

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ (НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)

Евгений Валерьевич Чигвинцев¹, Сергей Александрович Головихин²

¹Челябинский государственный университет,
Челябинск, Россия. 89525077444@mail.ru

²Челябинский государственный университет,
Челябинск, Россия. mrcpk@list.ru

Аннотация. В статье проводится анализ развития жилищного строительства в регионе на примере Челябинской области, г. Челябинска, Сосновского района Челябинской области. Анализируется динамика ввода жилья в разных районах исследуемого региона с целью выявления тенденций развития жилищной отрасли. Выявляются закономерности ввода нового жилья и развития строительной отрасли на основе сравнения динамики ввода жилья по различным районам Челябинской области.

Ключевые слова: жилищное строительство, факторы развития жилищного строительства, регион

Для цитирования: Чигвинцев Е. В., Головихин С. А. Анализ развития жилищного строительства в регионе (на примере Челябинской области) // Общество, экономика, управление. 2024. Т. 9, № 4. С. 40–45. DOI: 10.47475/2618-9852-2024-9-4-40-45

Original article

ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE REGION (ON THE EXAMPLE OF THE CHELYABINSK REGION)

Evgeny V. Chigvintsev¹, Sergey A. Golovikhin²

¹Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia.
89525077444@mail.ru

²Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia.
mrcpk@list.ru

Abstract. The article analyzes the development of housing construction in the region using the example of the Chelyabinsk region, the city of Chelyabinsk, and the Sosnovsky district of the Chelyabinsk region. The dynamics of housing commissioning in different areas of the region under study is analyzed in order to identify trends in the development of the housing industry. The patterns of new housing commissioning and the development of the construction industry are identified based on a comparison of the dynamics of housing commissioning in different areas of the Chelyabinsk region.

Keywords: housing construction, factors of housing construction development, region

For citation: Chigvintsev EV, Golovikhin SA. Analysis of the development of housing construction in the region (on the example of the Chelyabinsk region). *Society, economy, management*. 2024;9(4):40-45. (In Russ.). DOI: 10.47475/2618-9852-2024-9-4-40-45

Одной из приоритетных задач Российской Федерации является обеспечение доступным жильём её населения, а также создание и совершенствование механизмов его приобретения с использованием ипотечных механизмов либо других инструментов [5].

В рамках исполнения государственных программ и достижения поставленных Правительством РФ целей по обеспечению доступности жилья и темпов ввода нового жилья необходим регулярный анализ рынка недвижимости и мониторинг существующего состояния рынка строящейся жилой недвижимости [4].

Для обеспечения эффективного функционирования рынка недвижимости необходимо

знание факторов, влияющих на ключевые показатели регионального рынка жилья [1–3; 6–10]. Всестороннее изучение факторов развития рынка жилой недвижимости позволяет выбирать действенные рычаги воздействия на рост рынка, что в свою очередь создаёт благоприятные условия для улучшения социально-экономических показателей региона.

Одним из ключевых показателей состояния рынка жилой недвижимости являются темпы ввода жилья. Объём ввода жилья представлен в табл. 1.

Проведём анализ имеющейся статистической информации по данным диаграммы ввода жилых помещений в г. Челябинске (рис. 1).

Согласно анализируемым статистическим данным за 7 лет, наибольшее количество вводимого жилья пришлось на 2017 г. и составило 700 489 кв. м. Ввод жилья в анализируемом периоде неуклонно снижался и достиг в 2019 г. значения в 612 258 кв. м, в 2021 г. — 589 052 кв. м, в 2022 г. — 564 976 кв. м, в 2023 г. — 546 082 кв. м. По диаграмме, представленной на рис. 1, можно выделить три фазы ввода жилых помещений в г. Челябинске: фазу 1, характеризующуюся резким снижением объёмов ввода жилья (с 2017 по 2019 г.), фазу 2, характеризующуюся увеличением объёмов ввода жилья (с 2019 по 2020 г.), фазу 3, представляющую собой плавное снижение объёмов ввода жилья (с 2020 по 2023 г.).

Для того чтобы выявить причины изменения объёмов нового строительства жилья, необходимо изучить стимулы для застройщиков и инвесторов инициировать строительные проекты. Для этого необходимо провести корреляционный анализ зависимости объёмов ввода жилья от макроэкономических показателей, существенно влияющих на жилищное строительство и от социально-экономических показателей региона, также оказывающих влияние на ввод строящегося жилья в регионе. Кроме этого, чтобы установить, совпадают ли тенденции жилищного строительства с общестрановыми показателями и показателями соседних регионов, необходимо сопоставить ввод жилья с общероссийскими показателями, показателями Челябинской области и Уральского федерального округа.

Проанализируем ввод в эксплуатацию жилья в Челябинской области. Данные по количеству введённого жилья в Челябинской области представлены в таблице 2.

Проведём анализ имеющейся статистической информации, составив диаграмму. Диаграмма ввода жилых помещений в Челябинской области представлена на рис. 2.

Согласно анализируемым статистическим данным, наибольшее количество вводимого жилья пришлось на 2023 год и составило 2 091 227 кв. м. Весь анализируемый интервал можно услов-

Таблица 1
Table 1

Ввод в действие общей площади жилых помещений в г. Челябинске, кв. м
Commissioning of the total area of residential premises in Chelyabinsk, sq. m

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Количество введённых квадратных метров	700 489	645 976	612 258	652 229	589 052	564 976	546 082

Источник: составлено авторами по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области. — <https://74.rosstat.gov.ru/>



Рис. 1. Ввод в действие общей площади жилых помещений в г. Челябинске
Fig. 1. Commissioning of the total area of residential premises in Chelyabinsk

Таблица 2
Table 2**Ввод в действие общей площади жилых помещений в Челябинской области, тыс. кв. м**
Commissioning of the total area of residential premises in the Chelyabinsk region,
thousand sq. m.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Количество введённых квадратных метров	1 417,3	1 524,4	1 506,5	1 572,3	1 727,1	1 870,3	2 091,2

Источник: составлено авторами по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области. — <https://74.rosstat.gov.ru/>

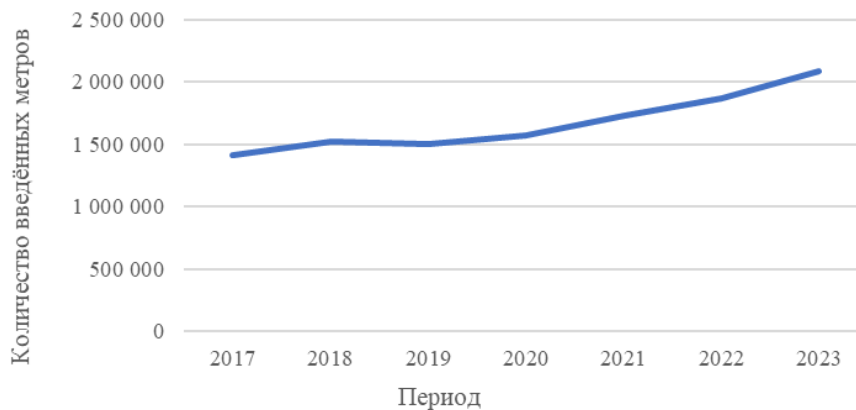


Рис. 2. Ввод в действие общей площади жилых помещений в Челябинской области
Fig. 2. Commissioning of the total area of residential premises in the Chelyabinsk region

но разделить на 3 периода: с 2017 по 2018 г. — на данном временном промежутке происходило увеличение количества вводимого жилья, с 2018 по 2019 г. — в данный период количество вводимого жилья не изменялось, оставалось на прежнем уровне, с 2019 по 2023 г. — количество вводимого жилья неуклонно увеличивалось.

Сравнение данных о количестве вводимого жилья в г. Челябинске и в Челябинской области позволяет прийти к выводам о противоположных тенденциях рыночной конъюнктуры на данных сегментах рынка региональной недвижимости и о перенасыщении сегмента рынка жилой недвижимости г. Челябинска.

Для проведения более детального анализа необходимо исследование ввода жилья в разрезе районов Челябинской области (рис. 3).

Как следует из представленных данных, наибольший ввод жилых помещений регистрируется в Сосновском районе и более чем в 10 раз превосходит ввод жилья в остальных районах Челябинской области. Это обусловлено непосредственной близостью данного муниципального района к административному центру Челябинской области — г. Челябинску. Более того, необходимо отметить, что в Сосновском районе расположены многоквартирные дома, в которых постоянно проживает население, работающее

в городе Челябинске. Фактически Сосновский район является пригородом г. Челябинска, который совмещает в себе следующие преимущества для покупателей жилой недвижимости: проживание вблизи природы, чистый воздух, развитую инфраструктуру и близость к городу. Поэтому он является центром притяжения как для покупателей, так и для застройщиков. Это обуславливает активную застройку и значительно превосходящие другие районы показатели ввода жилья.

Детальный анализ динамики ввода жилья в Сосновском районе Челябинской области приведен в таблице 3.

Проведём анализ имеющейся статистической информации, составив диаграмму ввода жилых помещений в Сосновском районе Челябинской области (рис. 4).

Анализа диаграммы позволяет разделить весь анализируемый период по признаку изменения динамики ввода жилья на три временных промежутка: первый — с 2017 по 2018 г., который характеризуется положительной динамикой, второй — с 2018 по 2019 г., в котором присутствует небольшое снижение ввода жилья, третий — с 2019 по 2023 г., отличается значительным ростом ввода жилья, причём можно отметить, что динамика ввода с каждым годом только увеличивается.

Сравнение ввода жилья в Сосновском районе, г. Челябинске и Челябинской области позволило выявить схожие тенденции по данному показателю в Челябинской области и Сосновском районе, но противоположную динамику с г. Челябинском. На наш взгляд, это обусловлено, с одной стороны, перенасыщением сегмента городской недвижимости, а с другой — изменением предпочтений потребителя, который стал переориентировать-

ся на проживание в непосредственной близости от природы. Значительное влияние на поддержку данной тенденции оказывает наличие большего количества свободных земельных участков с существенно меньшей стоимостью, чем в Челябинске.

В результате проведённого исследования можно сделать вывод, что жилищное строительство в регионе необходимо стимулировать в направлении развития сегмента пригородной застройки.

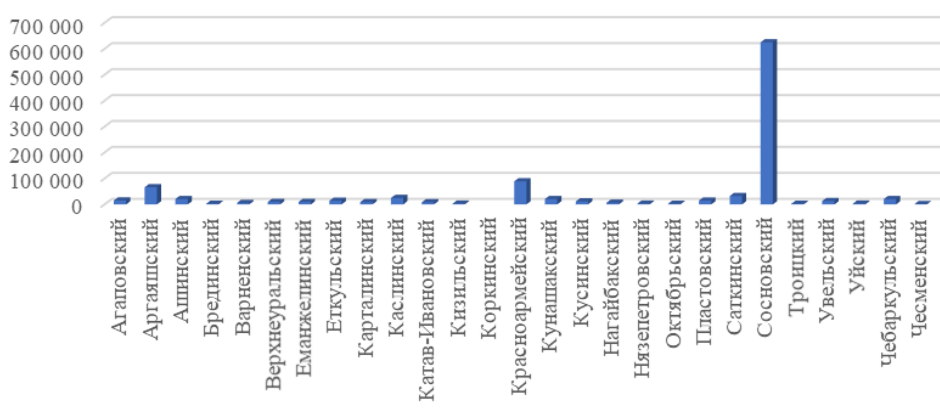


Рис. 3. Ввод в действие квадратных метров общей площади жилых помещений по районам Челябинской области в 2023 году

Fig. 3. Commissioning of square meters of total area of residential premises by districts of the Chelyabinsk region in 2023

Таблица 3
Table 3

Ввод в действие общей площади жилых помещений в Сосновской районе Челябинской области, кв. м
Commissioning of the total area of residential premises in the Sosnovskaya district of the Chelyabinsk region, sq. m

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Количество введённых квадратных метров	191 086	266 529	253 152	289 816	366 068	423 616	625 072

Источник: составлено авторами по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области. — <https://74.rosstat.gov.ru/>

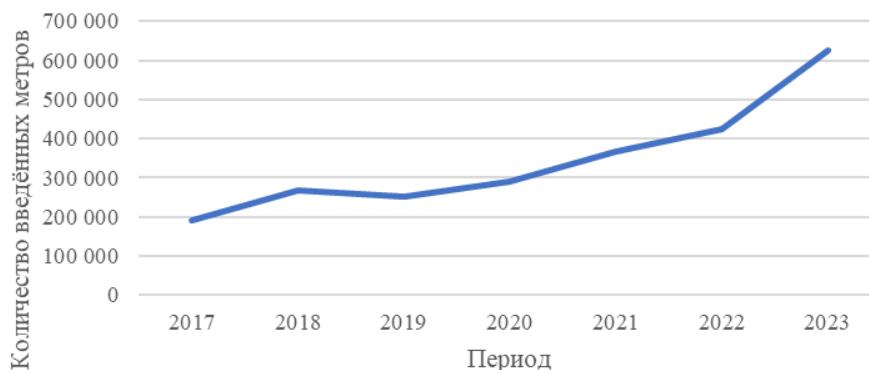


Рис. 4. Ввод в действие общей площади жилых помещений в Сосновском районе Челябинской области
Fig. 4. Commissioning of the total area of residential premises in the Sosnovsky district of the Chelyabinsk region

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Кольцова А. В. Проблемы эффективности аукционов по продаже земельных участков // Теоретическая экономика. 2019. № 5. С. 66–74.
2. Комаров С. И., Михалева А. С. Применение анализа лучшего и наиболее эффективного использования при планировании использования земельных ресурсов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1. С. 21–29.
3. Константинова Е. П. Повышение эффективности управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях // Вестник Поволжского института управления. 2015. № 1. С. 17–21.
4. Национальный проект «Жильё и городская среда» // Стратегия 24: сайт. URL: <https://strategy24.ru/rf/citybuilding-and-jkh/projects/natsiona-nyu-proyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda> (дата обращения: 22.10.2024).
5. Паспорт национального проекта «Жильё и городская среда». Текст: электронный // Правительство России : офиц/ сайт. URL: <http://government.ru/info/35560/> (дата обращения: 22.10.2024).
6. Печенская М. А. Региональное развитие: цели и возможности // Финансы. 2014. № 10. С. 135–145.
7. Печенская М. А., Ильинский Д. Г. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2017. Т. 10, № 6 (54). С. 192–206.
8. Чигвинцев Е. В. Анализ сравнения развития жилого строительства Челябинской области и Уральского федерального округа // Научное пространство современной молодёжи: приоритетные задачи и инновационные решения : сб. статей участников IV Всерос. молод. науч.-практ. конф. Челябинск, 2023. С. 283–285.
9. Чигвинцев Е. В. Сравнительный анализ развития индивидуального жилищного строительства в Уральском федеральном округе на основе анализа рынка недвижимости // Управление, экономика и общество: проблемы и пути развития : материалы IV Междунар. науч.-практ. конф. Челябинск, 2024. С. 270–271.
10. Щетинин Я. В., Савченко В. Е. Доступность жилья в Российской Федерации как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты // Банковское кредитование. 2006. № 3. С. 24–38.

REFERENCES

1. Koltsova AV. Problems of efficiency of auctions for sale of land plots. *Teoreticheskaya e'konomika = Theoretical Economics*. 2019;(5):66-74. (In Russ.).
2. Komarov SI, Mixaleva AS. Application of the analysis of the best and most efficient use in planning the use of land resources. *Imushhestvenny'e otnosheniya v Rossijskoj Federacii = Property relations in the Russian Federation*. 2016;(1):21-29. (In Russ.).
3. Konstantinova EP. Improving the efficiency of land resources management in municipalities. *Vestnik Povolzhskogo instituta upravleniya = Bulletin of the Volga Region Institute of Management*. 2015;(1):17-21. (In Russ.).
4. National project «Housing and urban environment». In: *Strategiya 24 = Strategy 24*. URL: <https://strategy24.ru/rf/citybuilding-and-jkh/projects/natsiona-nyu-proyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda> (accessed: 22.10.2024). (In Russ.).
5. Pasport nacional'nogo proekta «Zhil'e i gorodskaya sreda» = The passport of the national project «Housing and Urban Environment». URL: <http://government.ru/info/35560/> (accessed: 22.10.2024). (In Russ.).
6. Pechenskaya MA. Regional development: goals and possibilities. *Finansy' = Finance*. 2014;(10):135-145. (In Russ.).
7. Pechenskaya MA. Regional housing construction savings as a tool for increasing housing affordability for the population. *E'konomicheskie i social'ny'e peremeny': fakty, tendencii, prognoz = Economic and social changes: facts, trends, forecast*. 2017;10(6(54):192-206. (In Russ.).
8. Chigvincev EV. Analysis of comparison of residential construction development in the Chelyabinsk region and the Ural Federal District. In: *Nauchnoye prostranstvo sovremennoy molodozhi: prioritetye zadachi i innovatsionnyye resheniya = Scientific space of modern youth: priority tasks and innovative solutions*. Collection of the IV All-Russian youth scientific and practical conference. Chelyabinsk: ChelSU Publ.; 2023. Pp. 283-285. (In Russ.).
9. Chigvincev EV. Comparative analysis of the development of individual housing construction in the Ural Federal District based on the analysis of the real estate market. In: *Upravleniye, ekonomika i obshchestvo: problemy i puti razvitiya = Management, economy and society: problems and ways of development*. Proceedings of the IV International scientific and practical conference. Chelyabinsk: ChelSU Publ.; 2024. Pp. 270-271. (In Russ.).
10. Shhetinin YaV. Housing affordability in the Russian Federation as a key factor in demand for bank mortgage loans. *Bankovskoye kreditovaniye = Bank lending*. 2006;(3):24-38. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Е. В. Чигвинцев — аспирант факультета управления.

С. А. Головихин — доктор экономических наук, профессор, доцент кафедры менеджмента.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

E. V. Chigvintsev — postgraduate student of the Faculty of Management.

S. A. Golovikhin — Doctor of Economic Sciences, Professor, Associate Professor of the Department of Management.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию / The article was submitted: 26.11.2024

Принята к публикации / Accepted for publication: 09.12.2024