

ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ ВВЕДЕНИЯ КАРАНТИННЫХ МЕР НА ПРИМЕРЕ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Ю.В. Брехова^{1а}, С.А. Севостьянова^{2а}

“Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации

АННОТАЦИЯ:

Статья посвящена анализу изменений, происходящих на рынке малоэтажного строительства, связанных с введением карантинных мер против новой коронавирусной инфекции COVID-19. Трансформация экономики в процессе адаптации к новым условиям функционирования, помимо всего прочего, затронула предпочтения граждан при выборе места жительства и их финансовое поведение в части рационального использования ресурсов. Взрывной рост ипотечного кредитования первичного рынка городской недвижимости за счет государственной программы субсидирования ставок отразил накопленный спрос граждан на собственное жилье. Однако возрастающий спрос на сегмент малоэтажного строительства все еще не имеет адекватного способа удовлетворения за счет кредитных ресурсов.

Цель работы – анализ происходящих изменений на рынке малоэтажного строительства Южного федерального округа в условиях введения карантинных мер и перспектив его развития. Основные задачи исследования ставятся в области причин роста популярности загородной недвижимости и выявления особенностей развития рынка ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства в Южном федеральном округе.

Исследование базируется на методе кластерного анализа, при помощи которого оценивается потенциал регионов к развитию данного сегмента рынка. На основе полученных результатов определяются направления дальнейшей разработки актуальных программ финансирования отрасли строительства малоэтажных домов, совмещающих в себе субсидирование процентных ставок государством и стимулирующих население к повышению финансовой грамотности. Главным выводом исследования является обозначение активно развивающегося тренда на развитие рынка загородной недвижимости, которое сопровождается значительным отставанием предложения специальных кредитных программ.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ипотечное кредитование, малоэтажное строительство, инвестиции, недвижимость, народная ипотека, жилье, национальный проект.

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Брехова Ю.В., Севостьянова С.А. Трансформация рынка малоэтажного строительства в условиях введения карантинных мер на примере Южного федерального округа // Вопросы управления. 2022. № 2. С. 5–18.

События 2020 года, главным образом пандемия COVID-19, оставили отпечаток во всех сферах человеческой жизни [1]. В частности, предпочтения людей претерпели серьезные изменения, а затем изменилось и их финансовое поведение.

Вынужденный переход на удаленный формат занятости спровоцировал сразу несколько

изменений. Во-первых, потребовалось обустроить рабочее место в своем жилье. Для многих российских семей это стало практически невозможной задачей из-за весьма ограниченной жилой площади. Так, в среднем на одного жителя России приходится 26,6 кв. м. жилой площади, в Европе данный показатель составляет 40 кв. м, в США – 70 кв. м на человека.

¹AuthorID РИНЦ: 664343, ORCID: 0000-0002-2832-1290

²AuthorID РИНЦ: 820490, ORCID: 0000-0001-7768-2888

Все члены семьи находились одновременно дома, мешали друг другу учиться и работать в дистанционном формате. В результате все большее число домохозяйств активнее принимали решения о необходимости расширения жилой площади и переезде.

Во-вторых, с приходом весны городские жители оказались в явно худших условиях, чем семьи с загородной недвижимостью, которые могли свободно перемещаться по своему участку даже в период самых жестких карантинных мер. Если раньше существовало устойчивое мнение о дороговизне содержания частного дома, то в период карантина на первый план вышел комфорт, а подсчеты расходов на содержание современного и энергоэффективного дома показали, что в отдельных регионах затраты на содержание квартиры превысили расходы на частный дом [2]. К таким регионам в первую очередь стоит отнести Юг России, где затраты на обогрев или охлаждение помещений в среднем ниже по стране по причине мягких климатических условий.

В-третьих, из-за роста инфляционных ожиданий граждан возрос инвестиционный спрос на ипотечные кредиты [3]. По данным ВЦИОМ, 46 % россиян считают недвижимость самым надёжным способом вложения денег. При этом рост стоимости недвижимости за последние пять лет стал общемировым трендом по причине мягкой денежно-кредитной политики центральных банков развитых стран [4].

Основной научной гипотезой исследования, обозначенной при формировании цели данной работы, является перспективность развития рынка малоэтажного строительства в России, в том числе Южном федеральном округе, с помощью кредитных ресурсов в условиях пандемии COVID-19 и ее последствий.

Актуальность темы исследования отражается также в возрастающем интересе научного сообщества к вопросам дальнейшего развития данной области. Вопросам изучения теоретических и прикладных аспектов потенциала малоэтажного строительства, его развития и преимуществ посвятили свои научные труды российские и зарубежные ученые. Такие авторы, как О. А. Гуляева, Д. О. Жапова, Р. М. Нуреев [5], В. М. Саврадым, Е. Н. Шулё-

кина [6] рассматривают феномен роста частного домостроения с позиции перспективности дальнейшего развития рынка. С точки зрения особенностей финансирования такого вида строительства подходят такие авторы, как Ю. О. Баикина, А. Л. Колтунов, Н. П. Назарчук, О. А. Коростелева и др. Именно вопросы финансирования приобретения и строительства малоэтажных жилых домов вызывают наибольший интерес из-за по сути отсутствия успешного опыта в истории современной России.

Существенную роль в подогреве современного рынка недвижимости в России сыграли государственные программы поддержки ипотечного кредитования. К существовавшим ранее программам (семейная ипотека, сельская ипотека, дальневосточная ипотека, специальные условия для военнослужащих), направленным в основном на поддержку многодетных семей, добавилась более широкодоступная программа льготного кредитования на покупку недвижимости в новостройках напрямую от компании-застройщика под 6,5 % годовых. Это привело к ситуации, когда рост цен на первичном рынке городской недвижимости значительно превысил рост цен вторичного рынка [7].

В итоге сложилась ситуация, когда стоимость однокомнатной квартиры в новостройке площадью 40 кв. м стала сопоставима со стоимостью загородного дома площадью 100 кв. м, причем уже включая стоимость земельного участка. Поэтому особенностью современного этапа развития рынка жилой недвижимости стала переориентация покупателей на загородную недвижимость [8]. Период само-

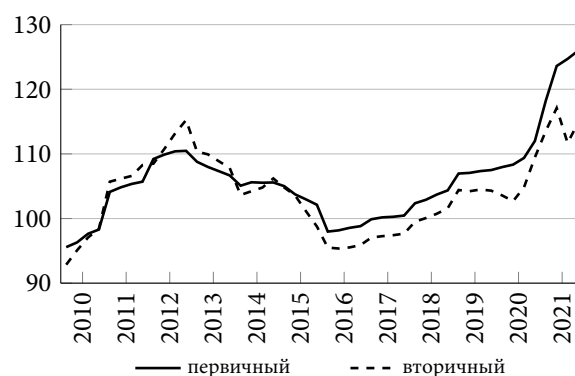


Рисунок 1 – Индекс стоимости жилья, в % к предыдущему году

Figure 1 – House Price Index, % of the previous year

изоляции обострил проблемы домохозяйств, арендующих жилье в центре города или имеющих небольшую жилплощадь. Во-первых, так как пропала необходимость оплачивать дорогостоящую недвижимость, близкую к центру города, то многие квартиросъемщики предпочли переехать либо дальше от центра, либо вообще вернулись в родной город из-за возможности теперь работать удаленно. Во-вторых, если раньше многие семьи предпочитали проводить много времени вне дома (школа, парки, детские сады, торговые центры, офисы), то теперь они были вынуждены обустроить в своей квартире рабочие места для взрослых и школьников, организовать домашний досуг для детей дошкольного возраста, что оказалось достаточно проблематично в условиях небольшой жилплощади. В-третьих, закрытые границы ограничили большое число людей в их возможностях провести летний отдых вдали от дома. Вместе эти новые условия жизни оформились в желания многих граждан приобрести загородную недвижимость. При этом спрос, как на готовые дома, так и на земельные участки настолько превысил предложение, что буквально за первый месяц карантинных мер на Юге России была продана практически половина объектов, имеющих на тот момент на рынке загородной недвижимости. В последующие месяцы рост цен на загородную недвижимость составил от 12 % до 50 % в годовом выражении в зависимости от региона и категории объектов.

Несмотря на возросший спрос, оказалось, что банки не готовы к кредитованию загородной недвижимости, за исключением рынка Московской области. К примеру, такие программы как «Сельская ипотека от 1,9 %» подразумевают либо строительство загородной недвижимости исключительно через специализированных застройщиков, либо покупку уже готовой недвижимости со всеми подключенными коммуникациями (в том числе наличие газа является обязательным). Такие условия практически невыполнимы в большинстве регионов: специализированных застройщиков просто нет, как и зачастую возможности для подключения газа. Логичным ответом на потребности граждан стало предложение Правительства внедрить программу льготной

ипотеки на индивидуальное жилищное строительство по ставке от 6,1 %, которая была запущена 1 декабря 2020 г., но пока получить кредит смогут только семьи с детьми. На данную программу выделено 2,2 млрд. рублей, и срок ее действия был ограничен 1 декабря 2021 г., но продлен до 1 июля 2022 г. с повышением ставки до 7 % и предельной суммой займа до 3 млн руб. По нашему мнению, данный рынок имеет важное значение для развития экономики России. Помимо поддержки для отрасли производства материалов и строительства, развитие пригородных территорий позволит повысить качество жизни, развить инфраструктуру небольших городов, решить вопросы перенаселенности городских районов и проблемы привлечения молодых специалистов в небольшие города и поселки [9].

Вызывает интерес ситуация, складывающаяся на рынке недвижимости Юга России. Так, к нему принято относить регионы Южного и Северо-Кавказского федеральных округов Российской Федерации. Диверсифицированная экономика, высокая плотность населения и значительный миграционный поток в южные регионы формирует инвестиционную привлекательность рынка жилья этих регионов. Особенностью этого рынка недвижимости является большая доля загородной недвижимости по причине мягкого климата, развитого сельского хозяйства и традиций частного домовладения. Итак, к Южному федеральному округу (ЮФО) относят следующие субъекты:

- Республика Адыгея;
- Астраханская область;
- Волгоградская область;
- Республика Калмыкия;
- Краснодарский край;
- Ростовская область
- Республика Крым и город Севастополь.

К Северо-Кавказскому федеральному округу (СКФО) относятся:

- Республика Дагестан;
- Республика Ингушетия;
- Кабардино-Балкарская Республика;
- Карачаево-Черкесская Республика;
- Республика Северная Осетия — Алания;
- Ставропольский край;
- Чеченская Республика.

Краткий сравнительный анализ двух федеральных округов между собой показал схожие климатические и географические условия, высокий потенциал развития территорий, но явный разброс уровня экономического развития регионов.

Так, Южный федеральный округ занимает выгодное экономико-географическое положение, располагаясь между развитыми странами Европы и Центральной Азии, а также имеет выход к незамерзающему Черному морю и богат природными ресурсами. Однако промышленное производство в округе развито намного хуже среднероссийского уровня, и округ также слабо участвует во внешней торговле. Осуществляемых инвестиций явно недостаточно для ускорения социально-экономического развития. Только сельскохозяйственное производство является массовым видом деятельности.

Северо-Кавказский федеральный округ выделяется своим самым сложным политическим и географическим положением в России. Среди всех регионов страны он расположен на минимальном расстоянии от Ближнего Востока, который является главным очагом военно-политической напряженности в мире. В целом, в этом районе хорошо развито только сельское хозяйство. По всем остальным ключевым показателям экономического развития он занимает последнее место среди федеральных округов страны.

При более детальном анализе региональной статистики оказалось, что лидерами по вводу жилых домов в эксплуатацию стали Краснодарский край и Ростовская область. Оба региона являются в настоящее время привлека-

тельными для миграции. Темпы роста строительства и ипотечного кредитования в данных регионах неизменно растут. Население близлежащих «депрессивных» субъектов все чаще выбирают два этих региона как место для переезда (в том числе пригород для жизни в частных домах). Причиной этому является наличие рабочих мест, благоприятные климатические условия и развитость инфраструктуры [10]. Но негативные последствия такой привлекательности уже ощутил на себе Краснодарский край, который с конца 2017 года причислен к городам с перенаселением. Это выражается в отсутствии достаточного количества школ, детских садов, недостаточной развитости транспортной инфраструктуры для такого количества населения [11].

Еще одним из важнейших макроэкономических показателей является уровень цен на жилую недвижимость, так как в случае возникновения трудностей с обслуживанием ипотеки заемщик сможет продать жилье для покрытия ипотечного долга [12]. Цены на недвижимость в Краснодарском крае уступают цене как первичного, так и вторичного рынка жилья Ростовской области. Самая низкая цена среди регионов Южного федерального округа на первичном рынке оказалась в Республике Калмыкия, а на вторичном рынке – в Республике Адыгея. Оба региона формируют наибольшую долю спроса на ипотечные займы по программе «Сельская ипотека». По состоянию на апрель 2021 года средства, выделенные на данную программу в ряде банков, были уже исчерпаны.

Также по причине растущего спроса на доступные инструменты ипотечного кредито-

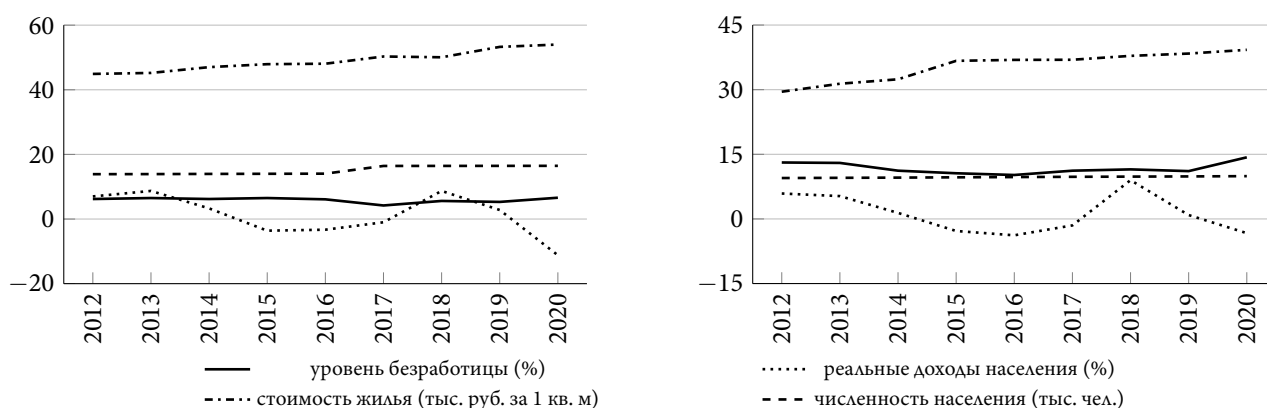


Рисунок 2 – Некоторые экономические показатели Южного и Северо-Кавказского федеральных округов
Figure 2 – Some economic indicators of the South and North Caucasus Federal Districts

ния недвижимости Краснодарский край и Ростовская область, входящие в Южный федеральный округ, стали пилотными регионами по апробации программы «ипотечных касс».

Суть данного вида поддержки развития малоэтажного строительства заключается в следующем. Заемщик открывает вклад в банке-партнере сроком от 4 до 6 лет с минимальной суммой ежемесячного пополнения от 3 до 10 тыс. рублей (за этот период предполагается возможность накопления необходимой суммы для внесения первоначального взноса). Одновременно на этот же вклад из регионального бюджета начисляется безвозмездная субсидия в размере 30 % от суммы поступающих денег, но не больше 3 тыс. рублей в месяц (минимальный размер субсидии составляет 1 тыс., а максимальный – 3 тыс. рублей). После окончания срока накопления средств клиент оформляет льготную ипотеку со сроком погашения долга от 6 до 9 лет с льготной процентной ставкой 6–7 % в год.

Полученную ипотеку можно потратить на покупку жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости или на строительство собственного дома. Оформить «народную» ипотеку можно только в ПАО «Сбербанк», который выиграл конкурс на право стать партнером Правительства Краснодарского края и Ростовской области.

Участникам льготной ипотечной программы могут стать российские граждане с пропиской в Краснодарском крае или Ростовской области, стоящие в очереди в органах местной власти на улучшение жилищных условий или имеющие менее 10 кв. м на каждого члена семьи. Ключевые условия получения льготного ипотечного кредита включают в себя следующие параметры:

- величина процентной ставки – 6 % годовых для клиентов, открывших пополняемый вклад сроком на 5 или 6 лет, и 7 % в год для клиентов с вкладом на 4 года;
- максимальный срок возврата задолженности – не более 9 лет;
- величина заемных средств – до 1,5 млн рублей для заемщиков с депозитами на 5 и 6 лет и до 1 млн рублей по вкладам на 4 года.

Основным преимуществом данной программы является возможность научить лю-

дей грамотно распределять свои ресурсы и дать возможность подготовиться к ежемесячным платежам по ипотеке, по сути пока ее не взяв. В настоящее время, несмотря на повсеместное распространение программ повышения финансовой грамотности населения, вопросы стимулирования рационального потребительского поведения по-прежнему недостаточно развиты в нашей стране [13]. В этом нам видится главная причина, по которой следует преимущественно применять такой способ поддержки жилищного строительства, а не концентрироваться только на субсидировании ставок.

На сегодняшний день малоэтажное строительство более активно ведется во всех регионах страны, в том числе и по причине реализации государственных проектов. К концу 2021 года в России начинает действовать программа поддержки индивидуального жилищного строительства, разработанная Минстроем России, одним из ее аспектов является поддержка жилищно-коммунального хозяйства для повышения качества и доступности жилья для граждан Российской Федерации посредством развития этого сегментированного механизма предоставления жилищно-ипотечных кредитов [14]. Реализация других мер государственной поддержки, направленных на достижение цели паспорта Федерального жилищного проекта: увеличение объема ввода жилья в эксплуатацию до 40 млн кв. м к 2024 году. Это одна из целей, поставленных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», которая предусматривает введение 120 млн кв. м ежегодно. В целом, расходы российского бюджета на реализацию государственного проекта к апрелю 2021 года достигли 16,8 % от плана, или 384,5 млрд рублей. Наибольшее исполнение бюджета было отмечено в национальном проекте «Жилье и городская среда» – 27,5 %. В то же время Министерство строительства предложило продлить действие государственной программы жилищного строительства, которая включена в проекты жилищного строительства и городской среды, до 2030 года.

Негативной стороной расширения предложений на рынке кредитных ресурсов стал рост стоимости недвижимости, который вызывает опасения даже у мегарегулятора финансового рынка, предлагающий остановить действие программы льготного кредитования в ряде регионов с самым высоким ростом стоимости новостроек (Москва и область, Санкт-Петербург, Ленинградская область и Краснодарский край). Однако в большей степени эта статистика относится к рынку городской недвижимости – первичному и вторичному рынку многоэтажного строительства. В то же время рынок загородной недвижимости ощутил на себе потребность во ведении мер государственного субсидирования ипотечного кредитования. В 2020 году именно на эту недвижимость больше всего в процентном выражении вырос спрос: больше половины семей, проживающих в квартирах, хотят поменять их на частные дома (23,2 млн семей или 59 %). Стоимость частного жилья за год выросла на 10 %, поэтому не все, мечтающие о собственном доме, могут на сегодняшний день себе его позволить. Из 5 млн семей, планирующих в ближайшие три года улучшить свои жилищные условия, 3,6 млн не имеют финансовой возможности сразу купить или простроить частный дом за счет собственных средств.

Развитие отрасли индивидуального жилищного строительства имеет важное значение для экономики России. Этот тренд обусловлен сочетанием рациональных и эмоциональных причин. Во-первых, заселение пригородных поселков стимулирует строительство и расширение инфраструктуры (строительство дорог, магазинов, детских садов и школ). Это способствует увеличению рабочих мест и открывает ниши для малого бизнеса (частные детские сады, няни, магазины у дома, пекарня, мастерская обуви и пр.). Во-вторых, плотность населения многих городов России увеличивается с каждым годом, что создает проблемы самим жителям в виде пробок, перегрузок общественного транспорта, переполненности школ, больниц и т. д. Более равномерное расселение граждан по территории страны способствует снижению экологической нагрузки на города, улучшению физического здоровья населения [15]. В-третьих, расширяет количе-

ство рабочих мест за счет вовлечения людей и производителей в экономическую деятельность [16].

По нашему мнению, оба из анализируемых федеральных округов обладают полным перечнем всевозможных ресурсов, чтобы стать локомотивом инноваций в системе ипотечного кредитования малоэтажного строительства в России. Однако для более углубленного анализа остановимся на исследовании ЮФО, так как экспресс-анализ рынка недвижимости отразил большую потребность входящих в него регионов в расширении данного рынка. В целом потенциал регионов ЮФО определяется следующими факторами:

- количество застройщиков сферы малоэтажного строительства;
- площадь земель с категориями, пригодными для жилой застройки, в неотдаленных от крупных городов местностях;
- уровень финансовой грамотности населения;
- количество выданных ипотечных кредитов на душу населения и их условия;
- уровень общей долговой нагрузки населения;
- объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам на душу населения;
- уровень занятости населения;
- среднедушевые денежные доходы населения.

Для того чтобы определить потенциал развития ипотечного кредитования частного жилья, необходимо рассмотреть указанные выше данные в разрезе региона с использованием экономико-математических методов. Наиболее подходящим способом сформировать такую оценку и представить весь результат графически является кластерный анализ [17].

Кластерный анализ предпочтителен в рамках исследования по следующим причинам:

1. На основе этого анализа возможно построить дендрограмму, которая представляет собой дерево или граф без циклов, построенный по матрице, отражающей меру близости исследуемых элементов. Это позволяет наглядно изобразить взаимные связи между объектами из заданного множества;
2. Позволяет проверить гипотезу исследования о перспективности развития рынка ма-

лоэтажного строительства в России, в том числе Южном федеральном округе;

3. Позволяет рассматривать достаточно большой объём информации и сильно сжимать большие массивы социально-экономической информации, делать их компактными и наглядными.

Для создания такой дендрограммы необходимо определить метод построения и меру кластеризации. Методы кластер-анализа имеют эвристический характер. В связи с этим важнейшим шагом исследования является выбор наиболее подходящей метрики. В рамках нашего исследования для переменных, относящихся к интервальной шкале (метрические переменные) было выбрано евклидово расстояние. Обычное евклидово расстояние определяется по формуле:

$$d_E(X_i X_j) = \sqrt{\sum_{k=1}^p (x_i^{(k)} - x_j^{(k)})^2}. \quad (1)$$

Эта метрика применяется, если компоненты вектора наблюдений X независимы, однородны и подчиняются нормальному закону распределения, а также имеют одинаковый вес для решения вопроса об отнесении объекта к тому или иному классу.

Базой для проведения кластерного анализа стали следующие относительные показатели, отражающие особенности развития рынка малоэтажного строительства на Юге России:

– P_1 – количество застройщиков сферы малоэтажного строительства. Введение показателя непосредственно формирует новизну исследования в части включения данного фактора, влияющего на современное состояние и перспективы развития рынка малоэтажного строительства на Юге России (шт.);

– P_2 – площадь земель с категориями, пригодными для жилой застройки, в неотдаленных от крупных городов местностях. К неотдаленным приняты участки с удаленностью до 30 км от крупного населенного пункта (более 100 тыс. жителей) с категорией земель индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или для личного-подсобного хозяйства (ЛПХ) (кв. м);

– P_3 – уровень финансовой грамотности населения. Показатель введен по причине значительной взаимосвязи между умением экономически активного населения пользоваться

финансовыми услугами и перспективностью развития программ ипотечного кредитования малоэтажного строительства (%);

– P_4 – количество выданных ипотечных кредитов на душу населения и их условия. Данный показатель разбит на две категории: первая – по количеству кредитов и вторая – на три подкатегории в зависимости от процентной ставки, установленной в кредитном договоре (шт.);

– P_5 – уровень общей долговой нагрузки населения. С точки зрения перспективности развития ипотечного кредитования загородной недвижимости долговая нагрузка населения является показателем, отражающим, с одной стороны «незанятый» объем рынка, а с другой – предпочтительность использования такого инструмента как ипотечное кредитование (%);

– P_6 – объём просроченной задолженности по ипотечным кредитам на душу населения. Важный показатель с точки зрения возможности и умений обслуживать свой долг по ипотечному кредиту (%);

– P_7 – уровень занятости населения. Данный показатель важен именно с точки зрения развития рынка кредитования, который имеет прямую корреляцию с возможностями заработка населения и его объемам, о чем говорит следующий показатель (%);

– P_8 – среднедушевые денежные доходы населения (тыс. руб.).

С целью отражения особенностей формирования кластеров в таблице 1 отражены средние значения показателей по кластерам.

Потенциала развития ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства Южного федерального округа выглядит следующим образом:

– 1 уровень: Республика Адыгея и Республика Калмыкия;

– 2 уровень: Астраханская область, Волгоградская область и Республика Крым;

– 3 уровень: Краснодарский край и Ростовская область.

По результатам анализа становится ясно, что субъекты с наибольшими значениями по всем показателям, за исключением суммы просроченной задолженности, относятся к уровню 1. Эти особенности объясняются тем, что

данный уровень активно развивается и состоит из густонаселенных районов, то есть потенциал этих районов явно выше, чем у других кластеров, идущих в порядке убывания возможностей для развития ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства. Как и ожидалось, самые низкие показатели у Республики Адыгея и Республики Калмыкия. В то же время региональная кластеризация позволяет определить уровень потенциала региона для развития ипотечного кредитования частного жилья и сравнить его с основными экономическими показателями и оценить потребность во внедрении кредитных инструментов поддержки отрасли.

На современном этапе рыночной экономики при планировании развития территорий субъекта Российской Федерации становится весьма важным решение проблемы развития малоэтажного жилищного строительства [18].

Следует отметить, что в настоящее время в нормативных правовых актах отсутствует четкое определение малоэтажного жилищного строительства. Так, например, в соответствии с п. 5.1.1 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» малоэтажное жилье понимается как здание с количеством этажей не более трех, а в приложении к этому документу говорится о четырех этажах включительно. Также в экономической литературе отсутствует единый подход к определению понятия «малоэтажное жилищное строительство». Предлагается интерпретировать малоэтажное строительство как загородную недвижимость (дуплексы, квадрохаусы (мезонеты), коттеджи, лэйнхаусы), предназначенные для создания одного или нескольких жилых объектов максимум с четырьмя этажами, на отдельном земельном участке с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

В целом, неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок индивидуального жилищного строительства (около 15 тыс. кредитов в год или 1 % общего объема выдачи ипотеки по ставкам на 1–6 п.п. выше ставок по кредитам под залог жилья в многоквартирных домах) ввиду:

– нестандартизированности рынка, что затрудняет оценку предмета залога;

– недостаточной ликвидности домов и земельных участков как предметов залога по сравнению с квартирами, в том числе из-за отсутствия типовых индивидуальных жилых домов;

– высокие риски несоблюдения технологий строительства, нарушения сроков строительства, в том числе из-за малого количества комплексных проектов индивидуального жилищного строительства, реализуемых промышленным способом по типовым проектам;

– отсутствие экономических стимулов у коммерческих банков расширять свой портфель за счет индивидуального жилищного строительства [19].

Согласно майскому указу Президента Российской Федерации «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», для не менее 5 млн семей ежегодно должны улучшаться жилищные условия [20]. В результате, 24 декабря 2018 г. был представлен национальный проект «Жильё и городская среда», состоящий из четырёх федеральных проектов. Целью одного из них, а именно проекта «Жильё», является увеличение к 2024 г. объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м жилья в год. Федеральный проект «Жильё» предусматривает финансовое обеспечение реализации в размере 271,2 млрд руб. с 2019 по 2024 гг. Однако в данной программе, по нашему мнению, недостаточное внимание уделяется развитию рынка малоэтажного строительства. При этом у строительства частных домов существуют следующие основные преимущества, которые позволяют конкурировать с многоэтажными:

1. Доступность цен. Низкая стоимость малоэтажного строительства объясняется отсутствием необходимости использования тяжелой строительной техники и подъемных механизмов. Низкая стоимость эксплуатации связана с отсутствием лифтов и дорогостоящего оборудования, а также использованием энергоэффективных материалов.

2. Короткое время строительства. Время строительства малоэтажного здания в несколько раз превышает время строительства многоэтажного здания.

3. Сохранение и поддержание экологически чистых зон [21].

4. Низкая плотность населения.

5. Возможность строительства домов по индивидуальным проектам с использованием современных технологий, материалов и архитектуры [22]. В то же время малоэтажные дома не уступают городским квартирам по уровню комфорта и даже превосходят за счет возможности использования прилегающего земельного участка.

6. Данный тип зданий устойчив к сложным типам грунта и прочим внешним воздействиям, поэтому возможно строительство в районах со слабыми грунтами, сложным рельефом, сейсмически опасных районах [23].

Вышеперечисленные преимущества малоэтажного строительства определяют перспективность его развития на строительном рынке, о чем свидетельствует официальная статистика. Одним из видов малоэтажного строительства является индивидуальное жилищное строительство, и доля от общего объема ввода жилья в среднем чуть превышает 40 %. Так, по состоянию на 1 октября 2021 г. ввод жилья на территории Российской Федерации составил 62,7 млн кв. м, из них многоквартирных домов – 27,7 млн кв. м, что на 22,1 % выше показателя аналогичного периода 2020 г., а строений индивидуального жилищного строительства – 35,0 млн кв. м, что на 39,4 % выше показателя аналогичного периода 2020 года.

Несмотря на развитие строительной отрасли в целом и особенно малоэтажного строительства, существуют факторы, препятствующие этому. Основными ограничивающими факторами являются высокий уровень налогов, недостаточный спрос, банкротство клиентов, нехватка финансирования, высокие затраты и высокие ставки по кредитам. С одной стороны, на сегодняшний день ставки по ипотечным программам малоэтажного строительства в анализируемых федеральных округах находятся на уровне 12–15 %, что более чем в два раза превышает средние ставки по ипотечному кредитованию квартир. При этом, говоря о преимуществах расширения ипотечного портфеля банков в сторону строительства частных домов, следует обратить внимание на главный показатель успеха такого инструмента поддержки экономики – возвратность этих кредитов. В условиях снижения темпов эконо-

мического роста и реальных доходов населения, повышения безработицы и расходов домохозяйств на импортные товары актуализируется вопрос кредитного качества заемщиков. С одной стороны, пристальное внимание регулятора к качеству ипотечного портфеля всегда позволяло утверждать, что любые кризисы банкам не страшны. Однако на практике оказалось, что в погоне за рекордными объемами выдачи ипотечных кредитов требования к заемщикам в 2020 году резко снизились. Это выражается в отсутствии необходимости подтверждения какого-либо дохода, наличия имущества, места работы; снижении уровня первоначального взноса при покупке недвижимости в многоквартирном доме. К заемщикам же малоэтажного строительства требования остались на прежнем уровне, и рост объемов таких кредитов сдерживается в основном по причине высоких ставок, а не отсутствия спроса на такой кредитный продукт [24].

С другой стороны, основными недостатками и проблемными точками малоэтажного строительства является отсутствие государственных ассигнований и отчислений, а также финансирования со стороны банков, отсутствие развитой социальной инфраструктуры вследствие отсутствия централизованного зонирования территорий, доступа к сетям ресурсоснабжения; отсутствие транспортного сообщения и большие расстояния до городов, увеличивающие затраты денежные и временные, низкая рентабельность; отсутствие единых норм контроля над строительством, в том числе и из-за несовершенства нормативной базы [25].

Вместе с тем, даже с учетом рассмотренных проблем малоэтажного строительства возведение малоэтажных домов по современным технологиям способствует эффективному решению жилищной проблемы. В случае привлечения к строительству малоэтажных объектов частных инвесторов и осуществления государственной поддержки возможно существенное повышение эффективности их строительства. Со стороны государственных и муниципальных органов необходимо, прежде всего, создание инженерной и социальной инфраструктуры. В заключение, следует отметить, что малоэтажное строительство в России является пер-

спективным направлением в сфере жилищного строительства.

В связи с постоянными изменениями требований к качеству и функциональности жилья, необходимо учитывать постоянно изменяющиеся потребности и внедрение новых технологий при осуществлении комплексной малоэтажной застройки. В то же время, даже с учетом рассмотренных проблем данного рынка, строительство малоэтажных зданий с использованием современных технологий способствует эффективному решению жилищных проблем. При привлечении частных инвесторов к строительству малоэтажных объектов и реализации государственной поддержки можно значительно повысить эффективность строительства. Со стороны государства и местных властей, в первую очередь, необходимо создать необходимую инженерную и социальную инфраструктуру.

Обозначенные особенности современного этапа развития рынка индивидуального жилищного строительства сформировались в условиях введения карантинных мер, а также экономической и геополитической нестабильности, что привело к трансформации рынка в следующих значимых направлениях:

- переориентация около 30 % покупателей недвижимости на рынок малоэтажного строительства;
- осознанность при выборе площади дома – больше половины (55 %) покупателей предпочли общую площадь дома в пределах от 100 до 180 кв. м;
- предпочтение энергоэффективным технологиям строительства и инженерных системы загородных домов;
- рост популярности Краснодарского края и Ростовской области при миграции внутри страны;
- рост неудовлетворенного спроса на кредитные ресурсы для покупки частного дома;
- потребность в единых стандартах строительства малоэтажного строительства.

Выявленные направления трансформации, возможно, имеют распространение и в других федеральных округах, однако, не в полном объеме, так как в силу своего специфического географического месторасположения и экономического потенциала именно Юг Рос-

сии характеризуется данной совокупностью, характеризуемой как трансформация рынка. Её масштабность определяется совокупным и взаимосвязанным влиянием всех перечисленных направлений. Однако, в первую очередь, трансформация произошла по причине появления интереса граждан к покупке загородной недвижимости и далее будет только набирать популярность в условиях реализации мер поддержки данной отрасли. Анализ данного рынка должен быть продолжен в новых условиях функционирования российской экономики, так как начатая трансформация рынка носит важное значение для повышения качества жизни населения и с точки зрения перспективных направлений экономики России.

Таким образом, регионы Юга России имеют высокий потенциал развития ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства. Такие особенности, как мягкий климат, диверсификация населенных пунктов, экономический потенциал городов и значительный миграционный поток делают данные территории наиболее предпочтительными для разработки и апробации программ развития индивидуального жилищного строительства.

В результате исследования можно сделать вывод о том, что масштабность трансформации рынка во многом зависит от уровня государственной поддержки отрасли. В настоящее время она нуждается в мерах по стабилизации цен, установлении стандартов застройки и финансовой поддержке граждан в части снижения ставок ипотечного кредитования. Наиболее перспективным направлением государственной поддержки устойчивого развития региональной экономики является расширение программы «народной ипотеки», предусматривающей этап накопления первоначального капитала в кредитном учреждении с последующим субсидированием ставки по ипотечному кредитованию.

Также следует отметить, что малоэтажное строительство в России является перспективным направлением в сфере жилищного строительства, а формирование цивилизованного рынка индивидуального жилищного строительства является одним из ключевых критериев устойчивого развития Южного федерального округа и в целом Юга России.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Дадаев З.А. К вопросу об ипотечном кредитовании в условиях коронавирусной инфекции COVID-19 // Экономика и предпринимательство. 2020. № 5 (118). С. 683–686.
2. Бабич С.Г. Усиление региональной дифференциации в сфере ипотечного жилищного кредитования в РФ // Экономические науки. 2020. № 186. С. 35–41.
3. Берлизев Б.М., Берлизева М.С. Анализ рынка жилищно-ипотечного кредитования в России // Актуальные проблемы менеджмента, экономики и экономической безопасности : Материалы II Международной научной конференции (Костанай, 28 сентября 2020 г.) / редкол.: О. В. Мишулина [и др.]. Чебоксары : ИД «Среда», 2020. С. 54–59.
4. Cooper A.P., Fedorov I.A., Mokronos V.I. (2016). Instruments of support by bank of Russia of mortgage housing lending, *Almanac of modern science and education*, no. 4 (106), pp. 24–26.
5. Цыренов Д.Д., Жапова Д.О., Цыденов М.Б. Рынок жилой недвижимости в дальневосточном федеральном округе: тенденции и перспективы // Вестник БГУ. Экономика и менеджмент. 2021. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-zhiloy-nedvizhimosti-v-dalnevostochnom-federalnom-okruge-tendentsii-i-perspektivy> (дата обращения: 15.10.2021).
6. Саврадым В.М., Шулекина Е.Н. Перспективы развития малоэтажного строительства как приоритетного направления отрасли жилищного строительства // Инновации и инвестиции. 2021. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-razvitiya-maloetazhnogo-stroitelstva-kak-prioritetnogo-napravleniya-otrasli-zhilishchnogo-stroitelstva> (дата обращения: 15.10.2021).
7. Синякова Е.В. Факторы формирования спроса на ипотечные продукты банка на рынке кредитования физических лиц // Финансы и кредит. 2020. Т. 26. № 1 (793). С. 125–141.
8. Лосев Ю.Г., Лосев К.Ю. Малоэтажное жилищное строительство как основа инновационного развития строительной отрасли // Вестник евразийской науки. 2021. Т. 13. № 2. С. 7.
9. Манько О.В., Оганов К.К. Государственно-частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 31. С. 669–673.
10. Буянов О.В. Современные подходы к разработке концепции развития малоэтажного строительства в системе предпринимательства // Известия Международной академии аграрного образования. 2020. № 52. С. 75–78.
11. Kauškalea L., Geipeleb I. (2017). Integrated approach of real estate market analysis in sustainable development context for decision making, *Procedia Engineering*, no. 172, pp. 505–512.
12. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости : Учебное пособие. СПб. : Питер, 2000. 206 с.
13. Слепов В.А., Бондарева С.А. Персональные финансы : Учебник / Под ред. проф. В.А. Слепова. М. : ООО «Издательство МАГИСТР», 2019. 240 с.
14. Абрамова Н.В. Влияние ипотечного кредитования на доступность жилья в регионах // Вестник Омского университета. Серия: Экономика. 2017. № 3. С. 156–164.
15. Аминев А.Ю., Королева Д.В. Жилищное право : Учебное пособие / Башкирский государственный университет. 2-е изд. перераб. и доп. Уфа : РИЦ БашГУ, 2019, 410 с.
16. Клочкова Е.Н., Толстякова М.А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. 2019. № 3. С. 24–33.
17. Золотарева Т.В. Эконометрический анализ ипотечного жилищного кредитования в Сибирском федеральном округе // Актуальные вопросы современной экономики. 2020. № 1. С. 432–438.
18. Рой О.М. Основы градостроительства и территориального планирования: пособие для специалистов. М. : Юрайт, 2018. 232 с.
19. Baron M., Verner E., Xiong W. (2021). Banking crises without panics, *Quarterly Journal of Economics*, no. 136 (1), pp. 51–113.
20. Шулекин А.Н., Шулекина Е.Н. Жилищное строительство в Новосибирской области: современное состояние, проблемы и перспективы развития // Сибирская финансовая школа. 2018. № 6 (131). С. 41–49.
21. Jacobs D.E., Ahonen E., Dixon S.L., Dorevitch S., Breysse J., et al. (2015). Moving into green healthy housing, *J. Public Health Manag. Pract.*, no. 21, pp. 45–54.
22. Джальчинова Т.Б., Манджиева А.О., Бондарева О.В., Сангаджиев С.Б. Применение современных технологий и строительных материалов при малоэтажном строительстве // Инновации и инвестиции. 2021. № 3. С. 280–282.
23. Короткова М.А. Специфика малоэтажного строительства // Сметно-договорная работа в строительстве. 2020. № 6. С. 61–65.

24. Потомова С.А. Роль мониторинга стоимости заложенной недвижимости в процессе сэкьюритизации ипотечных активов // Финансы и кредит. 2020. № 1. С. 35–49.

25. Демирова В.А., Суханова П.А. Ипотечное кредитование как инструмент социально-

экономического развития России // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2020. № 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-kak-instrument-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rossii> (дата обращения: 15.10.2021).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ:

Брехова Юлия Викторовна – кандидат экономических наук, доцент; Волгоградский институт управления, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (400066, Россия, Волгоград, ул. Гагарина, 8); brechova7@mail.ru.

Севостьянова Софья Александровна – кандидат экономических наук; Волгоградский институт управления, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (400066, Россия, Волгоград, ул. Гагарина, 8); sevostyanova.sa@ya.ru.

TRANSFORMATION OF THE LOW-RISE CONSTRUCTION MARKET UNDER THE IMPOSED QUARANTINE MEASURES, EXEMPLIFIED BY THE SOUTHERN FEDERAL DISTRICT

Yu.V. Brekhova^{3a}, S.A. Sevostyanova^{4a}

^aRussian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

ABSTRACT:

The article analyzes changes in the low-rise construction market in connection with the imposed quarantine measures to prevent COVID-19 new coronavirus infection. The economy transformation in the process of adapting to the new operating conditions, among other things, affected citizens' preferences in choosing a place of residence as well as their financial behavior in terms of rational resources use. The explosive growth of mortgage lending in the primary urban real estate market through the national program to subsidize rates reflected the citizens' accumulated demand for homeownership. However, the growing demand for the low-rise construction segment is not yet adequately met at the expense of credit resources.

The research goal is to analyze current changes in the low-rise construction market of the Southern Federal District under the imposed quarantine measures and its development prospects. The main objectives of the work are set in the field of identifying the reasons of the growing demand for the countryside real estate and revealing the development specifics of the mortgage lending market for individual housing construction in the Southern Federal District.

The research is based on the cluster analysis method, through which the potential of the regions for this market segment development is assessed. Based on the results obtained, directions are identified for the further development of relevant programs of low-rise construction funding, combining state subsidizing of interest rates and stimulating the population to improve financial literacy. The main research conclusion is the identified actively developing trend in the countryside real estate market development, going with considerable lag in the special loan programs.

KEYWORDS: mortgage lending, low-rise construction, investment, real estate, people's mortgage, housing, national project.

³RSCI AuthorID: 664343, ORCID: 0000-0002-2832-1290

⁴RSCI AuthorID: 820490, ORCID: 0000-0001-7768-2888

FOR CITATION: Brekhova Yu.V., Sevostyanova S.A. (2022). Transformation of the low-rise construction market under the imposed quarantine measures, exemplified by the Southern Federal District., *Management Issues*, no. 2, pp. 5–18.

REFERENCES

1. Dadaev Z.A. (2020). On the issue of mortgage lending in the context of Covid-19, *Economics and Entrepreneurship*, no. 5 (118), pp. 683–686.
2. Babich S.G. (2020). Strengthening of regional differentiation in the field of mortgage housing lending in the Russian Federation, *Economic Sciences*, no. 186, pp. 35–41.
3. Berlizev B.M., Berlizeva M.S. (2020). Analysis of the housing and mortgage lending market in Russia. In: Mishulina O.V. (ed.) Proceedings of the II International Scientific Conference “Actual problems of management, economics and economic security” (Kostanay, 28 September, 2020). Cheboksary: Publishing House “Sreda”, pp. 54–59.
4. Cooper A.P., Fedorov I.A., Mokronos V.I. (2016). Instruments of support by bank of Russia of mortgage housing lending, *Almanac of modern science and education*, no. 4 (106), pp. 24–26.
5. Tsyrenov D.D., Zhapova D.O., Tsydenov M.B. (2021). Residential real estate market in the Far Eastern Federal District: trends and prospects, *Bulletin of BSU. Economics and management*, no. 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-zhiloy-nedvizhimosti-v-dalnevostochnom-federalnom-okrug-tendentsii-i-perspektivy> (accessed: 15.10.2021).
6. Savradym V.M., Shulekina E.N. (2021). Prospects for the development of low-rise construction as a priority direction of the housing construction industry, *Innovation and Investments*, no. 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-razvitiya-maloetazhnogo-stroitelstva-kak-prioritetnogo-napravleniya-otrasli-zhilishchnogo-stroitelstva> (accessed 15.10.2021).
7. Sinyakova E.V. (2020). Factors for the formation of demand for mortgage products of the bank in the lending market of individuals, *Finance and credit*, vol. 26, no. 1 (793), pp. 125–141.
8. Losev Yu.G., Losev K.Yu. (2021). Low-rise housing construction as the basis for the innovative development of the construction industry, *Bulletin of Eurasian science*, vol. 13, no. 2. P. 7.
9. Manko O.V., Oganov K.K. (2021). Public-private partnership in the field of low-rise housing, *Innovation. The science. Education*, no. 31, pp. 669–673.
10. Buyanov O.V. (2020). Modern approaches to the development of a concept for the development of low-rise construction in the entrepreneurship system, *Izvestia of the International Academy of Agrarian Education*, no. 52, pp. 75–78.
11. Kauškalea L., Geipeleb I. (2017). Integrated approach of real estate market analysis in sustainable development context for decision making, *Procedia Engineering*, no. 172, pp. 505–512.
12. Balabanov I.T. (2000). Real estate economy: Textbook. Saint Petersburg: Piter. 206 p.
13. Slepov V.A., Bondareva S.A. (2019). Personal finances: Textbook. Moscow: MAGISTR Publishing House. 240 p.
14. Abramova N.V. (2017). The impact of mortgage lending on housing accessibility in the regions, *Bulletin of the University of Omsk. Series: Economics*, no. 3, pp. 156–164.
15. Aminyva A.Yu., Koroleva D.V. (2019). Housing Law: Textbook. Bashkir State University. 2nd ed., rev. and add. Ufa: BSU RPC. 410 p.
16. Klochkova E.N., Tolstyakova M.A. (2019). Residential real estate market: trends and prospects, *Statistics and economics*, no. 3, pp. 24–33.
17. Zolotareva T.V. (2020). Economical analysis of mortgage housing lending in the Siberian Federal District, *Actual issues of modern economy*, no. 1, pp. 432–438.
18. Roy O.M. (2018). Fundamentals of urban planning and territorial planning: Manual for specialists. Moscow: Yurayt. 232 p.
19. Baron M., Verner E., Xiong W. (2021). Banking crises without panics, *Quarterly Journal of Economics*, no. 136 (1), pp. 51–113.
20. Shulekin A.N., Shulekina E.N. (2018). Housing construction in the Novosibirsk region: current state, problems and development prospects, *Siberian financial school*, no. 6 (131), pp. 41–49.
21. Jacobs D.E., Ahonen E., Dixon S.L., Dorevitch S., Breysse J., et al. (2015). Moving into green healthy housing, *J. Public Health Manag. Pract.*, no. 21, pp. 45–54.
22. Dzhalchinova T.B., Mandzhieva A.O., Bondareva O.V., Sangagiyev S.B. (2021). The use of modern technologies and building materials for low-rise construction, *Innovation and Investments*, no. 3, pp. 280–282.

23. Korotkova M.A. (2020). The specifics of low-rise construction, *Estimated and contract work in construction*, no. 6, pp. 61–65.

24. Potomova S.A. (2020). The role of monitoring the value of the mortgaged real estate in the process of securitization of mortgage assets, *Finance and Credit*, no. 1, pp. 35–49.

25. Demirova V.A., Sukhanova P.A. (2020). Mortgage lending as a tool of socio-economic development of Russia, *Humanitarian, socio-economic and social sciences*, no. 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-kak-instrument-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rossii> (accessed 15.10.2021).

AUTHORS' INFORMATION:

Yuliya V. Brekhova – Ph.D. of Economic Sciences, Associate Professor; Volgograd Institute of Management, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (8, Gagarin St., Volgograd, 400066, Russia); brekhova7@mail.ru.

Sofya A. Sevostyanova – Ph.D. of Economic Sciences; Volgograd Institute of Management, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (8, Gagarin St., Volgograd, 400066, Russia); sevostyanova.sa@ya.ru.