

БОРОВСКИХ ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА

к.э.н., доцент кафедры экономики и предпринимательства
в строительстве ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет», г. Казань, Россия,
e-mail: Olga_bor_76@mail.ru

ЕВСТАФЬЕВА АЛСУ ХУСАИНОВНА

к.э.н., доцент кафедры экономики и предпринимательства
в строительстве ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет», г. Казань, Россия,
e-mail: evalsu@yandex.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2023-9-77-88

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

Аннотация. В статье представлен обзор развития рынка жилой недвижимости в Приволжском федеральном округе (ПФО). В результате исследования отмечено, что рынок жилой недвижимости тесно связан с жилищным строительством. Среди регионов ПФО по вводу жилья Республика Башкортостан занимала первое место с 2015 по 2018 годы, а с 2019 года эти позиции перешли к Республике Татарстан. Татарстан и Башкирия также вошли в пятерку лидеров по доли вводимого населением жилья и доле от общего объема ввода жилья населением в Российской Федерации. Авторами проведен анализ развития рынка жилой недвижимости в регионах ПФО по таким показателям, как стоимость строительства одного квадратного метра, стоимость продажи на первичном и вторичном рынках, индексы роста цен. Представлена характеристика льготных ипотечных продуктов, действующих на территории Российской Федерации в 2023 году (ипотека с господдержкой, семейная ипотека, сельская ипотека). Особое место в исследовании отведено расчету показателей экономической эффективности вложения инвестиций в объект жилой недвижимости в городах-миллионниках, таких как Казань, Уфа, Нижний Новгород и Самара. Результаты расчетов показывают, что целесообразнее приобретать квартиру для сдачи в аренду в Уфе, самый длительный срок окупаемости наблюдается в Казани. Материал статьи представляет практический интерес для специалистов в области жилой недвижимости.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, жилищное строительство, арендные ставки, стоимость недвижимости, факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости, эффективность инвестиций в жилую недвижимость.

BOROVSKIKH OLGA NIKOLAEVNA

Ph.D. in Economics, Associate Professor of the Department of Economics
and Entrepreneurship in Construction, Kazan State University
of Architecture and Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: Olga_bor_76@mail.ru

EVSTAFIEVA ALSU HUSAINOVNA

Ph.D. in Economics, Associate Professor of the Department of
Economics and Entrepreneurship in Construction, Kazan State
University of Architecture and Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: evalsu@yandex.ru

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE VOLGA REGION THE FEDERAL DISTRICT: THE STATE AND PROSPECTS OF ITS DEVELOPMENT

Abstract. The article presents an overview of the development of the residential real estate market in the Volga Federal District (PFD). As a result of the study, it was noted that the residential real estate market is closely related to housing construction. Among the regions of the Volga Federal District for housing commissioning, the Republic of Bashkortostan took the first place from 2015 to 2018, and since 2019 these positions have passed to the Republic of Tatarstan. Tatarstan and Bashkiria also entered the top five in terms of the share of housing commissioned by the population and the share of the total volume of housing commissioned by the population in the Russian Federation. The authors analyzed the development of the residential real estate market in the regions of the Volga Federal District by such indicators as the cost of construction per square meter, the cost of sale in the primary and secondary markets, price growth indices. The characteristics of preferential mortgage products operating on the territory of the Russian Federation in 2023 (mortgage with state support, family mortgage, rural mortgage) are presented. A special place in the study is given to the calculation of indicators of the economic efficiency of investing in residential real estate in cities with millions of people, such as Kazan, Ufa, Nizhny Novgorod and Samara. The results of calculations show that it is more expedient to purchase an apartment for rent in Ufa, the longest payback period is observed in Kazan. The material of the article is of practical interest for specialists in the field of residential real estate.

Keywords: residential real estate market, housing construction, rental rates, real estate value, factors affecting the value of residential real estate, efficiency of investments in residential real estate.

Введение

Рынок недвижимости, являющийся имущественным рынком в Российской Федерации, на котором происходит купля-продажа объектов недвижимого имущества, представлен двумя направлениями: жилая и коммерческая недвижимость. Жилая недвижимость является наиболее перспективной и стремительно развивающейся, предназначена для постоянного проживания.

Рынок жилой недвижимости выступает индикатором, отражающим благосостояние населения, которое имеет возможность инвестировать свои денежные средства в приобретение жилья. Государство старается поддерживать отрасль жилищного строительства, реализуя множество государственных программ. Реальные доходы населения не всегда позволяют участвовать в них, делая невозможным приобретение собственного жилья.

На рынке жилой недвижимости выделяют первичный и вторичный рынки. Спрос человека на жилье зависит от многих факторов, но основным из них является стоимость недвижимости. На стоимость объекта жилой недвижимости существенное влияние оказывают различные факторы (рис. 1). Существенный диапазон цен на рынке жилой недвижимости обусловлен многообразием качественных характеристик объектов.

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	местоположение объекта
	площадь земельного участка и площадь домовладения
	год постройки и материал конструктивных элементов жилого строения
	уровень внутренней отделки помещений
	наличие центральных коммуникаций и возможность подключения к ним
	транспортная доступность
	наличие движимого имущества
	наличие прочих благоустройств на участке

Рис. 1. Факторы, влияющие на стоимость объекта жилой недвижимости
Составлено авторами

Анализ состояния и перспектив развития рынка жилой недвижимости, вопросы прогнозирования его состояния обуславливают актуальность настоящего исследования.

Многие авторы рассматривают рынок жилой недвижимости в своих работах, что также подтверждает актуальность выбранной темы. Исследования ученых направлены на изучение:

- состояния и перспектив развития жилой недвижимости в Российской Федерации [1,2];
- налоговой политики Российской Федерации и совершенствования налогообложения недвижимого имущества физических лиц [3,4];
- принципов и факторов, оказывающих влияние на развитие рынка жилой недвижимости [5-7];
- развития рынков арендного жилья [8] и ипотечного кредитования [9, 10];
- оценки экономической эффективности инвестирования в жилую недвижимость [11];
- доступности жилья в Российской Федерации [12];
- методов финансирования на рынке жилой недвижимости [13];
- вопросов прогнозирования цен на рынке жилой недвижимости [14].

Одним из важных показателей социально-экономического развития страны является показатель обеспеченности жильем. Проблема функционирования рынка жилой недвижимости в масштабе регионов приобретает особую актуальность, поэтому целью настоящего исследования стал анализ эффективности вложения инвестиций в жилую недвижимость в текущих условиях, на примере городов-миллионников Приволжского федерального округа (Казань, Уфа, Нижний Новгород, Самара).

Основная часть

2.1. Анализ жилищного строительства в ПФО

Рынок жилой недвижимости тесно связан с жилищным строительством, которое выступает драйвером для смежных производственных секторов. Положительная динамика развития таких отраслей, как строительные материалы, бытовая техника, мебель и прочие товары, находится в прямой зависимости от жилищного строительства.

По количеству введенного жилья достигнут исторический максимум за всю историю России. Цена квадратного метра жилья на первичном рынке на начало 2023 года составила, по статистическим данным, 122343 рубля, что на 21% больше уровня начала 2022 года. Наибольшее подорожание коснулось квартир улучшенного качества (22,2%), затем типовых квартир (20,1%) и элитных (19,5%).

Динамика ввода жилья и стоимость строительства одного квадратного метра жилья представлена в таблице 1. Как видно из таблицы, на протяжении анализируемых восьми лет, наибольшая стоимость строительства наблюдается в Нижегородской области. За 2021 год этот показатель составил почти 64 тысячи рублей, тогда как минимальное значение 33,9 тысячи рублей приходится на Кировскую область. Разница между анализируемыми значениями составляет почти 2 раза.

Такую ситуацию можно объяснить соотношением стоимости строительно-монтажных работ и стоимости земельного участка, которые в регионах могут сильно отличаться. На цену новостроек в городах влияет объем старого жилого фонда, объемы нового вводимого жилья, прирост населения, наличие рабочих мест, вузы и студенты, желающие в них учиться.

По объемам вводимых квадратных метров последние пять лет лидирует Республика Татарстан, в которой вводится порядка 3 млн. кв. м жилья. На втором месте по этому показателю находится Республика Башкортостан, которая лишь незначительно уступает Татарстану. Третьи и четвертые места приходятся на Самарскую и Нижегородскую области. Одним из факторов в сложившейся ситуации можно назвать наличие городов-миллионников в лидирующих по этому показателю субъектах федерального округа.

Сегмент индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России продолжает расти и развиваться. Об этом свидетельствуют данные Росстата. В первом полугодии 2023-го население строило активнее девелоперов (рис. 2).

Таблица 1

Динамика ввода жилья и стоимость строительства одного кв.м. жилья в ПФО и в разрезе ее регионов и областей

Регион	2015 год		2016 год		2017 год		2018 год		2019 год		2020 год		2021 год		2022 год	
	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м	стоимость строительства кв.метра всего, рублей	годовой ввод жилья, млн.кв.м
Приволжский федеральный округ	35500	16,9	35718	16,2	36389	15,6	37979	15,2	38644	16,2	41890	15,8	44987	17,4	49877	18,5
Республика Башкортостан	33402	2,7	32957	2,7	32605	2,5	35728	2,3	37773	2,4	39582	2,5	45670	2,9	45670	3,1
Республика Марий Эл	33551	0,4	34063	0,5	32846	0,5	32088	0,3	33729	0,4	31537	0,4	40138	0,4	40138	0,4
Республика Мордовия	33253	0,3	35569	0,3	35923	0,3	40271	0,3	32094	0,3	38298	0,3	40565	0,3	40565	0,3
Республика Татарстан	41110	2,4	38784	2,4	42354	2,4	43275	2,4	46772	2,7	50629	2,7	54470	3,0	54470	3,1
Удмуртская Республика	35328	0,6	36017	0,7	36181	0,7	38138	0,7	39810	0,8	42439	0,8	40413	0,8	40413	1,2
Чувашская Республика	34497	0,8	34600	0,6	33774	0,6	35297	0,6	34130	0,7	36559	0,6	36616	0,7	36616	0,9
Пермский край	35801	1,2	39334	1,1	37386	1,1	40209	1,1	38727	1,2	41578	1,2	40846	1,3	40846	2,0
Кировская область	29513	0,7	31433	0,7	32393	0,5	31119	0,6	31159	0,5	32361	0,5	33965	0,5	33965	0,5
Нижегородская область	44194	1,3	44343	1,3	43451	1,3	46301	1,4	48240	1,4	53567	1,5	63878	1,6	63878	1,7
Оренбургская область	32040	1,2	29527	1,0	31593	0,9	29741	0,9	27742	1,0	27156	1,0	36166	1,1	36166	1,0
Пензенская область	35414	0,9	37009	0,9	36210	0,9	34838	0,7	35561	0,8	35446	0,9	41708	0,9	41708	0,8
Самарская область	34539	2,2	36903	1,9	35159	1,8	35734	1,8	28444	1,8	32263	1,4	35808	1,8	35808	1,9
Саратовская область	27408	1,1	24044	1,3	26030	1,2	26395	1,2	27939	1,2	35526	1,2	35677	1,2	35677	1,0
Ульяновская область	31111	0,9	29669	1,0	29503	1,0	32409	1,0	33473	1,0	35267	1,0	36882	0,9	36882	0,7

Составлено авторами на основании [15]

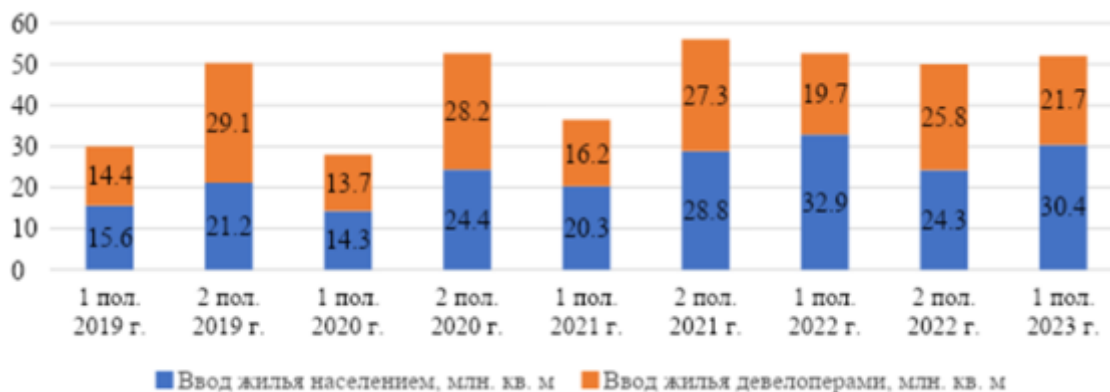


Рис.2. Динамика ввода жилья в РФ населением и девелоперами, млн. кв. м

Составлено авторами на основании [16]

Рисунок 2 показывает, что доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме вводимого жилья составляет в 1 пол. 2023 года – 58%. Отмечается повышенный интерес населения к индивидуальным домам, к которому подтолкнула пандемия коронавируса.

Рассматривая соотношение ввода жилья населением и девелоперами в разрезе федеральных округов, можно отметить, что наибольшая доля ИЖС в первом полугодии 2023 года приходится на Северо-Кавказский ФО (73%), а наименьшая на Северо-Западный (46%). В Приволжском федеральном округе на ИЖС приходится 64%, что даже больше, чем по России в целом.

Среди регионов ПФО, Татарстан и Башкортостан вошли в пятерку лидеров по доли вводимого населением жилья и доли от общего объема ввода жилья населением в РФ. На Татарстан приходится 4%, а на Башкортостан 3% от общего объема ввода жилья населением в РФ, что меньше лишь, чем Ленинградская область, Краснодарский край и Московская область, на которые суммарно приходится 25%.

Начиная с 2020 года, отмечается рост цен на индивидуальные жилые дома. Средняя стоимость нового загородного дома в РФ составила 6,5 млн. руб., в 2021 году – 8,4 млн. руб., в 2022 году – 10,7 млн. руб., а в 2023 году – 12,1 млн. руб. Таким образом, увеличение стоимости составило почти в два раза.

Динамика изменения стоимости квадратного метра в городах миллионниках Приволжского федерального округа за последние три года представлены на рис. 3 и 4.

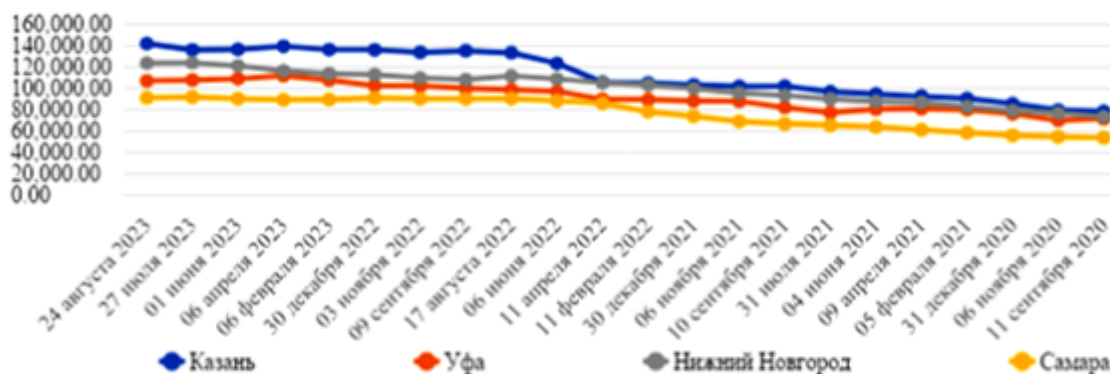


Рис. 3. Динамика стоимости квадратного метра жилья в новостройках городов-миллионников ПФО

Составлено авторами на основании [17]

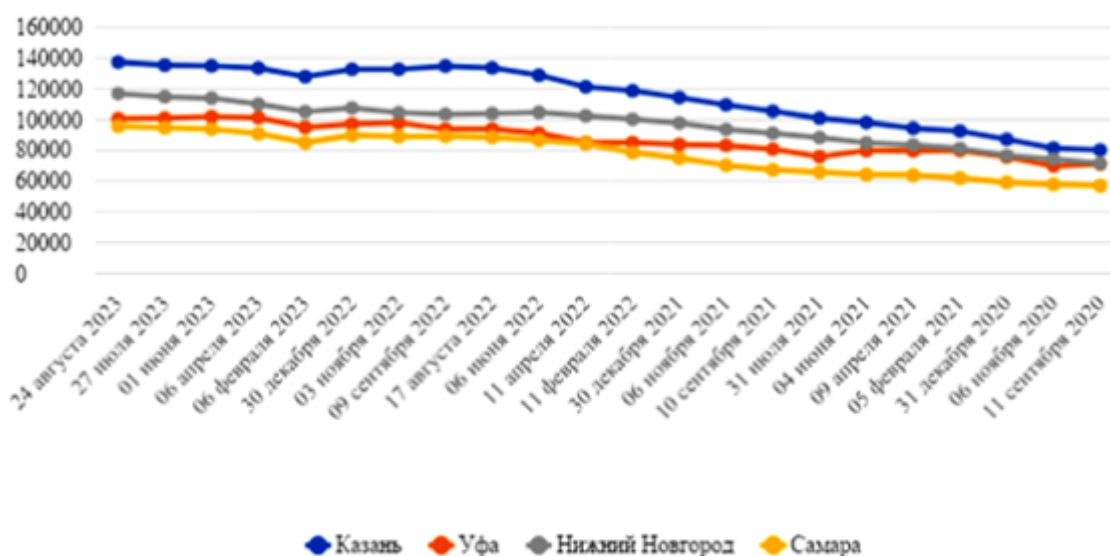


Рис. 4. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке городов-миллионников ПФО

Составлено авторами на основании [17]

Самая высокая стоимость квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке в городе Казани. Цены на первичном рынке в Казани за анализируемый период времени не падали. Застройщики не имеют возможности снизить цену, так как порядка 95% новостроек продаются по проектному финансированию, в котором цена зашита в финансовую модель. Рассмотрев рисунок 4, можно сказать, что схожие тенденции наблюдаются во всех анализируемых региональных центрах.

Во всех городах отмечается увеличение стоимости жилья за выбранный период, однако темпы роста у всех свои (табл. 2).

Таблица 2

Индексы роста цен на жилье за три года в городах-миллионниках ПФО

Период	Казань		Уфа		Нижний Новгород		Самара	
	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.
09 сентября 2022 по 24 августа 2023	1,05	1,02	1,07	1,07	1,14	1,13	1,01	1,07
10 сентября 2021 по 09 сентября 2022	1,32	1,28	1,22	1,16	1,16	1,14	1,35	1,32
11 сентября 2020 по 10 сентября 2021	1,3	1,32	1,15	1,13	1,27	1,28	1,24	1,18

Рассчитано авторами

В период с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года наибольшие индексы роста цен на первичном и вторичном рынках наблюдались в Казани, на втором месте находился Нижний Новгород. С 10 сентября 2021 года по 09 сентября 2022 года лидирующие позиции заняла Самара, на втором месте — Казань. С 09 сентября 2022 года по 24 августа 2023 года темпы роста во всех городах снизились, при этом самые высокие показатели у Нижнего Новгорода. На данную тенденцию оказало влияние снижение покупательской способности населения.

Для увеличения покупательской способности государство предлагает различные инструменты, среди которых основным является ипотечное кредитование. Рассмотрим несколько льготных кредитных продуктов, действующих на весь период 2023 года: ипотека с господдержкой, семейная ипотека, сельская ипотека (табл. 3).

**Характеристики льготных ипотечных продуктов,
действующих на территории РФ в 2023 г.**

Тип ипотеки	Максимальная сумма, руб.	Первоначальный взнос, %	Ставка, %	Срок окончания программы
Ипотека с господдержкой	- 12 млн. руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области; - 6 млн. руб. для квартир в остальных регионах России.	не менее 15% от стоимости жилья	8	1 июля 2024 г. Заемщиком может быть гражданин РФ от 21 года на момент подачи заявки и до 75 лет на момент полного погашения займа.
Семейная ипотека	- 12 млн. руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области; - 6 млн. руб. для квартир в остальных регионах России	15% от стоимости объекта недвижимости, разрешается так же использовать материнский капитал. Приобрести по данной программе можно только первичное жилье.	6	Семьи, в которых воспитываются 2 и более ребенка, не достигших 18 лет, родителей усыновленного или удочеренного ребенка, который родился с 1 января 2018 года до 31 декабря 2023 года; до середины 2024 г.
Сельская ипотека	до 3 млн. руб. во всех регионах кроме Дальнего Востока, Ленинградской области и Ямало-Ненецкого автономного округа - там до 5 млн. руб.	10% от стоимости жилья	3	покупать недвижимость в небольших населенных пунктах с численностью населения до 30000 человек

Составлено авторами на основании [18,19]

С помощью перечисленных ипотечных программ по сниженной процентной ставке можно значительно сэкономить, что позволит поддерживать спрос на жилую недвижимость.

Субсидированная ипотека обеспечила рост рынка жилой недвижимости, начиная с 2019 года. Покупателю обеспечивается субсидированная ставка за счет девелопера, при этом разница в процентах включается в цену квартиры, что является привлекательным для владельцев будущей недвижимости. Если субсидированную ипотеку отменить, то застройщики будут вынуждены по-другому регулировать цену, например, за счет скидок, акций, ремонта.

Рынок жилой недвижимости в России нельзя назвать высокодоходным. Для большинства инвесторов до введения проектного финансирования первичный рынок жилья был интересен. Интерес вызван значительным ростом цены за один квадратный метр от начального этапа строительства до ввода объекта в эксплуатацию.

В России завышенные темпы роста цены на жилую недвижимость в ближайшие годы должны скорректироваться до уровня инфляции. При этом в случае изменения экономической ситуации и роста инфляции в стране цены на недвижимость не снизятся.

2.2. Анализ эффективности вложения инвестиций в жилую недвижимость в регионах ПФО

После проведенного анализа рынка недвижимости в регионах ПФО необходимо произвести сравнительный анализ экономической эффективности инвестирования в жилую недвижимость в них. Можно установить связь между инвестиционной привлекательностью недви-

мости и инвестиционной привлекательностью региона. Данные о доходности инвестиций в недвижимость и уровне инвестиционной привлекательности региона представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доходность инвестиций в недвижимость за 2018-2022 гг. в регионах ПФО

Регион	Среднегодовая доходность инвестиций в недвижимость за 5 лет, %	Среднегодовая доходность инвестиций в недвижимость за 5 лет без учета сдачи ее в аренду, %	Уровень инвестиционной привлекательности	Тип региона
Республика Башкортостан	8,5	5,1	А-3	Низкий потенциал – минимальный риск
Республика Марий Эл	5,9	2,1	В-3	Пониженный потенциал – умеренный риск
Республика Татарстан	13,2	10,7	А-1	Высокий потенциал – минимальный риск
Чувашская Республика	12	9,6	В-2	Средний потенциал – умеренный риск
Пермский край	12,9	9,4	В-3	Пониженный потенциал – умеренный риск
Кировская область	4,6	1,7	С	Высокий потенциал – высокий риск
Нижегородская область	6,6	3,7	В-3	Пониженный потенциал – умеренный риск
Оренбургская область	1,2	-4	А-3	Низкий потенциал – минимальный риск
Пензенская область	4,9	2	В-3	Пониженный потенциал – умеренный риск
Самарская область	8,5	4,7	А-3	Низкий потенциал – минимальный риск
Саратовская область	9,5	5,5	С	Высокий потенциал – высокий риск
Ульяновская область	5,5	1,9	С	Высокий потенциал – высокий риск
Республика Мордовия	7,5	4,5	В-2	Средний потенциал – умеренный риск

Составлено авторами на основании [20,21]

Самые высокие показатели доходности отмечаются в Татарстане, Пермском крае и Чувашии. Самая низкая доходность отмечается в Оренбургской области. Полученные результаты свидетельствуют о слабой взаимосвязи между выделенными показателями. Так, в Республике Татарстан отмечается самая высокая доходность, и регион относится к самым инвестиционно-привлекательным, однако для других регионов-лидеров характерен умеренный риск и не высокий потенциал.

Расчет показателей экономической эффективности вложения инвестиций в объект жилой недвижимости позволит выбрать наиболее эффективный и безопасный вариант. На основании данных [17] была рассчитана стоимость приобретения однокомнатной квартиры площадью 40 кв. м в анализируемых городах, ежегодный доход от сдачи в аренду этих помещений и сроки окупаемости подобного вложения капитала (табл. 5). В расчетах были учтены налог на имущество физических лиц, налог на доходы с физических лиц (НДФЛ в размере 13% от полученного дохода), а также мелкие жилищно-коммунальные расходы. Основные положения по налогу на имущество с физических лиц приведены на рис. 5.

**НАЛОГ
НА ИМУЩЕ-
СТВО ФИЗИЧЕ-
СКИХ ЛИЦ**

Налог на имущество физических лиц (НИФЛ) регулируется главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации.

Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 400 НК РФ.

Объектом налогообложения признается, расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество (ст.401 НК РФ):

1) жилой дом; 2) квартира, комната; 3) гараж, машино-место; 4) единый недвижимый комплекс; 5) объект незавершенного строительства; 6) иные здание, строение, сооружение, помещение

Налоговая база по НИФЛ определяется для каждого объекта налогообложения в строгом соответствии с его кадастровой стоимостью, прописанной в государственном кадастре недвижимости.

При расчете налоговой базы по кадастровой стоимости могут быть использованы *налоговые вычеты. Размер вычета:*

- *квартира, часть жилого дома* - кадастровая стоимость 20 кв. м общей площади этой квартиры, части жилого дома;
- *комната, часть квартиры* - кадастровая стоимость 10 кв. м площади этой комнаты, части квартиры;
- *жилой дом* - кадастровая стоимость 50 кв. м общей площади этого жилого дома;
- *единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы один жилой дом* - 1 млн. руб

Многодетным семьям (воспитывающих трех и более несовершеннолетних детей) полагается дополнительный вычет за каждого ребенка (при владении квартирой / комнатой или ее частью - 5 кв.м., по жилому дому или его части - 7 кв.м).

Единые базовые ставки для разных типов недвижимости в России: 0,1% — для квартир, комнат, долей в них; домов; гаражей и машино-мест; недостроенных объектов; хозяйственных объектов на участках ИЖС или ЛПХ; 0,5% — нежилые помещения; технические здания; 2% — жилье стоимостью дороже 300 млн руб. Ставки в конкретном регионе и городе можно узнать на сайте налоговой в разделе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».

Рис. 5. Основные положения по налогу на имущество физических лиц

Составлено авторами на основании [22]

Таблица 5

Показатели эффективности вложения инвестиций в жилую недвижимость

Показатель	Уфа	Казань	Нижний Новгород	Самара
Стоимость 1 комнатной квартиры в 40 кв.м., руб.	4 118 963,20	5 673 506,00	4 840 901,20	3 886 807,20
Арендная плата, руб./мес.	22 167,15	23 505,4	24 075,9	16 521,55
Действительный валовой доход, руб./год	266 005,80	282 064,80	288 910,80	198 258,60
Операционные расходы, руб./год	37 640,24	40 505,18	40 978,85	28 717,02
Условно-постоянные расходы, руб./год	2 059,48	2 836,75	2 420,45	1 943,40
Налог на имущество физических лиц, руб./год	2 059,48	2 836,75	2 420,45	1 943,40
Условно-переменные расходы, руб./год	35 580,75	37 668,42	38 558,40	26 773,62
Жилищно-коммунальные расходы, руб./год	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
НДФЛ, руб./год	34 580,75	36 668,42	37 558,40	25 773,62
Чистый операционный доход, руб./год	192 784,81	203 891,20	209 373,54	142 767,96
Срок окупаемости, лет	21,37	27,83	23,12	27,22

Рассчитано авторами

Полученные результаты свидетельствуют о длительных сроках окупаемости вложений в жилую недвижимость. При сравнении четырех региональных центров субъектов ПФО было выявлено, что целесообразнее приобретать квартиру для сдачи в аренду в Уфе, так как это вложение окупится за 21 год, а самый длительный срок окупаемости наблюдается в Казани. Расчеты показывают, что количество людей, которые покупают недвижимость не для жизни, а с инвестиционной целью, сократилось.

3. Выводы

Рынок жилой недвижимости занимает особое место на рынке недвижимости. За последние годы ситуация на этом рынке была нестабильной под воздействием пандемии, роста цен на строительные материалы, специальной военной операции. Под влиянием этих факторов цены на жилую недвижимость заметно возросли. Новые обстоятельства коснулись поведения как покупателей, так и застройщиков.

Среди регионов Приволжского федерального округа по вводу жилья Республика Татарстан и Республика Башкортостан занимают самые высокие позиции. В результате проведенного исследования было выявлено, что в этих же регионах большая доля жилья вводится за счет индивидуального жилищного строительства. По ценам продажи квадратного метра жилья лидируют города-миллионники, среди которых самые высокие показатели приходятся на Казань и Нижний Новгород. Существенное влияние на цены жилой недвижимости внесло внедрение проектного финансирования. Перегретые цены на жилую недвижимость должны прийти в соответствие с уровнем инфляции, что в дальнейшем определит прогнозы развития этого рынка.

Повышение покупательской способности населения обеспечивается за счет внедрения различных форм ипотечного кредитования, на которое приходится наибольшее количество сделок на рынке жилой недвижимости. Инвестиции в жилье нельзя назвать высокодоходным и не связанным с уровнем инвестиционной привлекательности региона.

Произведенный расчет показателей экономической эффективности вложения инвестиций в объект жилой недвижимости выявил наиболее эффективный и безопасный вариант – приобретение квартиры в Уфе.

Литература

1. Оленина, О. А. Основные тенденции и перспективы развития рынка жилой и коммерческой недвижимости в России / О. А. Оленина, Е. А. Ступникова, В. В. Кузьминов // Журнал прикладных исследований. – 2021. – № 6-5. – С. 479-485. – DOI 10.47576/2712-7516_2021_6_5_479. – EDN GYLINX.
2. Евстафьева, А. Х. Региональные особенности инвестирования строительного комплекса: специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством»: диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Евстафьева Алсу Хусаиновна. – Казань, 2003. – 205 с. – EDN NMFANV.
3. Евстафьева, А. Х. Реализация налоговой политики Российской Федерации на уровне регионов / А. Х. Евстафьева // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2014. – № 1(27). – С. 208-214. – EDN SCXJVL.
4. Кирова, Е. А. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации / Е. А. Кирова, А. В. Захарова, М. А. Дементьева // Вестник университета. – 2020. – № 1. – С. 108-113. – DOI 10.26425/1816-4277-2020-1-108-113. – EDN XPXOVK.
5. Осипова Е.В., Айдарова Г.Н., Куприянов В.Н., Мирсаяпов Илизар Т. Принципы организации жилой архитектурной среды в условиях пост-пандемийных изменений // Известия КГАСУ. 2023. №1(63), с.61-72, DOI: 10.52409/20731523_2023_1_61. – EDN ILVVEN.
6. Покка Е. В., Авксентьев В. И. Факторы, влияющие на концепцию формирования архитектуры современного жилого комплекса // Известия КГАСУ. 2021. № 1 (55). С. 109–117. DOI: 10.52409/20731523_2021_1_109.
7. Боровских, О. Н. Основные факторы, определяющие стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (на примере г. Казань) / О. Н. Боровских // Жилищные стратегии. – 2018. – Т. 5, № 3. – С. 367-382. – DOI 10.18334/zhs.5.3.39437. – EDN YRLKKT.
8. Боровских, О. Н. Анализ и оценка развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан / О. Н. Боровских // Российское предпринимательство. – 2016. – Т. 17, № 16. – С. 2013-2024. – DOI 10.18334/gr.17.16.36411. – EDN WJHCEF.
9. Медяник, Ю. В. Оценка влияния инструментов государственного стимулирования на рынок индивидуального жилищного строительства в Республике Татарстан / Ю. В. Медяник // Жилищные стратегии. – 2022. – Т. 9, № 4. – С. 331-352. – DOI 10.18334/zhs.9.4.116889. – EDN HZBGCZ
10. Шагабутинова, Л. М. Ипотечное кредитование в России / Л. М. Шагабутинова // Электронный экономический вестник Татарстана. – 2023. – № 1. – С. 22-28. – EDN REGVHV.
11. Гагина, И. С. Сравнительная оценка экономической эффективности инвестирования в жилую недвижимость в Саратове и Москве / И. С. Гагина // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 3. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_3_114. – EDN ZGMFAU.
12. Пивоварова, Г. Б. Доступность жилья в современных реалиях развития первичного рынка жилой

- недвижимости / Г. Б. Пивоварова, Т. В. Третьяченко // *Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)*. – 2020. – № 1(69). – С. 167-175. – EDN NYDEBZ.
13. Середнева, О. В. Сравнительный анализ методов финансирования на рынке жилой недвижимости / О. В. Середнева, С. В. Пупенцова // *Неделя науки СПбПУ: материалы научной конференции с международным участием, Санкт-Петербург, 13–19 ноября 2017 года. Том Часть 1. – Санкт-Петербург: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого", 2017. – С. 132-135. – EDN XYZTOS.*
14. Князева, А. И. Прогнозирование цен на рынке жилой недвижимости Пермского края / А. И. Князева // *Современные научные исследования и разработки*. – 2017. – Т. 2, № 1(9). – С. 115-118. – EDN YGFPLN.
15. Электронный ресурс // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>
16. Сервис для поиска недвижимости Циан. Режим доступа: <https://kazan.cian.ru/stati-dolja-izhs-v-obschet-obeme-vvoda-zhilja-vyroslo-do-58-332131/>
17. Индекс рынка недвижимости. График динамики цен. Режим доступа: <https://restate.ru/graph/>
18. Ильина, А. В. Рынок ипотечного жилищного кредитования России: состояние и перспективы развития / А. В. Ильина, И. А. Езангина // *Социальные и экономические системы*. – 2022. – № 6-1(30.1). – С. 214-233. – EDN SCTVMC.
19. Буранбаева, Л. З. Рынок ипотечного кредитования: итоги 2022 года и прогноз на 2023 год / Л. З. Буранбаева, А. Ф. Гарифуллина, Г. А. Мусина // *Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий)*. – 2023. – № 1(58). – С. 57-63. – DOI 10.47598/2078-9025-2023-1-58-57-63. – EDN PRWEZG.
20. Сайт агентства РИА Рейтинг. Режим доступа: <https://riarating.ru/infografika/20230424/630240892.html>
21. Сайт рейтингового агентства «Эксперт РА». Режим доступа: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/
22. Налог на имущество физических лиц. Режим доступа: <https://internet.garant.ru/#/document/10900200/paragraph/30063/doclist/52/1/0/0/налог%20на%20имущество%20физических%20лиц:3>

References:

- Olenina, O. A. Osnovnye tendencii i perspektivy razvitiya rynka zhiloy i kommercheskoj nedvizhimosti v Rossii / O. A. Olenina, E. A. Stupnikova, V. V. Kuz'minov // *Zhurnal prikladnyh issledovanij*. – 2021. – № 6-5. – S. 479-485. – DOI 10.47576/2712-7516_2021_6_5_479. – EDN GYLINX.
- Evstaf'eva, A. H. Regional'nye osobennosti investirovaniya stroitel'nogo kompleksa: special'nost' 08.00.05 «*Ekonomika i upravlenie narodnym hozyajstvom*»: dissertatsiya na soiskanie uchenoj stepeni kandidata ekonomicheskikh nauk / Evstaf'eva Alsu Husainovna. – Kazan', 2003. – 205 s. – EDN NMFANV.
- Evstaf'eva, A. H. Realizatsiya nalogovoj politiki Rossijskoj Federacii na urovne regionov / A. H. Evstaf'eva // *Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta*. – 2014. – № 1(27). – S. 208-214. – EDN SCXJVL.
- Kirova, E. A. Sovershenstvovanie nalogooblozheniya nedvizhimogo imushchestva fizicheskikh lic v Rossijskoj Federacii / E. A. Kirova, A. V. Zaharova, M. A. Dement'eva // *Vestnik universiteta*. – 2020. – № 1. – S. 108-113. – DOI 10.26425/1816-4277-2020-1-108-113. – EDN XPXOVK.
- Osipova E.V., Ajarova G.N., Kupriyanov V.N., Mirsayapov Ilizar T. Principy organizacii zhiloy arhitekturnoj sredy v usloviyah post-pandemijnyh izmenenij // *Izvestiya KGASU*. 2023. №1(63), s.61-72, DOI: 10.52409/20731523_2023_1_61. – EDN ILVVEH.
- Pokka E. V., Avksent'ev V. I. Faktory, vliyayushchie na koncepciyu formirovaniya arhitektury sovremennogo zhilogo kompleksa // *Izvestiya KGASU*. 2021. № 1 (55). S. 109–117. DOI: 10.52409/20731523_2021_1_109.
- Borovskih, O. N. Osnovnye faktory, opredelyayushchie stoimost' zemel'nogo uchastka pod individual'noe zhilishchnoe stroitel'stvo (na primere g. Kazan') / O. N. Borovskih // *Zhilishchnye strategii*. – 2018. – Т. 5, № 3. – S. 367-382. – DOI 10.18334/zhs.5.3.39437. – EDN YRLKKT.
- Borovskih, O. N. Analiz i ocenka razvitiya rynka arednogo zhil'ya v Respublike Tatarstan / O. N. Borovskih // *Rossijskoe predprinimatel'stvo*. – 2016. – Т. 17, № 16. – S. 2013-2024. – DOI 10.18334/rp.17.16.36411. – EDN WJHCEF.
- Medyanik, YU. V. Ocenka vliyaniya instrumentov gosudarstvennogo stimulirovaniya na rynek individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva v Respublike Tatarstan / YU. V. Medyanik // *Zhilishchnye strategii*. – 2022. – Т. 9, № 4. – S. 331-352. – DOI 10.18334/zhs.9.4.116889. – EDN HZBG CZ
- SHagabutinova, L. M. Ipotechnoe kreditovanie v Rossii / L. M. SHagabutinova // *Elektronnyj ekonomicheskij vestnik Tatarstana*. – 2023. – № 1. – S. 22-28. – EDN REGVHV.
- Gagina, I. S. Sravnitel'naya ocenka ekonomicheskoy effektivnosti investirovaniya v zhiluyu nedvizhimost' v Saratove i Moskve / I. S. Gagina // *Moskovskij ekonomicheskij zhurnal*. – 2023. – Т. 8, № 3. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_3_114. – EDN ZGMFAU.
- Pivovarova, G. B. Dostupnost' zhil'ya v sovremennykh realiyah razvitiya pervichnogo rynka zhiloy nedvizhimosti / G. B. Pivovarova, T. V. Tret'yachenko // *Vestnik Rostovskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta (RINH)*. – 2020. – № 1(69). – S. 167-175. – EDN NYDEBZ.
- Seredneva, O. V. Sravnitel'nyj analiz metodov finansirovaniya na rynke zhiloy nedvizhimosti / O. V. Seredneva, S. V. Pupencova // *Nedelya nauki SPbPU: materialy nauchnoj konferencii s mezhdunarodnym uchastiem, Sankt-Peterburg, 13–19 noyabrya 2017 goda. Tom CHast' 1. – Sankt-Peterburg: Federal'noe gosudarstvennoe avtonomnoe obrazovatel'noe uchrezhdenie vysshego obrazovaniya "Sankt-Peterburgskij politekhnicheskij universitet Petra Velikogo", 2017. – S. 132-135. – EDN XYZTOS.*

14. Knyazeva, A. I. *Prognozirovanie cen na rynke zhiloy nedvizhimosti Permskogo kraja* / A. I. Knyazeva // *Sovremennye nauchnye issledovaniya i razrabotki*. – 2017. – T. 2, № 1(9). – S. 115-118. – EDN YGFPLN.
15. *Elektronnyj resurs* // *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki*. – Rezhim dostupa: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>
16. *Servis dlya poiska nedvizhimosti Cian*. Rezhim dostupa: <https://kazan.cian.ru/stati-dolja-izhs-v-obschem-obeme-vvoda-zhilja-vyroslo-do-58-332131/>
17. *Indeks rynka nedvizhimosti. Grafik dinamiki cen*. Rezhim dostupa: <https://restate.ru/graph/>
18. Il'ina, A. V. *Rynok ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya Rossii: sostoyanie i perspektivy razvitiya* / A. V. Il'ina, I. A. Ezangina // *Social'nye i ekonomicheskie sistemy*. – 2022. – № 6-1(30.1). – S. 214-233. – EDN SCTVMC.
19. *Buranbaeva, L. Z. Rynok ipotechnogo kreditovaniya: itogi 2022 goda i prognoz na 2023 god* / L. Z. Buranbaeva, A. F. Garifullina, G. A. Musina // *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social'nyh tekhnologij)*. – 2023. – № 1(58). – S. 57-63. – DOI 10.47598/2078-9025-2023-1-58-57-63. – EDN PRWEZG.
20. *Sajt agentstva RIA Rejting*. Rezhim dostupa: <https://riarating.ru/infografika/20230424/630240892.html>
21. *Sajt rejtingovogo agentstva «Ekspert RA»*. Rezhim dostupa: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/
22. *Nalōg na imushchestvo fizicheskikh lic*. Rezhim dostupa: <https://internet.garant.ru/#/document/10900200/paragraph/30063/doclist/52/1/0/0/nalog%20na%20imushchestvo%20fizicheskikh%20lic:3>