



Кулаков Кирилл Юрьевич — доктор экономических наук, профессор, проректор Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ), президент СРО Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО), президент Союза финансово-экономических судебных экспертов, председатель Комитета по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Национального объединения СРО оценщиков.

KulakovKYU@mgsu.ru

Попова Инна Викторовна — кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» Пензенского государственного университета архитектуры и строительства (ПГУАС).

invikt2007@mail.ru

Kirill Yu. Kulakov — Moscow State University of Civil Engineering (MGSU) National Research University; Regional Association of appraisers; Association of Financial and Economic Forensic Experts; National Association of SRO Appraisers.

Inna V. Popova — Penza State University of Architecture and Construction.

Исследование выполнено за счет гранта Российского научного фонда № 22-28-20511 (<https://rscf.ru/project/22-28-20511/>).



Научная статья

УДК 332.821

DOI: 10.33917/es-3.183.2022.110-121

Для цитирования: Кулаков К.Ю., Попова И.В. Обеспечение устойчивости территориальных жилищных рынков в условиях турбулентной экономики (на примере Пензенского региона) // Экономические стратегии. 2022. № 3 (183). С. 110–121.

DOI: <https://doi.org/10.33917/es-3.183.2022.110-121>

В статье проведен комплексный структурный анализ обеспечения устойчивости территориального жилищного рынка в условиях турбулентной экономики на примере Пензенского региона. Исследование выполнено по следующим направлениям: структура застройщиков, объемы и динамика строительства, ценовой диапазон новостроек. Кроме того, проведен финансовый экспресс-анализ основных застройщиков региона с целью определения их финансовой устойчивости в прогнозном периоде в условиях экономической неопределенности. В качестве отдельного сегмента исследования принято изучение динамики основных параметров ипотечного территориального рынка как основного регулятора развития жилищного рынка. Сформулированные выводы дают возможность субъектам территориального жилищного рынка формировать инновационные индивидуальные корпоративные и государственные стратегии устойчивого развития на ближайшую перспективу в условиях турбулентной экономики.

Ключевые слова

Развитие, жилищный рынок, устойчивость, территориальный рынок, турбулентная экономика, тенденции, экономическая неопределенность, новостройки, строительство, застройщик, ипотечный рынок, стратегии развития, инновации.

Обеспечение устойчивости территориальных жилищных рынков в условиях турбулентной экономики (на примере Пензенского региона)

Сегодня обеспечение устойчивости территориальных жилищных рынков имеет место в условиях турбулентной экономики, что обусловлено двумя существенными факторами: во-первых, экономическими санкциями, связанными с проведением военной операции России на Украине; во-вторых, последствиями затухающей пандемии. Данные факторы способствуют росту цен на строительные материалы, разрушению логистических цепочек поставок, особенно с зарубежными поставщиками, сокращению платежеспособного спроса населения из-за увеличенных ставок кредитования. В связи с этим необходимо как проанализировать развитие текущей ситуации на территориальных жилищных рынках, так и разработать инновационные стратегии развития подобных территориальных рынков с позиции обеспечения их устойчивости.

Несмотря на то что в 2021 г. сектор жилищного строительства многие эксперты назвали постпандемийным драйвером роста для всей строитель-

ной отрасли, нестабильные экономические условия продолжили оказывать негативное влияние.

Тенденции

Методологический вклад в изучение развития территориальных жилищных рынков в разные годы внесли такие российские ученые, как А.Н. Асаул [1, 2], М.А. Асаул [3, 4], С.А. Баронин [5–7], В.В. Бузырев [8], К.Ю. Кулаков [9, 10], М.И. Каменецкий [11], Е.В. Шелихова [12] и др. Проблемам стратегического планирования и экономической неопределенности посвящены работы Ю.В. Мишина [13] и Н.В. Смородинской [14]. Анализ данных работ явился основой нашего исследования.

➤ **Сегодня обеспечение устойчивости территориальных жилищных рынков имеет место в условиях турбулентной экономики.**

Research article

For citation: Kulakov K.Yu., Popova I.V. Obespechenie ustoichivosti territorial'nykh zhilishchnykh rynkov v usloviyakh turbulentnoi ekonomiki (na primere Penzenskogo regiona) [Ensuring Sustainability of Territorial Housing Markets in a Turbulent Economy (on the Example of the Penza Region)]. *Ekonomicheskie strategii*, 2022, no 3 (183), pp. 110–121, available at: DOI: <https://doi.org/10.33917/es-3.183.2022.110-121>

Ensuring Sustainability of Territorial Housing Markets in a Turbulent Economy (on the Example of the Penza Region)

The article provides a comprehensive structural analysis of ensuring stability for the territorial housing market in a turbulent economy on the example of the Penza region. The study was carried out in the following fields: structure of developers, volumes and dynamics of construction, the price range of new buildings. In addition, financial express analysis of the main developers in the region was carried out in order to identify their financial stability over the forecast horizon in the face of economic uncertainty. As a separate segment of the research, it is accepted to study dynamics of the main parameters of the mortgage territorial market as the main regulator of the housing market development. Formulated conclusions provide an opportunity to the subjects of the territorial housing market to form innovative individual corporate and government strategies of sustainable development for the short term in a turbulent economy.

Keywords

Development, housing market, sustainability, territorial market, turbulent economy, trends, economic uncertainty, new buildings, construction, developer, mortgage market, development strategies, innovations.

Основными тенденциями территориальных жилищных рынков России в условиях турбулентной экономики, наметившимися в 2021 г., стали следующие.

Тенденция № 1 — фиксирование во всех регионах страны ажиотажного спроса и не менее значительного роста объемов предложения как в сегменте квартир, так и в сегменте индивидуального жилищного строительства, и как следствие — в сегменте земельных участков под жилищное строительство.

По итогам аналитического исследования НКР (<https://ratings.ru>) [15], 2021 г. стал самым результативным за всю историю российского ипотечного рынка. За 10 месяцев 2021 г. был досрочно побит рекорд 2020 г. (4,5 трлн руб. против 4,4 трлн руб.). Такой рост был обеспечен прежде всего сочетанием двух ключевых факторов — масштабной реализации льготных жилищных программ и рекордно низким ипотечным ставкам (исторический минимум в 7,07% в июне 2021 г.).

Сложившаяся положительная конъюнктура жилищного рынка обусловила реализацию отложенного спроса на ипотеку. По данным Росреестра, за 2021 г. общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн (+9,5% к 2020 г.), число договоров участия в долевом строительстве — 898,6 тыс. (+17%), на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн сделок (+14,5%).

Тенденция № 2 — изменение подходов покупателей к приобретению жилья, связанных со скоростью принятия решений о покупке жилой недвижимости.

Большинство застройщиков и риелторов отметили сокращение времени, необходимого для принятия решений о покупке. Обеспокоенность вызвана прежде всего нестабильностью экономической ситуации и стремительным ростом цен на жилье.

Тенденция № 3 — трансформация требований покупателей к качеству приобретаемого жилья — от жилья экономкласса к более комфортабельному жилью.

Отмечается тенденция постепенного замещения ажиотажного спроса, обусловленного льготной ипотекой, принятием рациональных решений о покупке. Акцент потребительских запросов все больше смещается от жилья экономкласса к жилью с такими характеристиками, как современные архитектурные решения, закрытая благоустроенная дворовая территория, подземный паркинг (концепция «двор без машин»). Предпочтение отдается жилью с полной современной отделкой и летними помещениями, готовым решениям по дизайну квартир, приветствуется разно-

образии форматов, размеров и типологии жилья. Обозначенные прогрессивные потребительские тенденции нашли отражение в новых девелоперских проектах многих застройщиков — лидеров территориальных жилищных рынков.

Увеличился спрос на квартиры большой площади, так как пандемийный 2020 г. выявил возможность для многих работать удаленно, в связи с чем возникла острая потребность в организации отдельного рабочего кабинета, отдельных детских комнат и т.д. По этой же причине повысились требования к шумоизоляции и эргономичности жилья.

В целом обозначенные выше тенденции, которые фактически возникли стихийно, в условиях действия пандемии привели к трансформации уровня жилищного строительства, сделав его более прогрессивным. Развитие данных тенденций продолжится и в 2022 г.

Рассмотрим обозначенные выше тенденции развития территориальных жилищных рынков в условиях турбулентной экономики на примере конкретного региона, а именно территориального жилищного рынка Пензенской области.

По данным ДОМ.РФ [13], Пензенский регион по результатам 2021 г. замкнул рейтинг регионов России по объему жилищного строительства с объемом строительства свыше 1 млн кв. м жилья в год. Всего в рейтинг вошло 22 региона РФ с совокупным объемом жилищного строительства 80% от общего объема по стране. При этом Пензенская область по объему вводимого жилья опередила многие регионы с гораздо большим числом жителей, такие как Саратовская, Волгоградская, Иркутская области и др.

Жилищный рынок Пензенского региона включает 23 компании-застройщика, которые осуществляют строительство 33 жилищных комплексов. Топ-15 компаний — застройщиков региона приведены в *табл. 1* и на *рис. 1*.

На *рис. 1* видно, что первая тройка застройщиков формирует 59% объема жилищного строительства Пензенского региона.

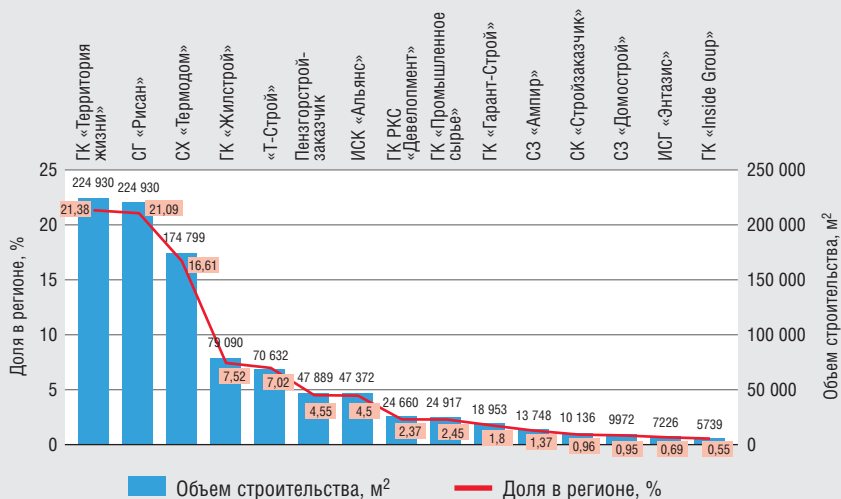
Лидером рынка застройщиков жилья в Пензенском регионе, согласно данным [16], является группа компаний «Территория жизни» с объемом рынка 25,55%. Компания занимает 71-е место в рейтинге застройщиков России.

По состоянию на 1 марта 2022 г. компания ведет строительство двух крупных жилых комплексов — ЖК «Арбековская застава» и ЖК «Лугометрия» на 11 300 квартир общей площадью 344 376 м². Жилые комплексы представляют собой комплексную застройку целого квартала с инфраструктур-

Таблица 1
Топ-15 застройщиков рынка жилья Пензенского региона

№ п/п	Наименование застройщика	Доля в регионе, %	Объем строительства, м ²	Год основания	Объекты строительства на 1 марта 2022 г.
1	ГК «Территория жизни»	21,38	224 930	2005	ЖК «Лугометрия»; ЖК «Арбековская застава»
2	СГ «Рисан»	21,09	221 953	2002	ЖК «Квартал Kontinent»; ЖК «Квартал Зеландия»; ЖК «Квартал возможностей Upgrade»; ЖК «Квартет»; ЖК «Новые сады»; ЖК «Скандинавский квартал Norwood»
3	СХ «Термодом»	16,61	174 799	1998	ЖК «Жемчужный»; ЖК «Новелла»; ЖК «Парк Рояль»; ЖК «Созвездие»
4	ГК «Жилстрой»	7,52	79 090	1989	ЖК «Алфавит»; ЖК «Весна»; ЖК «Илмари»; ЖК «Сити-квартал на Измайлова»
5	«Т-Строй»	7,02	70 632	2006	ЖК «Арбековская застава»
6	«Пензорстрой-заказчик»	4,55	47 889	1972	ЖК «Арбековский парк»; ЖК «Квартал 55»
7	ИСК «Альянс»	4,5	47 372	2012	ЖК «Квартал 55»; ЖК «Окружная 16»; ЖК «Семейный»
8	ГК «РКС Девелопмент»	2,37	24 917	2007	ЖК «Supernova («СуперНова»)»
9	ГК «Промышленное Сырье»	2,45	24 660	2001	ЖК «Grand Park»
10	ГК «Гарант-Строй»	1,8	18 953		ЖК «Лермонтов»
11	СЗ «Амбир»	1,37	13 748	2020	ЖК «Амбир»
12	СК «Строй-заказчик»	0,96	10 136	2003	ЖК «Петровский квартал»
13	СЗ «Домострой»	0,95	9972	2006	ЖК «Утро»
14	ИСГ «Энтазис»	0,69	7226	2006	ЖК «Второе дыхание»
15	ГК «Inside Grup»	0,55	5739	2018	ЖК «Дом по ул. Суворова»

Рисунок 1
Ранжирование застройщиков Пензенского региона по объему строительства



ными объектами — концепция «город в городе». Это современные детские площадки, школы, детские сады и прочие объекты социальной инфраструктуры.

Одним из конкурентных преимуществ компании-застройщика является авторская ипотечная программа «Винегрет», условиями которой являются:

- снижение ипотечной ставки и дополнительное субсидирование ипотеки — часть процентов банку платит застройщик, в итоге покупатель получает ставку от 2,25% (данные на январь 2022 г.). Ипотека предоставляется ПАО «ВТБ». Застройщик компенсирует недополученные банком доходы при предоставлении кредитов, соответствующих условиям программы кредитования. Максимальный период кредита — 30 лет. Размер первоначального взноса — от 15%. Максимальная сумма кредита — 3 млн руб. Необходимо страхование жизни и здоровья заемщика в аккредитованных ПАО «ВТБ» страховых компаниях;
- освобождение от первоначального взноса для отдельных домов. По специальным условиям ипотеки — ипотека от ПАО «Промсвязьбанк». Ставка — 10,99% на весь срок кредитования. Срок кредитования — до 30 лет. Максимальная сумма кредита — до 12 млн руб.;
- низкие цены от застройщика на квартиры с готовой отделкой SMART PRO и «Все включено»;
- паркинг в подарок при приобретении квартир в некоторых домах — клиенту предоставляется парковочное место в паркинге без оплаты ежемесячных платежей за аренду на год;
- акция от застройщика «Платим ипотеку за вас». Это предложение действует на все квартиры. Застройщик выплачивает в течение 13 месяцев ипотечный платеж за покупателя, если квартира куплена на этапе строительства.

Лидирующие позиции рынка ГК «Территория жизни» зани-

Рисунок 2

Показатели строительства ГК «Территория жизни» за 2017–2021 гг.

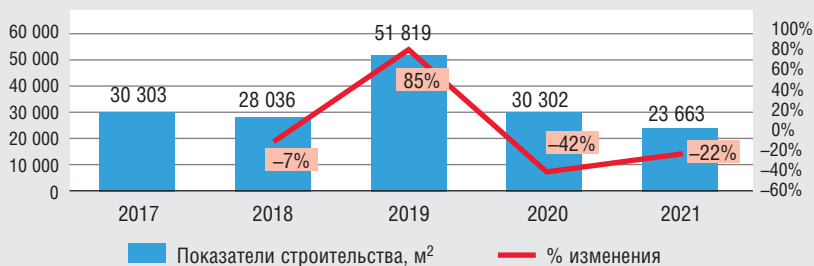


Рисунок 3

Характеристика объекта ЖК «Арбековская застава» компании ГК «Территория жизни»



Начало строительства ЖК — III кв. 2014 г.;
 площадь объектов — 157 367 м²;
 всего квартир в ЖК — 7429;
 домов в ЖК — 29;
 количество этажей — 4–19;
 цена — от 91 000 руб/м²

Рисунок 4

Характеристика объекта ЖК «Лугометрия» компании ГК «Территория жизни»



Начало строительства ЖК — II кв. 2020 г.;
 площадь объектов — 187 009 м²;
 всего квартир в ЖК — 3876;
 домов в ЖК — 15;
 количество этажей — 1–20;
 цена — от 90 659 руб/м²

Рисунок 5

Локализация жилых комплексов группы «Рисан»



мает в том числе благодаря собственному производству железобетонных изделий и домокомплектов. Это крупнейший в Поволжье и оснащенный современным оборудованием от *Simem*, *EVG* и *Elematic* домостроительный комбинат «Бетониум». Характеристика объектов компании ГК «Территория жизни» представлена на *рис. 3* и *4*.

Вторую позицию в реестре застройщиков по объему жилищного строительства занимает строительная группа «Рисан» с объемом рынка 18,63%. Согласно версии [16], компания входит в тройку лидеров страны по потребительским качествам (декабрь 2021 г.). В рейтинге учитывается 136 параметров — от инфраструктуры района и плотности застройки до плавности хода лифтов и высоты подоконников. «Рисан» — это прогрессивный девелопер в Пензе, создающий *live*-кварталы, двory нового формата и особый образ жизни. Все проекты отличаются высоким качеством проработки дворового пространства, входных групп. Это закрытые территории с подземными паркингами и элементами «умного дома» (например, виртуальный консьерж).

В отличие от лидера жилищного строительства ГК «Территория жизни» группа «Рисан» не локализует свою застройку в пределах одного района города, а предлагает широкий выбор домов в наиболее привлекательных районах города (*рис. 5*).

По состоянию на 2 марта 2022 г. компанией «Рисан» введено почти 600 000 м² жилья (*рис. 6*). Ведется строительство еще пяти жилых комплексов на 3886 квартир общей площадью 180 000 м² (*рис. 7–11*). При заявленной в проектных декларациях на строительство себестоимости в 45 000 руб/м² цена предложения, по данным ЦИАН [17], составляет в среднем 100 000 руб/м². При этом

➤ Анализ тройки лидеров жилищного рынка Пензы показал, что лидирующие позиции данные компании занимают благодаря реализации проектов комплексной застройки территории.

Рисунок 6
Показатели строительства СГ «Рисан» за 2017–2021 гг.

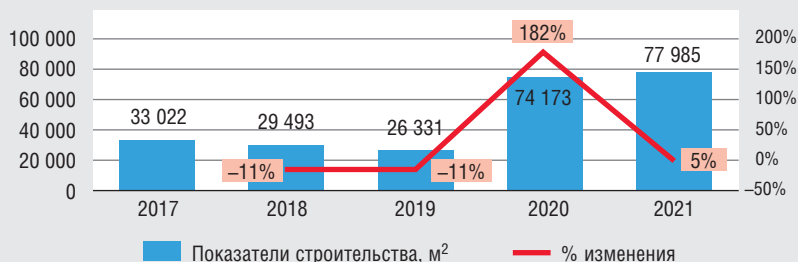


Рисунок 7
Характеристика объекта ЖК «Квартал Kontinent» компании «Рисан»



Начало строительства ЖК — IV кв. 2020 г.;
сдача — 2022–2024 гг.;
площадь объектов — 40 837 м²;
всего квартир в ЖК — 600;
домов в ЖК — 3;
количество этажей — 13–18;
цена — от 100 000 до 130 000 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 8
Характеристика объекта ЖК «Квартал „Зеландия“» компании «Рисан»



Начало строительства ЖК — I кв. 2021 г.;
сдача — III–IV кв. 2023 г.;
площадь объектов — 37 371 м²;
всего квартир в ЖК — 653;
домов в ЖК — 4;
количество этажей — 17;
цена — от 70 000 до 105 000 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 9
Характеристика объекта ЖК «Квартал возможностей Upgrade» компании «Рисан»



Начало строительства ЖК — III кв. 2020 г.;
сдача — 2022–2023 гг.;
площадь объектов — 33 538 м²;
всего квартир в ЖК — 622;
домов в ЖК — 5;
количество этажей — 8–18;
цена — от 78 000 до 93 000 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

заявленный срок сдачи домов — 2023–2024 гг. Это наиболее дорогой сегмент жилой недвижимости на рынке новостроек Пензы.

Третье место на пензенском жилищном рынке занимает строительный холдинг «Термодом» с долей рынка в 14,69% (рис. 12). Холдинг «Термодом» был образован 1998 г. Он является первым застройщиком на рынке Пензы, который приступил к реализации проекта комплексной застройки территории — строительству микрорайона «Город Спутник». «Город Спутник» — победитель премии «ТОП ЖК-2021». В 2008 г. проект был представлен В.В. Путину. Этот проект прошел федеральный отбор и вошел в состав 22 лучших в России проектов комплексного освоения территорий.

СХ «Термодом» — это первый застройщик региона с собственным производством строительных материалов.

ЖК «Созвездие» — один из важнейших проектов строительного холдинга «Термодом». Данный комплекс стал лучшим среди новостроек Пензенской области. По данным на март 2022 г., «Созвездие» оценено в 55,9 балла. Кроме того, «Созвездие» входит в Топ-40 лучших строящихся жилых комплексов России. ЖК «Созвездие» — это строгие, стильные 17–25-этажные дома, возведенные с использованием высоких технологий, дизайнерские дворы с подсветкой и арт-объектами, подземный паркинг площадью более 35 000 м², из окон или через стеклянные стены открываются великолепные виды. В этом жилом комплексе масса возможностей для спорта, игр и отдыха.

Рисунок 10

Характеристика объекта ЖК «Квартет» компании «Рисан»



Начало строительства ЖК — II кв. 2018 г.;
сдача — I кв. 2023 г.;
площадь объектов — 14 567 м²;
всего квартир в ЖК — 1060;
домов в ЖК — 4;
количество этажей — 18;
цена — все квартиры распроданы

Рисунок 11

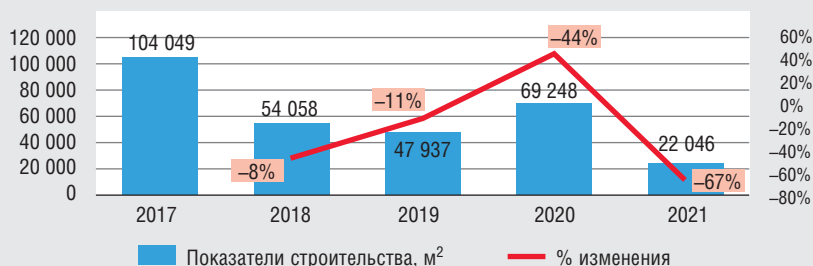
Характеристика объекта ЖК «Скандинавский квартал Pogwood» компании «Рисан»



Начало строительства ЖК — III кв. 2021 г.;
сдача — 2024 г.;
площадь объектов — 54 153 м²;
всего квартир в ЖК — 951;
домов в ЖК — 3;
количество этажей — 2–17;
цена — от 70 000 до 96 000 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 12

Показатели строительства СХ «Термодом» за 2017–2021 гг.



Характеристики строящихся жилых комплексов СХ «Термодом» представлены на рис. 13–16.

Анализ тройки лидеров жилищного рынка Пензы показал, что лидирующие позиции данные компании занимают благодаря реализации проектов комплексной застройки территории.

Далее представлены результаты выполненных исследований: финансовый экспресс-анализ основных застройщиков Пензенского региона, проведенный с целью определить их финансовую устойчивость в прогнозном периоде в условиях экономической неопределенности. Согласно данным СПАРК [18], финансовая ситуация основных компаний-застройщиков по состоянию на 1 января 2021 г. выглядит следующим образом (табл. 2).

Индекс должной осмотрительности (И1) — высокий уровень риска отражает вероятность того, что компания создана не для уставных целей, а в качестве «транзакционной единицы», не имеющей существенных собственных активов и операций, или является «брошенным» активом.

Индекс финансового риска (И2) — высокий уровень риска

Таблица 2
Характеристика уровня риска основных застройщиков Пензенского региона

№ п/п	Наименование застройщика	И1	И2	И3	Ио
1	ГК «Территория жизни»	2	31	63	Средний
2	СГ «Рисан»	3	6	У компании отсутствует собственный капитал	Низкий
3	СХ «Термодом»	1	12	98	Низкий
4	ГК «Жилстрой»	8	90	45	Высокий
5	«Т-Строй»	42	89	У компании отсутствует собственный капитал	Высокий
6	Пензгорстройзаказчик	1	90	5	Высокий
7	ИСК «Альянс»	1	90	У компании есть незавершенные исполнительные производства (база ФССП)	Высокий
	Значения уровня риска	0–40 — низкий 40–70 — средний 70–100 — высокий	0–30 — низкий 30–70 — средний 70–100 — высокий	0–49 — высокий 49–79 — средний 79–100 — низкий	Низкий Средний Высокий

указывает на наличие признаков неудовлетворительного финансового состояния; это может привести к тому, что компания утратит платежеспособность.

Индекс платежной дисциплины (ИЗ) — низкое значение риска указывает на высокий риск просрочки платежей. Данный индекс рассчитывается автоматически на основании данных по платежам

компании, полученных от участников программы «Мониторинг платежей».

Общий индекс риска (Ио) — сводный индекс И1–И3, а также индекс статуса компании (состояние ликвидации, банкротства и т.д.).

Таким образом, анализ финансовой ситуации основных застройщиков Пензы показал, что наименьший общий уровень риска у СГ «Рисан» и СХ «Термодом». Данные компании являются максимально устойчивыми в прогнозном периоде в условиях экономической неопределенности.

Что касается ценового диапазона новостроек, то самым дорогим жилищным проектом в Пензе по состоянию на 1 марта 2022 г., по данным сайта ЦИАН, стал проект ЖК «Supernova» от застройщика РКС «Девелопмент» (9-е место в рейтинге застройщиков г. Пензы). Заявленная стоимость 1 м² в квартире бизнес-класса с готовой отделкой составляет от 102 500 до 166 000 руб/м²; сдача дома предусмотрена во II квартале 2023 г.

Кроме ЖК «Supernova» в тройку лидеров по стоимости 1 м² вошли ЖК «Дом на Набережной» от застройщика «Энтазис» (16-е место в рейтинге застройщиков г. Пензы) со стоимостью 150 000 руб/м². На 3-м месте ЖК «Квартал Kontinent» со стоимостью жилья от 100 000 до 130 000 руб/м².

Согласно данным цифровой платформы Restate.ru [19], динамика цен на рынке жилья Пензы за период с 26 марта 2021 г. по 24 февраля 2022 г. свидетельствует о росте средней цены от 68 835 до 79 100 руб/м² (на 15%) (рис. 17).

Анализируя уровень доступности первичного жилья в Пензенском регионе, можно сделать вывод о том, что, несмотря на стремительный рост рынка ипотеки, доступность жилья продолжает снижаться. При уровне заработной платы в ре-

Рисунок 13

Характеристика ЖК «Город Спутник», строящегося СХ «Термодом»



Начало строительства ЖК — 2007 г.;
площадь объектов — 35 710 м²;
всего квартир в ЖК — 11 342;
домов в ЖК — 31;
количество этажей — 10–22;
цена — от 66 000 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 14

Характеристика ЖК «Новелла», строящегося СХ «Термодом»



Начало строительства ЖК — I кв. 2020 г.;
сдача — II кв. 2022 г.;
площадь объектов — 58 613 м²;
всего квартир в ЖК — 1419;
домов в ЖК — 6;
количество этажей — 12–18;
цена — от 70 125 до 94 828 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 15

Характеристика ЖК «Парк Рояль», строящегося СХ «Термодом»



Начало строительства ЖК — IV кв. 2020 г.;
сдача — IV кв. 2023 г.;
площадь объектов — 23 153 м²;
всего квартир в ЖК — 370;
домов в ЖК — 1;
количество этажей — 7–18;
цена — от 80 026 до 98 086 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 16

Характеристика ЖК «Созвездие», строящегося СХ «Термодом»



Начало строительства ЖК — II кв. 2018 г.;
сдача — IV кв. 2022 г.;
площадь объектов — 33 389 м²;
всего квартир в ЖК — 561;
домов в ЖК — 4;
количество этажей — 17–25;
цена — от 69 389 до 106 579 руб/м²
(данные сайта ЦИАН)

Рисунок 17

Динамика ценового диапазона рынка первичного жилья г. Пензы

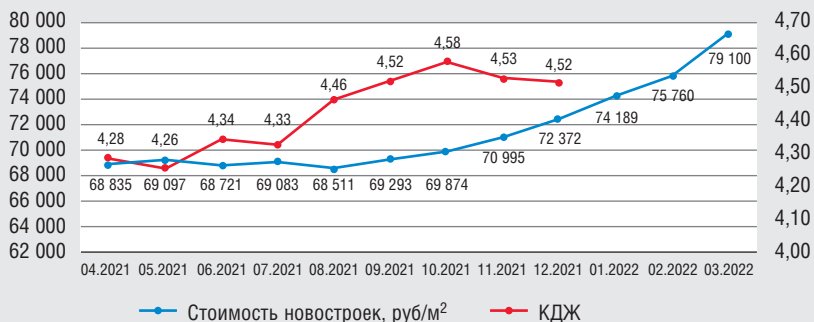
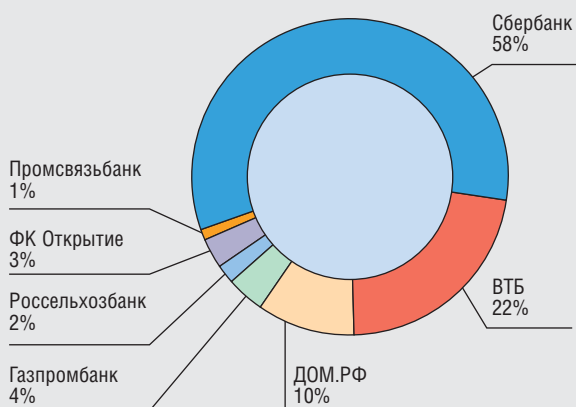


Рисунок 18

Структура ипотечного портфеля РФ по состоянию на 1 февраля 2022 г. (основные банки)



гионе в 36 031 руб./мес. (декабрь 2021 г.) стоимость 1 м² жилья составляет 72 372 руб. Коэффициент доступности жилья (КДЖ) с апреля 2021 г. увеличился с 4,28 до 4,52.

Изучение параметров ипотечного рынка позволяет сделать следующие выводы (рис. 18). В Пензенском регионе, как и в других регионах России, весь рынок ипотеки, по сути, поделен между двумя государственными банками — Сбербанком и ВТБ. Они «держат» почти 70% всего ипотечного портфеля. На каждую из остальных крупнейших кредитных организаций приходится меньше 5% кредитного портфеля по ипотечным кредитам. Крупнейшим банком по выдаче ипотечных кредитов является Сбербанк (49,8%).

Согласно данным аналитического сайта <https://frankrg.com>, средний ипотечный кредит на новостройки в Пензе составляет 2,88 млн руб. По данному показателю регион занимает 77-е место в стране. При этом в регионе общий объем вы-

данных ипотечных кредитов в месяц на первичном рынке составляет 2,247 млрд руб., а число выданных кредитов на 1 февраля 2022 г. — 410 штук (35-е место по стране). Задолженность по выданным (в том числе просроченным) ипотечным кредитам равна 82 млрд руб. (36-е место).

В 2021 г. около четверти всех выданных ипотечных кредитов пришлось на льготные программы, оператором которых является ДОМ.РФ, — «Льготная», «Семейная» и «Дальневосточная» ипотеки.

Согласно постановлению Правительства РФ от 29 марта 2022 г., предельная сумма кредита по ипотеке на новостройки с господдержкой с 1 апреля 2022 г. увеличена с 3 до 12 млн руб. для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и до 6 млн руб. для остальных регионов. Льготная ставка по договорам, заключенным с апреля, составит не более 12% годовых. Для граждан, которые взяли кредит ранее, ставка остается прежней — до 7% годовых. Срок действия программы не изменился — получить ипотеку на льготных условиях можно до 1 июля 2022 г.

Дополнительным стимулом для рынка становится господдержка индивидуального жилищного строительства, в том числе распространение на данный сегмент программ субсидирования ставок по ипотеке.

Однако, несмотря на стремительное развитие ипотечного кредитования в Пензенском регионе и рост темпов жилищного строительства, до решения жилищного вопроса в регионе еще далеко. Высокие темпы выбытия жилищного фонда по-прежнему препятствуют решению жилищной проблемы.

В 2022 г. стартует новая программа расселения из жилья, признанного аварийным по состоянию на 1 января 2021 г. Из федерального бюджета на эти цели выделено 45 млрд руб. Общий объем жилья, признанного аварийным в период с 1 января 2017 г. по 1 января 2022 г., — 13,7 млн кв. м. Однако Пензенская область не вошла в десятку регионов, которым в первую очередь будут направ-

➤ Изменение политико-экономической ситуации в России после 24 февраля 2022 г. привело к возникновению нового витка турбулентности экономики во многих сферах, в том числе в строительной отрасли.

лены бюджетные средства на реализацию данной программы. В первую очередь средства получают те регионы, которые полностью расселили жилые дома, признанные аварийными до 1 января 2017 г.

Перспективы развития территориальных жилищных рынков России

Подводя итог проведенного исследования территориального жилищного рынка, следует выявить перспективы устойчивости его развития в условиях турбулентной экономики.

Рост инвестиций в строительную отрасль в 2020–2022 гг., субсидирование ипотечных ставок, широкая реализация льготных ипотечных программ, с одной стороны, позволили поддержать сферу жилищного строительства в постпандемийное время. Однако, с другой стороны, излишняя доступность ипотечного кредитования на фоне снижения объемов строительства в начале 2020 г. привела к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Этот рост превысил рост доходов покупателей и привел к снижению доступности жилья в регионах.

Рост цен на жилищном рынке является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен, либо к росту других смежных рынков (стройматериалы, потребительские товары и др.) и повышению цен на них, что более вероятно. Повышение ключевой ставки до 20% сделало недоступным кредитование вторичного рынка жилья. Следовательно, если и дальше будут действовать программы господдержки, вектор развития рынка полностью сместится в сторону первичного рынка жилья. Возникнет ценовой дисбаланс между двумя типами рынков — первичным и вторичным. Многие эксперты рынка прогнозируют существенное снижение цен на вторичное жилье уже к сентябрю 2022 г. (до 30%).

Изменение политико-экономической ситуации в России после 24 февраля 2022 г. привело к возникновению нового витка турбулентности экономики во многих сферах, в том числе в строительной отрасли. Возникли новые угрозы устойчивому развитию жилищного строительства в стране.

В связи с этим ожидается, что, несмотря на поддержку государства, и на первичном, и на вторичном рынке произойдет снижение активности.

Ключевыми факторами торможения станут исчерпание отложенного спроса, небольшой лимит госпрограмм, уменьшение числа сделок рефинансирования, а также более заметный рост ставок в сравнении с 2021 г. в сочетании с дальнейшим, пусть и не таким значительным, увеличением стоимости жилья.

Между тем ряд аналитиков выделяют факторы поддержки рынка, которые смягчат торможение.

Во всех регионах России население сохраняет высокую склонность к потреблению в условиях повышенных инфляционных ожиданий. Поэтому, несмотря на повышение ставок, аналитики не ожидают существенной просадки спроса на жилье. Заемщики, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не станут откладывать решение о покупке жилья, опасаясь еще большего роста цен на квартиры в будущем. Повышение ставок будет компенсироваться за счет увеличения срока кредита, а развитый рынок рефинансирования позволит заемщику уменьшить ставку по ипотеке на горизонте двух-трех лет. Сохранится спрос на семейную ипотеку и по программам господдержки новостроек (несмотря на рост ставки с 1 апреля 2022 г. с 7 до 12%).

Одной из антикризисных мер станут «ипотечные каникулы» — услуга, которой смогут воспользоваться заемщики. Это отсрочка платежей по кредиту на срок до 6 месяцев для кредитов, взятых до 1 марта 2022 г.

Основной мерой поддержки застройщиков на 2022 г., озвученной государством (Федеральный закон от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), станет упрощение процедуры разработки градостроительной документации и проведения публичных слушаний по ней. За счет реализации данной меры земельные участки застройщикам будут предоставляться быстрее.

Кроме того, планируется при необходимости продление договоров аренды земли и установление льгот для арендаторов. Также рассматривается вопрос об упрощении процедуры регистрации прав на построенные объекты за счет уменьшения числа подаваемых документов.

Среди непринятых антикризисных мер, на введение которых надеются многие застройщики,

➤ Строительная отрасль является «локомотивом», который тянет за собой всю экономику России.

помимо прочего выделяются налоговые льготы и предусматриваются предоставление налоговых каникул на региональном и федеральном уровнях, снижение ответственности застройщиков за несвоевременную сдачу объектов и поддержание покупательского спроса путем дотирования государством ипотеки, а также сдерживание неконтролируемого повышения цен со стороны производителей строительных материалов.

Исчезновение ажиотажного спроса, связанного с приобретением жилья в качестве объекта инвестирования, позволит стабилизировать цены на жилье и сократить ценовой разрыв между первичным и вторичным рынком жилья.

* * *

Таким образом, проведенное исследование подтвердило острую актуальность поиска инновационных стратегий обеспечения устойчивости территориальных жилищных рынков России в условиях турбулентной экономики. Установлено, что для эффективного и устойчивого развития территориальных жилищных рынков в условиях турбулентной экономики важно как осуществлять структурную перестройку рынка, так и использовать государственные меры по обеспечению стратегий устойчивого развития жилищной отрасли.

Приоритетными стратегическими направлениями обеспечения устойчивости территориальных

жилищных рынков России в условиях турбулентной экономики могут стать:

- доработка и принятие государственной стратегии развития строительной отрасли России. Это важно для формирования региональных стратегий устойчивого развития, которые зависят от общероссийской стратегии устойчивости федерального жилищного рынка;
- осуществление программ переселения граждан из непригодного жилья (ветхого и аварийного) в рамках внедрения механизма комплексного развития территорий с возможностью субсидирования деятельности как коммерческих застройщиков, так и региональных операторов реализации таких программ;
- планомерная реализация национального проекта «Жилье и городская среда» и оптимизация финансирования в условиях турбулентной экономики;
- налаживание устойчивых логистических связей и поставок с учетом импортозамещения в сфере производства материалов и оборудования, необходимых для строительной отрасли;
- изменение структуры территориальных жилищных рынков, упор на расширение масштабов малоэтажного и среднеэтажного строительства в рамках концепции устойчивого развития, зеленой экономики, зеленого строительства и экопоселений.

Основной целью стратегического развития строительной отрасли станет сохранение устойчивых темпов строительства нового жилья при наличии эффективной структуры предложения, которая может быть обеспечена за счет различных мер государственной поддержки застройщиков и одновременного стимулирования покупательского спроса через реализацию программ господдержки ипотечных ставок и субсидирование льготных категорий граждан.

References

1. Asaul A.N., Asaul M.A., Starinskii V.N., Shcherbina G.F. *Analiz i prognozirovanie rynka* [Analysis and Forecasting of the Market]. Moscow, Yurait, 2022, 296 p. (Vysshee obrazovanie).
2. Asaul A.N., Starinskii V.N., Mamedov Sh.M., Shcherbina G.F. *Analiz i prognozirovanie rynochnoi kon'yunktury* [Analysis and Forecasting of Market Conditions]. Saint-Petersburg, ANO "Institut problem ekonomicheskogo vrozozhdeniya", 2018, 464 p.
3. Asaul A.N., Asaul M.A., Lyulin P.B., Chepachenko N.V. *Trendy zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii i srednesrochnyi prognoz* [Housing Construction Trends in Russia and Medium-term Forecast]. *Problemy prognozirovaniya*, 2019, no 3, pp. 111–117.
4. Asaul A. N., Asaul M. A., Liulin P. B., Chepachenko N.V. *Housing Construction in Russia: Trends and Medium-Range Forecasts. Studies on Russian Economic Development*, 2019, vol. 30, N 3, pp. 313–318, DOI 10.1134/S1075700719030055.
5. Baronin S.A., Kulakov K.Yu. *Genesis upravleniya stoimost'yu kontraktov zhiznennogo tsikla ob'ekta kapital'nogo stroitel'stva i stoimosti vladeniya nedvizhimost'yu* [Genesis of Managing the Cost of Life Cycle Contracts for a Capital Construction Object and the Cost of Real Estate Ownership]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*, 2020, no 1, pp. 10–14.
6. Baronin S.A., Kulakov K.Yu., Timofeev K. P. *Teoriya i praktika upravleniya konkurentosposobnost'yu na pervichnykh zhilishchnykh ryunkakh po segmentu kompanii-liderov* [Theory and Practice of Managing Competitiveness in Primary Housing Markets in the Segment of Leading Companies]. Penza, Penzenskii gosudarstvennyi universitet arkhitektury i stroitel'stva, 2017, 156 p.
7. Baronin S., Kulakov K. *Development of life cycle valuation with priority of national projects and energy efficiency*. E3S Web of Conferences. Rostov-on-Don, October 20–23, 2020. Rostov-on-Don, 2020, p. 07006, DOI 10.1051/e3sconf/202021707006.
8. Buzyrev V.V., Selyutina L.G. *Zhilishchnaya problema i puti ee resheniya v sovremennykh usloviyakh* [Housing Problem and Ways of Its Solution in Modern Conditions]. Saint-Petersburg, Izd-vo Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo universiteta, 2013, 335 p.

Таким образом, проведенные исследования показали важность намеченной цели и задач выполненного анализа. Установлено, что решение поставленных перед государством инновационных стратегических задач устойчивого развития жилищно-строительной сферы в условиях турбулентной экономики позволит обеспечить рост экономики в целом, поскольку строительная отрасль является «локомотивом», который тянет за собой всю экономику России.

✉

ПЭС 22027

Статья поступила в редакцию 20.04.2022;

принята к публикации 11.05.2022

Источники

1. Асаул А.Н., Асаул М.А., Старинский В.Н., Щербина Г.Ф. Анализ и прогнозирование рынка: Учеб. 2-е изд. М.: Юрайт, 2022. 296 с. (Высшее образование).
2. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Мамедов Ш.М., Щербина Г.Ф. Анализ и прогнозирование рыночной конъюнктуры. СПб.: АНО «Институт проблем экономического возрождения», 2018. 464 с.
3. Асаул А.Н., Асаул М.А., Люлин П.Б., Чепаченко Н.В. Тренды жилищного строительства в России и среднесрочный прогноз // Проблемы прогнозирования. 2019. № 3. С. 111–117.
4. Asaul A. N., Asaul M. A., Liulin P. B., Chepachenko N.V. Housing Construction in Russia: Trends and Medium-Range Forecasts [Электронный ресурс] // Studies on Russian Economic Development. 2019. Vol. 30. No. 3. Pp. 313–318. DOI 10.1134/S1075700719030055.
5. Баронин С.А., Кулаков К.Ю. Генезис управления стоимостью контрактов жизненного цикла объекта капитального строительства и стоимости владения недвижимостью // Недвижимость: экономика, управление. 2020. № 1. С. 10–14.
6. Баронин С.А., Кулаков К.Ю., Тимофеев К. П. Теория и практика управления конкурентоспособностью на первичных жилищных рынках по сегменту компаний-лидеров. Пенза: Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2017. 156 с.
7. Baronin S., Kulakov K. Development of life cycle valuation with priority of national projects and energy efficiency // E3S Web of

Conferences. Rostov-on-Don, October 20–23, 2020. Rostov-on-Don, 2020. P. 07006. DOI 10.1051/e3sconf/202021707006.

8. Бузырев В.В., Селютина Л.Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, кафедра экономики и менеджмента в строительстве. СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского государственного университета, 2013. 335 с.

9. Кулаков К.Ю., Баронин С.А. Стоимостное моделирование жизненных циклов строительства зданий на основе совокупных затрат и оценка стоимости контрактов на жизненные циклы недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 1. С. 32–38.

10. Попова И.В., Кулаков К.Ю., Тимофеев К.П. Исследование рынка вторичного жилья и анализ тенденций его развития в России. Пенза: Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2017. 172 с.

11. Каменецкий М.И. Оценка вариантов прогноза развития строительного комплекса: 2020, 2030 годы // Научные труды Ин-ПРАН. М.: МАКС Пресс, 2012. С. 9–14.

12. Шелихова Е.В., Кострюкова Т.Д. Актуальность государственной поддержки рынка жилой недвижимости // Экономика строительства и городского хозяйства. 2021. № 4. С. 219–227.

13. Мишин Ю.В., Мишин А.Ю. Основные механизмы развития государственного стратегического планирования в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Экономические стратегии. 2021. № 6. С. 46–57. DOI: <https://doi.org/10.33917/es-6.180.2021.46-57>.

14. Смородинская Н.В., Малыгин В.Е. Резильентность как стратегический императив в эпоху неопределенности [Электронный ресурс] // Экономические стратегии. 2021. № 6. С. 58–62. DOI: <https://doi.org/10.33917/es-6.180.2021.58-62>.

15. Ипотека в России. Аналитическое исследование [Электронный ресурс]. URL: https://ratings.ru/files/research/banks/NCR_Mortgage_Dec2021.pdf.

17. ЦИАН [Сайт]. URL: <https://penza.cian.ru>.

18. СПАРК [Сайт]. URL: <https://spark-interfax.ru>.

19. Цифровая платформа ReState [Сайт]. URL: <https://penza.restate.ru>.

9. Kulakov K.Yu., Baronin S.A. Stoimostnoe modelirovanie zhiznennykh tsiklov stroitel'stva zdaniy na osnove sovokupnykh zatrat i otsenka stoimosti kontraktov na zhiznennye tsikly nedvizhimosti [Cost Modeling of Building Construction Life Cycles Based on Total Costs and Valuation of Contracts for Real Estate Life Cycles]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*, 2019, no 1, pp. 32–38.

10. Popova I.V., Kulakov K.Yu., Timofeev K.P. *Issledovanie rynka vtorichnogo zhil'ya i analiz tendentsii ego razvitiya v Rossii* [Research of the Secondary Housing Market and Analysis of Its Development Trends in Russia]. Penza: Penzenskii gosudarstvennyi universitet arkhitektury i stroitel'stva, 2017, 172 p.

11. Kamenetskii M.I. *Otsenka variantov prognoza razvitiya stroitel'nogo kompleksa: 2020, 2030 gody* [Evaluating Forecast Options of the Construction Complex Development: 2020, 2030]. *Nauchnye trudy InPRAN, Moscow, MAKS Press*, 2012, pp. 9–14.

12. Shelikhova E.V., Kostryukova T.D. Aktual'nost' gosudarstvennoi podderzhki rynka zhiloi nedvizhimosti [Relevance of the State Support for the Residential Real Estate Market]. *Ekonomika stroitel'stva i gorodskogo khozyaistva*, 2021, no 4, pp. 219–227.

13. Mishin Yu.V., Mishin A.Yu. Osnovnye mekhanizmy razvitiya gosudarstvennogo strategicheskogo planirovaniya v Rossiiskoi Federatsii [Basic Mechanisms for Developing State Strategic Planning in the Russian Federation]. *Ekonomicheskie strategii*, 2021, no 6, pp. 46–57, available at: DOI: <https://doi.org/10.33917/es-6.180.2021.46-57>.

14. Smorodinskaya N.V., Malygin V.E. Rezil'entnost' kak strategicheskii imperativ v epokhu neopredelennosti [Resilience as a Strategic Imperative in the Age of Uncertainty]. *Ekonomicheskie strategii*, 2021, no 6, pp. 58–62, DOI: <https://doi.org/10.33917/es-6.180.2021.58-62>.

15. *Ipoteka v Rossii. Analiticheskoe issledovanie* [Mortgage in Russia. Analytical Research], available at: https://ratings.ru/files/research/banks/NCR_Mortgage_Dec2021.pdf.

16. *Edinyi resurs zastroishchikov* [Unified Resource for Developers], available at: <https://erzrf.ru>.

17. *TsIAN* [CIAN], available at: <https://penza.cian.ru/>

18. *SPARK* [SPARK], available at: <https://spark-interfax.ru>.

19. *Tsifrovaya platforma ReState* [ReState Digital Platform], available at: <https://penza.restate.ru>