

А. К. Шишкина, Ю. В. Губанова

Забайкальский институт железнодорожного транспорта – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет путей сообщения», г. Чита, Российская Федерация

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ: ПОЧЕМУ РАСТУТ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ?

Аннотация. По итогам 2022 года спрос на недвижимость в России снизился, несмотря на растущее количество предложений. При этом покупателей больше интересовало вторичное жильё, чем квартиры в новых жилых комплексах. Основными моментами, которые повлияли на спрос покупателей, стали нестабильные экономическое и политическое положения в стране и боязнь потерять вложенные средства в недвижимость. В 2023 году ситуация может измениться. Особенно с учетом решения Центрального банка о снижении ключевой ставки по ипотеке. Однако, зачастую темп роста цен на недвижимость в отдаленных от столицы регионах (Сибирский округ, Дальневосточный округ) опережает аналогичный показатель в городах, приближенных к Центральному федеральному округу.

В статье проведен анализ рынка недвижимости Забайкальского края за последние годы. Рассмотрено изменение цен на приобретение жилых помещений на первичном и вторичном рынках. Определены причины увеличения стоимости квартир, в том числе произведена оценка влияния миграционных и демографических процессов и процессов урбанизации на рынок недвижимости в Забайкальском крае.

Ключевые слова: Забайкальский край, недвижимость, квартиры, первичное жильё, вторичное жильё, статистика, миграция, демография, урбанизация.

A. K. Shishkina, Y. V. Gubanova

Zabaykalsky Institute of railway transport - branch of Irkutsk State Transport University, Chita, the Russian Federation

THE REAL ESTATE MARKET OF THE TRANS-BAIKAL TERRITORY: WHY ARE HOUSING PRICES RISING?

Abstract. By the end of 2022, the demand for real estate in Russia has decreased, despite the growing number of offers. At the same time, buyers were more interested in secondary housing than apartments in new residential complexes. The main points that influenced the demand of buyers were the unstable economic and political situation in the country and the fear of losing invested funds in real estate. The situation may change in 2023. Especially taking into account the decision of the Central Bank to reduce the key mortgage rate. However, often the growth rate of real estate prices in regions remote from the capital (Siberian District, Far Eastern District) is ahead of a similar indicator in cities close to the Central Federal District.

The article analyzes the real estate market of the Trans-Baikal Territory in recent years. The change in prices for the purchase of residential premises in the primary and secondary markets is considered. The reasons for the increase in the cost of apartments are determined, including an assessment of the impact of migration and demographic processes and urbanization processes on the real estate market in the Trans-Baikal Territory.

Keywords: Trans-Baikal Territory, real estate, apartments, primary housing, secondary housing, statistics, migration, demography, urbanization.

Введение

На протяжении последних лет динамика развития рынка недвижимости оказалась нестабильной. Пандемия, карантин и специальная военная операция привели к корректировкам почти во всех сферах жизни, но не обошлось и без жилищных проблем. На рынке недвижимости строительная отрасль была вынуждена реагировать на экономическую и политическую ситуации в стране, что привело к заметному росту цен [1].

Не во всех рейтингах хочется быть лидером, особенно если речь идет о регионах. Например, по рейтингу крупнейшего интернет-сервиса для покупателей и арендаторов жилья ЦИАН по итогам 2020 года город Чита среди 146 российских городов с населением свыше 100 тысяч человек стал лидером по росту цен на жильё на вторичном рынке [2].

Основная часть

На основе анализа веб-сайтов и проектных деклараций застройщиков в Забайкальском крае по состоянию на февраль 2023 года 20 зданий, признанных застройщиками, находятся в стадии строительства. В данных домах насчитывается 2 842 жилые единицы, общая площадь которых составляет 135 034 м². Данные представлены в таблице 1 [3].

Таблица 1 - Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Забайкальском крае на февраль 2023 года

Вид строения	Строящиеся дома		Жилые единицы		Совокупная площадь жилых единиц	
	кол-во, ед.	уд. вес, %	кол-во, ед.	уд. вес, %	площадь, м ²	уд. вес, %
Многоквартирные дома	19	95,0	2 728	96,0	130 883	96,93
Дом с апартаментами	1	5,0	114	4,0	4 151	3,07
Общий итог	20	100,0	2 842	100,0	135 034	100,0

На территории Забайкальского края, по данным статистики, средняя площадь жилой единицы составляет 47,5 м² [4]. На территории России этот показатель составляет 49,5 м².

На рисунке 1 представлена динамика средней площади строящихся жилых единиц на территории Забайкальского края за последние три года [3].

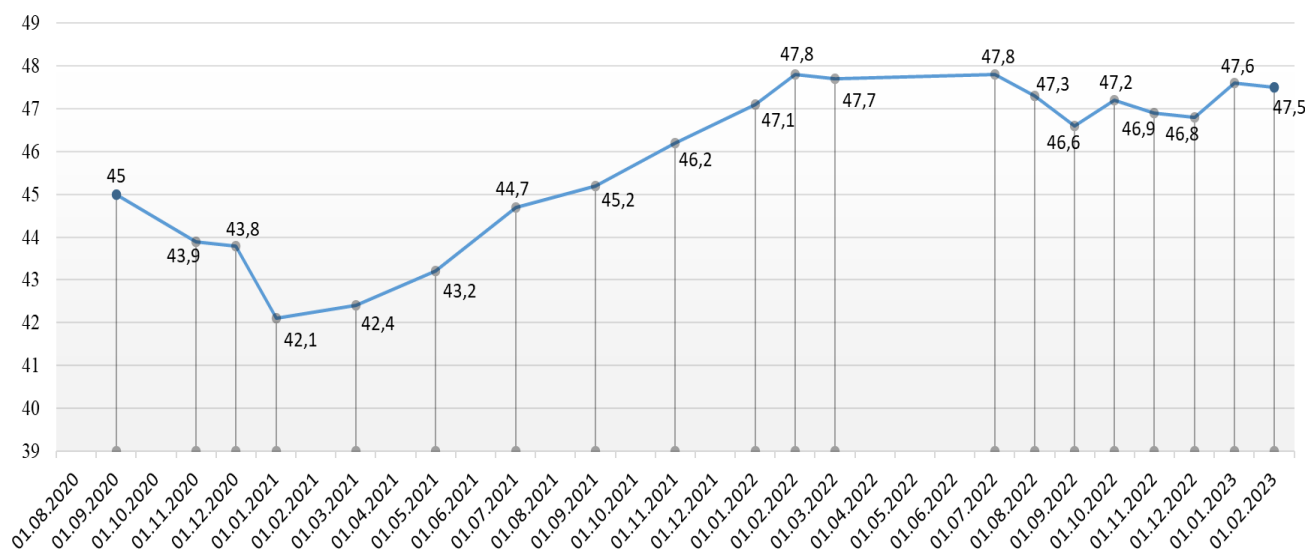


Рис. 1. Динамика средней площади строящихся жилых единиц в Забайкальском крае, м²

По данным статистики, на территории Забайкальского края, стоимость одного квадратного метра квартиры на вторичном рынке в начале марта составила 107 784 рубля, в марте 2022 года стоимость составляла 103 774 рубля.

На первичном же рынке стоимость одного квадратного метра квартиры по Забайкальскому краю на начало марта составила 143 079 рублей, а в аналогичном месяце прошлого года стоимость составляла 128 411 рубля. Таким образом, на вторичном рынке наблюдается рост стоимости 1 м² недвижимости почти на 4%, и в то же время в новостройках более чем на 11%.

В таблице 2 представлены данные об изменении стоимости 1 м² квартиры в Забайкальском крае 2022-2023 годы [4].

Таблица 2 - Динамика стоимости 1 м² жилой квартиры за 01.01.2022 г. - 01.03.2023 г.

Дата	Квартиры в новостройках, за м ²	Квартиры (вторичный рынок), за м ²
01.03.2023 г.	143 079	107 784
01.02.2023 г.	131 326	105 973
01.01.2023 г.	146 230	107 914

01.12.2022 г.	157 875	103 555
01.11.2022 г.	148 596	104 751
01.10.2022 г.	153 611	102 439
01.09.2022 г.	129 913	103 659
01.08.2022 г.	137 130	101 479
01.07.2022 г.	139 993	101 586
01.06.2022 г.	143 808	102 445
01.05.2022 г.	134 917	104 948
01.04.2022 г.	135 714	104 915
01.03.2022 г.	128 411	103 774
01.02.2022 г.	97 307	98 784
01.01.2022 г.	92 918	97 656

Графически изменение стоимости 1 м² жилой единицы представлено на рисунке 2.

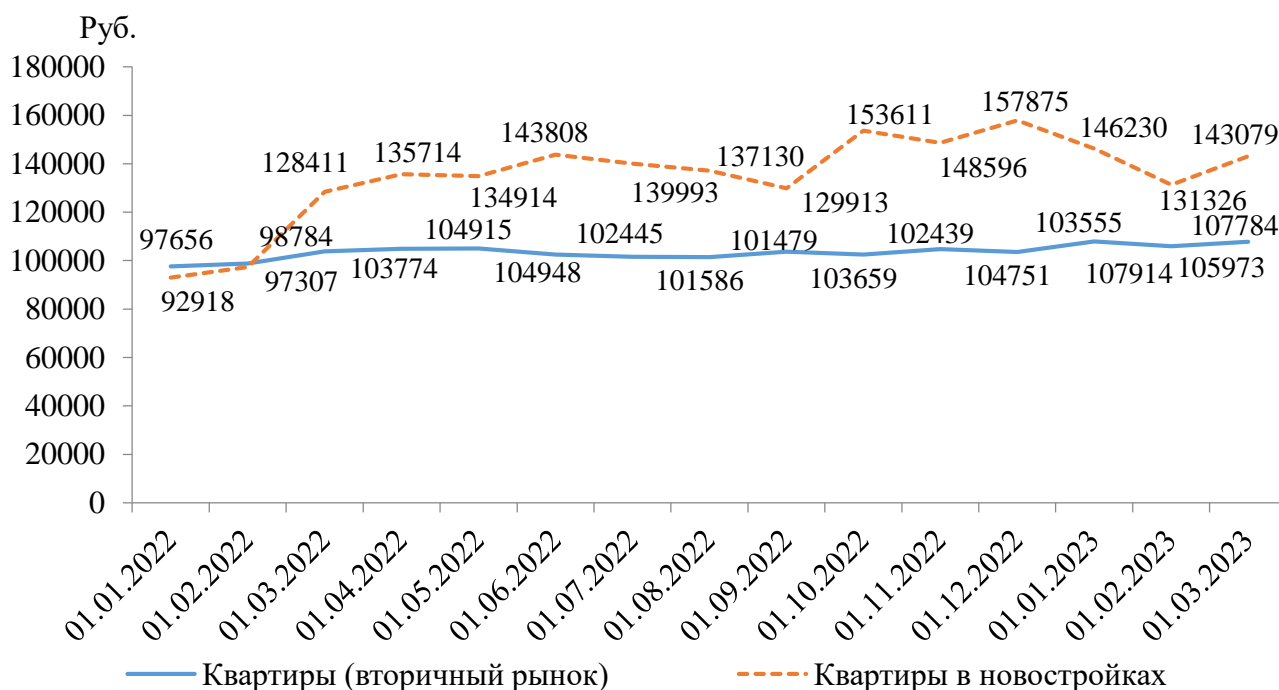


Рис. 2. Динамика стоимости 1 м² жилой квартиры за 01.01.2022 г. - 01.03.2023 г.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры в городе Чите составляет:

- однокомнатная – 4 495 312 руб.;
- двухкомнатная – 5 559 353 руб.;
- трехкомнатная – 6 922 665 руб.;
- четырех и многокомнатная – 8 570 236 руб.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- однокомнатная – 5 213 201 руб.;
- двухкомнатная – 5 898 566 руб.;
- трехкомнатная – 8 564 123 руб. [5].

Стоимость недвижимости может расти по ряду всем известных причин: дорожают цены на стройматериалы, на транспорт, на рабочую силу и т.д. [6]. Кроме этого можно выделить еще значительные факторы, который влияют на рынок недвижимости – это миграционные процессы (миграция), демографические и урбанизационные процессы [7].

Забайкалкрайстат сообщил, что миграционная убыль населения на территории Забайкальского края в январе 2023 года сохраняется. За январь 2023 года количество прибывших в Забайкальский край составило 1 261 человек, а выбывших 1 541 человек. Из-за

миграционного оттока численность населения края уменьшилась на 280 человек (в начале 2022 года миграционная убыль составила 365 человек).

По сравнению с январем 2022 года число выбывших из Забайкальского края и прибывших в Забайкальский край в январе 2023 уменьшилось.

Наибольшее количество жителей края выбыли на постоянное место жительства в Республику Бурятия - 18,1%, Иркутскую область - 10,5%, Новосибирскую область - 6,8%, Краснодарский край - 4,8%, Московскую область - 4,7%, Красноярский край - 4,7%, Приморский край - 3,8%, Хабаровский край - 3,8%, г. Москву - 3,3% г. Санкт-Петербург - 3,3%, и другие территории России.

На рисунке 3 представлены данные о проценте выбывших жителей края на постоянное место жительства в другие регионы.

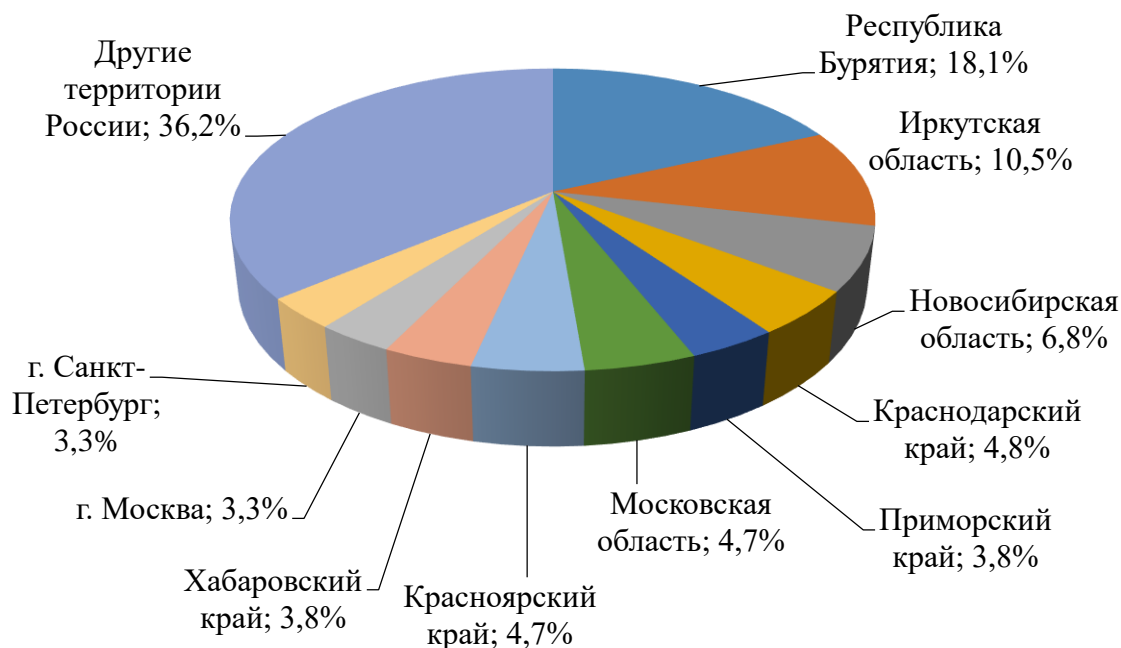


Рис. 3. Процент выбывших жителей Забайкальского края на постоянное место жительства в другие регионы Российской Федерации

В январе 2023 года за счет международной миграции (обмен населением Забайкальского края со странами СНГ и другими зарубежными странами) миграционная убыль населения составила 16 человек (в январе 2022 года - 19 человек).

Миграция населения может существенно влиять на рынок недвижимости [8]. Когда люди переезжают в новый регион или страну, они часто ищут жилье для покупки или аренды. Это может привести к увеличению спроса на недвижимость в новом месте проживания и увеличению цен на недвижимость.

Напротив, если большое количество людей покидает определенный регион, это может привести к снижению спроса на жилье в этом регионе и снижению цен на недвижимость.

Но по данным Забайкалкрайстата за последний год миграция населения в Забайкальском крае не сыграла особую роль в изменении цен на недвижимость.

Ещё одним ключевым фактором, который влияет на рынок недвижимости, является демография [9].

Согласно данным, загруженным из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС) в январе 2023 года, в Забайкальском крае зафиксирована естественная убыль населения. Число умерших превысило число родившихся на 421 человек (в январе 2022 года естественная убыль населения составляла - 547 человек).

По результатам информации, загруженной межведомственной системой электронного взаимодействия (СМЭВ), в январе 2023 года было зарегистрировано 893 рождений и 1314

смертей. Общий коэффициент рождаемости составил 10,6 промилле, а общий коэффициент смертности - 15,6 промилле.

В январе 2023 года в Забайкальском крае было зарегистрировано 420 браков. Разведенных супружеских пар было 438. Среднее число браков на 1000 жителей составило 5,0, разводов - 5,2 [4].

Информация о количестве родившихся и умерших в Забайкальском крае не имеет прямого влияния на рынок недвижимости. Однако, общие демографические тенденции могут косвенно влиять на спрос на недвижимость.

Например, если в регионе происходит естественное сокращение численности населения, количество покупателей недвижимости со временем может уменьшиться. Это может привести к снижению цен на недвижимость и уменьшению спроса на новое строительство.

Однако для оценки влияния демографических показателей на местный рынок недвижимости в регионе, требуется дополнительный анализ с учетом других факторов, таких как региональное экономическое развитие, уровень безработицы, доходы населения и другие социально-экономические показатели.

Немаловажной причиной роста цен на недвижимость в городах служат постоянные процессы урбанизации. Приток населения в города подпитывает спрос и, соответственно, цены на жилье. Именно стремительная урбанизация, и связанная с ней хроническая нехватка жилья, породила в сознании российского человека представление о невероятной ценности квартиры [10].

Соотношение городского и сельского населения в забайкальском крае за последние три года практически не меняется. Наблюдается небольшой прирост в сторону городского населения, процентное значение которого составляет: в 2020 году – 69,1%, в 2021 году – 69,3% и в 2023 году – 69,5%. Следовательно, на долю сельского населения за указанный период времени приходится чуть более 30%. Однако, от общей численности населения 992 429 человек, зарегистрированной по данным Забайкалкрайстата на 1 января 2023 года, 333 679 человек или 33,6% проживает в столице Забайкальского края – городском округе «Город Чита» [4].

Заключение

Таким образом, проведенный анализ рынка недвижимости показал, что цены на квартиры заметно растут, особенно в городах Забайкальского края. Миграционные и демографические процессы оказывают небольшое влияние на увеличение стоимости жилья. Особо внимания заслуживают происходящие процессы урбанизации в крае. Кроме этого, по нашему мнению, существует еще ряд причин, которые следует учитывать при оценке рынка недвижимости. К ним относятся: высокая стоимость строительных работ, зависимость от иностранных специалистов, ввоз импортных строительных материалов, очень короткие сроки строительного сезона ввиду территориальных климатических условий и плохо развитая коммунальная инфраструктура.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Основные тенденции развития рынка недвижимости в 2023 году. Официальный сайт группы компаний «Дарстрой». – URL: <https://darstroy-yug.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-2023/> (дата обращения 15.05.2023 г.)
2. Чита стала лидером по росту цен на жилье. Официальный сайт сетевого издания «Забайкальский рабочий». – URL: <https://zabrab75.ru/articles/obshhestvo/chita-stala-liderom-po-rostu-czen-na-zhile/> (дата обращения 15.05.2023 г.)
3. Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ). – URL: <https://erzrf.ru/novostroyki> (дата обращения 15.05.2023 г.)
4. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю. – URL: <https://75.rosstat.gov.ru> (дата обращения 15.05.2023 г.)

5. Официальный сайт сервиса недвижимости ООО «Домклик». – URL: <https://domclick.ru> (дата обращения 15.05.2023 г.)
6. Козлов А. Рыночная катастрофа: почему растут цены на квартиры в Забайкалье. Официальный сайт сетевого издания «Chita RU». – URL: <https://www.chita.ru/text/business/2022/09/17/71652839/> (дата обращения 15.05.2023 г.)
7. Факторы, влияющие на рынок недвижимости. Официальный сайт портала для поиска новостроек и ипотечные предложения «Кайли». – URL: <https://qayli.com/journal/factory-vliayushchie-na-rynok-nedvijimosti/> (дата обращения 15.05.2023 г.)
8. Миграция населения разгоняет цены на жилье. Официальный сайт портала REALTY.IRK.RU – «НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион». – URL: <https://realty.irk.ru/analytics.php?id=33206&action=show#nil> (дата обращения 15.05.2023 г.)
9. Хорьков М. Как демографическая ситуация изменит рынок недвижимости России. Официальный сайт группы компаний «Росбизнесконсалтинг» (РБК): <https://realty.rbc.ru/news/577d08669a7947e548ea4286> (дата обращения 15.05.2023 г.)
10. Семь причин, почему жилье растет до вершин (долгосрочные факторы роста цен на недвижимость). Официальный сайт сетевого издания «LiveJournal». – URL: <https://monstrt-amadey.livejournal.com/96724.html> (дата обращения 15.05.2023 г.)

REFERENCES

1. The main trends in the development of the real estate market in 2023. The official website of the Darstroy Group of companies. URL: <https://darstroy-yug.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-2023> (date of access: 15.05.2023)
2. Chita has become a leader in the growth of housing prices. The official website of the Zabaikalsky Worker online publication. URL: <https://zabrab75.ru/articles/obshhestvo/chita-stala-liderom-po-rostu-czen-na-zhile/> (date of access: 15.05.2023)
3. A single resource of developers (ERZ). URL: <https://erzrf.ru/novostroyki> (date of access: 15.05.2023)
4. Territorial body of the Federal State Statistics Service for the Trans-Baikal Territory. URL: <https://75.rosstat.gov.ru> (date of access: 15.05.2023)
5. The official website of the real estate service LLC «Domklik». URL: <https://domclick.ru> (date of access: 15.05.2023)
6. Kozlov A. Market catastrophe: why prices for apartments in Transbaikalia are rising. The official website of the online publication «Chita RU». URL: <https://www.chita.ru/text/business/2022/09/17/71652839/> (date of access: 15.05.2023)
7. Factors affecting the real estate market. The official website of the portal for the search of new buildings and mortgage offers «Kylie». URL: <https://qayli.com/journal/factory-vliayushchie-na-rynok-nedvijimosti/> (date of access: 15.05.2023)
8. Population migration accelerates housing prices. Official website of the portal REALTY.IRK.RU – «REAL ESTATE: Baikal region». URL: <https://realty.irk.ru/analytics.php?id=33206&action=show#nil> (date of access: 15.05.2023)
9. Horkov M. How the demographic situation will change the real estate market in Russia. Official website of the Rosbusinessconsulting Group of Companies (RBC): <https://realty.rbc.ru/news/577d08669a7947e548ea4286> (date of access: 15.05.2023)
10. Seven reasons why housing is growing to the top (long-term factors of real estate price growth). The official website of the online publication «LiveJournal». URL: <https://monstrt-amadey.livejournal.com/96724.html> (15.05. date of access: 2023)

Информация об авторах

Шишкина Анастасия Константиновна – обучающийся 3 курса группы Э.3-20-1, Забайкальский институт железнодорожного транспорта – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет путей сообщения», г. Чита e-mail: nasty9992017@gmail.com

Губанова Юлия Владимировна – старший преподаватель кафедры «Экономика и управление», Забайкальский институт железнодорожного транспорта – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет путей сообщения», г. Чита, e-mail: gubanova-julia@mail.ru

Authors

Shishkina Anastasia Konstantinovna - student of group E.3-20-1, 3rd year, Zabaykalsky Institute of railway transport - branch of Irkutsk State Transport University, Chita e-mail: nasty9992017@gmail.com

Gubanova Yuliya Vladimirovna - Senior Lecturer of the Department of Economics and Management, Zabaykalsky Institute of railway transport - branch of Irkutsk State Transport University, Chita, e-mail: gubanova-julia@mail.ru