

## АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНАХ РОССИИ (НА ПРИМЕРЕ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ)

Стельмак Е.С. студентка 5 курса  
факультета Экономика (финансы и кредит)  
Научный руководитель – Нестерова О.А., кандидат  
экономических наук  
ФГБОУ ВО «Томский государственный педагогический  
университет»

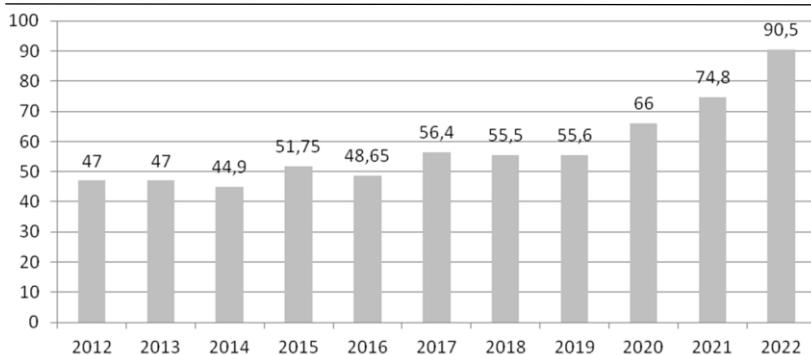
***Ключевые слова:** недвижимость, Томская область, ценовая политика, экономика, рост.*

*Статья посвящена анализу современных тенденций развития рынка жилой недвижимости в России. Автором предпринята попытка выделить основные тенденции, которые оказали определяющее влияние на текущую ситуацию на рынке жилья, а также определили перспективы его развития в будущем.*

**Введение.** Рынок строительства на сегодняшний день играет одну из главных ролей в социально-экономическом развитии Российской Федерации. Так как именно жилье удовлетворяет основе потребности человека, но его долю приводится больше всего ввода в эксплуатацию за последние десять лет не только в Томской области, но и по всей России.

Рынок недвижимости за последние два года столкнулся с рядом сложных явлений, которые переросли в кризисные явления – это пандемия коронавируса, который замедлил темпы строительства и ввода жилья в эксплуатацию, а так же рост цен. За последний год сложности в сфере недвижимости были вызваны геополитическими факторами. Сложившаяся турбулентность на рынке также является следствием сложной экономической ситуации. Все эти факторы напрямую влияют на спрос.

На рисунке 1 представим динамику роста цен на жилую недвижимость в Томской области за период 2012-2022 г.

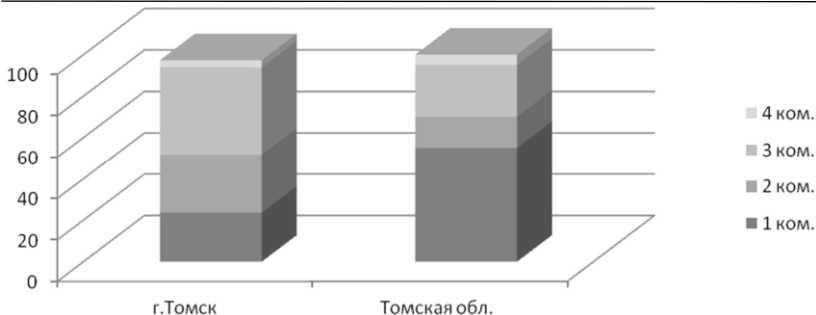


**Рис. 1 – Динамика роста цен на жилую недвижимость в Томской области за 2021-2022 гг. (тыс. руб. за 1м<sup>2</sup>)**

Исходя из представленной диаграммы можно отметить, что в период с 2012 по 2019 цена за квадратный метр в среднем держалась на отметке 50,85 тыс. руб. Но с начала пандемии коронавируса мы можем наблюдать стремительный рост. На рост цены так же повлияли политические факторы 2022 года. Итого можно отметить, что с 2012 года по 2022 год стоимость одного квадратного метра увеличилась почти в два раза.

На данный момент ситуация на рынке недвижимости развивается в зависимости от территориального расположения. В Томской области спрос на объекты недвижимости остановился, так как люди не до конца понимают, какой будет ситуация в дальнейшем. Сделки заключаются очень редко, но цены на жилье не падают. Застройщики заняли выжидающую позицию и стараются адаптироваться к работе в новой реальности.

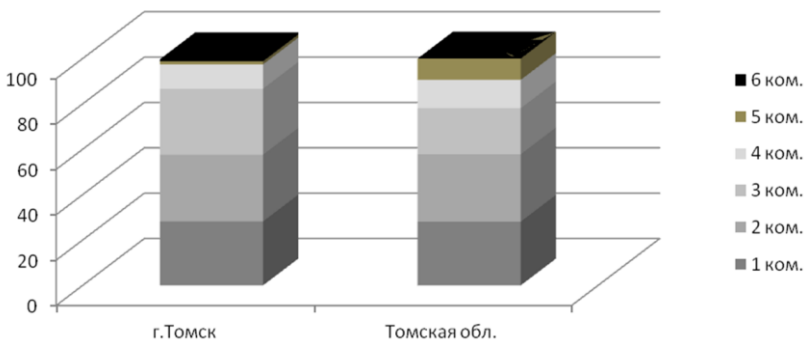
Рассмотрим структуру сделок на первичном рынке по категориям квартир между Томском и Томской областью в 2022 году (рис.2).



**Рис. 2 – Структура сделок на первичном рынке по категориям квартир между Томском и Томской областью в 2022 году**

Анализ структуры сделок в разных группах вторичного и первичного жилья показал, что большим спросом пользуются однокомнатные квартиры. На первичном рынке однокомнатные квартиры представлены в г. Томске в 26,3 % случаев, а в Томской области – в 55,0.

Далее рассмотрим структуру сделок на вторичном рынке жилья по категориям квартир между Томском и Томской области в 2022 году (рис.3).



**Рис. 3 – Структура сделок на вторичном рынке жилья по категориям квартир в г. Томске и Томской обл.**

Анализ структуры сделок в различных группах жилья показал, что спрос на квартиры разного количества комнат на вторичном рынке в г. Томске и Томской области довольно схож. Однокомнатные

квартиры в г. Томске представлены в 28,2 % случаях от общего количества исследуемых объектов, а в Томской области эта категория составила 28,1%.

В таблице 1 представим среднюю стоимость квартиры на первичном рынке жилья г. Томска и Томской области за 2022 год.

**Таблица 1 – Средняя стоимость квартиры на первичном рынке жилья г. Томска и Томской области за 2022 год**

Показатель	Томская область	г. Томск
1 ком.	2 858 463,6	2 930 300,0
2 ком.	4 142 933,3	3 973 962,5
3 ком.	5 458 000,0	6 532 839,9
4 ком.	9 200 000,0	6 185 000,0

Рассматривая среднюю стоимость жилья по категориям квартир на первичном рынке недвижимости видно, что однокомнатные квартиры имеют больший спрос в г. Томске, их средняя стоимость составляет 2 930 300 руб. В Томской области более востребованы двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Средняя цена двухкомнатных по области – 4 142 933,6 руб., трехкомнатные – 5 458 000,0 руб.

В таблице 2 представим среднюю стоимость квартиры на вторичном рынке жилья г. Томска и Томской области за 2022 год

**Таблица 2 – Средняя стоимость квартиры на вторичном рынке жилья г. Томска и Томской области за 2022 год**

Показатель	Томская область	г. Томск
1 ком.	2 465 555,6	2 683 663,3
2 ком.	2 807 842,1	3 998 745,1
3 ком.	4 549 230,7	5 762 802,3
4 ком.	3 018 750,0	7 505 405,4
5 ком.	6 158 333,3	17 410 000,0
6 ком.	-	22 166 333,3
7 ком.	-	23 000 000,0

Рассматривая среднюю стоимость жилья по категориям квартир на вторичном рынке жилой недвижимости отметим, что средняя цена на однокомнатные квартиры в г. Томске составляет 2 683 663,3 руб., а в Томской области – 2 465 555,6 руб. Остальные категории достаточно сильно отличаются. Из таблицы видно, что средняя стоимость разных категорий квартир в г.Томске и Томской области очень разнится. Это

можно объяснить тем, что в г.Томске популярностью стали пользоваться квартиры с большой площадью.

Итак, в ходе проведенного исследования можно отметить, что за последние десять лет стоимость жилья выросло в два раза, причем основной рост пришелся на последние три года. Рынок жилой недвижимости в постпандемийный период столкнулся с новыми вызовами в виде нестабильной мировой политики, санкций, что в итоге привело к значительному росту цен, снижению доступности жилья для населения и снижению обеспеченности населения жильём, уходу с рынка крупных застройщиков, и ухудшению конкурентной среды

#### **Библиографический список:**

1. Предко, Е. В. Анализ рынка жилой недвижимости Г. Томска и Томской области / Е. В. Предко, А. Ю. Кузик // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью. – Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2022. – С. 310-320.

2. Степченкова, Д. А. Современные тенденции развития рынка жилой недвижимости в России / Д. А. Степченкова // Актуальные вопросы современной науки: теория, технология, методология и практика. – Уфа: ООО "Научно-издательский центр "Вестник науки", 2022. – С. 173-177.

#### **ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE REGIONS OF RUSSIA (ON THE EXAMPLE OF THE TOMSK REGION)**

**Stelmak E.S.**

**Keywords:** *real estate, Tomsk region, pricing policy, economy, growth.*

*The article is devoted to the analysis of current trends in the development of the residential real estate market in Russia. The author made an attempt to identify the main trends that had a decisive influence on the current situation in the housing market, and also determined the prospects for its development in the future.*