

Одной из приоритетных задач по реформированию российской экономики является создание рынка доступного жилья, что позволит значительно повысить уровень благосостояния граждан. В 2011 году в среднем на 1 человека приходилось 23 кв. м. общей площади жилья (в 2007 г. – 21,5 кв. м.), в то время как ввод жилой площади остается на уровне докризисного периода (0,44 кв. м. на душу населения).

Динамика обеспеченности площадью жилых помещений (приходящегося в среднем на одного жителя) в ПФО имеет тенденцию на увеличение. Так за рассматриваемый период (5 лет) в ПФО данный показатель увеличился на 7,3%. Однако данный показатель ещё далек от идеальных показателей 34-45 кв. м. В среднем в ПФО общая площадь жилья, приходящегося на 1 человека составляет 23,2 кв. м. В 2011 г. введено 62,3 млн. кв. м. жилой площади (2010 г. – 58,4 млн. кв. м.), или 0,41 кв. м. жилья на душу населения (в 2009 г. – 0,42 кв. м.). Росту ввода жилья способствовало повышение доступности ипотечного кредитования, оживление строительного сектора и изменение структуры спроса на рынке жилья по стране в целом – в значительной мере спрос был сконцентрирован в сегменте экономкласса, где выросло число альтернативных сделок. Увеличение ввода жилья возможно за счет ликвидации приостановленного строительства, а также решения проблемы обманутых дольщиков.

Рассматривая динамику состояния жилищного фонда Республики Татарстан, отметим высокий динамизм увеличения показателя. Так в период с 1995 по 2012 гг. общая площадь увеличилась на 47,8% – один из самых высоких показателей в России. Также сохранялась высокая разница между городской и сельской местностью в обеспеченности (в 2012 году 76% всей жилой площади находилась в городах).

В РФ индекс цен на жилье (далее ИЦЖ) на первичный рынок немного выше, чем вторичный. Однако в среднем по ПФО картина иная (вторичный рынок на 0,7% выше первичного).

Более подробно рассматривая первичный и вторичный рынок ИЦЖ можно сформировать 2 группы регионов ПФО относительно среднего уровня ИЦЖ:

- Первичный рынок ИЦЖ в ПФО составляет 103,3%. Выше этого индекса 3 региона: Кировская область (107,6%), Нижегородская область (105,3%) и Республика Башкортостан (104,4%).
- Вторичный рынок ИЦЖ в ПФО составляет 104%. Выше этого индекса 4 региона: Пермский край (104,3%), Саратовская область (104,5%), Кировская область (104,8%), Пензенская область (105,7%).

Также выделяются субъекты ПФО, где ИЦП вторичного жилья выше первичного: Саратовская область (на 2,2%), Пермский край (на 1,6%), Пензенская область (на 0,9%), Ульяновская область (на 0,9%), Оренбургская область (на 0,8%) и Самарская область (на 0,5%).

Согласно мнениям многих экономистов, цены на вторичную недвижимость от частных лиц зависят от доходов населения в целом. Т.е. от доходов потенциальных покупателей в первую очередь и продавцов – во вторую. Как любой классический конкурентный рынок, рынок недвижимости сейчас демонстрирует нам полную зависимость от покупателя и его возможностей. Соответственно, в первую очередь от его доходов.

Представленные данные за 2007-2013 гг. демонстрируют зависимость цена - доходы. Зависимость запаздывающую. Ее «нелинейность» определяется доступной ипотекой. Чем ниже ставка, тем сильнее экспонента роста. Когда же ипотеки нет – то зависимость явная и прямая. В целом эту зависимость имеет вид:

$$\text{ЦЕНА} = \text{УСЛОВНЫЙ УРОВЕНЬ ДОХОДОВ} \times \text{ДОЛЯ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА}$$

Зависимость эта запаздывающая, так как сделки с недвижимостью растянуты по времени:

- много времени на выбор;
- из-за длительных финансовых процедур, в том числе оформления ипотеки;
- фактор, связанный с транспортными перевозками.

Улучшению жилищных условий граждан будут способствовать предоставление региональными органами власти или органами местного самоуправления по желанию граждан земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также развитие новых форм жилищно-строительной кооперации и жилищных некоммерческих объединений граждан с обеспечением дополнительной поддержки нуждающимся (предоставление жилья молодым семьям и ветеранам ВОВ и земельных участков многодетным семьям), а также развитие инициативы строительства «доходных домов» для предоставления жилья в наем.

По данным 2013 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке вторичного жилья в ПФО на 17% ниже, чем в среднем по РФ.

Среди высоких цен на жилье отметим регионы: Нижегородская область (58300,3 руб.), Республика Татарстан (54163,3 руб.), Республика Башкортостан (51585,3 руб.) и Самарская область (49907 руб.).

Регионы с низкими ценами на жилье: Республика Мордовия (35842,6 руб.), Саратовская область (36146,6 руб.), Ульяновская область (37094,4 руб.), Чувашская Республика (37895,5 руб.).

Оценивая положение ПФО в России через призму объема строительства жилых домов, стоит отметить лидирующее положение федерального округа в стране. Так на момент 2013 года доля ПФО в общем строительстве жилых домов РФ составляет 22% (лидирующее место среди федеральных округов). Однако среди субъектов ПФО также существует сильная диспропорция по объемам строительства жилья.

Два региона (Нижегородская область и Республика Чувашия) показали снижение темпов строительства жилья по сравнению с 1 полугодием 2012 года на 44% и 5 % соответственно. Остальные регионы улучшили свои показатели за этот период, наибольшего динамизма добились: Оренбургская область (увеличилось на 31,9%), Кировская область (30,8%) и Республика Башкортостан (18,1%).