


**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Федеральное государственное бюджетное учреждение науки
«Вологодский научный центр Российской академии наук»

«Допустить к защите»
Руководитель программы
магистратуры, д.э.н., профессор
Ускова Тамара Витальевна



(подпись)

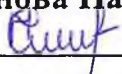
«13» октября 2022 г.

Выпускная квалификационная работа

Направление подготовки 38.04.01 Экономика
профиль программы магистратуры
«Региональная экономика и развитие территорий»

**Механизмы регулирования регионального рынка
жилой недвижимости**

Выполнила:
Смирнова Наталия Евгеньевна



(подпись)

«12» октября 2022 г.

Научный руководитель:
заместитель заведующего отделом
ФГБУН ВолНЦ РАН, в.н.с. к.э.н.
Лукин Евгений Владимирович



(подпись)

«12» октября 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	2
1. Теоретические аспекты исследования рынка жилой недвижимости	7
1.1 Общая характеристика рынка жилой недвижимости	7
1.2 Классификация жилой недвижимости	14
1.3 Основные подходы и методы исследования рынка недвижимости	21
2. Анализ рынка жилой недвижимости	27
2.1 Типология факторов, оказывающих влияние на региональный рынок жилой недвижимости	27
2.2 Современное состояние рынка жилой недвижимости Вологодской области	31
3. Опыт регулирования регионального рынка жилой недвижимости	44
3.1 Инструменты регулирования регионального рынка недвижимости	44
3.2 Действующие программы развития регионального рынка недвижимости	53
3.3 Проблемы и перспективы развития рынка недвижимости	66
Заключение	75
Приложение 1 Исходные данные для регрессионного анализа	
Приложение 2 Регрессионный анализ	

Введение

Роль недвижимости в современном мире велика. С одной стороны недвижимость необходима как средство удовлетворения потребностей населения в комфортном жилье, улучшении качества жизни населения. С другой стороны она является объектом инвестиций и объектом налогообложения. То есть за счет налоговых поступлений пополняется бюджет.

Важным фактором формирования рынка жилой недвижимости является инвестиционно - строительная деятельность. Жилищное строительство - один из важнейших показателей развития уровня жизни населения. Это обусловлено тем, что обеспечение жильем относится к числу первичных потребностей человека. Являясь средой обитания человека, жилье определяет качество его жизни. Кроме того, развитие строительной отрасли предлагает подъем и других смежных отраслей - производства строительных материалов, металлургической и т. д. Наряду с этим, развитие строительного сектора обуславливает рост вливаний в финансовый сектор, т. е. те же строительные компании и заводы будут нуждаться в оборотных средствах. Развитие банковского сектора потянет за собой развитие страхового рынка, рост пенсионных вливаний.-

Сфера жилищного строительства как составная часть общественного производства является индикатором социального благополучия государства.

Строительство жилья всегда было мощным фактором экономического развития. Во- первых, население по мере удовлетворения своих потребностей в продуктах питания, одежде, обуви и других необходимых благах вынуждено считаться необходимостью накопления средств на строительство жилья, что обеспечивает финансовую базу жилищного строительства. Во- вторых, оптимизация размещения производительных сил, структурные перестройки требуют от государства направления части бюджетных средств на жилищное строительство. В- третьих, развитие самого жилищного

строительства вызывает к жизни необходимость развития многочисленных отраслей деятельности, таких как проектирование, промышленность строительных материалов, строительство учреждений инфраструктуры, предприятий торговли, дорожного строительства, городского транспорта, в которых занято множество людей. Причем жилищное строительство и сопутствующие ему отрасли в силу их специфики делают занятие людей в этой сфере не кратковременным, не эпизодическим актом, а постоянным стабильным трудовым процессом, хотя бы в силу того факта, что возведение каждого жилого объекта требует больших затрат времени.

Актуальность темы магистерской диссертации подтверждается тем, что рынок жилья является одним из важнейших секторов рыночной экономики.

В настоящее время фактическая обеспеченность жильем жителей Российской Федерации значительно меньше, чем в большинстве развитых стран. Так, в 2021 году в жилищном фонде России в среднем на одного жителя приходилось 27,8 кв. метров общей площади жилых помещений, когда в большинстве индустриальных стран минимальный уровень обеспеченности жильем намного выше – 40-70 кв.м.

Больше всего жилья, в расчете на одного человека, в 2021 году ввели в Ленинградской, Калининградской и Московской областях, меньше всего (с разницей в 30 раз) — в Чукотском автономном округе, Мурманской и Магаданской областях. Самый высокий показатель по стране – в г. Краснодар, здесь на одного жителя в среднем приходится 39,9 кв.м.

Низкая обеспеченность населения жилплощадью негативно влияет на его качество жизни. Президент РФ ставит задачу ежегодно улучшать жилищные условия не менее 5 млн семей и нарастить ежегодный ввод жилья до 120 млн кв. м. Для достижения данной цели необходима выработка мер государственной политики.

Одной из наиболее острых социальных проблем остается проблема обеспечения жильем категорий граждан, перед которыми государство имеет обязательства по обеспечению жильем. По состоянию на 1 января 2021 г. на

учете нуждающихся в жилых помещениях состоят 854,3 тыс. семей, подлежащих обеспечению жильем, в том числе 31,51 тыс. инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов. По данным Единой государственной информационной системы социального обеспечения, численность детей-сирот, подлежащих обеспечению жильем, составляет 283,2 тыс. человек. Еще одной проблемой является ликвидация аварийного жилищного фонда и улучшения жилищных условий граждан.

Рынки недвижимости городов и регионов России находятся сейчас на этапе активного развития. Особой ликвидностью обладает недвижимость южной части страны (Краснодарский край, республика Крым), это связано с особенностями климата и наличием акватории моря. Также особым спросом пользуется недвижимость в крупных городах, что связано с развитой инфраструктурой. В Вологодской области на сегодняшний день ведется активное строительство многочисленных жилых комплексов, коммерческой недвижимости. Также намечается тенденция к строительству индивидуальных жилых домов, как в черте города, так и за ее пределами, в результате растет спрос на земельные участки, большой популярностью пользуются коттеджные поселки. Поэтому тема исследования является актуальной и современной.

Целью диссертационного исследования является рассмотрение существующих механизмов регулирования регионального рынка жилой недвижимости и разработке рекомендаций по их совершенствованию.

Для достижения цели исследования необходимо решить ряд задач:

- изучить теоретические основы и проанализировать нормативно-правовую базу регулирования рынка жилой недвижимости;
- проанализировать текущее состояние рынка жилой недвижимости Вологодской области;
- выявить недостатки механизмов регулирования регионального рынка;

– разработать предложения по совершенствованию механизмов регулирования регионального рынка жилой недвижимости.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости.

Предметом исследования являются механизмы регулирования регионального рынка жилой недвижимости.

Методологической и теоретической основой диссертационного исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых. Информационной базой послужили статьи в периодических изданиях и нормативно-правовые акты РФ.

Теоретическая часть исследования базируется на методе научных обобщений, аналитическом обзоре научной литературы.

Аналитическая часть основывается на принципах системного анализа. Для обработки статистических данных планируется использование следующих методов: хронологический метод, методы научных обобщений, сравнительный анализ и др.

В исследовании будут использоваться методы научных обобщений, системный анализ, сравнительный анализ, обобщение, систематизация, прогнозирование, регрессионный анализ и др.

1. Теоретические аспекты исследования рынка жилой недвижимости

1.1 Общая характеристика рынка жилой недвижимости

Недвижимое имущество занимает особое место в общественных отношениях. Именно с ним связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Рынок недвижимости – это совокупность экономических отношений, базирующийся на операциях с объектами недвижимости.

Объектами рынка недвижимости согласно ГК РФ являются:

- земельные участки, участки недр;
- здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны.

Участниками правоотношений в сфере недвижимости являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, юридические и физические лица России и иностранных государств, вступающие в экономические связи в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом (рисунок 1) [3].

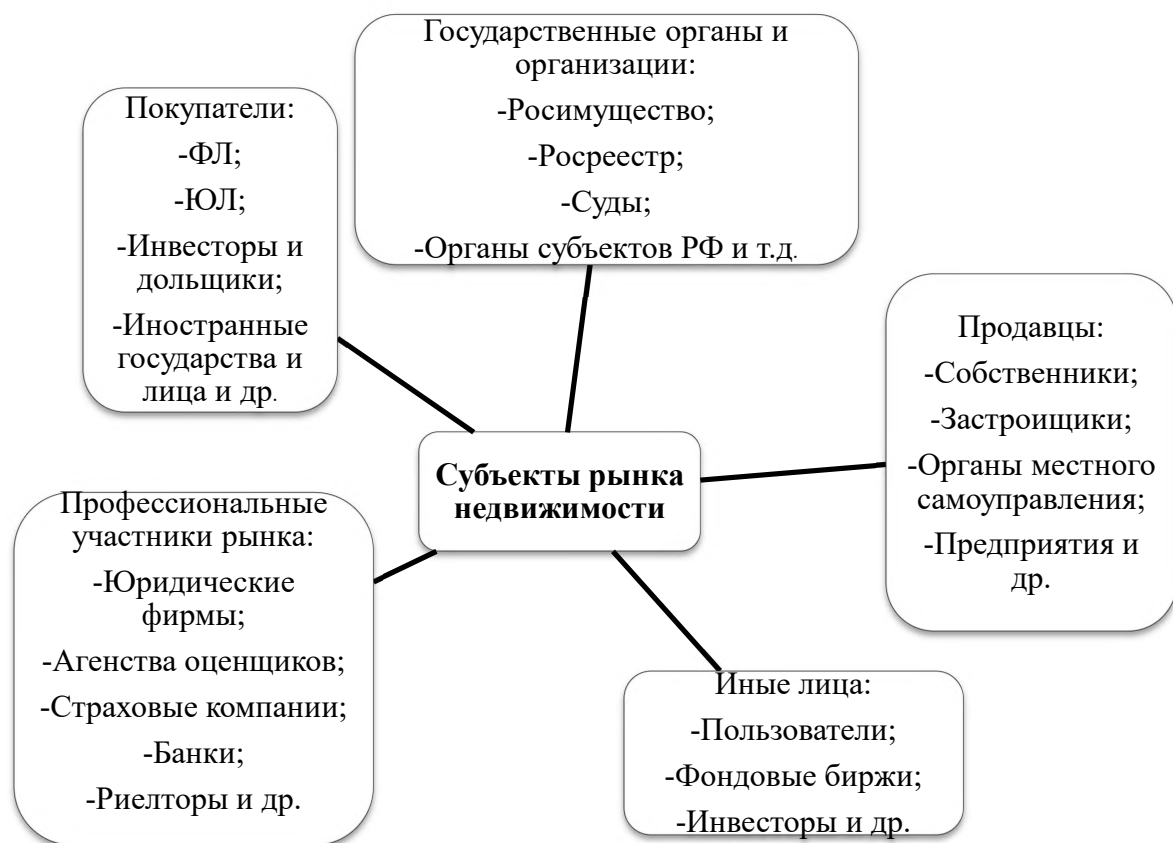


Рис.1. Участники рынка недвижимости

По основному признаку - виду объектов недвижимости – выделяются 8 рынков: земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав и иных объектов. Исходя из данной классификации, всеобщее значение имеют наиболее развитые рынки:

- земельных участков;
- жилой недвижимости;
- нежилых помещений.

Термин жилая недвижимость отсутствуют в ГК РФ, вместо него используется определение жилые помещения, включающие в себя следующие элементы: комната; квартира, часть квартиры; жилой дом, часть жилого дома (Таблица 1) [23].

Объекты рынка жилой недвижимости

Понятие	Определение
жилые помещения	обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (Статья 141.4. ГК РФ)
комната	часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.
квартира	структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении
жилой дом	индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (Статья 16 ЖК РФ)

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней [4].

Рынок жилой недвижимости как саморегулируемая система состоит из следующих элементов:

- Спрос;
- Предложение;
- Цена;
- Маркетинг;
- Менеджмент;
- Инфраструктура;
- Деловые процедуры.

Спрос – количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по ценам, установленным на определенный

промежуток времени. При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной от цены зависимости.

Предложение – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать по установленным ценам за некоторый промежуток времени. Предложение недвижимых объектов, особенно земли не эластично.

Цена - количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в сделках.

Менеджмент – кадры, лицензированные субъекты, инвестиции, сделки, налоги, нормативы, законы.

Маркетинг – анализ рынка недвижимости, прогнозирование, сегментация, объекты и акции, мониторинг, ценообразование [26].

Важнейшим элементом и условием существования любого рынка является информационная инфраструктура, которая содержит сведения о нормах и правилах работы на рынке, об уровне и динамике цен, о составных частях рыночного механизма: спросе и предложении.

В силу своей специфики рынок жилья, как и рынок недвижимости в целом носит ряд особенностей, представленных в таблице 2.

Таблица 2

Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Локализация	-абсолютная неподвижность; - большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	- несовершенная, олигополия; - небольшое число покупателей и продавцов; - уникальность каждого объекта; - контроль над ценами ограничен; - вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается; - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	- сделки носят частный характер; - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкуренто-	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием

Признак	Характеристика
способность товара	соседства; - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	- регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права; - большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

В числе главных функций можно выделить – установление равновесных цен, так как она показывает предпочтения потребителей, затраты на строительство/реконструкцию, социальную политику государства. Также можно выделить такие функции как регулирующая (удовлетворение интересов всех участников рынка, государственное регулирование – пример охрана природопользования), коммерческая функция, информационная, инвестиционная, санирующая (очистка рынка от неконкурентоспособных участников), посредническая и др.

Рынок жилой недвижимости занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя функцию предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п.[5].

В заключении следует подчеркнуть, что функционирование рынка недвижимости способствует развитию общего экономического оборота страны (рисунок 2).



Рис.2. Роль рынка недвижимости в системе экономического кругооборота
 *Сост. по источн.:Гриненко, С.В. Экономика недвижимости (Конспект лекций) / С.В. Гриненко. – Таганрог: ТРТУ, 2004. – 107 с.

Таким образом, рынок недвижимости – это совокупность экономических отношений, базирующийся на операциях с объектами недвижимости. По основному признаку - виду объектов недвижимости – выделяются 8 рынков, наиболее развитые из которых – рынок земельных

участков, жилой недвижимости, нежилых помещений. Объекты рынка жилой недвижимости - комната; квартира, часть квартиры; жилой дом, часть жилого дома. Рынок недвижимости имеет свои особенности: абсолютная неподвижность, большая зависимость цены от местоположения; уникальность каждого объекта; низкая эластичность предложения; сделки носят частный характер; сделки подлежат регистрации. Функционирование рынка недвижимости способствует развитию общего экономического оборота страны.

1.2 Классификация жилой недвижимости

Жилищный фонд составляет более 20% воспроизводимого недвижимого имущества России, а с учетом жилых строений на садовых и дачных участках - около 30%.

Рынок жилья сегментируется по качеству домов. Основными показателями выступают: этажность, конструктивное решение, материал основных конструкций, объемно-планировочная структура, характер застройки.

По этажности жилые дома подразделяются:

- малоэтажные (1-3 этажа);
- средняя этажность (4-5 этажей)
- повышенная этажность (6-9 этажей);
- многоэтажные (9-16 этажей)
- высотные (>16 'этажей).

По конструктивному решению:

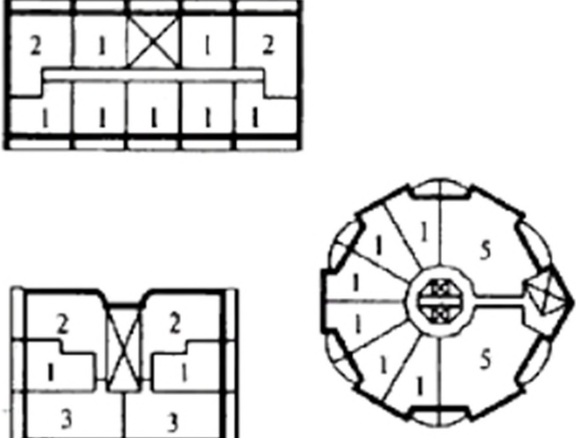
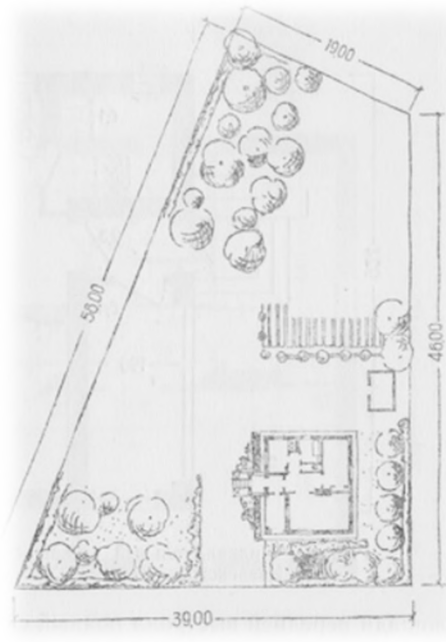
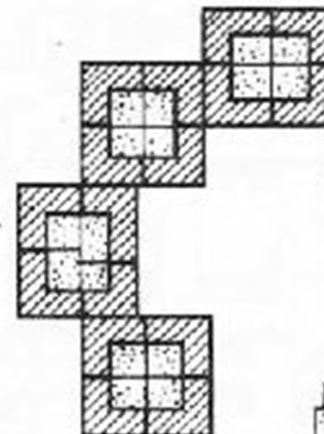
- из штучного материала (кирпич);
- из панелей;
- из блоков;
- монолитные;
- смешанные (брус+кирпич).

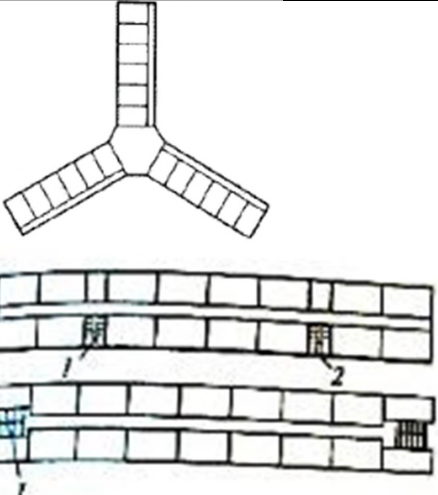
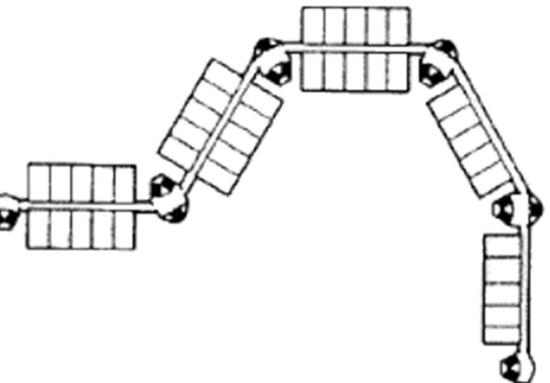
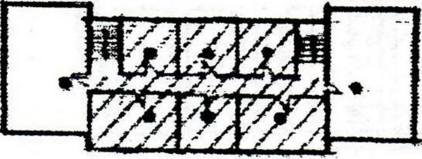
По материалам основных конструкций:

- дерево;
- кирпич;
- силикатные блоки;
- из местных материалов (природный камень, бамбук, ракушечник).

Классификация жилых домов по объемно-планировочной структуре представлена в таблице 2.

Объемно-планировочная структура жилых домов

Название	Определение	Изображение
секционные		
усадебные	тип малоэтажной жилой застройки, с индивидуальными земельными участками для каждой квартиры	
блокированные	тип малоэтажной жилой застройки, при котором расположенные в ряд однотипные жилые дома блокируются друг с другом боковыми стенами, с обязательным наличием 2-х входов	

коридорные	тип жилого дома, в котором основой планирования служат горизонтальные коммуникации – коридоры, вдоль которых располагают жилые ячейки, как правило, по обе его стороны	
галлерейные	тип многоэтажного жилого дома, в котором доступ в квартиры осуществляется с открытых галерей с одной стороны здания	
смешанные	тип многоэтажного жилого дома, на основе комбинации в одном здании коридора, галереи и секции получили в последнее время широкое распространение	<p>Коридорно-секционные</p> 

По характеру застройки:

- с приквартирными земельными участками (дома усадебного типа);
- дома с озелененной территорией, предназначенной для общего пользования;
- дома гостиничного типа или малосемейные;
- жилые комплексы.

Также существует классификация жилья по количеству комнат:

- однокомнатные;
- двухкомнатные;
- трехкомнатные;

- многокомнатные.

По планировке квартиры бывают:

- типовые;
- улучшенной планировки.

В соответствии с классификацией Российской Гильдией Риэлторов (РГР) новостройки подразделяются по основным потребительским качествам жилой недвижимости на:

- эконом класс - это квартиры со стандартной планировкой, без отделки (либо с черновой отделкой), обычно располагаются в типовых серийных проектах (повторного применения) многоэтажных домов;
- комфорт- это квартиры улучшенной планировки с черновой или улучшенной отделкой, обычно располагаются в многоэтажных домах усовершенствованных серийных проектов часто с переменной этажностью и разнообразными архитектурными решениями фасадов
- бизнес - квартиры свободной планировки.;
- премиум - это квартиры эксклюзивной планировки с авторским проектом и отделкой [18].

Таблица 3

Классификация по основным потребительским качествам жилой
недвижимости

Наименование класса	Основные характеристики
эконом	Площади квартир: однокомнатные - от 28 кв.м., двухкомнатные - от 44кв.м., трехкомнатные - от 56 кв.м., четырехкомнатные - от 70 кв.м., пятикомнатные - от 84 кв.м. Площади кухни до 8 кв.м. Высота потолков менее 2,7. Остекление окон - отечественные деревянные или пластиковые рамы. Энергоснабжение 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление - центральное. Благоустройство придомовых территорий стандартное, ограда по периметру и охрана отсутствуют. Наличие объектов социальной инфраструктуры - в радиусе 1 км от жилого дома. Инженерное обеспечение минимально необходимое

Наименование класса	Основные характеристики
комфорт	<p>Площадь квартир комфорт-класса начинается от 34 кв.м., площадь кухни от 8 м. Высота потолков от 2.7 м.</p> <p>Комнаты изолированные, в наличие большие балконы и кладовки. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки квартиры чаще всего ограничена.</p> <p>Остекление - импортные пластиковые профили средней ценовой ниши.</p> <p>Энергоснабжение 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление-центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.</p> <p>Благоустройство придомовых территорий и входных групп стандартное возможна ограда по периметру и охрана, консьерж, домофон.</p> <p>Стандартное, но улучшенное инженерное обеспечение. Паркинг согласно требованиям местного генплана.</p>
бизнес	<p>Площадь квартир бизнес-класса начинается от 45 кв.м., площадь кухни от 12 кв.м., высота потолков от 2,75 м. Квартиры свободной планировки. В помещениях предусмотрена качественная отделка "под ключ". Располагаются в домах, построенных по индивидуальным проектам с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика. Часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха.</p> <p>Остекление - современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами изготовленными по энергосберегающим технологиям, характерна повышенная площадь остекления.</p> <p>Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.</p> <p>Дома бизнес-класса отличаются улучшенным инженерным обеспечением дома. Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру, наличие аварийного электроснабжения и климат контроль, наличие современных коммуникационных сетей. Отопление автономное или центральное, биметаллические радиаторы с терморегулятором.</p> <p>Скоростные лифты; закрытый наземный/подземный паркинг и возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1 машино-места на квартиру.</p> <p>Благоустроенная придомовая территория с выделенными площадями под детские площадки и хоз.нужды с оградой по периметру. Озеленение территории с проработкой ландшафтного дизайна.</p> <p>Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг и во двор. Видеонаблюдение по периметру дома, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию - домофон через консьержа.</p> <p>Дома бизнес-класса расположены в районах с развитой социальной инфраструктурой в радиусе не более 1 км от жилого дома.</p>
премиум	<p>Расположены в домах, возведенных по индивидуальному авторскому проекту. Площадь квартир начинается от 60 кв.м.</p>

Наименование класса	Основные характеристики
	<p>Площадь кухни от 20 кв.м. высота потолков от 3 м.</p> <p>Остекление - современные импортные фиброглассовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол.</p> <p>Современное инженерное обеспечение дома оснащены по "последнему слову техники". Энергоснабжение дома свыше 10 кВ, а также имеется аварийное электроснабжение. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль, с многоступенчатой системой фильтрации, пароувлажнением, поддержанием заданных параметров в летнее и зимнее время. Качество воды подаваемой в квартиры - на уровне питьевой. Отопление автономное от придомовой котельной или от индивидуального теплового пункта. Скоростные лифты с индивидуальной отделкой.</p> <p>Дома оснащены современными слаботочными коммуникационными сетями - HD – спутниковое/кабельное телевидение, интернет-телефония.</p> <p>Ведется поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов и подается на единый пункт диспетчерского контроля. Жилой комплекс обеспечен необходимыми хозяйственными помещениями. Входная группа - холл ресепшн. Благоустроенная хорошо охраняемая придомовая территория с оградой по периметру, детальной проработкой ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм. Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, а также на въездах в паркинг и во двор. Усиленная система видеонаблюдения, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию. Закрытый наземный или подземный паркинг предпочтительно с мойкой и экспресс автосервисом. Доступ к паркингу для жильцов: квартира-лифт-паркинг (не менее 1,5 машиномест на квартиру). Такие дома расположены в районах с большой концентрацией объектов коммерческого и административного назначения, в непосредственной близости к культурным центрам, памятникам архитектуры с живописным видом из окон, высокой транспортной доступностью к территории дома.</p>

Качество жилых помещений характеризуется по 20-30 показателям, включающим размер кухни, наличие балкона или лоджии, планировку комнат, санузла, вид из окон и т.д. Элитное жилье должно быть построено (или реконструировано) сравнительно недавно (не более 15 лет назад) и расположено в Центре или экологически чистом районе, прилегающем к Центру, либо даже в отдаленном районе, но при этом обязательно должна быть возможность быстро добраться до Центра. Обязательно наличие в доме

консьержки или охраны, а в идеальном случае - охраны прилегающей территории. Работа служб, отвечающих за техническое обслуживание и поддержание порядка в здании, должна осуществляться на высоком уровне; желательно и наличие автономного тепло- и водоснабжения. Все большую роль играет наличие гаража или охраняемого паркинга на территории или в непосредственной близости от здания (в идеальном случае - это подземный гараж). Важный признак элитности жилья - отсутствие среди жильцов лиц с низким социальным статусом [3].

Можно сделать вывод, что рынок жилья сегментируется по качеству домов. Основными показателями выступают: этажность, конструктивное решение, материал основных конструкций, объемно-планировочная структура, характер застройки. До недавнего времени единой классификации жилья в России не было. Однако, в начале 2013 года специалистами Российской гильдии риэлторов (РГР) специально по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонда РЖС) была разработана и утверждена рыночная методика классифицирования жилых новостроек. На первичном рынке многоквартирного жилья было выделено четыре класса: эконом-класс, класс комфорт, бизнес-класс и элитное жилье.

1.3 Основные подходы и методы исследования рынка недвижимости

Существуют различные методики исследования и анализа рынка жилой недвижимости. При этом единой информационной базы, из которой берутся сведения, положенные в основу исследований, не существует, часть материалов вообще не существует, а часть материалов вообще является закрытой. Консалтинговые организации, специализирующиеся на сборе и обобщении информации по первичному и вторичному рынкам недвижимости, как правило, представляют сведения на платной основе.

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.

Отличительные особенности рынка недвижимости являются:

- индивидуальность ценообразования;
- высокий уровень издержек;
- важная роль взаимодействия первичного и вторичного рынков;
- высокая зависимость цен, доходности и рисков от состояния региональной экономики;
- низкая ликвидность товара на рынке;
- слабость ценовых механизмов саморегулирования рынка.

С другой стороны рынок недвижимости отличается рядом факторов, которые затрудняют его анализ, а именно:

- труднодоступность достоверной информации;
- ограниченное число аналогичных сделок;
- многообразие факторов, определяющих тенденции развития рынка [20].

С учетом указанных обстоятельств анализ рынка недвижимости представляет собой настолько же важную, насколько и трудную задачу.

Выделение сегментов позволяет сфокусировать внимание не на рынке в целом, а на его составной части и, исходя из этого, определить либо особенности работы на данном сегменте, либо конкурентоспособности объекта. На рынке недвижимости сегментация может быть произведена по целому ряду признаков: географическому положению, физическим характеристикам, функциональному назначению объектов или даже по комплексу признаков.

Структура целей и этапов анализа рынка недвижимости приведена на рисунке 3 [19].

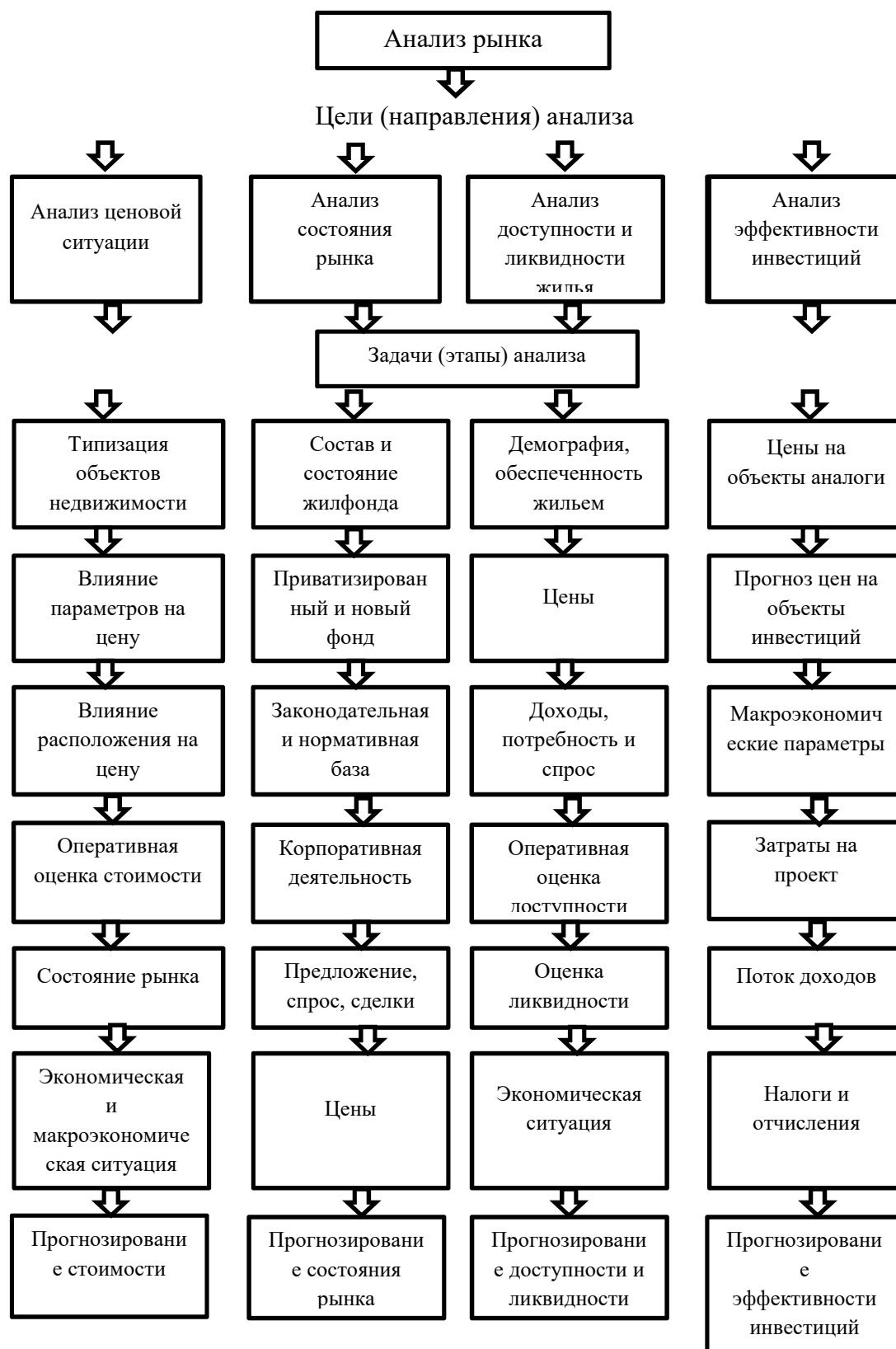


Рис.3. Структура целей и этапов анализа рынка недвижимости

*Сост.по источн.: Российская гильдия риэлторов. . URL:

<http://www.rgr.ru/Sertifikaciya/Analitics/SertifikaciyaAnalyst/Recommendation/Methodology/default.aspx>

Основные подходы к анализу рынка недвижимости:

- 1) анализ от общего состояния экономики к конкретной недвижимости;
- 2) анализ от конкретного объекта к общему положению дел в экономике.

В-первом случае, анализ начинается с оценки рыночного равновесия. Вначале изучаются данные о доходах населения и другие данные, которые служат индикатором спроса, так же собирается информация об объеме свободных и занятых площадях, об объеме строительства жилой и коммерческой недвижимости, имеющиеся предложения от конкурентов по аналогичной недвижимости. На основании полученных данных делается вывод о наличии равновесия между спросом и предложением, и дальнейшем сохранении ситуации. Следующим этапом производится анализ физических характеристик данного объекта недвижимости и его окружения, вероятность альтернативного использования данной недвижимости, оценка рыночной реакции на данный вариант использования и оказываемое влияние на его стоимость.

Второй метод предполагает, что сначала производится анализ самого объекта недвижимости, его характеристики, потенциальных участников данного рынка, и в конце динамика спроса и предложения в данном сегменте рынка [20].

Оба подхода включают: оценку рыночного равновесия; анализ вероятного альтернативного использования недвижимости, оценку рыночной реакции на данный вариант и влияние на стоимость.

Анализ рынка недвижимости включает следующие задачи: – идентификация объекта недвижимости;

– идентификация рынка недвижимости, на котором объект конкурирует;

– анализ спроса;

– анализ конкурирующего предложения;

– анализ состояния рыночного равновесия.

Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости включает следующие операции:

- определение массива необходимых данных;
- выбор источников информации;
- сбор необходимых данных;
- систематизация, обработка и анализ полученных данных;
- выводы по проведенному анализу.

Существует несколько основных методик, которые используют на различных этапах анализа рынка недвижимости. Среди самых точных распространенных можно выделить:

- Статистическое изучение информации, позволяющее выделить закономерности в огромном количестве числовых данных, полученных в ходе сбора информации. Этот вид анализа обладает наибольшей популярностью и является обязательным элементом любого исследования, касающегося рынка недвижимости. Эта методика включает в себя более мелкие подвиды – сегментацию, анализ динамики, вариационные анализ, ранжирование, корреляционный и интервальный анализы.

- Сравнение данных в разных группах полученной информации. Основанием для сравнения могут быть как количественные, так и качественные признаки. Сравнительный анализ рынка недвижимости может быть двух видов – косвенный и прямой.

- Кластерный анализ сегментов рынка по географическому принципу. Он помогает выявить структуру всех существующих на рынке объектов недвижимости, провести их классификацию и определить, какие закономерности действуют в том или ином географическом кластере.

- SWOT-анализ, или ситуационное исследование. Он представляет собой рассмотрение внутренних и внешних факторов с точки зрения их отрицательного и положительного воздействия. Для этого проводится оценка других объектов недвижимости, земельных участков, концепций, а также собственных характеристик изучаемого объекта.

Изучение самого эффективного способа использования используется при анализе рынка недвижимости, чтобы определить, какая гипотеза наиболее соответствует развитию на конкретной территории. Определение наилучшего использования базируется на максимальной эффективности маркетинга, высокой доходности, а также юридической, физической и финансовой допустимости.

Инвестиционный и финансовый анализ используется в исследовании рынка недвижимости при создании концепции на различных этапах работы. В эту категорию входят прогноз прибыли, которую может принести отрасль, расчет возможного объема инвестиций, проектирование моделей динамики денежных средств, а также исследование рисков и финансовой эффективности.

Комплексный анализ рынка недвижимости с использованием нескольких или всех указанных выше методик позволяет составить максимально точное представление о состоянии рынка и судьбе отрасли на краткосрочный или долгосрочный период [2].

Таким образом, единой информационной базы, из которой берутся сведения, положенные в основу исследований рынка недвижимости не существует. Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности. Существует несколько основных методик, которые используют на различных этапах анализа рынка недвижимости. Среди самых точных распространенных можно выделить: статистическое изучение информации, сравнение данных в разных группах полученной информации, кластерный анализ сегментов рынка, SWOT-анализ, или ситуационное исследование.

2. Анализ рынка жилой недвижимости

2.1 Типология факторов, оказывающих влияние на региональный рынок жилой недвижимости

Исследование рынка недвижимости - вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Объектом анализа и оценки является рынок недвижимости как сложная саморегулируемая и управляемая система.

Предметом являются структура, свойства и процессы функционирования рынка [1].

Если рассматривать рынок недвижимости как интегрированную категорию с характерными чертами, присущими другим видам рынков (рынков товаров, услуг, инвестиций и др.), то с уверенностью можно сказать, что рынок недвижимости тесно связан с созданием условий, необходимых для осуществления любой деятельности человека – производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной. Исходя из этой особенности, степень развития рынка недвижимости различных стран и/или отдельных его секторов можно охарактеризовать по сложившимся специфическим условиям, сформированным под влиянием большого количества факторов, а также по основным направлениям определения цены и динамики стоимости квадратного метра того или иного вида объекта недвижимости.

Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости любой страны, зависят от форс-мажорных ситуаций, политического, экономического, социального и иного положения в каждой стране.

На функционирование рынка недвижимости влияет множество факторов, которые можно подразделить на следующие группы:

– Демографические: увеличение численности местных жителей, престижность населенного пункта делают жилье более дорогостоящим. С этим связана урбанизация – укрупнение наиболее перспективных городов за счет роста их населения. Также к данному фактору относится изменение численности населения, уровня рождаемости и смертности, миграции, плотность населения;

– Политические - определяются политическими процессами, проходящими в стране, а также законодательной базой, стимулирующей или, наоборот, подавляющей покупательскую активность. Важную роль играют и государственные программы, связанные с ипотечным кредитованием;

– Экономические - важнейший факторами которого являются финансовая стабильность и благополучие региона. Помимо покупательской активности местных граждан, в развитие города могут вкладывать и зарубежные инвесторы, тем самым дополнительно стимулируя развитие экономики. К экономическим факторам, влияющим на функционирование рынка недвижимости можно отнести уровень и динамику доходов физических и юридических лиц; дифференциацию доходов потенциальных покупателей; состояние предпринимательской активности; возможность привлечения заемных средств; цены на рынке недвижимости; стоимость строительства; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение, уровень доходов и занятости населения, платежеспособность, ключевая ставка ЦБ, которая влияет на ставку по ипотечному кредиту и др.;

– Социально-культурные - это уровень жизни населения страны, безопасность, состояние инфраструктуры, тенденции изменения численности населения; возрастной состав населения; уровень культуры; социальный статус, доступность медицины и образования оказывают заметное влияние на состояние рынка жилья;

– Научно-технические: обуславливают качество материалов и уровень технологий проведения строительных работ. Соответственно они могут ускорять процесс возведения новых жилых массивов, упрощать ремонтные работы, что позитивно сказывается на стоимости объектов и скорости их сдачи в эксплуатацию;

– Природно-географические Климат, рельеф, наличие природных ресурсов, минеральных вод, морского побережья и т.д.;

– Административные факторы, обуславливающие изменения на рынке недвижимости - это различного рода ограничения; контроль; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.)

Состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология и местонахождение недвижимости определяют группу таких факторов воздействия на рынок недвижимости как окружающая среда. Немаловажным фактором воздействия на состояние рынка недвижимости является физическое качество самой недвижимости.

Рынок недвижимости, как и любой иной, чутко реагирует на изменения, происходящие в стране. В условиях смены социально-экономической формации и обвального падения производства, вложения в офисные и жилые помещения были одним из наиболее действенных способов защиты капитала от инфляции.

Можно выделить следующие основные факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости: политическую и финансовую нестабильность; политика власти на первичном рынке; криминогенную обстановку на рынке; несовершенство законодательства.

Важнейшим фактором рынка жилья является состояние жилищных условий населения, которое характеризуется такими показателями, как объем жилищного фонда, его движение, капитальный ремонт и реконструкция, благоустройство жилищного фонда и обеспеченность населения жильем. Но рынок должен анализироваться только в совокупности с рыночными

показателями по нему. Такая система показателей позволяет определить направления повышения эффективности управления системой рынка жилой недвижимости в регионах, а также способствуют разработке научных основ оптимизации эффективности управления процессом развития жилищного строительства как сложной макросистемой в условиях региона [14].

Таким образом, на функционирование рынка недвижимости влияют различные факторы, которые можно подразделить на следующие группы: природно-климатические, демографические, экономические, социально-культурные, административные и научно-технические.

2.2 Современное состояние рынка жилой недвижимости Вологодской области

Одним из показателей, используемых при анализе рынка, является состояние жилищного фонда.

В 2021 году в России возведено 10,1 тысяч многоквартирных домов, населением построено 373,4 тыс. жилых домов. Всего, по данным статистики, в стране построено 1 206,3 тыс. новых квартир.

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых помещений в 2021 году составила 92 561,5 тыс. кв м (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства). Из них МКД – 43,5 млн. кв. м, ИЖС – 49,1 млн. кв. м. По сравнению с 2020 годом объемы ввода жилья увеличились на 12,7%, сообщает Росстат.

Объем ввода жилья в 2018 году составил 75,7 млн кв. м, в 2019 году – 82,0 млн кв. м, в 2020 году – 82,2 млн кв. м, в 2021 году – 92,6 млн кв. м [16].

Вологодская область в рейтинге регионов РФ по строительству жилья в 2021 году среди Северо-Западного федерального округа заняла 4 место вслед за г. Санкт-Петербургом, Ленинградской и Калининградской областью. Было введено 639,1 тыс. кв м общей площади жилых помещений, что составляет 127,8% к 2020 году.

Осуществим оценку влияния различных факторов на количество введенного в эксплуатацию жилья. Исходные данные для корреляционного анализа взяты из статистических сборников «Регионы России. Социально-экономические показатели 2021» и «Россия в цифрах 2021».

В качестве показателей, предположительно влияющих на Ввод в действие общей площади жилых помещений, были взяты следующие факторы:

– природно географические - площадь территории;

– социально-культурные - численность населения, уровень занятости населения, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя;

– научно-технические - используемые передовые производственные технологии;

– экономические - среднедушевые денежные доходы, валовой региональный продукт, средние цены на первичном и вторичном рынке жилья, оборот розничной торговли, инвестиции в основной капитал.

Исходные данные, используемые в регрессионном анализе, представлены в Приложении 1.

Регрессионный анализ проводился с помощью программного обеспечения в Microsoft Excel. Данные по показателям брались по субъектам Федерации. Из анализа были исключены нетипичные регионы – города федерального значения – г.Санкт-Петербург, г.Москва, г.Севастополь, а также субъекты, по которым отсутствовали статистические данные - Мурманская область, Ненецкий автономный округ, республика Тыва, Чукотский автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ.

Согласно полученным данным $R\text{-квadrat}=0,95>0,8 \Rightarrow$ расчетные параметры модели на 94,6% объясняют зависимость между изучаемыми параметрами, однако стандартная ошибка модели равна 311,59, она показывает насколько в среднем отклоняются наблюдаемые значения от линии регрессии. Величина ошибки достаточно высокая, так как все регионы имеют благоприятные условия для проживания. Благоприятными и условно-благоприятными для жизни считаются Северо-Западный, Центральный, часть Уральского округа и часть Дальневосточного округа. В холодных регионах среднедушевые денежные доходы выше средних по стране, однако климатические условия, уровень жизни, развитость инфраструктуры недостаточно высокие, поэтому новое жилье строится там значительно медленнее.

Коэффициент $-1145,35$ показывает, каким будет Y , если все переменные в рассматриваемой модели будут равны 0. То есть на значение анализируемого параметра влияют и другие факторы, не описанные в модели.

Площадь территории в пределах данной модели влияет на Ввод в действие жилых домов $-0,11$ (это небольшая степень влияния), т.е. чем больше площадь территории, тем меньше вводится жилья.

Исходя из анализируемых факторов, наибольшее влияние на ввод жилья оказывает стоимость уровень занятости населения, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, инвестиции в основной капитал, оборот розничной торговли. Результаты регрессионного анализа представлены в Приложении 2.

С 2000-2021 наблюдался рост объема жилищного фонда, и к концу 2021 по сравнению с 2020 данный показатель увеличился на 477 тыс.кв.м. Так как расчет показателей с 2000 по 2015 годы проводился раз в 5 лет, а с 2018 года данные статистические исследования проводились ежегодно, то решено было рассматривать оба временных промежутка по отдельности.

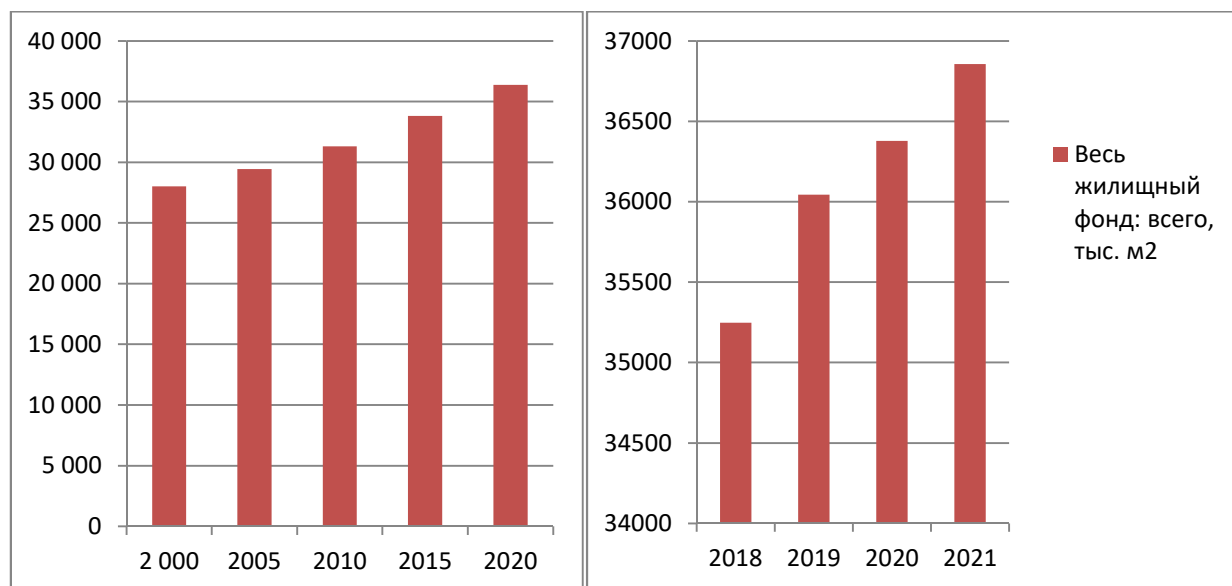


Рис. 4. Жилищный фонд Вологодской области, тыс.кв.м

*Сост. по источн.: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. URL: <https://rosstat.gov.ru/>

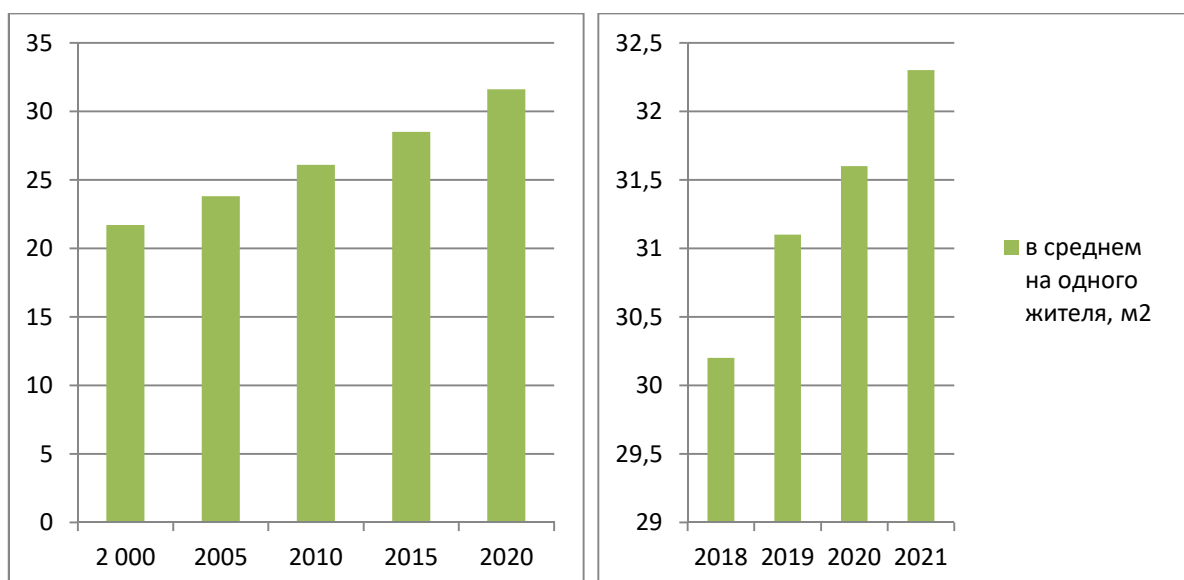


Рис.5. Жилищный фонд в среднем на одного жителя

*Сост.по источн.: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. URL: <https://rosstat.gov.ru/>

Городской жилищный фонд – 23 320,2 тыс. кв. метров (64,1%);
Сельский жилищный фонд – 13 057,7 тыс. кв.м (35,9%) [9].

Согласно данным статистического сборника Вологодская область в цифрах можно сделать следующие выводы:

Во-первых, с каждым годом наблюдается тенденция роста числа зарегистрированных прав на основании совершенных сделок по договорам купли-продажи (рисунок 6). Так в 2021 году число зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли продажи составило 41075, в 2020 году - 39374, в 2019 году – 37802, в 2018 - 37803, в 2017 – 35022. Общая площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договоров купли-продажи, также возросла и составила в 2021 году – 1547,5 тыс.кв.м, тогда как в 2020 была 1458 тыс.кв.м. Так как возросло количество сделок.



Рис.6. Число зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи гражданам и юридическим лицам

*Сост.по источн.: Вологодская область в цифрах.2021: крат. стат. сб./

Вологда:Вологдастат,2022 г.- 130с.

Во-вторых, наблюдается увеличение ввода в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в сравнении с 2020 годом на 998 и 52 объекта соответственно.

В- третьих, в период с 2017 –по 2019 годы наблюдался рост ввода в действие жилых домов на территории Вологодской области: 2017 г .- 542,3 кв.м; 2018г. - 535,5 кв.м; 2019г. – 585,1 кв.м, в 2020г. – наблюдается спад – 500 кв.м общей площади жилых помещений, а в 2021 – 639,1 кв.м. Среди всех субъектов РФ по вводу жилья на 1000 человек область занимает 36-е место [9].

В-четвертых, доля однокомнатных квартир в 2020 году стала меньше и больше двух-, трех-, четырехкомнатных. В связи с отсутствием сведений о количестве комнат в построенных населением жилых домах, с 2021 года информация о распределении квартир в процентах от общего ввода не разрабатывается. Также заметна тенденция роста среднего размера площади жилых помещений. Данные показатели приведены в таблице 4.

Таблица 4

Основные характеристики построенных квартир¹

	2017	2018	2019	2020	2021
Число квартир	9086	8335	8875	7046	7874
Их средний размер, кв.м площади жилых помещений	59,7	64,2	65,9	71,0	81,2
Из них по видам квартир в % от общего числа ввода:					
однокомнатные	51,9	60,3	54,9	45,1	...
двухкомнатные	33,2	29,7	31,6	36,7	
трехкомнатные	14,3	9,7	13,0	16,9	
четырекомнатные и более	0,6	0,3	0,5	1,3	

¹ Сост. по источн.: Вологодская область в цифрах.2021: крат. стат. сб./

Вологда: Вологдастат, 2022 г. - 130с.

В соответствии с данными статистики и аналитики Росреестра «Сведения за 2019 год, предусмотренные Методикой расчета показателя «Количество семей, улучшивших жилищные условия» за отчетный период (прошедший год), утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.2019 № 915» и «Сведениями за 2020 год Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», представленными в таблице можно сделать вывод о том, что количество зарегистрированных прав собственности на жилые помещения в период с 2019 по 2020 годы возросло на 6126. Вологодская область занимает третье место по количеству зарегистрированных прав собственности граждан по Северо-Западному федеральному округу после Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Сокращается число зарегистрированных прав собственности граждан Российской Федерации на основании договоров участия в долевом строительстве, как по Вологодской области, так и по Северо-Западному федеральному округу [10].

В соответствии с данными Управления Росреестра по Вологодской области за 12 месяцев 2020 года количество учетно-регистрационных действий практически соответствует аналогичному показателю 2019 года

(406452), расхождение составляет менее 1%. Незначительное снижение учетно-регистрационных действий связано с уменьшением заявительной активности вологжан, на которых, в первую очередь, повлияли действовавшие на протяжении большей части 2020 года ограничительные меры по нераспространению новой коронавирусной инфекции COVID-19. За 1 полугодие 2021 года осуществлено 276 383 учетно-регистрационных действий, что практически соответствует аналогичному показателю 2020 года (261 673).

В то же время увеличилось количество зарегистрированной ипотеки на 14,3% (2019 год – 22 899, 2020 год – 26 175), что обусловлено наличием льготных программ по выдаче кредитов на покупку жилья. Данная динамика прослеживается и в 2021 году – за первое полугодие 2021 года увеличилось количество зарегистрированной ипотеки на 18% (2020 год – 10 468, 2021 год – 12 351).

Зафиксирован рост количества зарегистрированных прав на жилые помещения по сравнению с 2019 годом – на 14,3% (83 658 – 2019 год, 94 844 – за 2020 год). В первом полугодии 2021 года возросло количество зарегистрированных прав на жилые помещения по сравнению с 2020 годом – на 68,6% (33 192 – 2020 год, 55 965 – за 2021 год).

Таблица 5

Сведения Росреестра за 2019- 2020 годы¹

	Количество зарегистрированных прав собственности физических лиц на жилые помещения на основании договора купли-продажи за 2019 год	Количество зарегистрированных прав собственности граждан Российской Федерации на основании договоров участия в долевом строительстве за 2019 год	Количество зарегистрированных прав собственности физических лиц на жилые помещения на основании договора купли-продажи за 2020 год	Количество зарегистрированных прав собственности граждан Российской Федерации на основании договоров участия в долевом строительстве за 2020 год
Всего по Северо-	349 251	123 508	363 011	107 285

Западному федеральному округу				
Республика Карелия	16 016	2 266	16 518	2 156
Республика Коми	22 704	2 657	22 515	2 260
Архангельская область	17 822	1 708	24 796	2 556
Ненецкий автономный округ	534	2	655	20
Вологодская область	32 329	5 956	38 455	4 211
Калининградская область	29 536	13 193	31 398	11 167
Мурманская область	18 577	60	18 222	4
Новгородская область	17 075	2 029	19 906	1 635
Псковская область	16 450	2 301	15 484	1 821
Санкт-Петербург	108 287	60 005	114 558	61 788
Ленинградская область	349 251	123 508	60 504	19 667

¹ Официальный сайт Росреестра. URL:<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Так как недвижимость является дорогостоящим активом, большинство сделок осуществляется с использованием инструмента ипотеки. Одним из ключевых показателей доступности ипотеки для населения является процентная ставка по кредиту. По данным Центрального банка Российской Федерации динамика показателя с каждым годом снижается: на 27.03.2017 г. ставка была 11,5 %, на 12.02.2018 – 9,25%, на 17.06.2019 – также 9,25%, к 27.07.2020 года она достигла минимума за анализируемый период и составила – 6.00%, а в 2021 году она снова начала расти и на 13.09.2021 она составила - 8,50% [15].

По состоянию на 1 июня 2022 года средневзвешенная ставка по жилищным кредитам установилась на уровне 6,17%, следует из материалов Центробанка (рисунок 11) [12].

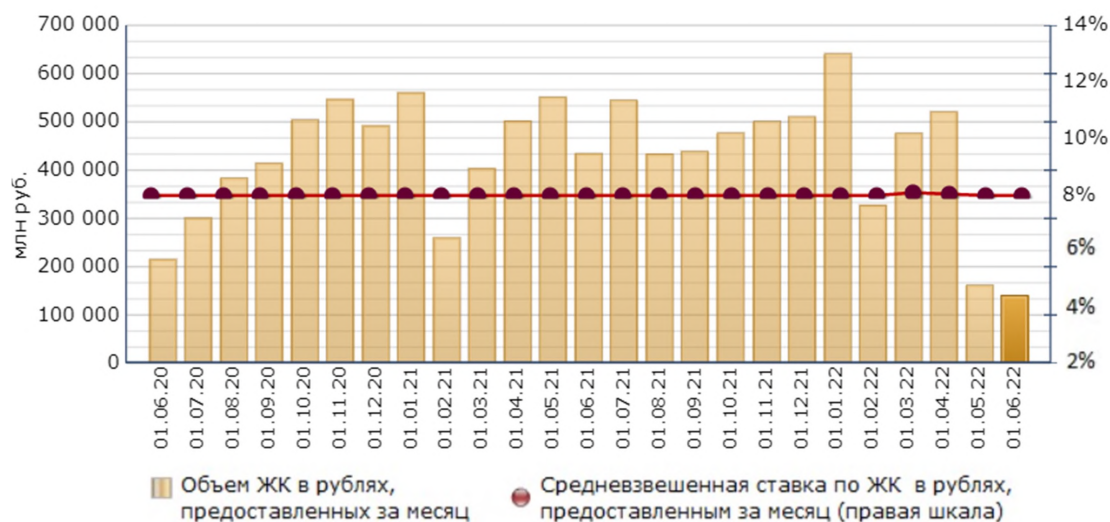


Рис.7. Жилищные кредиты, предоставленные за месяц, в рублях

*Сост. по источн.: Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации.

URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/HL/>

Снижение ставки по ипотеке было обусловлено уменьшением ключевой ставки Центрального банка. Однако в рамках данной ситуации при разработке Центральным банком мероприятий, направленных на снижение волатильности на финансовые рынки и влияния пандемии коронавирусной инфекции COVID-19 на финансовый сектор, будет трудно спрогнозировать изменение динамики ключевой ставки и ставки по ипотечным кредитам.

Еще одним показателем рынка жилой недвижимости является Динамика цен по фактическим сделкам. Так исходя из данных за 2017 -2021 годы (рисунок 8) можно сделать вывод, что средняя цена кв.м по фактическим сделкам на первичном рынке увеличилась и составила на сегодняшний день (31.03.2022) – 66 481 руб.

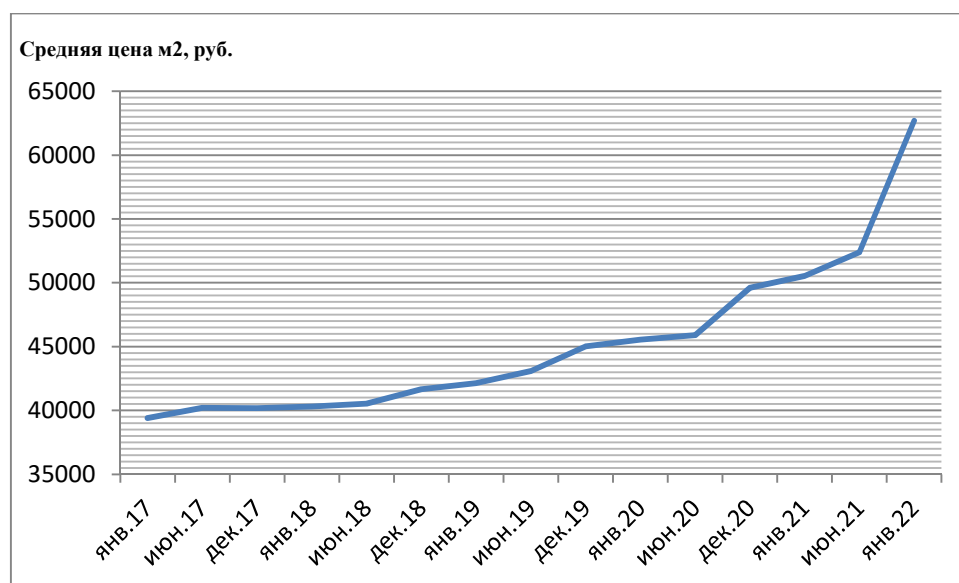


Рис.8. Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок
Вологодской области

*Сост. по источн.: СБЕРИндекс.

URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_secondary_market

Динамика цен по фактическим сделкам, вторичного рынка Вологодской области представлена на рисунке 9. Данные были получены на основании объявлений о продаже. Можно также прийти к выводу, что цена квадратного метра площади в период с 2019 по 2022 годы выросла. По состоянию на январь 2022 года она составляет 59 819руб. В то время как предложение на рынке вторичной недвижимости снизилось на конец мая 2022 года до 6550 объявлений о продаже, в то время как на начало 2019 года оно составляло – 9404 объявления, а пик предложения приходился на декабрь 2019 года – 16 078 [21].

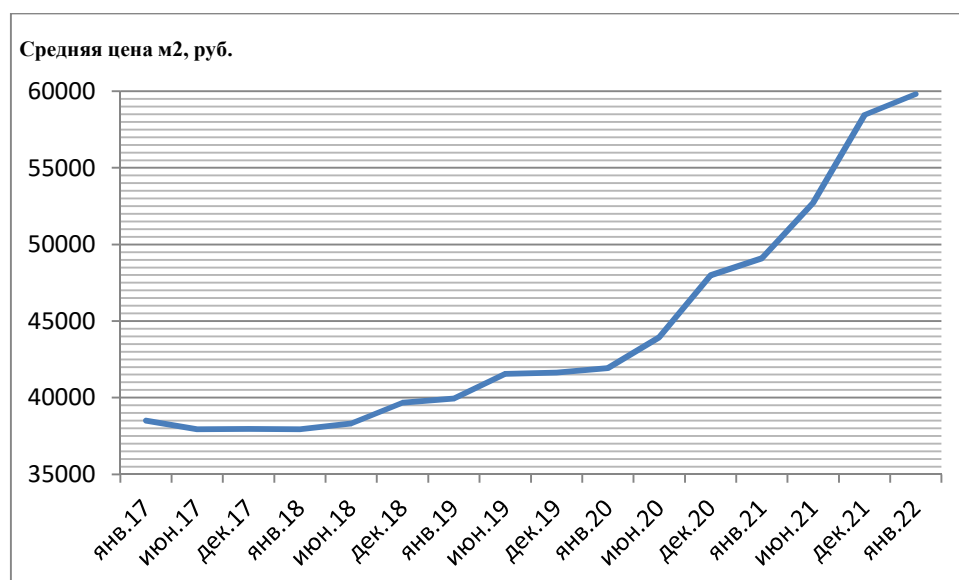


Рис.9. Динамика цен объявлений, вторичный рынок

*Сост. по источн.: СБЕРИндекс.

URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_secondary_market

Таким образом, цена на первичном и вторичном рынках отличаются не существенно. На сегодняшний день предложение на рынке недвижимости снизилось, так как наблюдается сокращение числа введенных в эксплуатацию объектов, а также на рынок недвижимости оказала влияние пандемия, в связи, с чем недвижимость является более надежным активом для инвестирования, особенно в перспективе на длительный срок. Люди не торопятся продавать недвижимость, так как ожидают дальнейшего повышения уровня цен.

Жителям Вологодской области в 2020 году выдано 16,6 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 29,7 млрд рублей. Объем предоставленных займов по сравнению с 2019 годом вырос на 51,4% или на 10,1 млрд рублей, а их количество более чем на треть.

При этом качество ипотечного кредитного портфеля повысилось, доля просроченной задолженности снизилась на 1 января 2021 года до 0,7% по сравнению с 0,8% годом ранее.

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в декабре 2020 года составила 7,6%, что на 1,4 п.п. меньше, чем в 2019 году.

«Спрос на ипотечные кредиты поддержали программы льготной ипотеки с госучастием и процентные ставки банков по ипотеке, которые ощутимо снизились вслед за ключевой ставкой. Кроме того, многие жители региона рассматривают приобретение недвижимости как возможность сохранения средств», – отметил управляющий Отделением по Вологодской области Северо-Западного главного управления Банка России Алексей Щербинин [13].

Вологодская область улучшила позиции в Рейтинге регионов России по развитию ипотеки. В этом году наш регион поднялся на одну строчку рейтинга и занял 14-е место (в Рейтинге 2020-го года Вологодчина занимала 15-е место).

По данным составителей рейтинга, Вологодская область показала следующие результаты:

- количество выданных ипотечных кредитов за последние 12 месяцев на 1000 человек экономически активного населения - 34,0 (в 2020 году - 22,6);

- динамика количества ипотечных кредитов за пять месяцев 2021 года относительно первых пяти месяцев 2020-го - 21,8;

- средний размер ипотечного кредита в 2021 году, в миллионах рублей - 2,00 (в 2020 году - 1,66).

Первую строчку Рейтинга развития ипотеки в России-2021 занимает Ханты-Мансийский автономный округ - здесь 45 человек из тысячи взяли за последние 12 месяцев кредит на покупку жилья. Это в 1,7 раза больше, чем в среднем по стране, и в 8,5 раза больше, чем у замыкающей список Ингушетии.

На второй и третьей позициях находятся Тюменская область и Ямало-Ненецкий автономный округ [17].

Из чего можно заключить, что в последние годы темпы строительства в нашей стране достигли рекордных величин. Объем вводимого жилья по стране в 2021 году достиг отметки 92,6 млн кв. м. Общая площадь жилищного фонда Вологодской области с 2000 по 2021 годы также возрастала: и к концу 2021 по сравнению с 2020 выросла на 477 тыс.кв.м, в области преобладает городской жилищный фонд. Так как растет общая площадь жилищного фонда, следовательно, растет и ввод жилья в эксплуатацию и соответственно увеличивается количество сделок с объектами, подлежащей государственной регистрации. Большинство сделок с недвижимостью проводятся с использованием инструмента ипотеки. Наш регион занимает 14 место в рейтинге развития ипотеки в России-2021.

3. Опыт регулирования регионального рынка жилой недвижимости

3.1 Инструменты регулирования регионального рынка недвижимости

Регулирование рынка недвижимости, как правило, преследует следующие цели:

- поддержание порядка на рынке, создание нормальных условий для работы всех участников рынка;
- обеспечение соблюдения участниками законодательства при осуществлении операций с объектами недвижимости;
- создание и поддержание условий для справедливого налогообложения объектов недвижимости, операций с ними и участников рынка недвижимости;
- защита участников рынка от недобросовестности и мошенничества отдельных лиц или организаций;
- обеспечение процесса ценообразования на недвижимость на основе сбалансированного спроса и предложения;
- создание условий для инвестирования и финансирования объектов недвижимости, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости (строительство, производство);
- создание новых рынков, поддержка необходимых обществу рыночных структур, рыночных нововведений и т. п.;
- воздействие на рынок с целью достижения каких-то общественных целей (например, для повышения темпов роста экономики, снижения уровня безработицы, решения жилищной проблемы, оздоровления экологической среды и т. д.).

Таким образом, основная цель регулирования рынка недвижимости состоит в обеспечении его устойчивости, сбалансированности и эффективности [26].

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:

- идеологической и законодательной инициативы (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации);
- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;
- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;
- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;
- контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух элементов:

- 1) государственные и муниципальные органы и организации;
- 2) государственные и иные нормативные акты.

В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

- путем прямого вмешательства, т.е. административным способом;
- косвенным воздействием или экономическими методами управления.

Прямое административное управление включает совокупность следующих приемов:

- создание нормативной базы — законов, постановлений, инструкций, правил, положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости в центре и в регионах;

- отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости — лицензирование, регистрация, предоставление прав уполномоченных лиц органами исполнительной власти по совершению сделок с объектами государственной и муниципальной собственности;

- установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;

- контроль за соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил;

- введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом и поддержание правопорядка на рынке;

- выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд.

Административное управление не связано с созданием дополнительных материальных стимулов или штрафных санкций. Оно основывается на силе государственной власти и включает в себя меры запрета, принуждения или разрешения.

Экономические методы управления рынком недвижимости осуществляются с помощью:

- 1) системы налогообложения имущества и льгот (ставки налогов, освобождение от них);

- 2) регулирование учетной ставки (дисконтной политики Центрального Банка);

- 3) выпуска и обращения жилищных сертификатов;

4) предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий для жилищ и строительства на коммерческой основе;

5) реализации государственных целевых программ;

6) амортизационной политики;

7) внешнеэкономической деятельности [3].

Высшей формой управления рынком недвижимости является государственное экономическое программирование. Целевые программы бывают обычные и чрезвычайные, по времени действия – краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные.

В стране управление объектами недвижимости распределено между различными ветвями власти, которые считаются независимыми в своей деятельности (рисунок 10).

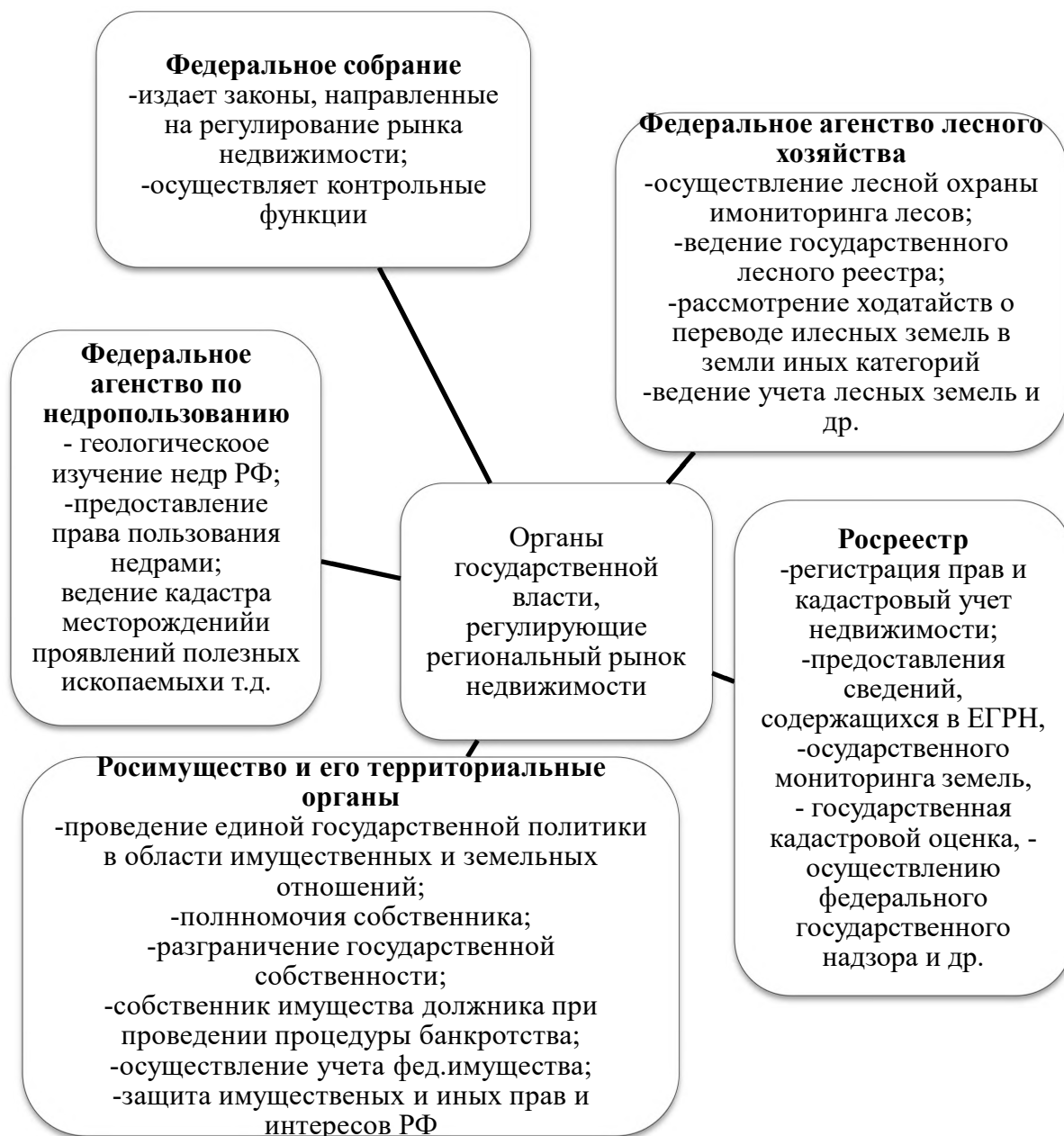


Рис.10 – Органы государственной власти и их полномочия в рамках регулирования рынка недвижимости

Муниципальные органы власти также принимают участие в управлении недвижимым имуществом. Например, в сфере регулирования лесных отношений в компетенцию районных (городских) администраций входят:

- учет лесного фонда;
- организация мероприятий по охране лесов;

- принятие решений о предоставлении участков;
- организация и проведение лесных торгов и конкурсов по предоставлению лесного фонда в пользование и др.

В управлении нежилыми зданиями и сооружениями действует четкое правило: решения по распоряжению недвижимостью принимает соответствующий собственник [3].

Представительные органы государственной власти (федеральные, региональные и муниципальные) в интересах населения принимают законы и иные нормативные правовые акты, устанавливающие порядок владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости, а также осуществляют контрольные функции. Исполнительные органы государственной власти осуществляют распоряжение государственной недвижимостью в соответствии с действующим законодательством. Государственное регулирование рынка недвижимости представлено на рисунке 11.



Рис.11. Государственное регулирование рынка недвижимости

Недвижимое имущество в настоящее время становится важнейшей составляющей региональной экономики и оказывает существенное влияние на экономическое, социальное и политическое развитие региона. Являясь категорией богатства и базой, без которой невозможно существование ни одного успешного государства, оно выполняет одновременно две важнейшие

функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п.[8].

Без рынка недвижимости невозможно существование рынка вообще, так как рынки труда, капитала, товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности. В целом рынок недвижимости, так же как и рынки труда (население), капитала (фондовый и финансовый рынки), товаров и услуг, является базовой составляющей рыночной экономики, без которой невозможно его существование.

С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование различных сфер жизни общества и материального производства, в том числе на региональном уровне [7].

Российские региональные рынки недвижимости характеризуется неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Региональный рынок недвижимости представляет собой перспективную сферу вложения капитала. Важное значение рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней. В 2020 году наблюдался рост цен на жилую недвижимость как на первичном рынке жилья по Российской Федерации – на 4%, так и на вторичном рынке жилья – на 5,7% к концу предыдущего периода (2019г) [11].

Средний рост цен за метр жилой площади в различных регионах страны значительно отличается. Этот факт, а также другие события позволяют утверждать о неравномерности развития рынков жилой недвижимости в разных регионах страны. Основной причиной рекордного роста цен стало значительное увеличение платежеспособного спроса на

недвижимость, основанное в первую очередь на ограниченном предложении недвижимости, развитии ипотечного кредитования, государственной поддержки отдельных категорий граждан и ряда других.

Можно сделать вывод о том, что государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах: путем прямого вмешательства и косвенным воздействием. Административное управление представляет собой создание нормативной базы; отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости; установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам; контроль за соблюдением установленных норм и правил; выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд. Экономические методы управления рынком недвижимости осуществляются с помощью: системы налогообложения; регулирования учетной ставки; выпуска и обращения жилищных сертификатов; предоставление гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий для жилищ и строительства на коммерческой основе; реализации государственных целевых программ; амортизационной политики; внешнеэкономической деятельности.

3.2 Действующие программы развития регионального рынка недвижимости

Реализация государственных программ Вологодской области обеспечивает достижение основных целей социально-экономического развития региона.

На данный момент в Вологодской области реализуются следующие государственные программы:

- «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и формирование комфортной среды проживания на 2014-2020 годы»;
- «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и создание благоприятных условий проживания на 2021-2025 годы»;
- «Комплексное развитие сельских территорий Вологодской области на 2021-2025 годы» (в рамках которой действует подпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем сельского населения») [13].

На территории области в соответствии с Постановлением Правительства Вологодской области от 25.02.2019 № 186 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии из областного бюджета на возмещение недополученных доходов акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования Вологодской области» при продаже закладных, выданных по договорам ипотечного займа» действует региональная программа «Вологодская семейная ипотека».

Участником программы могут быть семьи, соответствующие следующим требованиям:

- при рождении в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года первого ребенка и (или) последующих детей;
- многодетные семьи, имеющие 3-х и более детей в возрасте до 18 лет вне зависимости от даты рождения детей;
- молодые семьи или неполные молодые семьи, состоящие из одного родителя, имеющие одного или более детей в возрасте до 18 лет, в которых

возраст каждого из супругов на дату подачи заявления о заключении договора займа не превышает 35 лет.

Под нуждающимися в жилых помещениях понимаются молодые семьи, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, которые установлены статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, вне зависимости от того, поставлены ли они на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Такие семьи могут получить ипотечный заем по сниженной процентной ставке. По программе можно оформить или рефинансировать (перекредитовать) ипотеку на вторичном или первичном рынке.

Общие условия:

- сумма – от 500 000 до 3 000 000 рублей;
- срок ипотеки – от 3 до 30 лет

Ставка устанавливается ниже на 4,5%, чем ставка по используемой программе АО «Банк ДОМ.РФ» на весь срок займа.

Требования к заемщику

- гражданство РФ;
- возраст от 21 до 65 лет на дату погашения кредита;
- подтвержденный доход и занятость;
- проживание на территории Вологодской области на момент получения ипотечного займа;
- соответствие одной из категорий граждан, имеющих право на участие в программе;
- имущественное страхование.

Дополнительные требования при рефинансировании ранее оформленной ипотеки:

- оплачено не менее 6 плановых платежей по ипотеке;

- не проводилась реструктуризация;
- отсутствуют текущая просроченная задолженность и просроченные платежи сроком более 30 дней.

Еще одной мерой поддержки семей является - Семейная ипотека с государственной поддержкой. Ей могут воспользоваться:

- Семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился первый ребенок или последующие дети, могут рассчитывать на получение ипотеки по льготной ставке до 6%;
 - Семьи, в которых воспитывается ребенок с инвалидностью;
- Ипотечный кредит можно оформить до 31 декабря 2023 года;
- Родители усыновленных (удочеренных) детей могут принять участие в программе. Важно, чтобы выполнялось условие о том, что дата рождения одного из детей должна укладываться в срок действия программы (то есть с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года).

Условия программы:

- Процентная ставка от 5,5% — на весь срок кредитования
- Первый взнос от 15%

Семейной ипотекой можно воспользоваться для покупки жилья на первичном рынке (например, квартиры в новостройке, строящемся жилом комплексе или частного дома с земельным участком). При этом продавцом обязательно должно выступать юридическое лицо (застройщик).

Также кредит можно использовать для строительства индивидуального жилого дома или покупки земельного участка с дальнейшим строительством на нем частного дома. Важно, что все работы должны проводиться по официальному договору подряда с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

Кроме того, семейная ипотека позволяет приобрести жилье и на вторичном рынке у физических лиц, если оно расположено в сельском поселении на территории Дальневосточного федерального округа.

Срок кредитования от 3 до 30 лет

Сумма займа – не менее 500 тыс.руб. и не более:

– 12 млн.руб. для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области

– 6 млн. руб. для остальных регионов

Предоставление социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья регулируется Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

Условия программы:

1) возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет;

2) у семьи есть доходы, позволяющие получить кредит, либо иные денежные средства, достаточные для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты;

3) молодая семья признана нуждающейся в жилом помещении.

Размер социальной выплаты рассчитывается исходя из размера общей площади жилого помещения, количества членов молодой семьи и норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию, в котором молодая семья включена в список участников программы.

При этом размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер социальной выплаты, составляет:

- для семьи, состоящей из двух человек (молодые супруги или один молодой родитель и ребенок), - 42 кв. м;

- для семьи, состоящей из трех или более человек- по 18 кв. м на одного человека.

Предоставляется однократно.

За предоставлением выплаты обратиться необходимо в органы местного самоуправления.

Согласно постановлению Правительства Вологодской области от 29 января 2010 года № 49 «О регулировании некоторых вопросов предоставления жилых помещений по договорам социального найма или единовременной денежной выплаты на строительство или приобретение жилого помещения, установленной Федеральным законом «О ветеранах», в рамках осуществления органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий по предоставлению мер социальной поддержки по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов» - формой предоставления мер социальной поддержки по обеспечению жильём ветеранов Великой Отечественной войны на территории Вологодской области является предоставление единовременной денежной выплаты на строительство или приобретение жилого помещения. Размер единовременной выплаты определяется исходя из общей площади жилья 36 квадратных метров и утвержденной по субъекту Российской Федерации средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья.

Ветераны могут использовать единовременную выплату на:

- приобретение жилого помещения по договору купли - продажи;
- строительство жилого помещения, в том числе с использованием механизма ипотечного кредитования, путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

22 марта 2021 года на заседании Правительства области принят проект постановления Правительства области, утверждающий порядок предоставления социальной выплаты детям-сиротам на приобретение в собственность жилого помещения, удостоверяемой сертификатом.

Право на предоставление такой меры поддержки будут иметь лица, которые относились к категории детей-сирот и достигли возраста 23 лет, в отношении которых до 1 января 2021 года вынесен судебный акт о

предоставлении жилого помещения, при наличии вступившего в законную силу определения суда об утверждении мирового соглашения об урегулировании судебного спора об обеспечении жилым помещением и при установлении обстоятельств, свидетельствующих об их удовлетворительной адаптации.

Обстоятельствами, свидетельствующими об удовлетворительной адаптации лиц, которые относились к категории детей-сирот, являются:

- наличие дохода от трудовой деятельности либо иного дохода за последний год;
- отсутствие осуждения за совершение преступления в течение последних пяти лет;
- отсутствие привлечения к административной ответственности за совершение административного правонарушения, посягающего на общественный порядок и общественную безопасность, в течение последних пяти лет;
- отсутствие факта заболевания алкоголизмом, наркоманией, токсикоманией, хроническими и затяжными психическими расстройствами.

Средства социальной выплаты могут быть направлены на приобретение на территории Вологодской области жилого помещения в виде отдельной квартиры или жилого дома по договору купли-продажи на первичном или вторичном рынке жилья.

Социальная выплата будет предоставляться в размере, рассчитанном исходя из общей площади жилья 33 квадратных метра и расчетного показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по данным Вологдастата.

На данные цели из областного бюджета в 2021 и 2022 годах предусматривается 86,3 млн. рублей ежегодно.

Прогнозно, социальные выплаты в 2021-2022 годах получат 120 лиц из числа детей-сирот (по 60 выплат ежегодно) [9].

В соответствии с Правилами выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 года № 153 (далее Правила), социальные выплаты по государственным жилищным сертификатам предоставляются гражданам следующих категорий:

- граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "Маяк", и приравненные к ним лица, вставшие на учет в качестве нуждающихся

- вынужденные переселенцы, состоящих в органах местного самоуправления на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

Социальная выплата предоставляется в размере, эквивалентном расчетной стоимости жилого помещения исходя из норматива общей площади жилого помещения, установленного для семей разной численности. Расчетная стоимость жилого помещения определяется исходя из норматива стоимости одного кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации. Норматив стоимости одного кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации определяется один раз в полугодие, средняя рыночная стоимость одного кв. метра общей площади жилья в соответствующем субъекте определяется ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Норматив общей площади жилого помещения для расчета размера социальной выплаты устанавливается в следующем размере:

- 33 кв. метра - для одиноко проживающего гражданина;
- 42 кв. метра - на семью из 2 человек;
- по 18 кв. метров на каждого члена семьи при численности семьи три человека и более.

В 2020 году планируется выдать 8 государственных жилищных сертификатов, в том числе:

- пострадавшим от радиации – 4 сертификата на сумму 7,3 млн. рублей;
- выехавшим из районов Крайнего Севера – 4 сертификата на сумму 6,8 млн. рублей.

На совершенствование жилищного обеспечения категории граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, вставших не позднее 1 января 2005 г. на учет в качестве нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий) в органах местного самоуправления субъектов Российской Федерации» направлен Федеральный закон от 08.12.2010 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О статусе военнослужащих» и об обеспечении жилыми помещениями некоторых категорий граждан».

Согласно Федеральному закону граждане по своему выбору могут получить:

- жилое помещение в собственность бесплатно;
- жилое помещение по договору социального найма;
- единовременную денежную выплату на приобретение или строительство жилья.

Норма предоставления жилого помещения в собственность или по договору социального найма составляет 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека.

Норматив общей площади жилого помещения для расчета размера социальной выплаты устанавливается в следующем размере:

- для одиноко проживающего гражданина - 33 кв. м.;
- на семью из 2 человек - 42 кв. м.;

– на каждого члена семьи при численности семьи 3 человека и более - по 18 кв. м.

Таблица 4 – Размер единовременной денежной выплаты¹

Количество членов семьи	Норматив общей площади, кв.м	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, рублей	Стоимость предоставляемого жилого помещения, рублей
Для одиноко проживающего гражданина	33	35 375	1 167 375
Для семьи из двух человек	42	35 375	1 485 750
Для семьи из трех человек	54	35 375	1 910 250
Для семьи из четырех человек	72	35 375	2 547 000
Для семьи из пяти человек	90	35 375	3 183 750

¹ Сост. по источн. Официальный сайт Департамента строительства Вологодской области.
URL: <https://depstroy.gov35.ru/vedomstvennaya-informatsiya/statistika/zhilishchnyy-fond/>

Программа «Военная ипотека»: Проблема обеспечения собственным жильем является актуальной для многих военных. Чтобы помочь ее решить государством был принят закон о накопительно-ипотечной системе для жилищного обеспечения военнослужащих, который позволяет им не дожидаться получения квартиры после окончания службы, а приобрести необходимое им жилье гораздо раньше. Идея программы заключается в следующем - заменить обязательство государства по предоставлению военным жилья деньгами.

Каждому участнику открывается накопительный ипотечный счет, на который государство ежемесячно производит денежные взносы. Формируются такие поступления за счет средств Федерального бюджета, а их величина устанавливается на законодательном уровне и ежегодно индексируется. Интересно, что на величину этих взносов не влияют ни род войск, ни воинское звание. Учет и последующее перечисление накоплений

осуществляет Федеральное учреждение «Росвоенипотека». Итак, став участником программы, военнослужащий может рассчитывать на получение так называемых накопительных взносов от государства, однако воспользоваться ими он сможет лишь в строго определенных случаях, которые установлены законом.

Сегодня получить накопленные средства будет можно:

- По истечении 20 лет службы;
- По прошествии 10 лет службы при увольнении из армии, в том числе, в виду достижения определенного возраста, признания ограниченно годным к службе или вследствие сокращения;
- Путем получения целевого жилищного займа, предоставленного Росвоенипотекой.

Ввиду того, что первые два условия ипотеки для военных довольно просты для понимания и сводятся к достижению военным определенной выслуги лет, после которой он сможет воспользоваться своим правом и получить деньги от государства, более подробно следует остановиться на жилищном займе, который позволяет приобрести жилье не ожидая 10 или 20 лет. Величина этого беспроцентного займа складывается из уже находящихся на накопительном счете накоплений и ограничивается той суммой, которую можно было бы накопить участнику к завершению воинской службы. По своей сути, этот способ есть ни что иное как получение собственных накоплений авансом, ведь после того, как срок службы заемщика подойдет к концу, ссуда автоматически будет считаться погашенной, а обязательства перед «Росвоенипотекой» выполненными. Однако необходимо отметить, что если лицо, проходящее службу по контракту решит покинуть армию, то заем автоматически перейдет в разряд процентных, а остаток долга придется выплачивать уже самостоятельно. Для того чтобы получить целевой жилищный заем по ипотеке для военнослужащих минимальный срок службы участника должен составлять не менее 3 лет от даты его включения в программу ипотеки для военных, при этом обязательным условием его

выдачи является целевое использование предоставленных займы денег. Их использование возможно:

- для приобретения квартир на первичном и вторичном рынках;
- для приобретения земельных участков с жилыми домами;
- для приобретения квартир по договорам долевого участия [25].

Вне зависимости от того, какой вариант использования полученных денег был выбран, приобретаемое с использованием подобного займа жилье будет находиться в залоге у Российской Федерации до полного его погашения [1].

В соответствии со статьей 2 закона Вологодской области от 12 апреля 2010 года № 2263 - ОЗ «О порядке предоставления мер социальной поддержки по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в соответствии с федеральными законами «О ветеранах» и «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» формой предоставления мер социальной поддержки по обеспечению жильем указанной категории граждан является предоставление им единовременной денежной выплаты на строительство или приобретение жилых помещений.

Размер единовременной денежной выплаты рассчитывается, исходя из 18 кв. метров общей площади жилья и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения, устанавливаемой ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Во 2 квартале 2022 года размер единовременной денежной выплаты составил 1 012 284 рублей.

В соответствии с законом о федеральном бюджете на обеспечение жильем ветеранов и инвалидов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов бюджету Вологодской области в 2022 году предусмотрены средства федерального бюджета:

- в объеме 34, 116 млн. рублей, что позволит предоставить единовременные денежные выплаты на строительство и приобретение жилых помещений 33 гражданам (инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов);

- в объеме 16, 283 млн. рублей, что позволит предоставить единовременные денежные выплаты на строительство и приобретение жилых помещений всем гражданам состоящим в областном списке [9].

Предоставление компенсации расходов на заготовку древесины предусмотрено законом области от 14 октября 2014 года № 3436-ОЗ «О мере государственной поддержки отдельных категорий граждан в области индивидуального жилищного строительства», государственной программой Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и создание благоприятных условий проживания на 2021 - 2025 годы», утвержденной постановлением Правительства области от 15 апреля 2019 года № 377, и осуществляется в соответствии с Положением о компенсации расходов граждан на заготовку древесины для строительства, ремонта и реконструкции индивидуальных жилых домов, утвержденным постановлением Правительства области от 26 декабря 2007 года № 1865.

Компенсация предоставляется следующим категориям граждан:

- имеющим обеспеченность общей площадью занимаемого(ых) жилого(ых) помещения(ий) в расчете на одного члена семьи менее учетной нормы площади жилого помещения;
- проживающим (проживавшим) в жилых помещениях, пострадавших от пожара или стихийного бедствия, если жилое помещение является (являлось) для них единственным местом постоянного проживания и если они и члены их семей не имеют на праве собственности иных жилых помещений;
- проживающим в жилом помещении, требующем сноса, ремонта или реконструкции.

Размер компенсации определяется исходя из стоимости объема подлежащей заготовке древесины по договору купли-продажи лесных насаждений, но не более нормативов заготовки гражданами древесины для собственных нужд, установленных статьей 2 закона области от 12 января 2007 года № 1551-ОЗ «Об установлении порядка и нормативов заготовки

древесины, порядка заготовки и сбора недревесных лесных ресурсов, порядка заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений на территории Вологодской области гражданами для собственных нужд».

Нормативы заготовки гражданами древесины для строительства жилых домов для собственных нужд:

- 1) до 100 куб. м древесины на одиноко проживающего гражданина;
- 2) до 150 куб. м древесины на семью;
- 3) до 250 куб. м древесины на многодетную семью.

4) для ремонта или реконструкции жилых домов, за исключением жилых домов и садовых домов на садовом земельном участке, - до 20 куб. м древесины один раз в 5 лет собственнику жилого дома (нанимателю жилого дома государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда) [9].

Таким образом, все представленные программы успешно функционируют в настоящее время. На территории области осуществляется господдержка различных категорий граждан: молодые семьи, военнослужащие, дети-сироты, ветераны ВОВ и отдельные категории граждан (инвалиды боевых действий, ветераны боевых действий, члены семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий, инвалиды по общему заболеванию и семьи, имеющих детей-инвалидов). В целях поддержки молодых семей возможно подкорректировать условия программы молодая семья, т.к. в настоящее время люди стали осознаннее подходить к вопросу деторождения, средний возраст женщины при рождении первого ребенка с каждым годом во всем мире увеличивается, а также условие что оба родителя должны быть не старше 35 лет.

3.3 Проблемы и перспективы развития рынка недвижимости

Рынок недвижимости чутко реагирует на экономическую и политическую ситуацию, от чего зависит эффективность его функционирования и вызываемые этим обстоятельством последствия социально-экономического развития страны.

Нестабильность российской экономики и кризис, вызванный пандемией, повлияли на российский рынок недвижимости. Сегодня, после снятия большей части ограничений, происходит постепенное восстановление рынка. Реальные доходы населения так же снизились, поэтому восстановление рынка недвижимости вряд ли будет быстрым. Получается, что спрос на экономические блага снижается, а значит, уменьшается объем предложения, что в свою очередь влияет на рынок недвижимости.

Рынок жилья претерпел изменения. Сначала снизились цены аренды в среднем на 10-20%. При этом взлетел рынок аренды загородного жилья. Произошел рост интереса к его покупке. Здесь сохраняется одна существенная проблема – неразвитость инфраструктуры, что останавливает жителей от покупки. В начальный период карантина спрос на квартиры вырос, обычная реакция на девальвацию рубля. На некоторое время он замер, но отмена основных ограничений стала стимулом к его оживлению. Сегодня действует государственная программа поддержки банковского сектора, которая позволяет удерживать ставки процента по ипотеке не выше 7%.

Определяющим фактором стабилизации и развития рынка недвижимости является скорость восстановления реальных доходов населения. Реальные располагаемые денежные доходы населения — это денежные доходы минус обязательные платежи (налоги и сборы, проценты по кредитам и другое), скорректированные на инфляцию. По итогам 2020 года реальные располагаемые доходы россиян упали на 3,5%, а за 2021 год реальные располагаемые доходы населения РФ выросли на 3,1% к 2020 году. За первое полугодие 2022, по данным Росстата, спад реальных

располагаемых доходов населения составил 0,8% в годовом выражении. По итогам года прогноз Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) предусматривает падение реальных доходов населения на 4-5%, говорит Поляков [15].

На сегодняшний день, в условиях экономической нестабильности рынок недвижимости подвергается значительным колебаниям. Высокие ипотечные ставки, рекордная с 2015 года инфляция, неопределенность в экономике затронули и рынок жилья. Скачки курса рубля подняли цены на жилье по всей стране. В 2022 году цены на новостройки и вторичное жилье продолжают расти. В частности, в Вологодской области по данным на 1 июня 2022, на рынке вторичной недвижимости стоимость квадратного метра составила 69 023, т.е. рост в сравнении с 2021 годом составил (54662 руб. за кв.м) 26,3 %. Аналогичная ситуация и на первичном рынке, там цены выросли на 30,7%.

Резкое ускорение роста цен на жилье началось в 2020 году на фоне низких ставок (6,5–7%) по льготной ипотеке на новостройки, повышения цен на стройматериалы, которое ожидалось еще выше после отмены запрета на экспорт металла с начала 2022 года, роста инфляции, достигшей по итогам 2021 года 8,39% в годовом выражении, а также отложенного спроса.

Санкционное давление, с которым столкнулась российская экономика весной 2022 года, вызвало резкое ослабление рубля, а вслед за ним — скачок инфляции, в годовом выражении она составляет 17,62%, строительные материалы с начала 2022 года подорожали на 9,95%, по данным Минэкономразвития на 15 апреля.

После мартовского резкого всплеска цен (на 7,61%, с 9,16% в феврале до 16,7% в марте в годовом выражении) темпы инфляции хоть и начали замедляться, но по-прежнему значительно превышают уровень предыдущих лет. «Это указывает на дальнейший рост годовой инфляции в ближайшее время», — отмечают аналитики ЦБ в докладе «О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки». Согласно апрельскому опросу

профессиональных аналитиков, они ожидают инфляцию к концу года на уровне 22% (вместо 20%, которые прогнозировали в марте).

Повышение Центробанком в феврале ключевой ставки до рекордных 20% повлекло за собой повышение ипотечных ставок. На пике ставки в Сбербанке поднимались выше 18%, в ВТБ — выше 23%. Средняя ставка по ипотеке на первичное жилье на 1 апреля составляла 21,41% годовых (от 13,8% до 27,7%), на вторичном рынке — 21,22% (от 13,8% до 24,5%), согласно данным Frank RG, который оценивает ипотечные программы около 30 банков.

После понижения ключевой ставки до 17% в Сбербанке и ВТБ ставки по ипотеке понизили до 16,9% (данные на 22 апреля 2022 года).

Ставки по льготной ипотеке были пересмотрены в сторону повышения: с 7% до 12%, при этом сумму лимита снова увеличили для регионов до 6 млн, а для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — до 12 млн (ранее сумма составляла 3 млн для всех российских регионов, что практически лишало москвичей, петербуржцев и жителей крупных городов возможности воспользоваться программой, так как квартиры стоят в них дороже). По трем разновидностям льготных ипотечных программ ставки остались на прежнем уровне: семейной — 6%, сельской — 3% и дальневосточной — 2%.

За время действия программы выдано 764,1 тыс. кредитов на сумму 2 256,3 млрд рублей. Из них в 2022 году выдано 85,4 тыс. кредитов на сумму 213,2 млрд рублей. Всего кредитным и иным организациям, предоставляющим льготные кредиты, выплачены возмещения на сумму 59,4 млрд рублей, из них в 2021 году - 23,3 млрд рублей и в 2022 году - 35,1 млрд рублей [6].

Средняя доходность от сдачи квартир в аренду в российских городах в последние годы снижается: в 2020 году средний по стране показатель составлял 6%, в 2021-м — 5,5%, по данным на конец апреля 2022 года она опустилась до 4,9% годовых. Для того чтобы окупить покупку квартиры

благодаря сдаче в аренду, потребуется не меньше 20,3 года. Такие данные получили аналитики портала «Мир квартир», которые сравнили цены на недвижимость в 70 крупных российских городах. Причиной падения доходности стало то, что цены на вторичном рынке жилья росли быстрее, чем арендная плата [15].

Для развития рынка недвижимости необходимо привлечение инвестиций.

В привлечении инвестиций на рынок жилой недвижимости заинтересован муниципалитет. Исключительно с развитием муниципального образования можно связать обеспечение малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

Для многих городов РФ вопрос о привлечении инвестиций чрезвычайно актуален, поскольку сами местные органы власти при дефицитности бюджета не могут в большинстве случаев выступить инвесторами масштабных программ развития, важнейшими из которых в условиях реформирования местного самоуправления могли бы стать жилищные программы.

Инвестором в создание внешних эксплуатационных сетей может стать муниципальное образование, аккумулирующее необходимые средства от приватизации тех объектов недвижимости, которые напрямую не связаны с реализацией его полномочий. Вклад администрации муниципального образования может быть сделан инвестициями в развитие земельного участка, обустройство инфраструктуры которого привлечет инвесторов для его дальнейшего освоения. Еще одним источником финансирования программы жилищного строительства являются средства бюджета, выделяемые в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на реализацию областных жилищных программ. Представляется, что объединение финансовых ресурсов из бюджетов всех уровней могло бы стать ускорителем процесса предлагаемого проекта массовой жилищной

застройки. Это тем более важно, что в дальнейшем намечается увеличение бюджетных инвестиций в жилищное строительство. Для улучшения инвестиционного климата на рынке жилья государство также должно на всех уровнях создавать подходящую законодательную базу.

Для увеличения объемов жилищного строительства необходимо использовать экономические инструменты, с помощью которых можно было бы запустить инвестиционно-строительный процесс. Имеет смысл предоставлять адресные беспроцентные и безвозвратные (полностью или частично) ссуды таким категориям граждан, как бюджетники, людям со средним достатком возможно предоставления льготных государственных кредитов со сроком погашения не менее 10 лет под залог права требования на строящийся дом. У инвесторов также есть несколько вариантов финансирования инвестиционных проектов на рынке недвижимости, главным образом, это заемное финансирование.

Привлечение финансирования выгодно сразу с нескольких точек зрения. Во-первых, заемные деньги зачастую обходятся дешевле использования собственного капитала. Во-вторых, за счет использования сторонних финансовых ресурсов можно на ту же сумму построить больше площадей и увеличить прибыль. А в-третьих, за счет именитых партнеров-инвесторов можно повысить престиж всего проекта.

Одним из способов привлечения средств является заимствование средств в банке. Существует два типа банковского финансирования проектов в сфере недвижимости: кредитование и проектное финансирование. Кредитование используется для финансирования проектов, в которых уже имеется разрешение на строительство, или для покупки готовых зданий. Проектное же финансирование предполагает выдачу средств на разработку участка. Пока в России проектным финансированием занимается только несколько банков (Сбербанк, ВТБ и некоторые другие). Остальные либо еще не умеют оказывать эту услугу должным образом, либо просто не рискуют входить в такие проекты. Преимуществом этого финансирования являются

стабильные финансовые потоки, возможность получения инвестиций под залог или под хорошее имя, готовность банков кредитовать проекты на ранних стадиях строительства. Но есть и недостатки: довольно высокие проценты, строгие условия погашения займа и риск потерять объект в случае неуплаты, а также жесткие требования к заемщику и документации, что осложняет задачу для новичка.

Другой распространенный способ привлечения инвестиций – это привлечение партнера. Если это надежный и опытный партнер, то его имя, связи могут способствовать в получении административного ресурса, участка, в заключении договора с инвесторами и в согласовании будущего строительства. Но есть и негативные стороны, которые заключаются во вмешательстве в работу, внесение своих коррективов, указаний и возможном давлении на основного инвестора.

Таким образом, достоинствами данного варианта привлечения инвестиций является повышение надежности проекта в глазах инвестора, уверенность в создании качественного продукта. А весомый недостаток – высокий риск мошенничества, потеря проекта.

Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) давно признаны на западных рынках как эффективный и надежный инструмент привлечения средств в девелоперские проекты. В России ЗПИФН пока не так распространено из-за слишком сложного, по мнению операторов, механизма создания. Среди основных достоинств таких фондов выделяют их прозрачность для инвесторов, повышенную защищенность их прав (прежде всего, за счет контроля над деятельностью фондов со стороны государства). По оценке экспертов, ЗПИФН вызывают все больший интерес крупных институциональных инвесторов в связи с возможностью диверсификации вложений (риски уменьшаются за счет вложения средств фонда в несколько проектов) и их льготным налогообложением (поскольку ЗПИФН не является юридическим лицом, целый ряд налогов не платится). Следующей характеристикой, формирующей инвестиционную привлекательность любого

рынка, в том числе и рынка жилья, является его инновационное развитие. Стоит заметить, что строительная отрасль во всем мире консервативна и инертна. И все же, регулярно появляются нововведения, которые, обеспечивают снижение стоимости строительства, сокращение сроков строительства, повышение качества и комфортности. В строительной отрасли появляются технологии, позволяющие строить дома быстро, недорого и с гарантированным качеством. Так, альтернативой крупнопанельному сборному домостроению, могут стать сборно-монолитные каркасные (СМК) технологии, симбиоз панельного и монолитного строительства.

Причинами инновационной заторможенности эксперты называют административные барьеры и нормативы, коррупционность мышления местных властей. Понижает динамику внедрения инноваций плохое качество строительных материалов, которые увеличивают их расход, низкая квалификация подрядчиков, а также инновационные решения не востребованы проектировщиками и архитекторами.

Еще одна причина - это специфика рыночной конъюнктуры, а именно безудержный рост цен на жилье. За последние десять лет цены на недвижимость выросли примерно в 2 раза, что уменьшило активность застройщиков [15]. Вследствие такой антиинновационной атмосферы потребители вынуждены крайне осторожно относиться к любым инновациям в жилищной сфере, что негативно отражается на инвестиционной привлекательности рынка жилья со стороны иностранных инвесторов.

Таким образом, назрела необходимость создания системы инновационной политики, призванной не только снизить себестоимость проекта, но и снять существующие ограничения для широкого внедрения инноваций. Также нужны экономические стимулы, поощряющие внедрение энергоэффективных технологий (налоговые льготы, гранты, субсидии). Для привлечения инвестиций не менее важной проблемой на рынке жилой

недвижимости является увеличение предложений различных типов жилья, а также создание комфортной среды обитания в них будущих владельцев.

Помимо этого должны быть стандартизированы параметры эффективности жилья с точки зрения эксплуатации. Наибольшей инвестиционной привлекательностью обладают те проекты, которые новы для российского рынка жилья.

Не менее масштабным и необходимым для создания естественной структуры поселений является создание городов. При разработке инвестиционной привлекательности рынка жилой недвижимости нельзя забывать об использовании современных методов коммуникационного маркетинга. Для привлечения инвестиционного потребителя строительные фирмы все чаще используют рекламу и паблик рилейшенз. Например, многие используют общепринятый вариант технологии паблик рилейшенз, нацеленный на подчеркивание своего конкурентного преимущества в соответствии с традициями современного создания имиджа нового здания.

В свою очередь, на формирование инвестиционного фона строительства жилой недвижимости оказывают влияние и административные органы. Не только через нормативное регулирование, но и через публичные, ориентированные на инвестиционного потребителя, заявления ответственных лиц.

Также строительные организации учитывают пожелание инвестора-дольщика или инвестора-покупателя. Таким образом, существует множество факторов, позволяющих улучшить инвестиционный климат на рынке жилья и, тем самым, увеличить инвестиционный поток [1].

– Можно сделать вывод, что рынок недвижимости чутко реагирует на экономическую и политическую обстановку и зависит от ряда факторов. Так санкции, введенные против нашей страны, привели к повышению цен на стройматериалы, инфляции и росту цен на недвижимость. Для развития рынка недвижимости необходимо привлечение инвестиций. Также, повысить обеспеченность населения жильем поможет разработка инновационной

политики в области строительства, пересмотр существующих СНИП-ов и ГОСТ-ов, предложение проектов, новых для российского рынка жилья; применение методов коммуникационного маркетинга.

Заключение

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах: путем прямого вмешательства и косвенным воздействием. Административное управление представляет собой создание нормативной базы; отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости; установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам; контроль за соблюдением установленных норм и правил; выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд. Экономические методы управления рынком недвижимости осуществляются с помощью: системы налогообложения; регулирования учетной ставки; выпуска и обращения жилищных сертификатов; предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий для жилищ и строительства на коммерческой основе; реализации государственных целевых программ; амортизационной политики; внешнеэкономической деятельности.

Высшей формой управления рынком недвижимости является государственное экономическое программирование. На сегодняшний день на территории Вологодской области реализуются 2 государственные программы: «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и создание благоприятных условий проживания на 2021-2025 годы»; «Комплексное развитие сельских территорий Вологодской области на 2021-2025 годы» (в рамках которой действует подпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем сельского населения»).

На территории области осуществляется господдержка различных категорий граждан: молодые семьи, военнослужащие, дети-сироты, ветераны ВОВ и отдельные категории граждан (инвалиды боевых действий, ветераны боевых действий, члены семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий, инвалиды по общему заболеванию и

семьи, имеющих детей-инвалидов). В феврале 2022 года в Вологодской области введено 54,5 тыс. м² жилья. Это на 350,0% или на 42,4 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2021 года

Рынок недвижимости чутко реагирует на экономическую и политическую обстановку и зависит от ряда факторов. Так санкции, введенные против нашей страны, привели к повышению цен на стройматериалы, инфляции и росту цен на недвижимость.

Жилищное строительство требует значительных вложений или инвестиций, которых на современном этапе недостаточно для динамичного развития.

Для развития рынка недвижимости необходимо:

- привлечение инвестиций: в привлечении инвестиций на рынок жилой недвижимости заинтересован муниципалитет. С развитием муниципального образования возможно обеспечение малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

- обустройство земельных участков инфраструктуры за счет средств администраций;

- привлечение инвесторами заемных средств;

- стимулирование развития инноваций в строительстве и снятие существующих ограничений для широкого внедрения инноваций;

- использование положительного опыта других регионов, так в Республике Алтай действует ежемесячная субсидия на возмещение части процентной ставки по ипотечному кредиту на приобретение жилого помещения; на территории Вологодской области действует региональная семейная ипотека;

- предложение проектов, новых для российского рынка жилья;

- применение методов коммуникационного маркетинга

Последние несколько лет в России наблюдается беспрецедентный рост цен на жилую недвижимость. Большинство сделок осуществляется с

помощью ипотеки. Российские банки в 2020 году выдали 1,67 млн ипотечных кредитов, что на 38% больше, чем в 2019 году, говорится в сообщении Объединенного кредитного бюро (ОКБ). В 2021 году двадцатка крупнейших банков выдала рекордные 1,9 млн ипотечных кредитов на 5,6 трлн рублей, на 30% больше, чем за 2020 год. Большое влияние на это оказало продление льготной ипотеки на новостройки, расширению охвата по программе «Семейная ипотека».

На фоне действия льготной ипотеки цены на недвижимость возросли, а реальные доходы населения снизились.

За первый квартал 2021 года в Вологодской области выдано 3,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 7,5 млрд рублей. Ипотечный портфель жителей области по сравнению с 1 апреля 2020 года возрос на 20,0% и составил на 1 апреля 2021 года 66,9 млрд рублей. Доля просроченных ипотечных жилищных кредитов снизилась за год на 0,1 п.п. и составила 0,6%.

Основная проблема в развитии ипотечного кредитования состоит в том, что ипотека недоступна для широкого слоя населения. Причинами являются следующие:

- бюрократическая волокита;
- слишком высокий первоначальный взнос;
- в невозможности приобретения квартиры человеком из-за постоянного удорожания жилья [22].

Состояние рынка жилой недвижимости в Вологодской области можно назвать удовлетворительным. На территории области действует программа «Вологодская семейная ипотека», благодаря которой молодые семьи могут приобрести жилье на первичном рынке по сниженной процентной ставке или рефинансировать (перекредитовать) ипотеку на вторичном или первичном рынке. Однако недостатком данной программы является установление предельного возраста для каждого из супругов - 35 лет.

Существуют незначительные сдвиги (уменьшается фонд аварийного и ветхого жилья, улучшается благоустройство квартир), но запланированного улучшения жилищных условий населения не происходит. Темпы строительства ежегодно увеличиваются. Таким образом, рынок недвижимости перспективное направление в экономике, которое необходимо развивать [1].

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Библиофонд. URL: <https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=873072>
2. БИЗНЕС ПЛАНЫ и Маркетинговые исследования. URL: <https://business-planner.ru/articles/analitika/analiz-rynka-nedvizhimosti.html>
3. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. –Москва: Высшее образование, 2000. – 808 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 200-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 5 декабря 1994. - №32. - Ст.3301.
5. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости (Конспект лекций) / С.В. Гриненко. – Таганрог: ТРТУ, 2004. – 107 с.
6. Интерфакс. URL <https://www.interfax.ru/business/838382>
7. Мишустин, М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости / М.Мишустин//Вопросы экономики.- 2006.- №2.- С. 135-145.
8. Острина, И.А. Управление муниципальной недвижимостью / И.А. Острина, В.В. Григорьев. –Москва: Деловая литература, 2001.-.91 с.
9. Официальный сайт Департамента строительства Вологодской области. URL: <https://depstroy.gov35.ru/vedomstvennaya-informatsiya/statistika/zhilishchnyy-fond/>
10. Официальный сайт Росреестра. URL:<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
11. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. URL: <https://rosstat.gov.ru/>
12. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/HL/>
13. Портал государственных программ Вологодской области. URL:<https://programs.gov35.ru/>
14. Пророкова, Е. А. Факторы, влияющие на функционирование рынка жилой недвижимости / Е. А. Пророкова, И. Т. Раскалиева // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. – 2015. – № 3(5). – С. 431-433.
15. РБК. URL:<https://www.rbc.ru/economics/>
16. РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ. URL:<https://top-rf.ru/places/257-stroitelstvo-zhilya.html>
17. РИА Нововсти. URL:<https://ria.ru/20210802/ipoteka-1743688538.html>
18. Риэлторское Агентство «Волжский проспект». URL:http://www.volpro.ru/info/klassifikatsiya_zhilya_ekonom_komfort_biznes_elit/

19. Российская гильдия риэлторов. URL:
<http://www.rgr.ru/Sertifikaciya/Analitics/SertifikaciyaAnalyst/Recommendation/Methodology/default.aspx>
20. Рубинштейн, Е.Д. Особенности анализа рынка недвижимости/ Е.Д. Рубинштейн, В.В. Кривец, Н.С. Осипенко // Актуальные вопросы экономических наук.- 2015. - №46.- С.89-93.
21. СБЕРИндекс. URL:
https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_secondary_market
22. Смирнова, Н.Е. Проблемы и перспективы регионального рынка недвижимости / Н.Е. Смирнова // Молодой ученый Международный научный журнал.- 2022. -№ 38 (433).- С.33-34
23. Смирнова, Н.Е. Теоретические аспекты исследования рынка жилой недвижимости/ Н.Е. Смирнова // Студенческий вестник.-2022.-№35. – С.16-17.
24. Студопедия. URL: https://studopedia.ru/1_76681_gosudarstvennoe-regulirovanie-rinka-rossijskogo-nedvizhimosti-sushchnost-tseli.html
25. ФГКУ «Росвоенипотека». - URL:<https://www.rosvoenipoteka.ru/uch/>
26. Электронная онлайн-библиотека thelib.info. URL:
<https://thelib.info/predprinimatelstvo/3281235-osnovnye-elementy-rynka-nedvizhimosti/>

Исходные данные для регрессионного анализа

субъект РФ	Ввод в действие общей площади и жилых помещений, тыс.м ²	площадь территории (на 1 января 2020 г.), тыс.км ²	численность населения на 1 января 2021 г., тыс. человек	Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб.	Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах), млрд руб.	Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	Оборот розничной торговли, млрд руб.	Уровень занятости населения, %	Используемые передовые производственные технологии	Средние цены на вторичном рынке жилья (на конец года; рублей за квадратный метр общей площади)	Средние цены на первичном рынке жилья (на конец года; рублей за квадратный метр общей площади)	Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя (на конец года; квадратных метров)
Белгородская область	1148,60	27,10	1541,30	32835,00	956,00	168,10	366,30	61,00	3401,00	49021,00	60870,00	32,90
Брянская область	426,70	34,90	1182,70	28310,00	397,70	73,90	268,00	55,70	1787,00	36274,00	41212,00	31,10
Владимирская область	726,20	29,10	1342,10	25803,00	537,40	93,40	239,90	58,30	6437,00	44295,00	42875,00	30,80
Воронежская область	1725,80	52,20	2305,60	31997,00	1002,60	258,50	584,30	56,70	2935,00	50627,00	56946,00	31,70

Ивановская область	333,20	21,40	987,00	26219,00	249,80	44,30	178,90	57,40	1203,00	40381,0 0	41228,0 0	27,90
Калужская область	819,30	29,80	1001,00	32183,00	545,10	112,00	215,10	60,60	3453,00	49991,0 0	60017,0 0	31,60
Костромская область	258,50	60,20	628,40	25260,00	202,90	26,10	113,30	55,60	1491,00	42957,0 0	52357,0 0	29,10
Курская область	522,90	30,00	1096,50	29671,00	496,70	140,10	227,90	56,90	1790,00	48566,0 0	50556,0 0	31,60
Липецкая область	1231,80	24,00	1128,20	32201,00	570,40	167,10	268,20	59,50	2998,00	46096,0 0	47727,0 0	33,60
Московская область	9040,30	44,30	7708,50	46519,00	5128,40	1052,5 0	2676,1 0	63,50	15638,00	86617,0 0	100510, 00	34,10
Орловская область	440,30	24,70	724,70	26705,00	265,70	55,10	142,20	52,60	1337,00	39474,0 0	49423,0 0	30,30
Рязанская область	647,00	39,60	1098,30	27248,00	436,00	61,90	216,70	51,70	1747,00	47413,0 0	54386,0 0	34,20
Смоленская область	444,20	49,80	921,10	27998,00	348,10	64,80	172,80	56,20	2000,00	35430,0 0	44899,0 0	30,30
Тамбовская область	702,70	34,50	994,40	27771,00	354,30	97,30	198,40	54,70	1882,00	39788,0 0	46228,0 0	32,10
Тверская область	660,20	84,20	1245,60	27530,00	485,20	78,40	250,30	58,70	3157,00	52939,0 0	51034,0 0	33,70
Тульская область	679,80	25,70	1449,10	29208,00	681,60	126,40	299,80	59,60	4099,00	57819,0 0	63730,0 0	30,30
Ярославская область	746,30	36,20	1241,40	29475,00	606,80	89,10	255,00	57,20	3235,00	46434,0 0	54974,0 0	29,20
Республика Карелия	294,20	180,50	609,10	32124,00	325,20	57,00	138,60	53,50	953,00	50676,0 0	53386,0 0	27,90

Республика Коми	204,20	416,80	813,60	36260,00	720,70	140,40	164,80	57,00	1404,00	54060,0 0	50650,0 0	28,90
Архангельская область	373,90	589,90	1127,10	36573,00	890,20	198,80	281,90	53,70	1284,00	67230,0 0	66107,0 0	28,90
Архангельская область без автономного округа	351,80	413,10	1082,70	34644,00	559,10	108,60	271,90	53,50	1141,00	67291,0 0	66107,0 0	29,00
Вологодская область	500,00	144,50	1151,00	29369,00	630,10	203,60	211,40	56,20	2758,00	43997,0 0	47899,0 0	31,60
Калининградская область	1164,00	15,10	1018,70	28852,00	519,70	97,50	186,10	60,00	1428,00	61362,0 0	59062,0 0	31,50
Ленинградская область	2666,00	83,90	1892,70	33004,00	1224,50	458,10	481,70	58,90	2714,00	72612,0 0	82003,0 0	30,60
Новгородская область	282,50	54,50	592,40	25887,00	273,50	42,20	121,60	54,40	1729,00	40718,0 0	50113,0 0	33,30
Псковская область	272,60	55,40	620,20	26177,00	197,10	37,90	125,20	53,20	1489,00	41222,0 0	39683,0 0	32,50
Республика Адыгея	258,10	7,80	463,20	29871,00	132,20	38,60	107,20	49,90	246,00	45169,0 0	46469,0 0	27,60
Республика Калмыкия	87,50	74,70	270,00	19759,00	88,90	37,60	23,30	56,60	87,00	38756,0 0	34799,0 0	25,60
Республика Крым	809,00	26,10	1901,50	22768,00	469,30	221,60	282,40	54,80	113,00	65751,0 0	72303,0 0	19,70
Краснодарский край	5124,30	75,50	5683,90	36165,00	2569,80	500,30	1487,3 0	57,30	5066,00	59617,0 0	58046,0 0	28,20

Астраханская область	365,00	49,00	997,80	25150,00	602,30	111,60	174,80	56,70	811,00	45407,0 0	57914,0 0	25,00
Волгоградская область	770,70	112,90	2474,60	25268,00	961,40	189,90	415,70	54,90	2275,00	43866,0 0	50300,0 0	25,30
Ростовская область	2644,30	101,00	4181,50	31331,00	1637,80	323,80	975,60	56,80	4240,00	54909,0 0	57793,0 0	26,50
Республика Дагестан	969,70	50,30	3133,30	27641,00	718,50	279,70	588,00	46,40	620,00	50358,0 0	32150,0 0	20,00
Республика Ингушетия	180,30	3,60	515,50	16877,00	73,20	21,70	25,90	50,40	66,00	33178,0 0	39437,0 0	15,70
Кабардино-Балкарская Республика	500,40	12,50	869,20	21725,00	171,00	49,80	134,20	56,10	313,00	44637,0 0	32036,0 0	21,30
Карачаево-Черкесская Республика	127,90	14,30	465,40	18531,00	92,00	18,70	38,90	46,40	100,00	46393,0 0	38654,0 0	21,80
Республика Северная Осетия – Алания	239,40	8,00	693,10	23929,00	173,30	30,10	113,60	43,10	170,00	51760,0 0	44865,0 0	29,60
Чеченская Республика	756,20	15,60	1498,00	24391,00	241,60	76,00	184,50	53,70	444,00	46857,0 0	45492,0 0	20,30
Ставропольский край	1222,00	66,20	2792,80	23791,00	827,00	232,00	520,40	56,00	1347,00	43796,0 0	44631,0 0	25,40
Республика Башкортостан	2455,10	142,90	4013,80	30128,00	1810,10	365,90	912,70	54,80	6355,00	61405,0 0	68671,0 0	27,30
Республика Марий Эл	369,80	23,40	675,30	21230,00	204,10	36,60	91,20	55,00	954,00	40056,0 0	45251,0 0	28,40

Республика Мордовия	324,60	26,10	779,00	20566,00	263,30	45,70	99,90	56,20	2674,00	42531,0 0	44910,0 0	29,20
Республика Татарстан	2680,10	67,80	3894,10	35645,00	2795,80	605,80	929,10	61,50	7178,00	80302,0 0	75880,0 0	28,00
Удмуртска я Республика	802,60	42,10	1493,40	25409,00	721,30	109,40	239,70	59,40	6790,00	51687,0 0	56560,0 0	23,70
Чувашская Республика	577,60	18,30	1207,90	21043,00	339,80	52,40	171,70	56,80	2462,00	47440,0 0	51424,0 0	28,80
Пермский край	1214,80	160,20	2579,20	29937,00	1495,00	278,40	554,50	55,10	14462,00	64795,0 0	53574,0 0	25,30
Кировская область	460,40	120,40	1250,20	24061,00	370,30	66,40	205,10	56,80	2758,00	46430,0 0	49816,0 0	27,90
Нижегород ская область	1477,00	76,60	3176,50	33518,00	1621,90	383,10	756,00	61,50	8249,00	70621,0 0	75230,0 0	28,40
Оренбургс кая область	967,20	123,70	1942,90	24430,00	1107,20	199,00	330,30	55,30	1636,00	42839,0 0	41039,0 0	27,70
Пензенская область	852,00	43,40	1290,90	23879,00	449,00	94,70	222,30	54,30	1929,00	45739,0 0	55476,0 0	31,40
Самарская область	1400,90	53,60	3154,20	29543,00	1687,90	278,50	674,60	60,30	7425,00	50176,0 0	47861,0 0	28,10
Саратовска я область	1158,80	101,20	2395,10	23905,00	811,80	167,20	396,60	53,50	5499,00	42776,0 0	43554,0 0	30,60
Ульяновска я область	1034,20	37,20	1218,30	24458,00	420,30	80,60	202,30	54,50	1729,00	45587,0 0	49755,0 0	30,00
Курганская область	267,40	71,50	818,60	21707,00	233,50	40,00	121,20	50,00	1238,00	37890,0 0	44791,0 0	26,60
Свердловск ая область	2372,40	194,30	4290,00	37239,00	2529,50	381,10	1117,6 0	56,60	15026,00	67674,0 0	77958,0 0	27,30

Тюменская область	2741,50	1464,20	3778,10	49415,00	8919,10	2403,6 0	990,70	64,40	8869,00	62199,0 0	63564,0 0	24,60
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	993,30	534,80	1687,70	53886,00	4563,10	1034,9 0	433,90	68,10	2180,00	65007,0 0	59213,0 0	21,40
Тюменская область без автономных округов	1581,30	160,10	1543,40	30829,00	1255,50	293,40	413,20	57,80	2401,00	60753,0 0	64115,0 0	29,50
Челябинская область	1572,30	88,50	3442,80	26151,00	1545,60	322,20	598,90	61,00	5379,00	33123,0 0	44555,0 0	27,50
Республика Алтай	88,80	92,90	221,00	21277,00	59,00	13,30	29,90	52,90	271,00	59262,0 0	48628,0 0	21,80
Республика Хакасия	287,60	61,60	532,00	23678,00	256,30	34,50	93,60	51,80	679,00	48299,0 0	48078,0 0	26,30
Алтайский край	826,30	168,00	2296,40	23860,00	630,80	121,80	354,30	54,10	2847,00	53520,0 0	51523,0 0	25,30
Красноярский край	1307,10	2366,80	2855,90	32453,00	2692,20	478,60	563,30	58,90	3932,00	55459,0 0	65922,0 0	25,90
Иркутская область	1105,90	774,80	2375,00	26964,00	1545,70	395,30	392,90	56,00	2583,00	57731,0 0	73138,0 0	25,80
Кемеровская область	824,50	95,70	2633,40	25109,00	1110,40	276,70	404,90	54,70	3896,00	44309,0 0	53452,0 0	25,80
Новосибирская область	1944,40	177,80	2785,80	31182,00	1409,20	263,90	550,10	56,80	3365,00	64354,0 0	63611,0 0	26,50

Омская область	541,20	141,10	1903,70	27262,00	773,00	210,50	355,80	58,80	3326,00	49662,0 0	48685,0 0	25,90
Томская область	451,50	314,40	1070,30	28786,00	622,80	101,20	174,50	55,60	1713,00	53977,0 0	61111,0 0	25,60
Республика Бурятия	275,80	351,30	985,40	25770,00	285,80	71,20	196,90	50,70	582,00	60402,0 0	59313,0 0	22,00
Республика Саха (Якутия)	530,00	3083,50	982,00	45552,00	1220,30	221,70	244,90	62,70	811,00	88281,0 0	95813,0 0	23,50
Забайкальский край	180,40	431,90	1053,50	26626,00	364,60	125,40	174,10	56,60	1368,00	64039,0 0	74943,0 0	21,80
Камчатский край	68,10	464,30	311,70	54227,00	279,70	59,90	63,20	67,50	492,00	75133,0 0	73474,0 0	26,30
Приморский край	650,40	164,70	1877,80	37342,00	1066,70	184,70	434,70	59,90	1396,00	103814,00	110507,00	24,00
Хабаровский край	229,30	787,60	1301,10	41734,00	803,00	237,90	363,70	64,00	2175,00	81714,0 0	88591,0 0	24,70
Амурская область	156,10	361,90	781,90	35020,00	412,50	343,40	192,70	59,20	800,00	83996,0 0	85423,0 0	26,00
Магаданская область	9,00	462,50	139,00	68302,00	213,60	44,40	34,30	69,80	375,00	56702,0 0	95792,0 0	29,40
Сахалинская область	439,80	87,10	485,60	60136,00	1173,90	215,00	165,00	65,30	488,00	127998,00	131348,00	28,00
Еврейская автономная область	14,10	36,30	156,50	27957,00	56,60	15,80	26,50	57,10	189,00	41294,0 0	35968,0 0	24,30

Приложение 2
Регрессионный анализ

<i>Регрессионная статистика</i>	
Множественный R	0,972448295
R-квадрат	0,945655686
Нормированный R-квадрат	0,936733485
Стандартная ошибка	311,5922136
Наблюдения	79

<i>Дисперсионный анализ</i>					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>
Регрессия	11	113194916,4	10290446,95	105,9890611	6,58504E-38
Остаток	67	6505010,408	97089,70758		
Итого	78	119699926,8			

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	-1145,346593	662,824702	-	0,088598941	-2468,350235	177,657	-2468,35	177,6570498

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t- статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
			1,727978135					
площадь территории (на 1 января 2020 г.), тыс.км2	-0,113568907	0,095468516	- 1,189595393	0,238404048	-0,304124862	0,076987	-0,30412	0,076987049
численность населения на 1 января 2021 г., тыс. человек	-0,319812907	0,108786652	- 2,939817525	0,00450284	-0,536951973	-0,10267	-0,53695	-0,10267384
Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб.	-0,020368114	0,007882598	- 2,583934073	0,011954073	-0,036101846	-0,00463	-0,0361	-0,004634382
Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах), млрд руб.	0,033595019	0,178354675	0,188360743	0,851163231	-0,322402401	0,389592	-0,3224	0,389592439
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	0,091746967	0,607648771	0,150986839	0,880439773	-1,121125055	1,304619	-1,12113	1,304618989
Оборот розничной торговли, млрд руб.	4,438637043	0,40235248	11,0317129	1,03364E-16	3,635538132	5,241736	3,635538	5,241735954
Уровень занятости населения, %	21,08088095	12,48317998	1,688742851	0,095918101	-3,835650574	45,99741	-3,83565	45,99741248
Используемые передовые производственные технологии	-0,05457881	0,019607464	-2,78357318	0,006980276	-0,093715471	-0,01544	-0,09372	-0,015442149
Средние цены на вторичном рынке жилья (на конец года; рублей за квадратный метр общей площади)	-0,003765479	0,005666003	- 0,664574236	0,50860378	-0,015074868	0,007544	-0,01507	0,007543909

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t- статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Средние цены на первичном рынке жилья (на конец года; рублей за квадратный метр общей площади)	0,003751267	0,005522762	0,679237593	0,499327183	-0,007272211	0,014775	-0,00727	0,014774746
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года; квадратных метров)	21,84884922	11,37006572	1,921611515	0,058909503	-0,845896948	44,5436	-0,8459	44,54359538