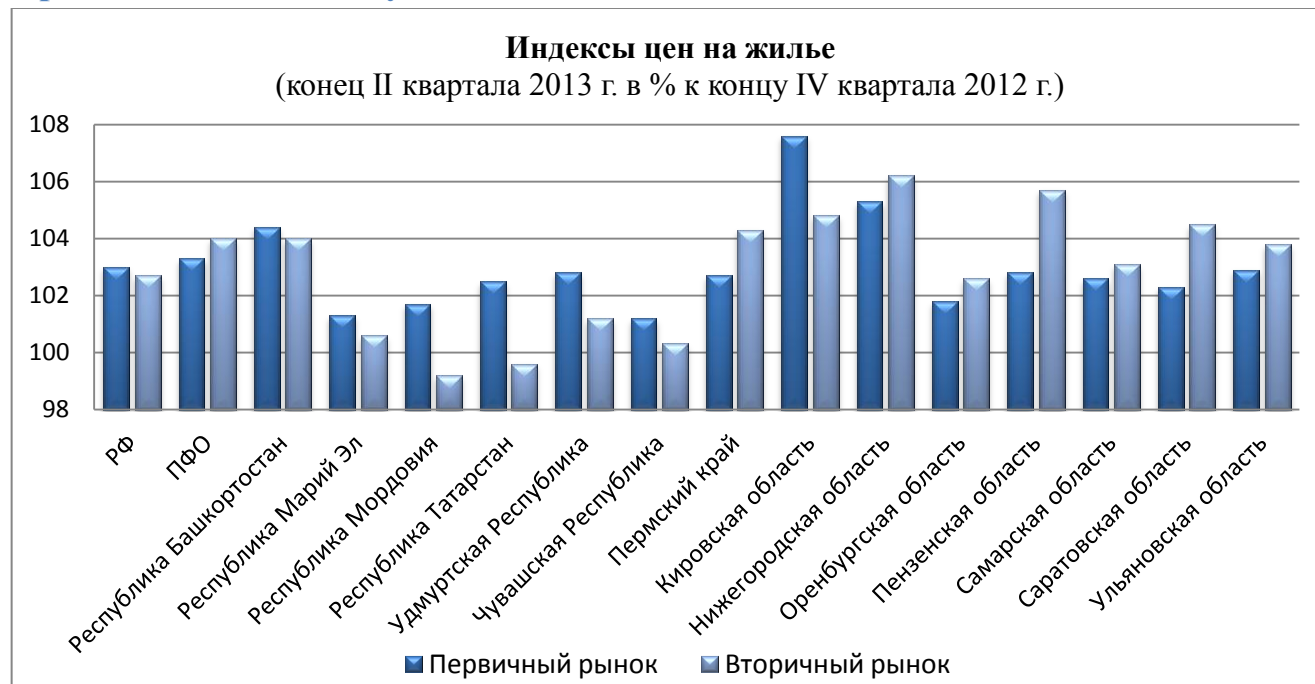




Из приведенной сводной диаграммы, можно отметить, что в РФ индекс цен на жилье (далее ИЦЖ) на первичный рынок немного выше, чем вторичный. Однако в среднем по ПФО картина иная (вторичный рынок на 0,7% выше первичного).

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 регионов: 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%).

Индекс цен на жилье – это индикатор, который отражает изменение цен в секторе жилой недвижимости. Цены на недвижимость рассматриваются как **ключевой индикатор инфляционных процессов**. Этот показатель отражает процентное изменение к данным предыдущего месяца. Устойчивое увеличение показателя может привести к повышению учетной ставки.

Рост цен на жилье является признаком высокого спроса и проявляется при растущей экономике. Рынок недвижимого имущества является самым чувствительным к уровню процентных ставок сектором. Низкие процентные ставки стимулируют рост спроса на недвижимость, поскольку ипотечный кредит становится более доступным. В то же время, повышение ставок способствует увеличению ежемесячных выплат по кредиту, что заставляет домохозяйства брать меньше займов для покупки домов. Бурный рост цен на недвижимость может вызывать беспокойство у Центробанка относительно возможного «перегрева» сектора и заставить его поднять процентные ставки.

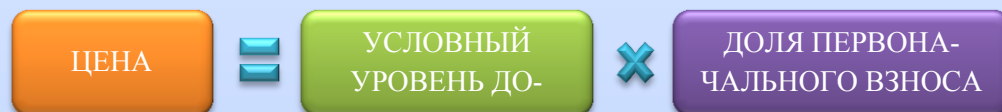
Можно отметить наличие двух составляющих:

- первичной, которая характеризует появление новой недвижимости как товара на рынке;
- вторичной, характеризующей появление недвижимости, уже функционирующей в течение некоторого времени и обладающей определенной степенью износа.

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:



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.

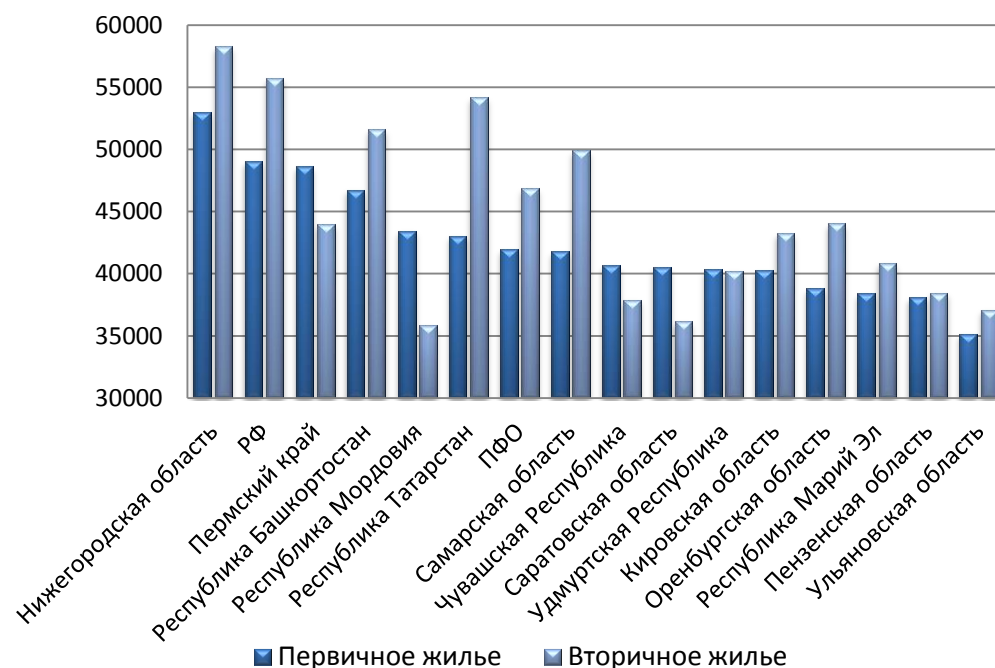
По данным 2013 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке вторичного жилья в ПФО на 17% ниже, чем в среднем по РФ.

Среди высоких цен на жилье отметим регионы: Нижегородская область (58 300,3 руб.), Республика Татарстан (54 163,3 руб.), Республика Башкортостан (51 585,3 руб.) и Самарская область (49 907 руб.).

Регионы с низкими ценами на жилье: Республика Мордовия (35 842,6 руб.), Саратовская область (36 146,6 руб.), Ульяновская область (37 094,4 руб.), Чувашская Республика (37 895,5 руб.).

Как видно приведенные данные коррелируют с показателями уровня дохода региона, что подтверждает выше представленное обоснование.

**Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир
в 2013 году, рублей**



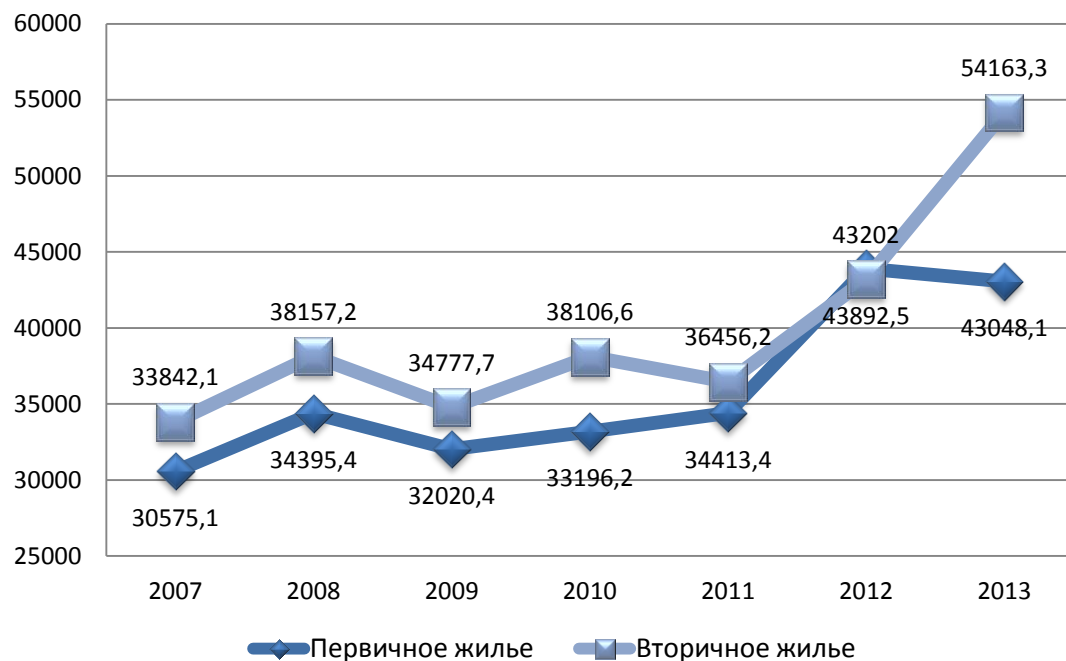
По данным 2013 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке первичного жилья в ПФО на 16% ниже, чем в среднем по РФ.

Территориальная дифференциация по данному показателю в ПФО выглядит следующим образом: 5 регионов имеют стоимость выше, чем в среднем по округу и 9 регионов с меньшей средней стоимостью.

Регионы с высокой стоимостью: Нижегородская область (52 980,8 руб.), Пермский край (48 648,3 руб.) и Республика Башкортостан (46 725,3 руб.).

Регионы с низкой стоимостью: Ульяновская область (35 148,8 руб.), Пензенская область (38 110,4 руб.), также Оренбургская область и Республика Марий Эл.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир в Республике Татарстан в 2013 году, рублей



Рассматривая динамику цен на 1 кв. м. жилья в Республике Татарстан можно выделить тренд на повышение данного показателя. Так за период с 2007 года по 2013 год показатель увеличился:

- на 38% в первичном жилье, также наибольшие изменения произошли в промежутки с 2011-2012 гг. и 2012-2013 гг. соответственно.
- на 29% во вторичном жилье, однако, цены с 2012 года к 2013 году незначительно снизились.

Соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м. и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек, лет



Анализируя степень доступности жилья для населения, необходимо учитывать средние доходы семей в регионах. Исходя из этого суждения, была произведена градация субъектов ПФО по данному соотношению, которое условно покажет, за какой период семья из 3 человек сможет, заработать на квартиру:

1 группа (менее 3 лет): Республика Татарстан, Пермский край и Самарская область. Наиболее благоприятные возможности для «накопления» средств на жилье.

2 группа (от 3 до 3,5 лет): Республика Башкортостан.

3 группа: (от 3,5 до 4 лет): Пензенская область, Нижегородская область, Кировская область, Республика Удмуртия и Оренбургская область.

4 группа (более 4 лет): Саратовская область, Ульяновская область, Республика Мордовия, Чувашская Республика и Республика Марий-Эл. Наиболее неблагоприятные условия для «накопления» средств на жилье.

