего, %/ Number of households living in all types of premises, total, %	100,0	100,0	100,0
в том числе домохозяйства, указавшие, что при проживании/including households, having indicated that for residence			
– не испытывают стесненности/do not feel uneasening	74,8	74,5	75,2
– испытывают определенную стесненность/experience some uneasening	19,5	19,0	20,3
– испытывают большую стесненность/experience great uneasiness	5,7	6,5	4,5
Размер общей площади в расчете на члена домохозяйства, м ² / Size of the total area per household member, m ²	21,4	21,9	21,7
Размер жилой площади в расчете на члена домохозяйства, м ² /Living space per household member, m ²	16,1	16,4	15,6
Число жилых комнат в расчете на одно домохозяйство/ Number of habitable rooms per one household	2,4	2,3	2,4
Число жилых комнат в расчете на одну супружескую пару/ Number of habitable rooms per couple	2,5	2,5	2,6

Таблица 2/ Table 2

**Обеспеченность населения жильем в некоторых странах мира/
Provision of housing in some countries**

Страна/Country	Жилищная обеспеченность, м ² /чел/ Housing, Apt. m ² person	Год оценки/Year of assessment
Норвегия/Norway	74,0	2006
США/USA	69,7	2010
Дания/Denmark	50,6	2003
Швеция/Sweden	44,4	2003
Великобритания/United Kingdom	44,0	2010
Швейцария/Switzerland	44,0	2000
Германия/Germany	42,9	2010
Франция/France	37,5	2002
Чехия/Czech Republic	28,7	2001
Эстония / Estonia	27,7	2003
Беларусь/Belarus	25,4	2012
Латвия/Latvia	23,9	2003
Украина/Ukraine	23,5	2011
Россия*/Russia	23,4	2013
Китай/China	22,7	2010

Польша/Poland	22,2	2002
Казахстан/Kazakhstan	18,6	2011

* в настоящее время РФ занимает по обеспеченности жильем 32-е место в мире (<24 м²/чел.), при этом удовлетворенность россиян своим жильем составляет 62 % (для сравнения в Германии – 93 %) [3]

Из анализа статистических данных, приведенных в табл. 2 и 3, следует однозначный вывод: с течением времени и повышением уровня жизни должна возрасти обеспеченность жильем нашего населения, а строительная отрасль и сфера недвижимости имеют значительный объем работы в обозримом будущем.

Таблица 3/Table 3

**Обеспеченность жильем населения РФ*/
Provision of housing for the population of the Russian Federation**

Обеспеченность жильем/Provision of housing	Годы/Years							
	1995	2000	2005	2007	2009	2011	2013	2014
В среднем на 1 жителя, м ² / average for 1 resident m ²	18,0	19,2	20,9	21,5	22,4	23,0	23,4	< 24,0

* источник: <http://www.rusfact.ru/node/28>

Текущий период, по данным <http://www.burstat.gks.ru> и urteilt.ru, по состоянию на 2016 г. может рассматриваться как удовлетворительный (табл. 4).

Кроме того, отметим следующее:

– денежные доходы в среднем на одного жителя Бурятии по итогам 2015 г. составили 25 084 р., также отмечался рост реальных доходов в сравнении с аналогичным периодом 2014 г. на 2,2 % [6], но в 2016 г. отмечено, что в сравнении в предыдущим годом произошло одновременное снижение доходов и расходов населения соответственно на 1,5 и 0,5 %, при этом общие расходы жителей РБ составили 190 млрд р., а доходы – 185,3 млрд р. [8];

– превышение расходов населения Бурятии над доходами с начала 2016 г. по настоящий период составило 4,7 млрд р., против 1775,2 млн р. превышения расходов над доходами в предыдущем периоде [9].

Складывающаяся ситуация дополнительно осложняется тем, что имеющийся жилой фонд требует модернизации (табл. 5) и капитального ремонта (в ряде

случаев более или менее 50 % фонда), а особенно совершенствование востребовано на объектах жизнеобеспечения города. Отдельной задачей является обеспечение потребителей более комфортным и красивым жильем, так как значительная доля жилья отличается непритязательностью планировочных решений. Большим потенциалом в решении этого вопроса обладает индивидуальное жилищное строительство [10].

В целом, сферу недвижимости ожидают нелегкие времена, а также частичная смена приоритетов от купли-продажи первичного жилья к преимущественному использованию потенциала вторичного рынка [4]. В частности, ожидается рост сделок аренды жилья, тем более что в наиболее развитых странах доля владельцев жилья гораздо ниже, чем в странах с меньшими темпами развития. Так, например, в Румынии 96 % жителей владеют собственным жильем, в Литве – 92 %, а в Германии – 53 %, в Швейцарии – 44 % [2].

Таблица 4/ Table 4

**Характеристика состояния рынка г. Улан-Удэ за период с 2012 по март 2016 гг./
Characteristics of the market conditions in Ulan-Ude for the period from 2012 to
March 2016**

Показатель/Indicator	Январь-декабрь 2012 г./ January-December 2012	Январь-декабрь 2013 г./ January-December 2013	Январь-декабрь 2014 г./ January-December 2014	Январь-декабрь 2015 г./ January-December 2015	Январь-март 2016 г./ January-March 2016
Ввод в действие жилых домов (и общежитий) в г. Улан-Удэ – всего*, м ² / Startup of houses (and hostels) for population of Ulan-Ude, m ²	184547	207473	181888	243216	17825 (-82 % к аналогичному периоду 2015 г.)
Доля жилья, построенного населением г. Улан-Удэ за счет собственных и заемных средств*, м ² / Share of housing built by the population of Ulan-Ude at the expense of own and borrowed funds *, m ²	30 % (по РБ)	69,1 % (262455 м ²)	36,8 % (629443 м ²)	25,6 % (58399 м ²)	52 % (9438 м ²)
Средняя цена 1 м ² жилого помещения на конец года (первичный рынок)*, р./Average price of 1 m ² of living space at the end of the year (primary market), * r.	41496	40341	41687	39902	40684
Средняя цена 1 м ² жилого помещения (вторичный рынок) на конец года**, р./ Average price of 1 m ² of living space (secondary market) at year-end ** r.	45 454	48 188	48 740	45 208	41874*

* по данным [4]; ** по данным [5]

Таблица 5/ Table 5

**Индикаторы истинной урбанизированности по отдельным странам мира*(фрагмент)/
Indicators of real urbanization of individual countries in the world *(fragment)**

Страны/ Countries	Доля городского населения, %/ Share of urban population, %	Доля жилищного фонда, оборудованного /				Доля собственного жилья, %/ share of their own homes, %
		канализацией/ sewerage	водопроводом/ with running water	ванной или душем/ with bath or shower	центральной отоплением/ with central heating	
Россия/Russia	73,6	74,0	79,0	67,0	84,0	87,0
Австрия/Austria	67,6	99,1	99,9	98,3	89,8	56,9
Великобритания/United Kingdom	90,1	99,9	99,9	99,9	86,9	69,2
США/USA	82,3	99,7	99,2	99,7	88,9	68,3

* источник: <http://www.rusfact.ru/node/28>.

Вывод. В настоящее время на рынке недвижимости г. Улан-Удэ наиболее интересным для анализа остается жилищный сегмент, развитие которого в настоящий момент сковывается падением доходов населения и минимальными бюджетными возможностями по поддержке жилищного строительства, кроме того, в долгосрочном периоде стоит ожидать увеличения доли арендного жилья.

Список литературы

1. Архив статистики. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.uurielt.ru/stat/552/> (дата обращения: 01.10.2016).
2. Денежные доходы на одного жителя Бурятии превысили в 2015 году 25 тыс. р. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.vt-inform.ru/news/142/89636/?sphrase_id=1221564 (дата обращения: 01.10.2016).
3. Денежные доходы и расходы населения Республики Бурятия в январе 2016 года [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/resources/333422804c1296c29125f7b4bce00d93/04-05-03a.pdf (дата обращения: 01.10.2016).
4. Жаркая Г. Ф. Рынок доступного жилья в РФ: Состояние и направления регулирования // Вестник Череповецкого государственного университета. 2012. Т. 1. № 40–3. С. 30–31.
5. Жилье в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.ruxpert.ru/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%91_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8 (дата обращения: 01.10.2016).
6. Обеспеченность населения жильем в России и некоторых других странах мира [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rusfact.ru/node/28> (дата обращения: 01.10.2016).
7. Малышев Е. А., Родионова Д. Н., Цыренов Д. Д. Оценка текущего состояния социально-экономического развития Байкальского региона и перспективы его развития // Вестн. Забайкал. гос. ун-та. 2016. Т. 22. № 1. С. 129–137.
8. Расходы жителей Бурятии превысили доходы в 1,6 раза [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.baikal-daily.ru/news/15/220348/> (дата обращения: 25.10.2016).
9. Сколько квадратных метров положено на человека – нормы жилой площади [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.infonedvizhimost.com/kvartira/normy-zhiloy-ploshhadi/skolko-kvadratnyh-metrov.html> (дата обращения: 01.10.2016).
10. Стоимость 1 м² на первичном рынке [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.burstat.gks.ru/> (дата обращения: 01.10.2016).
11. Смирнов В. В., Толмачев А. В. К вопросу развития системы регионального рынка жилья // Политематический сетевой электронный научный журнал кубанского аграрного университета. 2016. Вып. 116 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-razvitiya-sistemy-regionalnogo-rynka-zhilya> (дата обращения: 01.02.2017).
12. Тимофеева Е. Е., Щербакова Н. А. Развитие системы управления индивидуальным жилищным строительством в регионе с учетом тенденций развития территории (на примере Ивановской области) // Генезис экономических и социальных проблем субъектов рыночного хозяйства в России. 2015. Т. 1. № 9. С. 126–129.

References

1. *Arhiv statistiki* (Statistics archive) Available at: <http://www.uurielt.ru/stat/552/> (Date of access: 01.10.2016).
2. *Denezhnye dohody na odnogo zhitelya Buryatii prevysili v 2015 godu 25 tys. r.* (Monetary income per resident of Buryatia exceeded in 2015 25 thousand rubles) Available at: http://www.vt-inform.ru/news/142/89636/?sphrase_id=1221564 (Date of access: 01.10.2016).
3. *Denezhnye dohody i rashody naseleniya Respubliki Buryatiya v yanvare 2016 goda* (Monetary incomes and expenditures of the population of the Republic of Buryatia in January 2016) Available at: http://www.burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/resources/333422804c1296c29125f7b4bce00d93/04-05-03a.pdf (Date of access: 01.10.2016).
4. Zharkaya G. F. *Vestnik Cherepoveckogo gosudarstvennogo universiteta* (Bulletin of the Cherepovets State University), 2012, vol. 1, no. 40-3, pp. 30–31.
5. *Zhilie v Rossii* (Housing in Russia) Available at: <http://www.ruxpert.ru/Special/Special:RecentChanges.en.html> (Date of access: 01.10.2016).

6. *Obespechennost naseleniya zhiliem v Rossii i nekotoryh drugih stranah mira* (Provision of the population with housing in Russia and some other countries of the world) Available at: <http://www.rusfact.ru/node/28> (Date of access: 01.10.2016).

7. Malyshev E. A., Rodionova D. N., Tsyrenov D. D. *Vestn. Zab. Gos. Univ.* (Transbaikal State University Journal), 2016, vol. 22, no. 1, pp. 129–137.

8. *Rashody zhiteley Buryatii prevysili dohody v 1,6 raza* (Expenditures of the residents of Buryatia exceeded incomes by 1,6 times) Available at: <https://www.baikal-daily.ru/news/15/220348/> (Date of access: 25.10.2016).

9. *Skolko kvadratnyh metrov polozheno na cheloveka – normy zhiloy ploshhadi* (How many square meters are laid per person – the norms of living space) Available at: <http://www.infonedvizhimost.com/kvartira/normy-zhiloy-ploshhadi/skolko-kvadratnyh-metrov.html> (Date of access: 01.10.2016).

10. *Stoimost 1 m² na pervichnom rynke* (Cost of 1 m² at the primary market) Available at: <http://www.burstat.gks.ru/> (Date of access: 01.10.2016).

11. Smirnov V. V., Tolmachev A. V. *Politematicheskii setevoy elektronny nauchny zhurnal kubanskogo agrarnogo universiteta* (The political network electronic scientific journal of the Kuban Agrarian University), 2016, vol. 116 Available at: <http://www.cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-razvitiya-sistemy-regionalnogo-rynka-zhilya> (Date of access: 01.02.2017).

12. Timofeeva E. Ye., Shcherbakova N. A. *Genesis ekonomicheskikh i sotsialnykh problem subektov rynochnogo hozyaystva v Rossii* (Genesis of economic and social problems of market economy subjects in Russia), 2015, vol. 1, no. 9, pp. 126–129.

Коротко об авторе

Briefly about the author

Алексеева Татьяна Николаевна, канд. экон. наук, доцент кафедры «Управление инвестициями и недвижимостью», Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, г. Улан-Удэ, Россия. Область научных интересов: экономика недвижимости, первичный и вторичный рынки жилья
uin_07@mail.ru

Tatiana Alekseeva, candidate of economic sciences, associate professor, Investment Management and Real Estate department, East-Siberian State University of Technologies and Management, Ulan-Ude, Russia. Sphere of scientific interests: real estate economy, primary and secondary housing markets

Образец цитирования

Алексеева Т. Н. Рынок недвижимости г. Улан-Удэ: тенденции развития // Вестн. Забайкал. гос. ун-та. 2017. Т. 23. № 3. С. 98–104. DOI: 10.21209/2227-9245-2017-23-3-98-104.

Alekseeva T. Real Estate Market in Ulan-Ude: development trends // Transbaikal State University Journal, 2017, vol. 23, no. 3, pp. 98–104. DOI: 10.21209/2227-9245-2017-23-3-98-104.

Дата поступления статьи: 06.03.2017 г.
Дата опубликования статьи: 31.03.2017 г.

