

Современное состояние жилищного строительства Хабаровского края: проблемы и перспективы развития

К.А. Драчёв¹, А.В. Казарбин¹, Ю.В. Лунина²

¹*Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск*

²*Хабаровский государственный медицинский колледж, Хабаровск*

Аннотация: В статье рассмотрено современное состояние рынка жилищного строительства Хабаровского края. Проведен анализ объемов жилищного строительства и ввода жилья в эксплуатацию, дана информация об основных застройщиках и краткая характеристика основных ипотечных программ с государственной поддержкой, способствующих приобретению жилья в Хабаровском крае.

Ключевые слова: Хабаровский край, жилищное строительство, проблемы, перспективы, государственная программа ипотечного кредитования.

Жилищное строительство в современных условиях является флагманом экономического роста и социального развития страны и регионов. Один из эффектов жилищного строительства - повышение качества жизни населения, снижение социального напряжения, сокращение оттока населения, что особенно важно для дальневосточного региона и Хабаровского края.

В настоящее время в регионе реализуется флагманская инициатива правительства края «Край комфортного проживания», которая направлена на повышение качества жизни людей в Хабаровском крае и закрепление населения в регионе.

Большое внимание в блоке «Край комфортного проживания» уделяется развитию жилищного строительства, согласно которому, к 2025 году в крае планируется вводить в эксплуатацию не менее 1 миллиона квадратных метров жилья в год. Для достижения этой масштабной задачи власти Хабаровского края хотят использовать несколько проектов, таких, как «Дальневосточный квартал», «Дом дальневосточника» и др. [1].

Именно строительная сфера становится драйвером развития региона на ближайшее десятилетие. Хабаровский край обладает уникальным географическим и кадровым потенциалом, позволяющим ему занять

лидирующие позиции в ДФО в части объемов возводимого жилья, а также производства материалов и компонентов для осуществления строительных работ.

В данной статье авторы проводят анализ современного состояния, существующих проблем и перспектив дальнейшего развития рынка жилищного строительства Хабаровского края. В настоящее время в крае осуществляется строительство 109 жилых объектов.

Основная территория застройки приходится на город Хабаровск и город Комсомольск-на-Амуре (таблица № 1). До конца 2023 года в крае планируется ввести в эксплуатацию 224 818 м² жилья.

Таблица № 1

Территория застройки

Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых домов		Совокупная сумма	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Хабаровск	107	98,2	17 441	98,7	932 306	98,7
Комсомольск-на-Амуре	2	1,8	226	1,3	12 061	1,3
ИТОГО	109	100	17 667	100	944 367	100

При этом, 99,7% объема строительства жилых домов приходится на многоквартирные дома (далее МКД). Строительство МКД является основным на рынке жилищного строительства в крае. И только 0,3% в общем объеме строительства приходится на блокированные дома (рисунок 1).

Всего на рынке жилищного строительства в крае работает 41 застройщик. В таблице 2 представлена информации о пяти застройщиках, лидирующих по объемам строительства жилого фонда в Хабаровском крае.

Наибольшая доля (31,9%) жилищного строительства приходится на дома высотой более двадцати пяти этажей, данный показатель превышает среднероссийский на 5,5% (в РФ доля высотного строительства составляет

26,4%). На рисунке 2 представлена информация о распределении жилых новостроек региона по этажности.

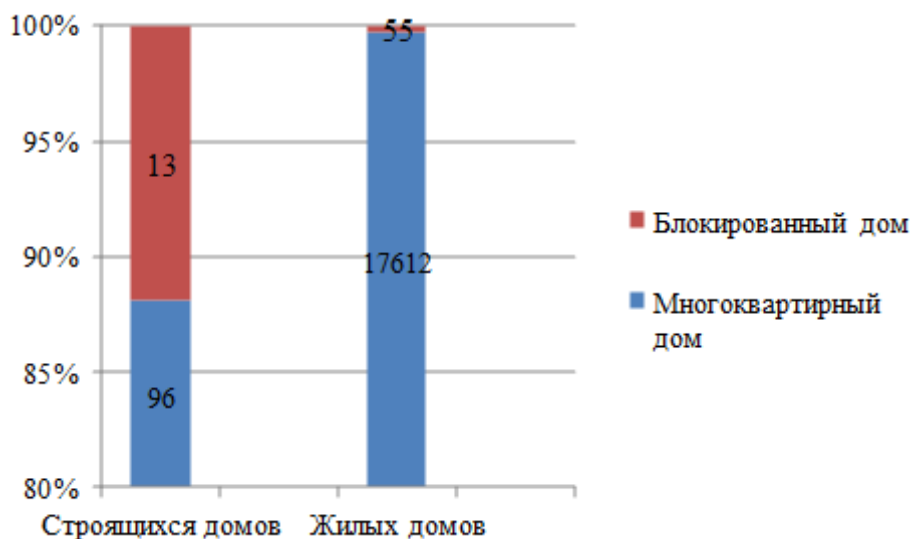


Рис. 1. – Объемы строительства, единиц [2].

Таблица № 2

Лидеры среди застройщиков Хабаровского края [2]

Застройщик	Строящихся домов		Жилых домов		Совокупная сумма	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Талан	9	8,3	2 448	13,9	128 582	13,6
Группа компаний «Да! Девелопмент»	16	14,7	951	5,4	71 078	7,5
ТЕН Девелопмент	2	1,8	1 377	7,8	61 863	6,6
Специализированный застройщик «Ю-Девелопмент»	8	2,8	1 098	6,2	58 396	6,2
Фонд Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства	3	–	1 098	5,8	54 561	5,8

Наибольшая доля (31,9%) жилищного строительства приходится на дома высотой более двадцати пяти этажей, данный показатель превышает среднероссийский на 5,5% (в РФ доля высотного строительства составляет

26,4%). На рисунке 2 представлена информация о распределении жилых новостроек региона по этажности.

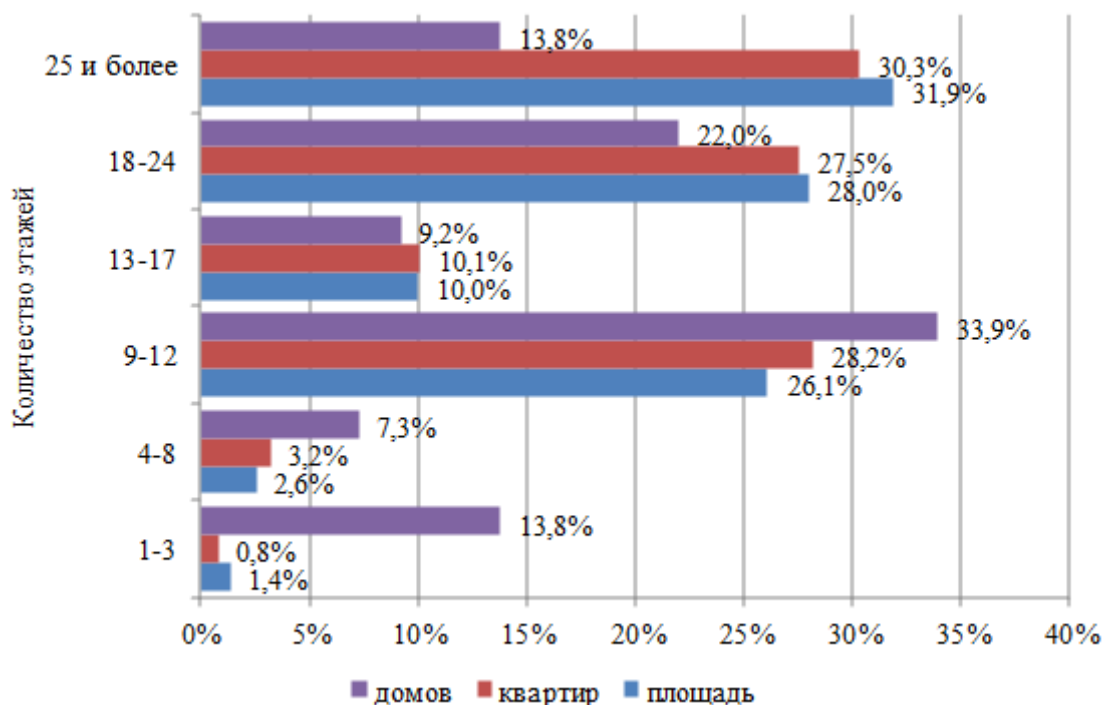


Рис. 2. – Распределение новостроек по этажности

При жилищном строительстве в Хабаровском крае самым используемым материалом стен является железобетонный каркас с кирпичными наружными стенами. По технологии монолитно-кирпичного строительства возводится 61,6% от всей площади новостроек, остальные материалы составляют в совокупности 38,4%: панель – 20,1%; монолит – 7,4%; кирпич – 7,2%; блочный – 7,8%. Выбор материала в первую очередь связан с природно-климатическими условиями края и требованиями к повышенной теплопроводности.

Средняя площадь квартиры, строящейся в регионе, составляет 53,5 м², что превышает данный показатель по Российской Федерации на 4,1 м². В настоящее время на рынке жилой недвижимости представлены площади квартир от 32,0 м² до 88,2 м² [3].

Средний показатель по распределенности комнат в строящихся объектах составляет следующее соотношение: 1-комнатные квартиры – 42,3%, 2-комнатные квартиры – 36,3%, 3-комнатные квартиры – 20,5%.

Анализ ситуации на рынке жилищного строительства за первые шесть месяцев 2023 года показал превышение графика ввода жилья на 34,2 % в сравнении с этим же периодом 2022 года и превышение на 17,7% по отношению к 2021 году. Динамика прироста ввода МКД в Хабаровском крае, месяц к месяцу показана на рисунке 3.

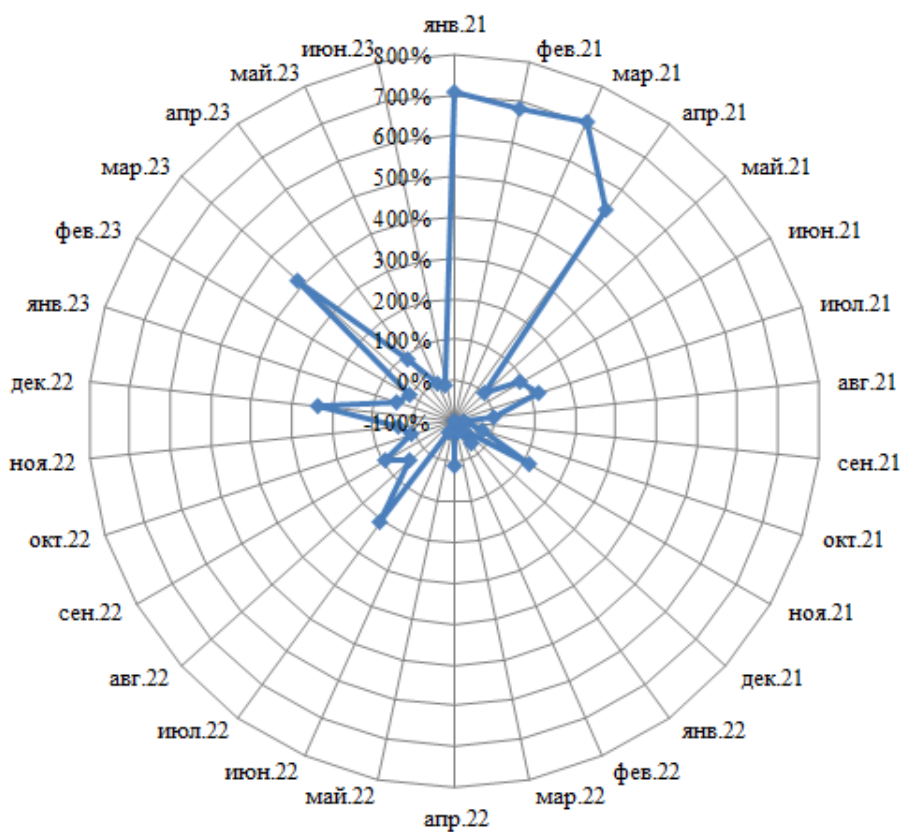


Рис. 3. – Динамика прироста ввода МКД, месяц к месяцу предыдущего года в процентах

Объем ввода жилья в Хабаровском крае в январе-сентябре 2023 года составил 370,7 тыс. м², что на 33% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

По мнению экспертов, темпы строительства жилья увеличились за счет комплексной работы по привлечению застройщиков и упрощению бюрократических процедур по выдаче разрешений на строительство МКД.

На основании этого можно сделать вывод, что рынок недвижимости в Хабаровском крае, после периода тишины, связанного с мировыми событиями, постепенно восстанавливается. Эксперты фиксируют стабильный спрос и рост количество сделок, что неизменно влияет на стоимость квадратного метра жилья и является одной из острых социальных проблем [3 – 5].

В таблице № 3 представлена информация о средней цене квадратного метра на рынке жилья в Хабаровском крае в 2022 году. По состоянию на июнь 2023 года средние цены квадратного метра на первичном рынке жилья по краю составляют для всех типов квартир – 123 837,33 рубля (+1,8%), для квартир улучшенного качества – 141 294.35 рубля (+2,8%), для элитных квартир – 142 120,96 рубля (-5,5%).

Таблица № 3

Стоимость квадратного метра жилья в 2022 году

Рынок	I квартал	II квартал	III квартал	VI квартал
Первичный	105 566	109 194	111 303	110 038
Вторичный	101 065	96 262	96 770	99 541

На рисунке 4 показана динамика изменения средней цены новостроек в регионе в период с января 2022 года по июнь 2023 года. На рост стоимости жилья повлиял повышение спроса на новое жилье в крае, повышение цен на строительные материалы, нехватка и увеличение стоимости рабочей силы.

В настоящее время для решения социально-значимой для региона задачи – жилищной проблемы, широко применяются кредитно-финансовые инструменты.

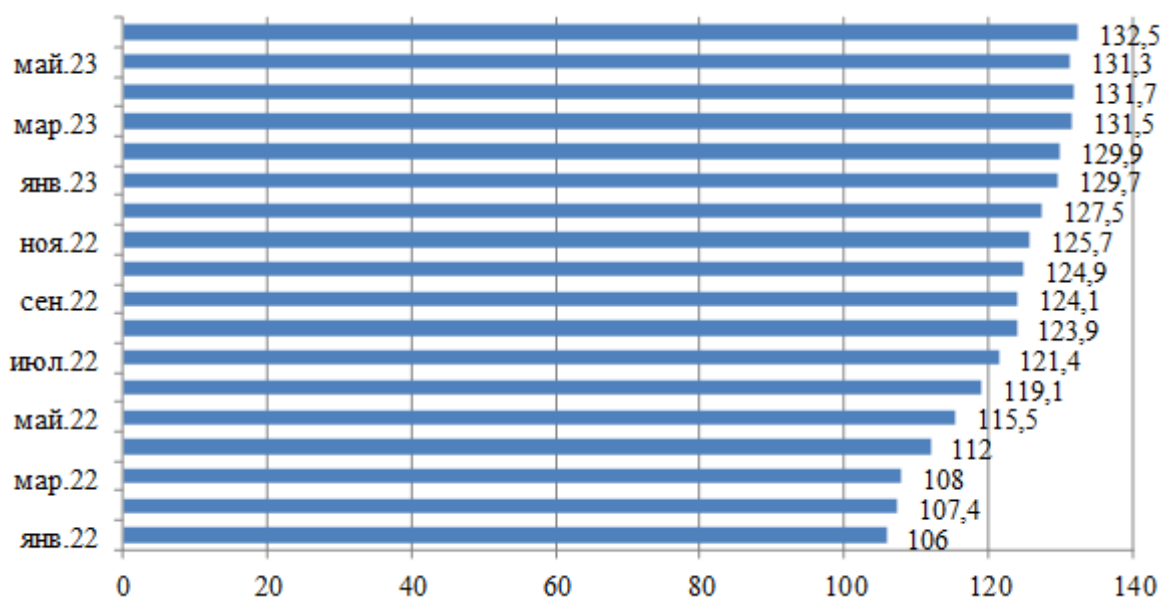


Рис. 4. – Динамика средней цены новостроек в Хабаровском крае, тыс. руб.

В мае 2023 года средний размер ипотечного жилищного кредитования (далее ИЖК) в регионе составил 4,00 млн. руб., что на 5,2% больше уровня, достигнутого в 2022 году, и на 25,6% больше уровня 2021 года (рисунок 5).

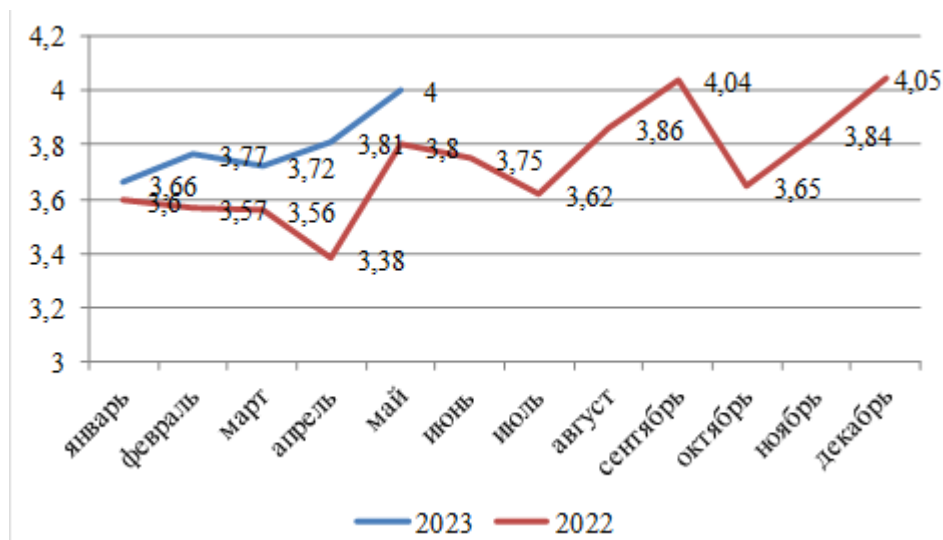


Рис. 5. – Динамика изменения среднего размера ИЖК в период 2022-2023 года, млн. руб.

Как видно из графиков, за год разница между ставками ИЖК всех видов и долевого строительства в регионе увеличилась с 1,4 п.п. до 3,07 п.п.

При этом разница между ставками ИЖК под залог готового жилья и долевого строительства в регионе за год увеличилась с 3,62 п.п. до 5,18 п.п.

Тем не менее, в 2023 году отмечен рост количества и объемов выданных ипотечных кредитов. Во втором полугодии было выдано 8,91 тыс. ипотечных кредитов (+ 42,8% по сравнению с I полугодием 2022 года) на 34,19 млрд. рублей (+ 52,6% по сравнению с I полугодием 2022 года). Ключевым фактором формирования спроса на ипотечные банковские продукты стало развитие ипотечного кредитования с государственной поддержкой.

При этом, по данным Росстата, реальные доходы населения Хабаровского края в I квартале 2023 года выросли на 0,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 года. Анализ динамики реальных располагаемых доходов в I квартале 2023 по отношению к IV кварталу 2022 года показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных доходов к I кварталу 2023 года составило 6,0%. По прогнозу региональных органов исполнительной власти доходы населения края будут расти темпами ниже среднероссийских и к 2025 году прирост реальных денежных доходов составит 7,5% (по оценке Министерство экономического развития РФ прирост реальных денежных доходов составит по стране в целом к 2025 году 8,8%).

Представленные данные позволяют сделать вывод о малой доступности обеспеченности жильем и ипотечного кредитования для населения Хабаровского края.

Для решения проблемы обеспечения жильем населения правительством края реализуется ряд программ жилищного кредитования с участием государственной поддержки заемщиков. Преимущества государственных программ состоят в сниженных процентных ставках, увеличение суммы ипотечного кредита за счет средств материнского

(семейного) капитала; более низкой стоимости недвижимости эконом-класса [6, 7].

В настоящее время правительством края реализуется следующие программы жилищного кредитования [8]:

а) Ипотечная программа «Сельская ипотека» предполагает ставку до 3% годовых, первоначальный взнос – не менее 10%, максимальная сумма кредита 5 млн. руб. Обязательные условия: жилье должно располагаться на сельских территориях, обязательная регистрация по месту жительства в течение 180 дней с момента регистрации права собственности на жилье. Кредит можно использовать на строительство дома, приобретение квартиры или дома на первичном и вторичном рынках, приобретение земельного участка для строительства дома.

б) Ипотечная программа «Семейная ипотека» предполагает ставку до 6% годовых, первоначальный взнос – не менее 15%, максимальная сумма кредита 6 млн. руб. Ей могут воспользоваться семьи, в которых в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился (родится) первый или последующие дети, а также семьи с ребенком-инвалидом в возрасте до 18 лет. Кредит можно использовать на строительство частного дома по договору подряда, приобретение квартиры в новостройке или дома с земельным участком, приобретение вторичного жилья в сельской местности.

в) Ипотечная программа «Дальневосточная ипотека» предполагает ставку до 2% годовых, первоначальный взнос – не менее 15%, максимальная сумма кредита 6 млн. руб. Кредит можно использовать на приобретение жилья в новостройке и на вторичном рынке в сельской местности.

г) Ипотечная программа «Для IT-специалистов» предполагает ставку до 5% годовых, первоначальный взнос – не менее 15%, максимальная сумма кредита 9 млн. руб. Им могут воспользоваться лица, трудоустроенные в IT-компании, имеющей аккредитацию Минцифры России не менее 3-х месяцев,

возрастом до 50 лет включительно и доходом от 70 тыс. руб. в месяц (до вычета НДФЛ). Кредит можно использовать на строительство частного дома по договору подряда, приобретение квартиры или дома на первичном рынке, приобретение земельного участка для строительства частного дома.

д) Ипотечная программа «Военная ипотека» предполагает ставку до 2% годовых, первоначальный взнос - не менее 15%, максимальная сумма кредита 6 млн. рублей. Военнослужащему необходимо иметь специальный счет, на который государство перечисляет денежные средства. По истечению 3-х лет военный может использовать средства, как первоначальный взнос. В течение службы заем погашает государство. Кредит можно использовать на приобретение жилья на первичном или вторичном рынке и на приобретение частного дома с земельным участком.

е) Программа «Дом дальневосточника» предполагает массовое строительство индивидуальных жилых домов по типовым проектам, выделение под строительство земельных участков, льготное кредитование. Процентная ставка, установленная кредитором, снижена на 4%, максимальная сумма кредита 12 млн. руб. В программе могут участвовать граждане РФ, постоянно проживающие на территории края.

Также к мере, способствующей приобретению жилья, относится предоставление участка в рамках программы «Дальневосточный гектар», на котором можно построить свой дом. Участок предоставляется на основании договора безвозмездного пользования на 5 лет. Далее его можно оформить в собственность или долгосрочную аренду.

Авторы выделяют ряд проблем, существующих в строительной отрасли, решение которых будет способствовать снижению стоимости жилья:

– отсутствие комплексного сопровождения технологического подключения к сетям и его высокая стоимость. Так, например, стоимость за

1 Гкал технологического присоединения к сетям теплоснабжения в Твери составляет– 5,2 млн. руб., в Набережных Челнах – 4,8 млн. руб., в Хабаровске – около 25-27 млн. руб.

Отсутствие комплексного сопровождения имеет негативно влияние на темпы освоения территорий, выделенных под жилищное строительство, необходимо, чтобы все земельные участки, определенные под жилищную застройку, имели технические условия для подключения к инженерным сетям. Одной из острых проблем является вопрос вырубki зеленых насаждений и выделения зон с особыми условиями использования территорий (санитарные, экологические, охраны памятников истории и архитектуры и другие зоны). Не менее острая проблема заключается в дефиците квалифицированных рабочих кадров. Объекты жилищного строительства сегодня испытывают крайний недостаток в квалифицированной рабочей силе. В результате застройщики перекупают рабочих друг у друга, что также ведёт к удорожанию стоимости жилья.

Хабаровский край – высокоурбанизированный регион. По мнению авторов, важными факторами развития региона являются комплексное развитие территории, улучшение жилищных условий для граждан и привлечение новых жителей в регион. Для приглашения застройщиков необходимо создание новых инструментов поддержки, в том числе, со стороны государства. Также целесообразно создать условия для формирования консорциума застройщиков, который будет контролировать качество возводимого жилья. Для того, чтобы сделать жилье в новых домах более доступным по цене и уменьшить сроки его строительства, в Хабаровском крае необходимо развивать промышленно-строительный кластер, в рамках которого будет налажено производство различных строительных материалов [9 – 11].

Авторы считают, что, несмотря на достигнутые успехи в темпах строительства и ввода жилья в эксплуатацию, доступность жилья для большинства жителей Хабаровского края остается низкой.

Возможность воспользоваться «льготной ипотекой» увеличила спрос на приобретение жилья в новостройках и оказала позитивное влияние на масштабы строительства, но негативно сказалась на стоимости квадратного метра, что фактически нивелировало положительный эффект [4, 5]. Высокий уровень стоимости жилья не позволяет значительному числу жителей Хабаровского края улучшить свои жилищные условия на территории края и способствует выезду населения в более благоприятные районы России.

Возможное решение жилищной проблемы населения – расширение государственных мер поддержки ипотечного кредитования и развитие рынка арендного жилья, что позволит удовлетворить потребности различных социальных групп населения Хабаровского края.

Литература

1. Жилье, социалка и досуг: что дает людям реализация Стратегии развития Хабаровского края // Информационный портал PROkhab.ru. URL: prokhab.ru/news/society/zhilje-socialka-i-dosug-chto-dajet-ludam-realizacija-strategii-razvitija-khabarovskogo-kraja-18107.html

2. Аналитический обзор. Строительство жилья профессиональными застройщиками. Хабаровский край. Январь 2023 // Единый ресурс застройщиков. URL: erzrf.ru/images/repfle/22902760001REPFLE.pdf

3. Цена продажи квартир в Хабаровске // Витрина недвижимости в Хабаровске. URL: habarovsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/

4. Litvinenko, E. V. Assessment of PP for innovative development of construction industry // European Proceedings of Social and Behavioural Sciences EpSBS, Krasnoyarsk. Krasnoyarsk Science and Technology City Hall. Vol. 90. Krasnoyarsk: European Proceedings, 2020. pp. 317-326.



5. Строева, Г.Н. Доступность жилья в Хабаровском крае в условиях реализации национального проекта «Жилье и городская среда» // Власть и управление на Востоке России. 2022. № 1(98). С. 47-59.

6. Гаврилова, Э.Н. Социальная ипотека как форма решения жилищной проблемы в России // УЭПС: управление, экономика, политика, социология. 2017. № 2. С. 67-71.

7. Илюхина, И.Б., Ильминская С.А. Проблемы государственного стимулирования ипотечного жилищного кредитования // Вестник ОрелГИЭТ. 2020. № 4(54). С. 123-128.

8. Поддержка государства при приобретении жилья на территории края // Законодательная Дума Хабаровского края. URL: duma.khv.ru/Site.aspx?doc=270144350

9. Ermilova, M. Housing market financing: Asian experience and Adaptation Opportunities in Russia // Proceedings of the International Scientific Conference «FarEastCon» (ISCFEC 2020) : Advances in Economics, Business and Management Research, Vladivostok, 01-04 October 2019. Vol. 128. Vladivostok: Atlantis Press, 2020. pp. 2995-3000.

10. Новикова, И.И., Кочесокова Т.Е. Приоритетные направления развития государственного управления жилищной сферой на субфедеральном уровне // Вестник Академии знаний. 2018. № 27(4). С. 181-185.

11. Манжилевская, С.Е., Аль-Хадж А.С. Экономические проблемы отрасли в свете современного состояния комплексного жилищного строительства // Инженерный вестник Дона. 2017. № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2017/4415

References

1. Zhil'e, sotsialka i dosug: chto daet lyudyam realizatsiya Strategii razvitiya Khabarovskogo kraja [Housing, Social and Leisure Activities: What the People Will Get from the Implementation of the Strategy for the Development of the Khabarovsk Territory]. Informatsionnyy portal PROkhab.ru. URL: prokhab.ru/news/society/zhilje-socialka-i-dosug-chto-dajet-ludam-realizacija-strategii-razvitija-khabarovskogo-kraja-18107.html
 2. Analiticheskiy obzor. Stroitel'stvo zhil'ya professional'nymi zastroyshchikami. Khabarovskiy kray. Yanvar' 2023 [Analytical review. Construction of housing by professional developers. The Khabarovsk Territory. January 2023] Edinyy resurs zastroyshchikov. URL: erzrf.ru/images/repfle/22902760001REPFLE.pdf
 3. Tsena prodazhi kvartir v Khabarovske [Selling price of apartments in Khabarovsk]. Vitrina nedvizhimosti v Khabarovske. URL: khabarovsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/
 4. Litvinenko, E. V. European Proceedings of Social and Behavioural Sciences EpSBS, Krasnoyarsk. Krasnoyarsk Science and Technology City Hall. Vol. 90. Krasnoyarsk: European Proceedings, 2020. P. 317-326.
 5. Stroeve, G.N. Vlast' i upravlenie na Vostoke Rossii. 2022. № 1(98). pp. 47-59.
 6. Gavrilova, E.N. UEPS: upravlenie, ekonomika, politika, sotsiologiya. 2017. № 2. pp. 67-71.
 7. Ilyukhina, I.B., Il'minskaya S.A. Vestnik OrelGIET. 2020. № 4(54). pp. 123-128.
 8. Podderzhka gosudarstva pri priobrenenii zhil'ya na territorii kraja [State support for the purchase of housing on the territory of the region]. Zakonodatel'naya Duma Khabarovskogo kraja. URL: duma.khv.ru/Site.aspx?doc=270144350
-



9. Ermilova, M. Proceedings of the International Scientific Conference «FarEastCon» (ISCFEC 2020): Advances in Economics, Business and Management Research, Vladivostok, 01-04 October 2019. Vol. 128. Vladivostok: Atlantis Press, 2020. pp. 2995-3000.
10. Novikova, I.I., Kochesokova T.E. Vestnik Akademii znaniy. 2018. № 27(4). pp. 181-185.
11. Manzhilevskaya, S.E., Al'-Khadzh A.S. Inzhenernyj vestnik Dona. 2017. № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2017/4415