

УДК 332.851:332.1

*Н.И. Вышерева,  
магистрант Дальневосточного федерального университета  
(г. Владивосток)*

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ

*This article is about residential property of Primorsky Krai. It contains information about analysis of modern housing market dynamics, availability of housing in accordance with the income of population and possible solutions of these problems.*

**Keywords:** *affordable housing, residential construction, index of affordability.*

Вопрос о доступности жилья в России остаётся актуальным и на сегодняшний день. Несмотря на данные различных официальных статистических показателей и выявление проблемы в целом, воздействие на её решение производится в вялотекущем ключе. Хотя доступность жилья – один из самых значительных показателей в системе рыночной экономики, ибо в ней переплетаются важные социально-экономические взаимодействия, политические категории с которыми тесно взаимосвязаны демографические, экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства. Большинство существующих на данный момент исследований рассматривает российский рынок в целом, несмотря на то что местоположение объекта недвижимости является основным фактором формирования цены застройки. Следовательно, развитие рынка и обозначение стоимостью объектов недвижимости формируется обособленно на каждом

территориальном рынке. Жилищная политика страны должна учитывать детальный анализ структуры рынка жилья. Для формирования жилищной политики в большинстве своём достаточно понимать региональные тенденции.

Так, центральные районы Приморского края имеют экономически преуспевающие территории с относительно преобладающими тенденциями в развитии рынка жилья. Для рассматриваемого региона характерны недостаточные объёмы жилищного строительства эконом-класса для повышения доступности и обеспечения населения минимально положенным количеством жилого пространства.

Формирование стоимости, следовательно, доступность жилья зависят от одного квадратного метра, что, в свою очередь, связано с особенностями района, в котором располагается дом, и типом дома, общей площадью квартиры, наличием инфраструктуры. Стоимость квадратного метра в однокомнатной квартире выше, чем в двух- или трёхкомнатной. Такая особенность сформировывалась касательно малогабаритного жилья, пользующегося

ся большим спросом, благодаря более низкой общей стоимости квартиры за счёт меньшей площади. Одним из показателей доступности жилья является отношение средней стоимости квартиры к среднегодовому доходу семьи, приобретающей такую квартиру по принятой норме. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить средства на покупку квартиры, если использовать для накоплений все возможные доходы, за вычетом необходимых расходов для удовлетворения необходимых потребностей. Индекс доступности жилья с учётом минимальных потребительских расходов определяется так [2]:

$$dp = \frac{C \times S}{(D - P) \times N}$$

где  $S$  – площадь условной квартиры ( $m^2$ );

$C$  – средняя стоимость жилья,  $m^2/руб.$ ;

$D$  – среднедушевой доход семьи,  $руб./чел.$ , в год;

$N$  – число человек в семье;

$P$  – минимальные, среднедушевые расходы семьи.

Для расчёта индекса доступности жилья с учётом вычета минимальных расходов на человека, что составило в 2012 г. – 49 483,92 руб./год., 2013 г. – 51 545,65 руб./г., за основу взяты среднестатистические показатели и услуги, пользующиеся большой степенью популярности, например средний номинальный доход на человека в год, который в 2012 г. составил 23 100,0 руб./чел., 2013 г. – 27 282 руб./чел. [3]. Стабильный доход присущ двум членам семьи. Также предполагается, что семья приобретает жильё по ценам первичного рынка с учётом средних показателей объёма квартиры – 12  $m^2$  на человека, установленным ст. 38 (ЖК РФ) [1].

Значение коэффициента доступности жилья в Приморском крае представлено в таблице.

Таблица – Индекс доступности жилья в Приморском крае в 2012 – 2013 гг. [3]

Год	Первичный рынок		
	Среднее качество	Улучшенное качество	Элитное жильё
	Стоимость 1 $m^2$ /руб.		
2012	53 087,00	40 264,50	71 667,50
2013	59 480,5	50 395,75	73 824,00
	Средняя стоимость квартиры (руб.)		
2012	2 388 915,00	2 013 225,00	6 808 412,50
2013	2 676 622,50	2 519 787,50	7 013 280,00
	Среднее количество лет, для приобретения такого жилья (dp) (лет)		
2012	5,2	4,9	16,8
2013	5,3	5,1	13,9

Продолжительность накопительного периода  $dp$  для покупки квартиры среднего качества семьи из трёх человек, с учё-

том минимального количества квадратных метров, общей площадью 45  $m^2$  (с расчётом по 15  $m^2$  на человека) на пер-

вичном рынке Приморья в 2012 г. составила 5,2 года, а в 2013 г. – 5,3 года. С учётом тех же показателей на квартиру улучшенного качества с расчётом 50 м<sup>2</sup> (16,6 м<sup>2</sup> на человека) в 2012 г. можно накопить средства за 4 года 9 месяцев, а в 2013 г. – 5,1 года. Сопоставив отношение предыдущего года к более приближенному, можно заметить тенденцию роста количества лет для приобретения жилого имущества, что значительно замедляет процесс покупки.

Доступность элитного жилья для среднестатистической семьи, превышает все допустимые пределы. С расчётом на 95 м<sup>2</sup> (31,6 м<sup>2</sup> на человека) в 2012 г. она составляет 16,8 лет, а в 2013 г. – 13,9 лет. Исходя из индекса доступности элитного жилья показатели 2013 г. значительно снизились по отношению к 2012 г., но всё так же балансируют на высоком уровне.

Как показывает практика, в Приморье в 2012 – 2013 гг., преобладает строительство элитных домов, что критично для населения, так как, исходя из ранее рассмотренных показателей, среднестатистическая семья в приемлемые сроки может позволить лишь жильё эконом-класса, строительство которого в наше время осуществляется в малых объёмах, и положительной тенденции в развитии жилья этого класса в ближайшие годы не предвидится.

Жилая недвижимость – продукт, являющийся предметом первой необходимости. Очевидно, что государству необходимо решать вопросы, связанные с обеспечением жителей страны жильём, на основе расчёта необходимых в первую очередь условий, обратив внимание на уровень жизни среднестатистического населения и индекс доступности жилья для более продуктивной реализации проектов застройки.

### Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. URL: <http://www.consultant.ru/popular/housing> (дата обращения: 28 – 05.2014).
2. Хачатрян, С. Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения / С. Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. 2010. №. С. 90 – 100.
3. Уровень жизни населения Приморского края за 2012 – 2013 гг. : стат. сб. – Владивосток : Комитет гос. статистики Приморского края, 2013.