

УДК 338.49

DOI: 10.21209/2227-9245-2017-23-3-105-110

РЫНОК ЖИЛЬЯ В г. УЛАН-УДЭ: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**HOUSING MARKET IN ULAN-UDE: DEVELOPMENT PROSPECTS**

*Г. Ф. Жаркая,
Восточно-Сибирский
государственный
университет технологий
и управления, г. Улан-Удэ
uin_07@mail.ru*



*G. Zharkaya,
East Siberian State
University of Technology
and Management,
Ulan-Ude*

*Д. Б. Цыренжапова,
Восточно-Сибирский
государственный
университет технологий
и управления, г. Улан-Удэ
uin_07@mail.ru*



*D. Tsyrenzharova,
East Siberian State
University of Technology
and Management,
Ulan-Ude*

Рассмотрены и исследованы вопросы, связанные с перспективами развития рынка жилой недвижимости в г. Улан-Удэ. Рассмотрен городской жилищный фонд, его состояние и стратегии развития как частного жилого фонда, так и находящегося на балансе муниципалитета города и иных форм собственности. Представлены основные изменения, влияющие на рынок недвижимости. Отражены основные факторы, влияющие на действующие механизмы развития рынка доступного жилья в регионе. Выявлено, что в период с 2013—2016 гг. увеличение сделок с объектами недвижимости происходило за счет механизмов развития доступности жилой недвижимости. Однако увеличение стоимости прямых затрат и накладных расходов в сфере жилищного строительства привело к снижению темпов строительных работ и ввода в эксплуатацию жилищных комплексов.

Выделены факторы, сдерживающие деятельность строительных организаций, количество введенных в эксплуатацию домов по состоянию на 2016 г., а также приведены ценовые показатели и факторы сдерживания сделок на первичное жилье. Показана динамика работ, выполненных застройщиками, а также отмечены источники и виды финансовых влияний для строительства жилых объектов недвижимости. Приведены тенденции развития рынка жилья в 2017 г.

Отмечено, что стоимость жилой недвижимости как на вторичном, так и на первичном рынках снизится. Количество процедур оформления сделок с применением финансового инструмента в виде ипотеки уменьшится, число предложений на рынке недвижимости расширится, повысится сервис и перезапустятся долгосрочные механизмы формирования рынка доступной недвижимости. Проведенные исследования рынка жилой недвижимости в г. Улан-Удэ позволили выявить основную закономерность: динамика ввода в действие жилых домов снизилась вследствие влияния кризиса как на застройщиков, так и конечных потребителей жилой недвижимости, однако деятельность продолжает осуществляться, что свидетельствует о перспективах развития рынка жилой недвижимости

Ключевые слова: рынок жилья; г. Улан-Удэ; финансирование строительства; объемы строительства; приватизация жилья; стоимость жилья; механизм развития доступной недвижимости; тенденции развития рынка жилья; перспективы развития рынка жилья; городской жилищный фонд

In the paper the issues related to the prospects of market residential real estate development in the city of Ulan-Ude are considered and examined. The urban housing stock is described, its condition and development strategies, both private housing and located on the Municipality's balance sheet and other forms of ownership. The main changes, affecting the real estate market are presented. The primary factors, influencing the current development of the market mechanisms of affordable housing in the region are observed. It was revealed that in the period from 2013—2016, the increase in transactions with real estate was due to the availability of mechanisms for the development of residential real estate. However, the increase in the value of direct costs and overhead costs in housing, has led, today, to the reduction of construction and commissioning housing complexes rate.

The factors constraining the activities of construction companies, the number of buildings placed in service as of 2016 are pointed out; the price indices and factors deterrence of transactions in the primary housing are also shown. The dynamics of work performed by builders is revealed, as well as the sources and types of financial impacts for the construction of residential houses are noted. The trends in the housing market in 2017 are described.

As a conclusion, it is noted that the value of residential real estate in the secondary and primary markets will decline. The procedures for registration of transactions with financial instruments in the form of mortgage – will reduce; the proposals at the real estate market will expand; the service will improve and then the long-term mechanisms of affordable real estate market will restart. The research of the residential real estate market in the city of Ulan-Ude has revealed the basic rule that the input dynamics of residential buildings has decreased due to the impact of the crisis on the real estate developers, and in particular, on final users of residential property, but, nevertheless, the work continues to be carried out, that underlines the prospects of the real estate market

Key words: housing market; Ulan-Ude; financing of construction; construction volumes; privatization of housing; cost of housing; mechanism for affordable real estate development; trends in housing market; prospects of housing market development; urban housing stock

Введение. В современных условиях развитый рынок недвижимости является инструментом финансового управления городами. Развитие рынка недвижимости говорит о благополучии финансового развития городской среды, наличии здоровой конкуренции на рынке, о совершенстве механизмов управления муниципального образования.

С 2013–2016 гг. увеличение сделок с объектами недвижимости происходило за счет доступности ипотечных кредитов, банки массово осуществляли выдачу льготных кредитов, расширилась группа участников в льготном ипотечном кредитовании, доступность реализации сертификатов на материнский капитал. А также развитие рынка частной застройки за счет образований дачного некоммерческого товарищества (ДНТ) и садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ), выделения новых территорий под индивидуальную застройку, участие граждан в долевом строительстве. В 2016 г. количество регистраций в этом сегменте увеличилось по сравнению с прошлым годом на 1,7 %, при этом половина всех сделок приходится на столицу республики.

Проведенные исследования позволили выделить основные изменения текущего времени, которые влияют на рынок недвижимости.

1. Нестабильность ипотечного кредитования.

В сфере ипотечного кредитования можно ожидать любых перемен – как из-

менение требований к первоначальному взносу, так и ужесточения требований к заемщикам, отмена или уменьшение субсидирования льготного кредитования и снижение платежеспособности граждан. Кроме того, в силу нестабильности курса национальной валюты вероятны резкие изменения по ставкам рефинансирования, что напрямую может повлиять на процентные ставки по кредитам.

2. Слаборазработанный механизм переселения из ветхого и аварийного жилья.

Начатая программа по переселению из ветхого и аварийного жилья была бы самым оптимальным ресурсом сохранения развития строительства жилья на территории г. Улан-Удэ, поскольку около 260 тыс. м² жилья попадают под такую категорию. Однако, как показывает практика, данная программа дала сбой. Многие застройщики не «вписываются» в сумму контракта в виду увеличения прямых затрат и накладных расходов. Это отражается и на качестве строительства, и на сроке сдачи в эксплуатацию, к тому же еще возможны штрафные меры за несоблюдение данных сроков строительства [7].

3. Принятые поправки в Закон «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» [1].

Улан-Удэ стал одним из немногих административных центров России, где за счет законодательных изменений резко увеличился объем предложения земли. В

столице Бурятии это произошло благодаря решению депутатов Народного хурала, которые разрешили гражданам оформить в собственность земельные участки, застроенные до 1990 г.

Соответствующее решение принято в ответ на многочисленные обращения самих граждан, которые, благодаря юридической коллизии, не могли быть полноценными собственниками частных индивидуальных жилых домов. Новый закон позволил оформлять однократно и бесплатно земельные участки, если на этих земельных участках находятся жилые дома, построенные до вступления в силу закона СССР о собственности 1990 г.

Вместе с тем узаконить строения смогут граждане, которые построили жилье на земельных участках, не входящих в запретные зоны. Помимо этого для легализации требуется наличие домового книги, архивных документов, подтверждающих проживание, прописки и квитанции об оплате земельных налогов.

Также решен вопрос о наделении правом собственности всех граждан, самовольно занявших земельные участки до 25 октября 2001 г. В июле 2014 г. в Земельный кодекс РФ внесены изменения, вступившие в силу с 1 марта 2015 г., однако данное решение продлилось до 2017 г.

В г. Улан-Удэ насчитывается около 6 тыс. земельных участков, подлежащих легализации. Для города с общей площадью в 347 км² — это значительный показатель. Вполне вероятно, что по факту завершения данного процесса ряд наделов будет выставлен на свободный рынок, что может оказать нисходящее давление на цены. Сокращение таковых более вероятным делает и то, что частные дома и земельные участки под строительство составляют нетипично большую долю в общем объеме предложения жилья на территории г. Улан-Удэ. Это обуславливается структурой самого жилищного фонда города, значительную долю которого и составляют частные дома. В целом, земельные участки и дома вбирают около трети всего предложения жилья, в то время как в иных ад-

министративных центрах данное значение редко превышает одной четверти.

4. Массовость рассрочек от застройщиков жилой недвижимости.

Многие задумались над рекомендациями застройщикам предусмотреть внутренние механизмы кредитования покупателей по типу рассрочки и предложить их своим клиентам, то есть, по сути, создать собственный аналог ипотеки. Эти инструменты помогут нивелировать последствия кризиса, и те застройщики, которые работают самые эффективные программы, смогут стать лидерами рынка.

5. Отсутствие прогноза на развитие программы материнского капитала.

Появление такого крупного инструмента в механизме развития рынка доступного жилья, как сертификаты на материнский капитал, позволило частично решить жилищные проблемы населения.

По данным отделения Пенсионного фонда ПФ по Республике Бурятия на 2015 г., средства материнского капитала на улучшение жилищных условий в отчетном периоде использованы по следующим направлениям:

- на оплату приобретаемого жилого помещения, в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве;

- на оплату строительства объекта, индивидуального жилищного строительства, выполняемого как с привлечением строительной организации, так и без привлечения строительной организации. Принято 5 525 заявлений, из них перечислены средства 5 006 получателям на сумму 1 853,73 млн р. [4].

Программа обеспечения семей материнским капиталом работает на укрепление демографической ситуации в стране, кроме того, развивает несколько проблемных направлений по улучшению качества жизни населения. Одним из них является развитие рынка доступного жилья, насколько длительной будет данная программа, зависит от решения Правительства РФ. Конкретных прогнозов по данной программе не дает ни один эксперт.

6. Увеличение стоимости прямых затрат и накладных расходов.

В целом, для застройщиков себестоимость строительства отталкивается, в первую очередь, от общего строительного объема застраиваемых объектов, также на этот показатель влияет обеспеченность земельных участков, выделенных под застройку инженерной инфраструктурой. На первое полугодие 2016 г. средняя стоимость 1 м² жилья на первичном рынке составила 38 500 р., при этом средняя себестоимость строительства 1 м², озвученная застройщиками, за этот же период составила 32 000 р. На вторичном рынке средняя стоимость продажи 1 м² составила 44 500 р. (на примере однокомнатной квартиры, расположенной в пределах транспортной инфраструктуры).

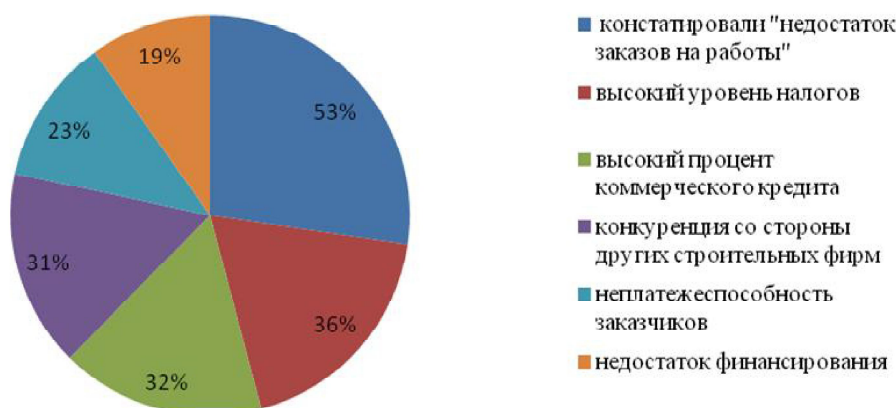
Таким образом, увеличение стоимости прямых затрат и накладных расходов в

сфере жилищного строительства привело к снижению темпов строительных работ.

В январе–октябре 2016 г. на территории республики введены в эксплуатацию 1554 жилых дома (3 445 квартир) общей площадью 206 888 м². По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился в 1,3 раза [6].

В октябре текущего года завершено строительство 278 домов (307 квартир) общей площадью 19 303 м² (октябрь 2015 г. – 23 116 м²).

По результатам опроса руководства строительных организаций, выделены факторы, сдерживающие деятельность строительных организаций (см. рисунок).



Перечень сдерживающих факторов на период 2014–2016 гг.

The list of constraints for the period 2014–2016 years

В качестве основного фактора застройщики выделили недостаточный объем строительных работ, который мог бы оправдать безубыточную деятельность застройщиков. Кроме того, отмечены такие факторы, как налоговая нагрузка, закрепитованность застройщиков и наличие конкуренции с крупными застройщиками, имеющими государственные гарантии и иностранные инвестиции [2].

7. Формирование кластера жилой недвижимости с завышенной стоимостью.

В 2016 г. объем сделок на рынке недвижимости сократился на 30...40 %. В

ближайший год на рынок начнут выходить квартиры в завершенных домах, приобретенных на ранних стадиях, с целью «сыграть на повышение», таким образом, формируя кластер жилья, доступного для проживания в новостройках, с повышенной ценой. При этом застройщики, ориентированные на строительство жилья на основе долевого участия будущих собственников, окажутся в «неудобном положении», так как в кризис покупатели начинают с большей осторожностью относиться к строящемуся жилью и зачастую предпочитают пусть более дорого, но надежную готовую недвижимость.

В настоящий момент защита договоров долевого участия хоть и защищена законодательно, но от несознательных и нечистых на руку застройщиков никто не застрахован. Минстроем Республики Бурятия создан черный список застройщиков, которые не справились с обязательствами по договорам долевого строительства, разрабатываются инструменты и механизмы помощи пострадавшим дольщикам, для которых потеря времени на «разбор полетов» с застройщиками характеризуется снижением их платежеспособности.

Исходя из проведенных исследований, видно, что динамика ввода в действие жилых домов хоть и снизилась, но в целом деятельность осуществляется, что говорит о перспективах развития рынка недвижимости.

Выводы. На данный момент представляются следующие тенденции развития рынка жилья в 2017 г.

1. Смещение структуры спроса на более дешевые сегменты недвижимости. Уже в настоящее время наблюдается значительное повышение доли ипотечных сделок. Наибольшей популярностью пользуется эконом-класс. Во второй половине комфорт- и бизнес-сегмент испытывают нехватку спроса.

2. Развитие арендного жилья и доходных домов. Соответствующие поправки в законодательство помогут банкам, застройщикам и частным инвесторам по-иному взглянуть на данный сектор. Сформировался большой объем нереализованной недвижимости.

3. Уменьшение числа компаний, запускающих новые строительные проекты.

4. Ускоренное развитие технологий в строительной отрасли.

5. Ликвидация монополии банковского сектора на предоставление ипотеки. Законодательные изменения дадут возможность выдавать ипотеку различным государственным

и частным фондам, что скажется на уменьшении стоимости жилья.

6. Продление субсидирования ипотечных ставок на новостройки. Одним из важнейших пунктов антикризисного плана в сфере строительства станет субсидирование ипотечных ставок на первичном рынке жилья. Госпрограмма, запущенная в марте 2015 г., продлена до мая 2016 г. Именно данная государственная поддержка позволила сохранить спрос на квартиры в новостройках массового сегмента в 2015–2016 г., что дало возможность продлить ее действие еще на один год.

7. Усиление защиты дольщиков. Минстрой РФ направил в Правительство изменения в Закон «О долевом строительстве» (214-ФЗ). По ним собственный капитал застройщиков планируется привязывать к стоимости возводимого по договору долевого участия (ДДУ) жилья, сформировать единый реестр девелоперов и запустить альтернативный механизм обеспечения прав граждан-соинвесторов.

8. Окончание бесплатной приватизации жилья. Продленная бесплатная приватизация предоставленных по соцнайму помещений завершилась 1 марта 2016 г. После 1 марта 2016 г. проживающие в аварийных домах и другие очередники на квартиру от государства получили возможность бесплатно оформить право собственности на жилье по соцнайму.

9. Изменения в налоговом законодательстве.

С 2016 г. стали взимать налог с кадастровой стоимости, умноженной на коэффициент 0,7. Кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной.

Подводя итог, отметим, что для граждан, желающих приобрести жилье, 2017 г. благоприятен. Стоимость жилья снижается, ипотечные предложения расширяются, повысился сервис и перезапущены долгосрочные механизмы доступной недвижимости.

Список литературы

1. Алексеева Т. Н., Алексеева Н. Н. Социально-экономические аспекты развития земельно-имущественных отношений в городах // Вестник ВСГУТУ. 2009. № 4 (27). С. 58–61.
2. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/> (дата обращения: 30.11.2016).

3. Мальшев 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.

4. Пенсионный фонд РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pfrf.ru> (дата обращения: 30.11.2016).

5. Табакова Е. В. Формирование структуры жилищной застройки городской территории в условиях социально-экономической направленности регионального регулирования // Вестник ЮУрГУ. Сер. Экономика и менеджмент. 2013. Т. 7. № 4. С. 197–199.

6. Федеральная служба государственной статистики. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.burstat.gks.ru>. (дата обращения: 30.11.2016).

7. Шиндина Т. А., Табакова Е. В. Перспективы развития жилищного рынка и формирования доступности жилья // Вестник ЮУрГУ. Сер. Экономика и менеджмент. 2007. № 1. № 5 (77). С. 10–15.

References

1. Alekseeva T. N., Alekseeva N. N. *Vestnik VSGUTU* (Bulletin of the VSSUTU), 2009, no. 4 (27), pp. 58–61.

2. *Ministerstvo stroitelstva i zhilishhno-kommunalnogo hozyaystva Rossiyskoy Federatsii* (Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation) Available at: <http://www.minstroyrf.ru/> (Date of access: 30.11.2016).

3. 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.

4. *Pensionnyy fond RF* (The Pension Fund of the Russian Federation) Available at: <http://www.pfrf.ru> (Date of access: 30.11.2016).

5. Tabakova E. V. *Vestnik YuUrGU. Ser. Ekonomika i menedzhment* (Bulletin of the SUSU. Ser. Economics and management), 2013, vol. 7, no. 4, pp. 197–199.

6. *Federalnaya sluzhba gosudarstvennoy statistiki. Territorialnyy organ Federalnoy sluzhby gosudarstvennoy statistiki po Respublike Buryatiya* (Federal Service of State Statistics. Territorial organ of the Federal State Statistics Service for the Republic of Buryatia) Available at: <http://www.burstat.gks.ru> (Date of access: 30.11.2016).

7. Shindina T. A., Tabakova E. V. *Vestnik YuUrGU. Ser. Ekonomika i menedzhment* (Bulletin of the SUSU. Ser. Economics and management), 2007, no. 1, no. 5 (77), pp. 10–15.

Коротко об авторах

Жаркая Галина Федоровна, канд. экон. наук, исполняющий обязанности зав. кафедрой «Управление инвестициями и недвижимостью», Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, г. Улан-Удэ, Россия. Область научных интересов: экономика недвижимости, девелопмент
uin_07@mail.ru

Цыренжапова Дарима Байровна, научный сотрудник кафедры «Управление инвестициями и недвижимостью», Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, г. Улан-Удэ, Россия. Область научных интересов: рынок жилья, экономика недвижимости
uin_07@mail.ru

Briefly about the authors

Galina Zharkaya, candidate of economic sciences, acting head of Investment and Estate Management department, Ulan-Ude, Russia. Sphere of scientific interests: real estate economics, development

Darima Tsyrenzhapova, scientific researcher, Investment and Estate Management department, Ulan-Ude, Russia. Sphere of scientific interests: housing market, real estate economics

Образец цитирования

Жаркая Г. Ф., Цыренжапова Д. Б. Рынок жилья в г. Улан-Удэ: перспективы развития // Вестн. Забайкал. гос. ун-та. 2017. Т. 23. № 3. С. 105–110. DOI: 10.21209/2227-9245-2017-23-3-105-110.

Zharkaya G., Tsyrenzhapova D. Housing market in Ulan-Ude: development prospects // Transbaikal State University Journal, 2017, vol. 23, no. 3, pp. 105–110. DOI: 10.21209/2227-9245-2017-23-3-105-110.

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