

ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНАХ РФ

Аналитическая служба компании «ФинЭкспертиза»

12 апреля 2016 г.

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценить темпы ввода жилой недвижимости в российских регионах с начала года и вычислить количество квадратных метров жилья, построенных в субъектах РФ на каждого жителя за три последних года.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Данные Росстата

КРАТКИЕ ПОЯСНЕНИЯ

В рамках исследования мы проанализировали динамику строительства жилой недвижимости в январе-феврале 2016 года и составили рейтинг регионов с наибольшими и наименьшими темпами ввода жилых домов.

Кроме того, мы оценили темпы жилищного строительства в субъектах РФ за последние три года. Поскольку абсолютные значения объема ввода жилья – не самый объективный показатель, мы рассчитали динамику за каждый год в соотношении с численностью населения субъекта за указанный период. В результате был составлен рейтинг регионов с наибольшим и наименьшим уровнем прироста квадратных метров в расчете на каждого жителя.



ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2016 ГОДУ

Согласно данным Росстата, с января по февраль 2016 года в России было введено на 17,2% меньше жилой недвижимости, чем в аналогичный период прошлого года (82,8% от объема ввода жилья за январь-февраль 2015 года). То есть, мы наблюдаем тенденцию к спаду на рынке жилищного строительства.

Нужно отметить, что ситуация значительно различается, в зависимости от региона. Используя данные Росстата, мы проранжировали регионы по данному показателю. Результаты представлены в Таблице 1, из которой видно, что в субъектах-лидерах по приросту жилой недвижимости динамика ввода жилья превышает значения 2015 года в 3-4 раза. Речь идет о Ненецком автономном округе, Орловской и Мурманской областях. Там уровень роста жилищного строительства составил 4.5, 3.4 и 3.1 раза соответственно.

В Москве в январе-феврале этого года было введено на 34,9% больше жилья, чем в аналогичном периоде 2015 года. В то же время в Московской области мы отмечаем спад строительства – на 18,1% ниже, чем в соответствующем периоде прошлого года.

В Санкт-Петербурге мы наблюдаем противоположную ситуацию: здесь темпы прироста жилья составили всего 4,2%, в то время как в соседней Ленинградской области – целых 82,6%.

В целом, снижение объемов ввода жилья произошло в 56 регионах РФ. Темпы падения на рынке жилой недвижимости в этих субъектах варьируются от 1,3% (в Костромской области) до 90,4% (в Ивановской области).

Таблица 1. Рейтинг субъектов РФ по темпам строительства жилых домов в январе-феврале 2016 г.

СУБЪЕКТ РФ		Динамика ввода жилой недвижимости в январе-феврале 2016 г., в % к соответствующему периоду 2015 г.
1	Ненецкий автономный округ	448,2
2	Орловская область	338,9
3	Мурманская область	310,9
4	Республика Коми	216,5
5	Ленинградская область	182,6
6	Республика Ингушетия	143,4
7	Нижегородская область	142,0
8	Брянская область	136,9
9	Чеченская республика	136,1
10	Еврейская автономная область	136,1
11	г. Москва	134,9
12	Воронежская область	132,7
13	Кемеровская область	131,0
14	Республика Адыгея (Адыгея)	128,7
15	Ульяновская область	119,0
16	Кабардино-Балкарская Республика	116,1
17	Красноярский край	113,3
18	Сахалинская область	112,5
19	Республика Марий Эл	112,2
20	Владимирская область	111,3
21	Республика Татарстан (Татарстан)	109,9
22	Республика Саха (Якутия)	108,4
23	Липецкая область	107,2



24	Рязанская область	105,6
25	г. Санкт-Петербург	104,2
26	Республика Северная Осетия-Алания	102,4
27	Ярославская область	100,2
28	Саратовская область	100,0
29	Костромская область	98,7
30	Ростовская область	97,4
31	Хабаровский край	96,1
32	Удмуртская Республика	93,3
33	Пензенская область	91,1
34	Республика Башкортостан	87,5
35	Иркутская область	87,5
36	Краснодарский край	84,9
37	Белгородская область	84,6
Российская Федерация		82,8
38	Московская область	81,9
39	Амурская область	80,3
40	Архангельская область	78,5
41	Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	76,1
42	Тверская область	75,9
43	Калужская область	74,9
44	Омская область	74,4
45	Тамбовская область	72,5
46	Вологодская область	72,5
47	Приморский край	72,4
48	Смоленская область	71,6
49	Алтайский край	70,8
50	Курская область	70,5
51	Республика Мордовия	70,1
52	Оренбургская область	69,8
53	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	69,8
54	Республика Алтай	68,2
55	Калининградская область	67,6
56	Карачаево-Черкесская Республика	59,0
57	Астраханская область	57,1
58	Республика Тыва	55,3
59	Забайкальский край	55,2
60	Свердловская область	53,2
61	Камчатский край	51,4
62	Чувашская Республика-Чувашия	49,2
63	Новосибирская область	45,7
64	Республика Карелия	45,1
65	Тульская область	45,0



66	Челябинская область	44,7
67	Республика Хакасия	43,2
68	Ставропольский край	41,3
69	Псковская область	40,4
70	Республика Дагестан	40,1
71	Тюменская область	38,2
72	Республика Калмыкия	38,0
73	Самарская область	37,7
74	Тюменская область (без Ханты-Мансийского -Югры и Ямало-Ненецкого автономных округов)	36,6
75	Новгородская область	32,9
76	Пермский край	32,1
77	Кировская область	32,1
78	Волгоградская область	30,2
79	Курганская область	27,7
80	Ямало-Ненецкий автономный округ	25,3
81	Томская область	24,8
82	Республика Бурятия	14,9
83	Ивановская область	9,6

РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ ПО ОБЪЕМАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НА КАЖДОГО ЖИТЕЛЯ ЗА 3 ГОДА

Используя данные Росстата, мы вычислили, сколько квадратных метров жилой недвижимости было построено в каждом регионе РФ за последние три года (2013 – 2015 гг.) на каждого жителя. Для этого мы разделили значения объемов ввода жилья на численность населения в каждом году (в расчете использовались данные на конец каждого года) и суммировали полученные результаты. Проранжировав субъекты РФ по темпам прироста жилья в расчете на каждого жителя за три года, мы составили соответствующий рейтинг, который представлен в Таблице 2.

Таким образом, мы видим, что за указанный период больше всего жилья было построено в Тюменской области (без автономных округов) – 3,74 квадратных метров на каждого жителя, т.е. прирост здесь составил более 1 кв.м. в год. Сопоставимые темпы строительства жилья наблюдаются еще в 2 регионах. Это Московская область (3,27 квадратных метров жилой недвижимости за 3 года на каждого жителя) и Калининградская область (3,05 квадратных метра).

В среднем же по России этот показатель составляет 1,61 кв.м. Данное значение почти вдвое меньше ориентира, озвученного президентом России Владимиром Путиным, – выйти на объемы строительства в 140-145 млн. кв. метров, или примерно на 1 кв. метр на человека в год.

Среди регионов с минимальными объемами жилищного строительства – Чукотский автономный округ (0,09 кв.м.), Мурманская (0,10 кв.м.) и Магаданская (0,33 кв.м.) области. Небольшие объемы строительства для этих северных регионов являются традиционными.

Таблица 2. Рейтинг регионов РФ по объемам ввода жилой недвижимости в расчете на одного жителя

Субъект РФ		2013	2014	2015	За три года
1	Тюменская область без авт.округов	1,04	1,24	1,46	3,74
2	Московская область	0,97	1,14	1,16	3,27
3	Калининградская область	0,65	1,16	1,23	3,05
4	Ленинградская область	0,73	0,90	1,31	2,94



5	Белгородская область	0,84	0,95	1,00	2,79
6	Тюменская область	0,76	0,88	0,90	2,53
7	Липецкая область	0,74	0,87	0,92	2,53
8	Краснодарский край	0,73	0,87	0,84	2,44
9	Новосибирская область	0,62	0,80	0,94	2,36
10	Ненецкий авт.округ	0,62	0,80	0,77	2,19
11	Калужская область	0,61	0,78	0,79	2,18
12	Тамбовская область	0,66	0,73	0,78	2,17
13	Чувашская Республика	0,67	0,70	0,67	2,04
14	Пензенская область	0,61	0,67	0,69	1,96
15	Воронежская область	0,58	0,67	0,70	1,95
16	Республика Башкортостан	0,61	0,65	0,66	1,92
17	Республика Татарстан	0,63	0,62	0,62	1,87
18	Сахалинская область	0,58	0,62	0,64	1,84
19	Ханты-Мансийский авт.округ - Югра	0,61	0,68	0,54	1,83
20	Самарская область	0,54	0,59	0,69	1,82
21	Ульяновская область	0,50	0,57	0,75	1,82
22	Республика Марий Эл	0,54	0,60	0,64	1,78
23	Вологодская область	0,42	0,65	0,71	1,78
24	Чеченская Республика	0,25	0,83	0,67	1,75
25	Астраханская область	0,58	0,60	0,56	1,75
26	Томская область	0,50	0,58	0,65	1,72
27	г.Санкт-Петербург	0,50	0,63	0,58	1,71
28	Новгородская область	0,51	0,57	0,58	1,67
29	Республика Дагестан	0,52	0,55	0,60	1,66
	Орловская область	0,49	0,61	0,52	1,62
30	Ростовская область	0,50	0,55	0,57	1,62
31	Российская Федерация	0,48	0,55	0,57	1,61
32	Рязанская область	0,48	0,53	0,59	1,61
33	Саратовская область	0,53	0,61	0,46	1,59
34	Челябинская область	0,51	0,58	0,49	1,58
35	Оренбургская область	0,39	0,58	0,60	1,56
36	Свердловская область	0,40	0,56	0,57	1,54
37	Республика Ингушетия	0,55	0,42	0,55	1,53
38	Республика Алтай	0,51	0,47	0,53	1,51
39	Ярославская область	0,38	0,54	0,57	1,49
40	Республика Адыгея	0,24	0,60	0,65	1,49
41	Республика Саха (Якутия)	0,42	0,49	0,55	1,47
42	Кировская область	0,37	0,53	0,56	1,46
43	Ямало-Ненецкий авт.округ	0,44	0,51	0,50	1,45
44	Смоленская область	0,42	0,48	0,53	1,43
45	Республика Хакасия	0,38	0,49	0,56	1,42
46	Курская область	0,44	0,50	0,48	1,42
47	Брянская область	0,42	0,45	0,53	1,40
48	Еврейская авт.область	0,37	0,62	0,36	1,34



49	Костромская область	0,34	0,50	0,49	1,34
50	Нижегородская область	0,47	0,48	0,39	1,34
51	Красноярский край	0,40	0,42	0,45	1,27
52	Республика Калмыкия	0,39	0,43	0,45	1,27
53	Владимирская область	0,37	0,43	0,46	1,26
54	Омская область	0,42	0,43	0,40	1,24
55	Республика Бурятия	0,39	0,43	0,42	1,24
56	Пермский край	0,38	0,42	0,44	1,24
57	Псковская область	0,28	0,45	0,50	1,24
58	Ставропольский край	0,41	0,39	0,43	1,23
59	Тульская область	0,33	0,38	0,51	1,23
60	Удмуртская Республика	0,35	0,42	0,44	1,20
61	Тверская область	0,37	0,40	0,43	1,20
62	Республика Мордовия	0,38	0,39	0,42	1,19
63	Кемеровская область	0,40	0,40	0,37	1,17
64	Республика Карелия	0,35	0,38	0,43	1,15
65	Волгоградская область	0,32	0,44	0,38	1,15
66	Кабардино-Балкарская Республика	0,32	0,38	0,43	1,14
67	Амурская область	0,45	0,40	0,29	1,13
68	Курганская область	0,33	0,46	0,29	1,07
69	Иркутская область	0,34	0,30	0,40	1,04
70	Карачаево-Черкесская Республика	0,23	0,37	0,39	0,99
71	Алтайский край	0,28	0,32	0,37	0,96
72	Приморский край	0,32	0,35	0,26	0,93
73	Хабаровский край	0,24	0,33	0,32	0,89
74	Архангельская область	0,27	0,29	0,33	0,88
75	г.Москва	0,26	0,27	0,31	0,85
76	Архангельская область без авт.округа	0,25	0,27	0,31	0,83
77	Республика Тыва	0,19	0,27	0,33	0,79
78	Республика Северная Осетия - Алания	0,30	0,24	0,25	0,79
79	Забайкальский край	0,27	0,29	0,20	0,75
80	Ивановская область	0,22	0,24	0,25	0,72
81	Камчатский край	0,26	0,25	0,21	0,72
82	Республика Коми	0,16	0,18	0,24	0,59
83	Магаданская область	0,10	0,09	0,14	0,33
84	Мурманская область	0,03	0,02	0,04	0,10
85	Чукотский авт.округ	0,01	0,04	0,04	0,09



Нина Козлова, управляющий партнер, ФинЭкспертиза:

- Из исследования, проведенного нашими аналитиками, мы видим, что 2015 год стал годом с наибольшими объемами ввода в эксплуатацию жилых домов за последние 30 лет (сопоставимые объемы строительства были лишь в 1987 году). Темпы жилищного строительства растут ежегодно, и большой вклад здесь оказала господдержка как застройщиков (упрощение и уменьшение сроков согласования необходимой документации), так и граждан (субсидирование ипотечной ставки). В то же время, у меня вызывает беспокойство сильное падение темпов ввода жилья самими гражданами, т.е. индивидуального строительства (в среднем это почти половина всего построенного жилья) – на 38 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Возможно, ситуация изменится через несколько месяцев. Если нет – это будет сигналом того, что вектор роста может поменять направление.

ВЫВОДЫ:

1. В январе-феврале 2016 года объемы ввода жилой недвижимости в России составили 82,8% от объемов соответствующего периода 2015 года. Таким образом, падение на рынке жилищного строительства составило 17,2%.
2. В регионах-лидерах по приросту жилой недвижимости динамика ввода жилья в январе-феврале 2016 года превышает значения 2015 года в 3-4 раза.
3. Больше всего объемы ввода жилья за январь-февраль по сравнению с прошлым годом увеличились в **Ненецком автономном округе, Орловской и Мурманской областях**. Там уровень роста жилищного строительства составил 4.5,3.4 и 3.1 раза соответственно.
4. В **Москве** в январе-феврале 2016 года объемы вводимого жилья превысили объемы за аналогичный период прошлого года на 34,9%, в **Московской области**, напротив, объемы ввода жилой недвижимости снизились - на 18,1%.
5. В **Санкт-Петербурге** уровень роста темпов жилищного строительства составил всего 4,2%, в **Ленинградской области** – целых 82,6%.
6. Объемы ввода жилья в январе-феврале 2016 года упали в 56 регионах России.
7. Максимальное падение объемов ввода жилой недвижимости произошло в **Ивановской области**. Там за два месяца 2016 года было введено 9,6% от объемов того же периода 2015 года.
8. В среднем по России за три последних года (2013-2015) было построено по 1,61 квадратных метра на каждого жителя
9. Максимальные объемы строительства в расчете на каждого жителя за три года – в **Тюменской области (без автономных округов)** – 3,74 квадратных метров на каждого жителя.
10. В **Московской области** за последние три года построено 3,27 кв. метра жилья на каждого жителя, в **Калининградской области** - 3,05 кв. метра.
11. Только в этих трех регионах строилось более, чем по 1 квадратному метру на жителя в год
12. Среди регионов с минимальными объемами жилищного строительства – **Чукотский автономный округ, Мурманская и Магаданская области**. За три последних года там построено 0.09, 0.10 и 0.33 квадратных метра в год на каждого жителя.

