

Научная статья  
 УДК 332.83  
 EDN KPPRGY  
 DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(1).109-119



## ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕМОВ ТЕКУЩЕГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

И.А. Шитова<sup>1</sup>, С.А. Астафьев<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Тихоокеанский государственный университет, г. Хабаровск, Российская Федерация

<sup>2</sup> Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

### Информация о статье

Дата поступления  
14 января 2025 г.

Дата принятия к печати  
10 апреля 2025 г.

Дата онлайн-размещения  
15 апреля 2025 г.

### Ключевые слова

Жилищное строительство;  
Хабаровский край; проектное  
финансирование; застройщики;  
ипотечное кредитование

### Аннотация

В статье рассмотрена динамика основных показателей жилищного строительства в Хабаровском крае за последние годы. Показана неравномерность роста показателей спроса и предложения на первичном рынке жилья. Дается оценка влияния ипотечного кредитования на объемы жилищного строительства, в том числе в контексте реализации программы «Дальневосточная ипотека». Отмечается особенность, что рост жилищного строительства наблюдается, несмотря на сохраняющийся миграционный отток населения из региона, при относительно стабильной численности населения в столице региона — г. Хабаровске, где реализуется более 99 % жилищных проектов.

Original article

## FACTOR ANALYSIS OF THE VOLUME OF CURRENT HOUSING CONSTRUCTION IN THE Khabarovsk REGION

Irina A. Shitova<sup>1</sup>, Sergey A. Astafiev<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Pacific National University, Khabarovsk, the Russian Federation

<sup>2</sup> Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation

### Article info

Received  
January 14, 2025

Accepted  
April 10, 2025

Available online  
April 15, 2025

### Keywords

Housing construction;  
Khabarovsk region; project  
financing; developers;  
mortgage lending

### Abstract

The article examines the dynamics of the main indicators of housing construction in the Khabarovsk Territory in recent years. The uneven growth of supply and demand indicators in the primary housing market is shown. An assessment of the impact of mortgage lending on the volume of housing construction is given, including in the context of the implementation of the Far Eastern mortgage program. The peculiarity is noted that the growth of housing construction is observed despite the continuing migration outflow of the population from the region with a relatively stable population in the capital of the region — Khabarovsk, where more than 99 % of housing projects are being implemented.

### Введение

Жилье входит в число базовых потребностей человека, поэтому во всех развитых странах одна из важнейших задач государства — обеспечение граждан качественным и доступным жильем. Вместе с тем демографические изменения, ускорение темпов урбанизации, изменения в научно-техноло-

гическом развитии формируют глобальные вызовы для жилищной сферы.

Жилищное строительство как часть полного объема экономической деятельности «строительство» вносит свой вклад в активизацию хозяйственной деятельности в конкретной местности и в экономический рост тех регионов, на территории которых

оно осуществляется. Экономический рост (прирост ВРП) достигается через действие инвестиционного мультипликатора, формируемого при увеличении объема инвестиций в определенном виде экономической деятельности (в данном случае в жилищное строительство), а затем, через увеличение производства машин и оборудования и строительных работ — две фондообразующие отрасли, распространяется на другие сектора<sup>1</sup>. При этом мультипликативный эффект от строительной деятельности имеет больший размер по сравнению с вложениями в иные отрасли [1; 2; 3, с. 255].

Экономическим исследованиям по определению факторов, влияющих на жилищное строительство, и оценке этого влияния, посвящено много научных работ. В фундаментальной работе Г.М. Стерника «Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка» [4] и в последующей публикации было рассмотрено действие факторов, которые могут помешать росту активности на жилищном рынке в горизонте 3–5 лет [5]. В коллективной работе А.Н. Асаула, М.А. Асаул, П.Б. Люлина, Н.В. Чепаченко представлены результаты экономико-статистического моделирования влияния таких факторов, как индекс цен на первичном рынке жилья, индекс физического объема инвестиций в основной капитал по виду деятельности «строительство» и темп роста инвестиций в жилища, на изменение годовых объемов ввода жилья в РФ за 1991–2016 гг., а также уточнены факторы, влияющие на потенциал роста объемов вводимого жилья в средне- и долгосрочной перспективе [6]. Динамика показателей жилищной сферы на уровне конкретного региона (Краснодарский край) рассмотрена в работе Е.В. Соловьевой и К.М. Бочкаревой [7]. Исследованию динамики развития регионального первичного рынка жилой недвижимости при различных сценариях развития макроэкономики и изменению целевых объемов ввода жилья (на примере Амурской области) посвящена работа А.А. Аксенова [8]. Статистический анализ и определение степени влияния некоторых факторов на количественные показатели жилищной проблемы в Приволжском федеральном округе приведены в работе А.М. Фархутдинова, Ш.И. Хусаинова, Ф.Ф. Раяновой. Авторами установлено, что основным фактором, влияющим на ввод жилья, является численность

постоянного населения [9]. Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства в Дальневосточном федеральном округе в контексте применения льготных ипотечных программ и их влияния на обеспеченность жильем населения, приведена в исследовании А.П. Алексеенко, И.А. Лаврентьев, Н.Е. Латышева [10].

Принято считать, что драйвером жилищного строительства в Дальневосточном макрорегионе является дальневосточная ипотека. При этом на территории Дальневосточного федерального округа (ДФО) межрегиональная дифференциация по показателям жилищного строительства и обеспеченности жильем сильно различается [11; 12]. Нарастивание темпов жилищного строительства является комплексной, многомерной задачей. На выполнение этой задачи влияет множество факторов как со стороны спроса, так и со стороны предложения.

На Дальнем Востоке России проживает 5,4 % населения страны, на которую приходится 4,8 % жилищного фонда. В Хабаровском крае проживает 1,28 млн чел., что составляет 0,9 % от населения страны, а доля располагаемого жилищного фонда — 0,8 %. Для выработки региональной жилищной политики на региональном уровне и оценки ее эффективности необходимо понимание тех воздействий (факторов), которые влияют на сферу жилищного строительства.

Представленное исследование сфокусировано на оценке факторов, влияющих на жилищное строительство в Хабаровском крае, что, в свою очередь, влияет на активность в региональной строительной отрасли и в дальнейшем отражается на экономике региона. При этом важно отметить, что доля непосредственно строительной отрасли в структуре ВРП невысока и на протяжении нескольких последних лет составляет 5–6 %<sup>2</sup>.

### Результаты исследования

Лейтмотивом многочисленных публикаций в СМИ и в научно-исследовательских работах, сопровождающих процесс жилищного строительства в настоящее время, является «рост»: рост цен, рост объемов ипотечного кредитования, рост объемов строительства, рост внимания к этой сфере. Собирается статистика рекордов по количеству кредитов или сделок в месяц, в неделю и даже в день. С научной точки зрения такой

<sup>1</sup>Таблицы «Затраты — выпуск» как инструмент обоснования экономической политики. URL: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2022/11/polnye-zatraty-truda.-tablitsy-zatraty-vypusk.pdf> (дата обращения: 25.02.2025).

<sup>2</sup> Валовой региональный продукт // Росстат : сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts> (дата обращения: 25.02.2025).

анализ, особенно в целом по РФ, может быть малоинформативен. Рассмотрим общую конъюнктуру первичного рынка жилья на примере Хабаровского края с 2019 по 2024 г. (табл. 1).

Динамика представленных показателей демонстрирует, что ощутимый рост темпов жилищного строительства в Хабаровском крае произошел к концу 2022 г. и продолжается вплоть до середины 2024 г., хотя механизм проектного финансирования и льготное ипотечное кредитование применяются уже пять лет. Динамика количества и объема проектного финансирования подтверждает этот факт. При этом сохраняется относительно стабильный уровень спроса: если за четыре года (с 2020 по 2023 г.) фактическое предложение увеличилось более чем в два раза (с 305 до 668 тыс. м<sup>2</sup>), то фактический спрос вырос лишь на 19 % (с 223 до

281 тыс. м<sup>2</sup>). Расширение предложения при относительно стабильном спросе снижает долю продаваемого строящегося жилья, что в теории должно привести к снижению цены. Но важно отметить, что реализация жилья к моменту сдачи дома в эксплуатацию в Хабаровском крае достаточно высока и составляет 80–90 %<sup>3</sup>, что, возможно, влияет на ценообразование на новых объектах с невысокой степенью готовности, и позволяет расти ценам при расширении предложения.

Для определения закономерностей на региональном рынке первичного жилья проведем отбор факторов, влияющих на спрос на жилье и его предложение, и оценим их влияние.

В качестве результирующего показателя (зависимой переменной) выберем объем

<sup>3</sup>Единая информационная система жилищного строительства. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai> (дата обращения: 25.02.2025).

Таблица 1

**Основные показатели спроса и предложения на первичном рынке жилья и проектного финансирования в Хабаровском крае\***

№	Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	Шесть месяцев 2024 г.
1	Количество застройщиков, шт.	38	43	40	41	54	65
	– темп роста		1,13	0,93	1,03	1,32	1,20
2	Количество строящихся домов, шт.	88	82	81	83	104	134
	– темп роста		0,93	0,99	1,02	1,25	1,29
3	Количество квартир, тыс. шт.	7	8	10	11	20	25
	– темп роста		1,14	1,25	1,10	1,82	1,25
4	Текущее строительство жилой площади, тыс. м <sup>2</sup>	388	449	513	608	1021	1266
	– темп роста		1,16	1,14	1,19	1,68	1,24
5	Фактическое предложение (продаваемая площадь), тыс. м <sup>2</sup>	240	305	372	475	668	961
	– темп роста		1,27	1,22	1,28	1,41	1,44
6	Фактический спрос (проданная площадь), тыс. м <sup>2</sup>	160	223	203	204	281	437
	– темп роста		1,39	0,91	1,00	1,38	1,56
7	Доля проданной площади	0,67	0,73	0,55	0,43	0,42	0,45
	– темп роста		1,10	0,75	0,79	0,98	1,08
8	Количество действующих кредитных договоров ПФ, шт.	3	25	44	60	183	227
	– темп роста		8,33	1,76	1,36	3,05	1,24
9	Сумма действующих кредитных договоров ПФ, млн руб.	1910,9	13796,4	28576	45072,6	112913,7	148100,9
	– темп роста		7,22	2,07	1,58	2,51	1,31
10	Сумма остатков на счетах эскроу, млн руб.	804,5	6698,3	7644,4	19599,5	44624	61575,9
	– темп роста		8,33	1,14	2,56	2,28	1,38
11	Коэффициент покрытия ПФ	0,42	0,49	0,27	0,43	0,40	0,42
	– темп роста		1,15	0,55	1,63	0,91	1,05

\* Составлена по: данные Единой информационной системы жилищного строительства и ЦБ РФ (на 1 декабря каждого года). URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2020-12-01> (дата обращения: 25.02.2025).

текущего строительства жилья (в м<sup>2</sup>). Этот показатель, на наш взгляд, лучше демонстрирует инвестиционную активность в жилищном строительстве, чем, например, ввод жилья или обеспеченность жильем. Кроме того, именно объем текущего строительства в размере 120 млн м<sup>2</sup> в год по РФ определен целевым показателем в указе президента о национальных целях<sup>4</sup>.

Первым фактором рассмотрим объем ипотечных жилищных кредитов<sup>5</sup> по договорам долевого участия. По субъектам ДФО можно констатировать, что динамика текущего жилищного строительства по объему и динамика ипотечного кредитования сопоставлены (рис. 1).

Регионы, лидирующие как по объемам строительства, так и по объемам кредитования, — это Приморский и Хабаровский края, республики Бурятия и Саха (Якутия). Регионы

с наименьшими объемами — ЕАО, ЧАО, Магаданская область.

Если рассмотреть показатель количества ИЖК по ДДУ, то он будет иметь похожую динамику. По нашему мнению, необходимо сравнивать показатели парами: если рассматривать динамику строительства (в м<sup>2</sup>), то в паре с показателем «объем кредитования». Если рассматривать показатель количества строящихся квартир, то в пару к нему больше подойдет показатель «количество выданных кредитов». В данном анализе будем использовать первую пару показателей.

Как было отмечено ранее, состояние первичного рынка жилья сильно отличается по регионам ДФО. Рассмотрим динамику этих показателей по региону исследования — Хабаровскому краю (рис. 2).

Особенность динамики текущего строительства в Хабаровском крае заключается в том, что до начала 2023 г. прирост шел достаточно небольшими темпами, а иногда шло снижение объемов. С заходом нескольких федеральных застройщиков на первичный рынок жилья в г. Хабаровске в конце 2022 г. объемы строительства стали резко увеличиваться, преодолев отметку в 1 млн м<sup>2</sup> в сентябре 2023 г.

<sup>4</sup> О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года : Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. № 474 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/565341150?section=text>. (дата обращения: 25.02.2025).

<sup>5</sup> Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России : информ. бюл. // Банк России. URL: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/mortgage\\_lending\\_market](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/mortgage_lending_market) (дата обращения: 25.02.2025).

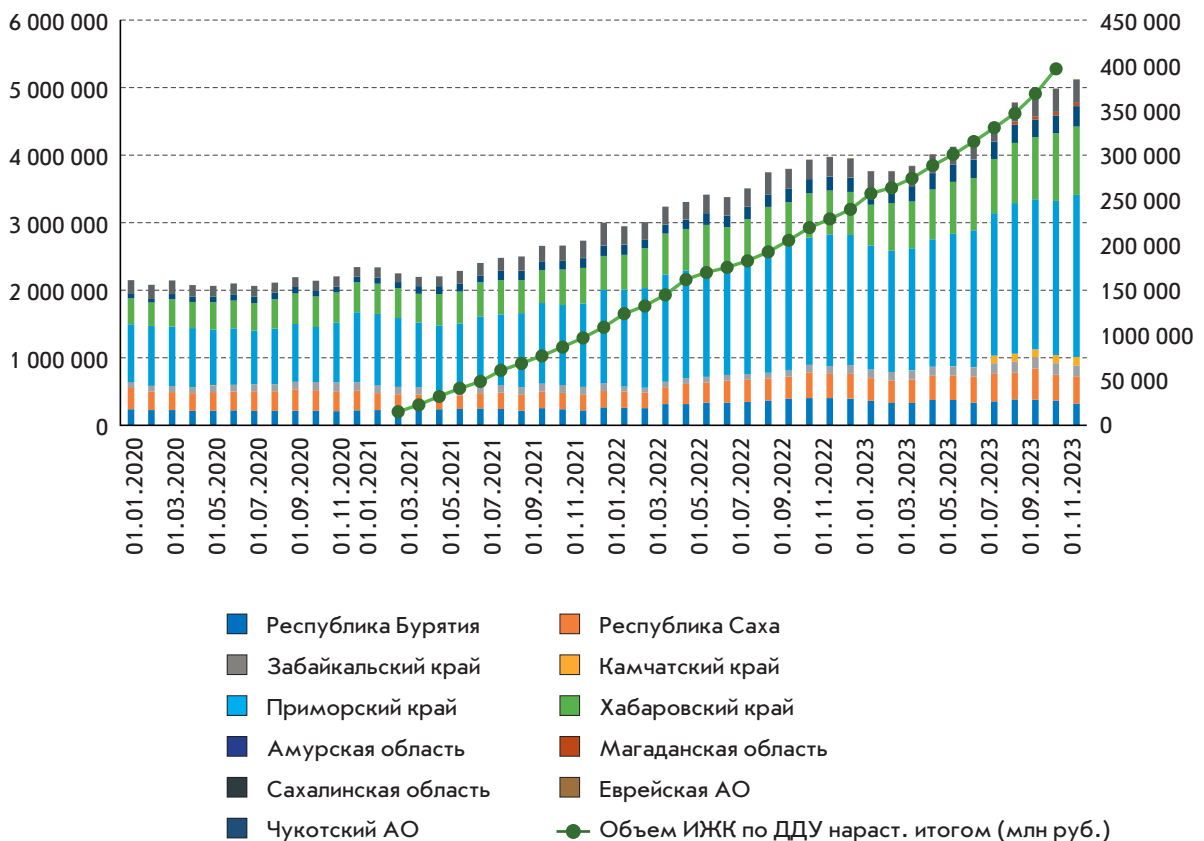


Рис. 1. Динамика текущего жилищного строительства в субъектах ДФО в 2020–2023 гг.

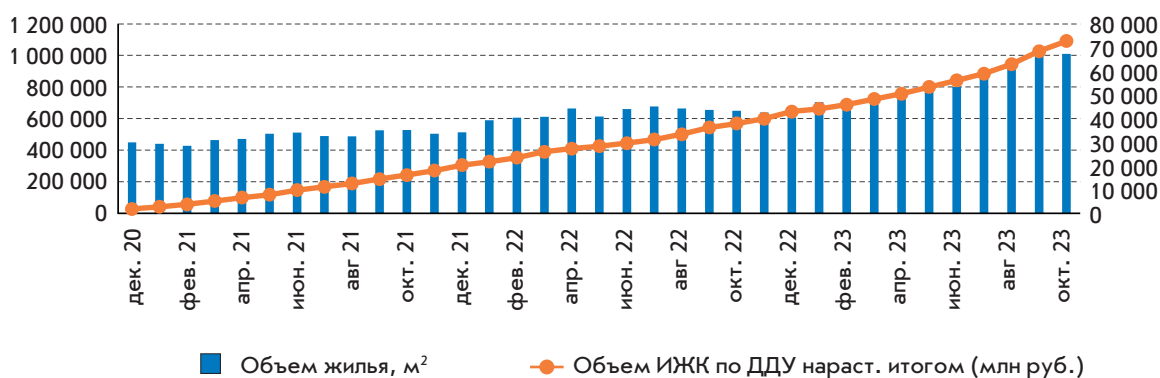


Рис. 2. Динамика объема текущего жилищного строительства и объема ипотечных жилищных кредитов по договорам долевого участия в Хабаровском крае

Вторым фактором рассмотрена средне-взвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам на первичном рынке жилья (рис. 3).

На первый взгляд сложно оценить взаимосвязь ставки процента по ипотеке и объемов строительства, поэтому такая связь будет оценена в дальнейшем в модели.

Третьим фактором, среди выбранных для оценки влияния, взята цена за 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке жилья, но не в абсолютном выражении, а в темпе роста цен (рис. 4). Ди-

намика цен отражает соотношение спроса и предложения во времени. Рост цен на первичном рынке жилья очевиден и имеет под собой ряд оснований: льготное ипотечное кредитование, рост стоимости строительных материалов, дополнительные затраты застройщика в рамках КРТ и др. То, что рост цен происходит на фоне расширения предложения, говорит о том, что в Хабаровском крае (г. Хабаровске) еще не исчерпан потенциал платежеспособного спроса.

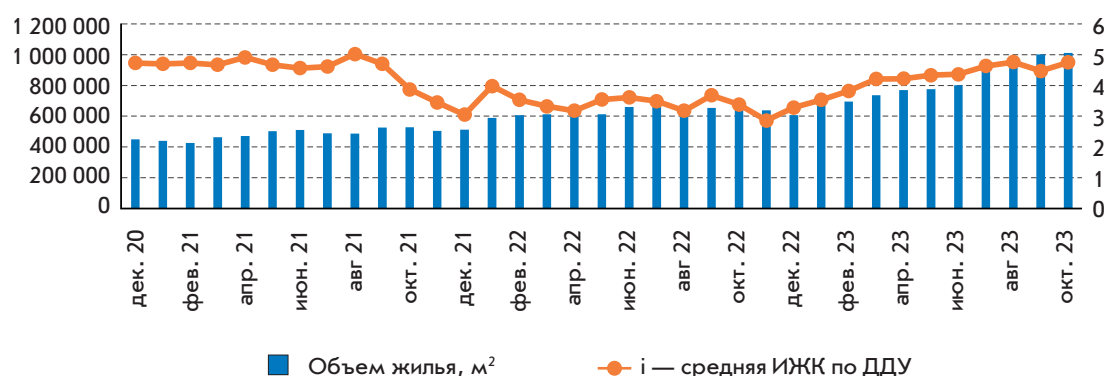


Рис. 3. Динамика объема текущего жилищного строительства и средневзвешенной ставки процента по ИЖК по ДДУ в Хабаровском крае

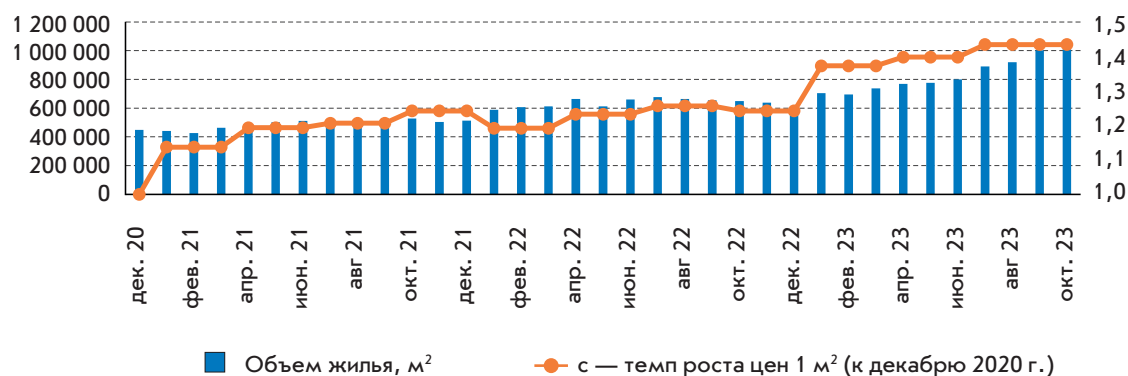


Рис. 4. Динамика объема текущего жилищного строительства и темпа роста цен с декабря 2020 г. по ноябрь 2023 г. в Хабаровском крае

Четвертым фактором для моделирования возьмем среднедушевые доходы населения (рис. 5).

Среднедушевые доходы населения демонстрируют в рассматриваемом периоде и спад, и рост. В первом приближении нельзя однозначно сказать, связан рост платежеспособного спроса на первичном рынке жилья с уровнем дохода населения или нет.

Пятым фактором для моделирования взята численность населения в г. Хабаровске. Несмотря на то, что все рассматриваемые показатели по Хабаровскому краю, жилищное строительство в настоящее время осуществляется преимущественно (98 %) в столице региона. Поэтому брать для оценки население всего Хабаровского края будет некорректно. Кроме того, продукция на рассматриваемом рынке абсолютно не мобильна и четко привязана к конкретному населенному пункту, в данном случае к г. Хабаровску. В рассматриваемом периоде чис-

ленность населения г. Хабаровска в 2021 г. составила 610 305 чел., 2022 г. — 619 222 чел., в 2023 г. — 617 168 чел.

Стоит отметить, что на фоне многолетней убыли населения Хабаровского края, г. Хабаровск сохраняет численность городского населения на примерно одинаковом уровне, что явно выделяется при анализе этого показателя по муниципальным районам и по краю в целом.

Шестым фактором рассмотрена среднеквартальная ставка по кредиту проектного финансирования для застройщиков (рис. 6). Статистика по этим ставкам ведется Центробанком РФ в разрезе федеральных округов. Не имея другого источника информации, примем средневзвешенные ставки по ДФО для Хабаровского края.

Далее, для оценки влияния перечисленных выше факторов построена регрессия. Зависимая переменная в анализе — объем текущего жилищного строительства в Хабаровском крае (табл. 2).

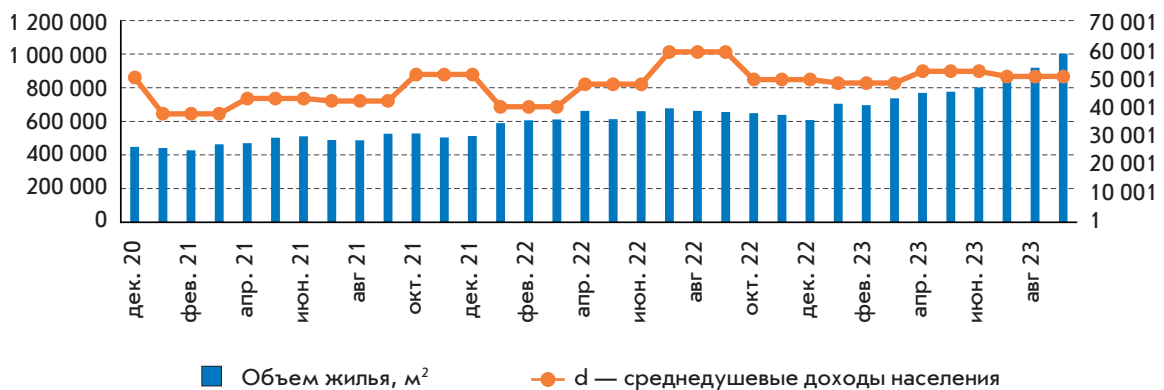


Рис. 5. Динамика среднедушевых доходов населения и объема текущего жилищного строительства в Хабаровском крае

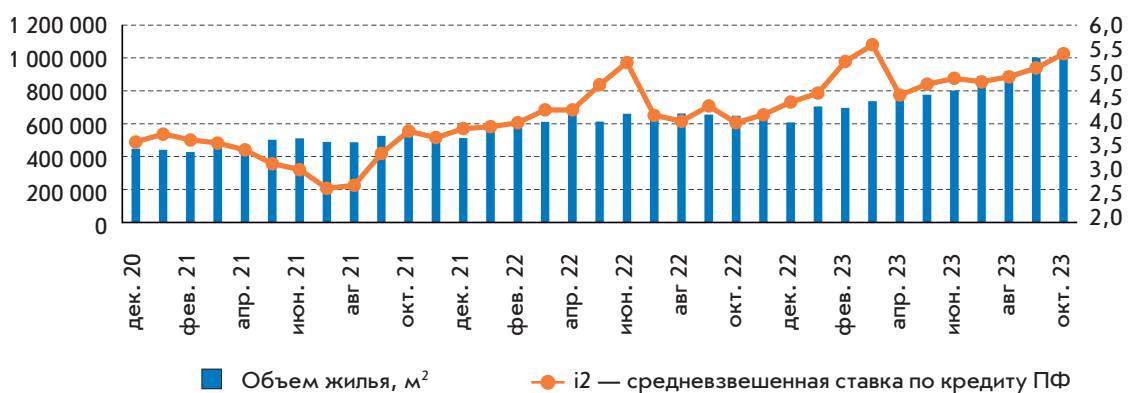


Рис. 6. Динамика средневзвешенной ставки по кредитам проектного финансирования застройщиков и объема текущего жилищного строительства в Хабаровском крае

Составлен по: Информация о проектом финансировании (кредитных договорах с застройщиками) // Банк России. URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2021-12-01> (дата обращения: 25.02.2025).

Таблица 2

## Исходные данные для регрессионного анализа

Период	Объем текущего жилищного строительства, м <sup>2</sup>	Объем ИЖК по ДДУ нарастающим итогом, млн руб.	i – средняя ставка ИЖК по ДДУ, %	Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	Среднедуше- вые доходы населения, руб.	n – численность населения, чел.	i2 – средневзве- шенная ставка по кредиту ПФ
	s	v	i	c	d	n	i2
дек. 20	448 919	1 781	4,73	88 591	50 207	616 372	3,63
янв. 21	440 835	910	4,7	100 708	37 619	610 305	3,79
фев. 21	427 290	1 082	4,73	100 708	37 619	610 305	3,67
мар. 21	464 004	1 392	4,67	100 708	37 619	610 305	3,61
апр. 21	470 826	1 451	4,91	105 703	42 946	610 305	3,47
май. 21	502 930	1 179	4,67	105 703	42 946	610 305	3,19
июн. 21	510 702	1 973	4,56	105 703	42 946	610 305	3,07
июл. 21	488 996	1 362	4,61	106 887	42 099	610 305	2,69
авг. 21	486 981	1 443	5,02	106 887	42 099	610 305	2,75
сен. 21	526 047	1 847	4,7	106 887	42 099	610 305	3,4
окт. 21	528 071	1 687	3,87	110 014	51 241	610 305	3,85
ноя. 21	504 374	1 919	3,45	110 014	51 241	610 305	3,72
дек. 21	512 955	2 307	3,05	110 014	51 241	610 305	3,9
янв. 22	588 765	1 422	3,98	105 566	40 034	619 222	3,94
фев. 22	606 373	1 717	3,53	105 566	40 034	619 222	4,02
мар. 22	612 064	2 515	3,32	105 566	40 034	619 222	4,28
апр. 22	663 129	1 295	3,18	109 194	47 879	619 222	4,28
май. 22	612 471	1 073	3,54	109 194	47 879	619 222	4,79
июн. 22	660 121	1 264	3,61	109 194	47 879	619 222	5,24
июл. 22	677 462	1 520	3,49	111 303	59 071	619 222	4,17
авг. 22	663 120	2 227	3,18	111 303	59 071	619 222	4,05
сен. 22	654 700	2 850	3,68	111 303	59 071	619 222	4,36
окт. 22	648 544	1 713	3,38	110 038	49 523	619 222	4,02
ноя. 22	638 034	2 013	2,86	110 038	49 523	619 222	4,18
дек. 22	607 607	3 014	3,28	110 038	49 523	619 222	4,44
янв. 23	704 327	1 137	3,53	121 623	48 263	617 168	4,62
фев. 23	695 719	1 798	3,82	121 623	48 263	617 168	5,26
мар. 23	736 746	2 347	4,21	121 623	48 263	617 168	5,6
апр. 23	768 757	2 240	4,22	123 837	52 369	617 168	4,58
май. 23	776 321	2 869	4,33	123 837	52 369	617 168	4,8
июн. 23	800 930	2 815	4,36	123 837	52 369	617 168	4,92
июл. 23	889 804	2 818	4,63	127 058	50 572	617 168	4,85
авг. 23	919 085	4 042	4,76	127 058	50 572	617 168	4,95
сен. 23	1 001 608	5 444	4,47	127 058	50 572	617 168	5,13
окт. 23	1 010 237	4 329	4,75	127 058	50 572	617 168	5,42

Результаты регрессионного анализа представлены в табл. 3.

Полученная регрессионная модель достаточно высокого качества. Критерий Фишера  $F = 887$ , что больше  $F_{табл.}$ , следовательно, гипотеза об адекватности построенной модели принимается. Четыре фактора из шести показали статистически значимую связь с зависимой переменной. Это объем ипотечного кредитования по ДДУ, цена за 1 м<sup>2</sup>, численность населения и ставка по кредиту проектного финансирования. Отметим, что численность насе-

ления имеет коэффициент при переменной меньше нуля, что противоречит логике, однако строящееся жилье не предлагается «всему населению», а нацелено на население, формирующее платежеспособный спрос, за что отвечают другие факторы в модели. Два фактора, которые оказались незначимыми, это среднедушевой доход и ставка процента по ипотечному кредиту. Незначимость первого можно объяснить тем, что подавляющее число сделок на первичном рынке жилья осуществляется с применением ипотечного кредитования,

Результаты регрессионного анализа (регрессионная статистика)

Множественный R	0,997287							
R-квадрат	0,9945814							
Нормированный R-квадрат	0,9591644							
Стандартная ошибка	52871,042							
Наблюдения	35							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	1,488E + 13	2,48E + 12	887,1622	1,37E – 30			
Остаток	29	8,107E + 10	2,795E + 09					
Итого	35	1,496E + 13						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95 %</i>	<i>Верхние 95 %</i>	<i>Нижние 95,0 %</i>	<i>Верхние 95,0 %</i>
Y-пересечение	0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
v	51,357572	12,754634	4,0265812	0,00037218	25,27142	77,44372	25,27142	77,44373
i	2069,8524	17124,917	0,1208679	0,90462926	–32954,5	37094,24	–32954,5	37094,24
c	7,249146	1,6735281	4,3316548	0,00016152	3,826397	10,67189	3,826397	10,6719
d	0,7170514	2,057864	0,3484445	0,73002333	–3,49175	4,925855	–3,49175	4,925856
n	–0,977325	0,2683923	–3,641404	0,00104903	–1,52625	–0,428400	–1,52625	–0,4284
i2	66329,754	19062,618	3,4795722	0,00160846	27342,32	105317,1	27342,32	105317,2

а не за счет собственного дохода домохозяйств. Ставка процента по ипотеке оказалась незначимой, предположительно, потому что она предопределяет не столько объем строительства, сколько объем выданных кредитов, что в дальнейшем оказывает прямое влияние на объемы строительства. Кроме того, по итогам проверки Счетной палаты РФ спрос на ипотечные кредиты в 2019–2020 гг. в ДФО в целом оказался неэластичным к снижению ставки процента (эластичность составила 0,85), и в этом отношении льготное кредитование не дало ожидаемого эффекта стимулирования спроса на первичном рынке жилья<sup>6</sup>. Однако по Хабаровскому краю этот показатель составил 1,07, что говорит об эластичности спроса в том периоде.

Кроме перечисленных выше социально-экономических факторов, есть ряд институциональных условий жилищного строительства, характерных как для отдельных регионов, так и для России в

целом: степень доступности земельных участков; скорость прохождения экспертизы проектной документации; скорость согласования проектной и разрешительной документации для получения разрешения на строительство. Для подстройки под эти условия застройщикам нередко требуется наличие административного ресурса, оценить который экономико-математическими методами проблематично. Отдельно можно выделить фактор наличия и доступности земельных участков — он является основополагающим для застройщика. Например, получая участки в центре города, застройщик становится получателем «ренды местоположения», когда стоимость недвижимости в центре города значительно выше, чем на окраине города, при этом стоимость строительства в обоих местах вполне соизмерима. Ситуация по наличию градостроительного потенциала сильно отличается по регионам и по городам, что предопределяет неравные условия развития жилищного строительства.

Значительный рост жилищного строительства в 2022–2023 гг. в Хабаровске связан с реализацией решений по предоставлению неиспользуемых участков федеральных земель. Аукционы по неиспользуемым участкам федеральных земель, в том числе через механизм КРТ (комплексного раз-

<sup>6</sup> Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Оценка результативности выделения в 2019–2020 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями». URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/4d9/fikgyxziwftswffgy0a6z7pa3gfnwi.pdf> (дата обращения: 25.02.2025).

вития территорий), в 2021–2022 гг. были проведены акционерным обществом ДОМ.РФ. В 2022–2023 гг. на эти участки зашли застройщики по всему Дальнему Востоку. Но важной особенностью текущей ситуации в жилищном строительстве именно в Хабаровском крае можно отметить пока еще незначительное увеличение ежегодного ввода жилья на фоне кратного увеличения текущего жилищного строительства. А ожидаемый пик ввода жилья в г. Хабаровске придется на 2026–2027 гг. [13].

### Выводы

По итогам собранной информации и проведенным расчетам можно сделать следующие выводы. После запуска проектного финансирования и льготных ипотечных программ в 2019 г. рывок в жилищном строительстве в Хабаровском крае произошел не сразу, а лишь во второй половине 2022 г. наблюдается значительный рост количества застройщиков и строящихся домов. К середине 2024 г. за два года строительство квадратных метров удвоилось. Во многом это связано с предоставлением крупных земельных участков под жилую застройку и заходом федеральных застройщиков на региональный рынок. При этом в тот же период относительно устойчивым остается показатель доли проданной площади — 42–46 %, это говорит о том, что в регионе есть резерв платежеспособного спроса.

Объемы жилищного строительства зависят от многих факторов как со стороны спроса, так и со стороны предложения.

Были рассмотрены наиболее значимые, на наш взгляд, факторы, влияющие на объем текущего жилищного строительства: объем ипотечных кредитов на первичном рынке, средняя ставка по кредиту, средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, среднедушевые доходы населения, численность населения, ставка по кредиту проектного финансирования. В ходе регрессионного анализа незначимость показали два фактора: среднедушевой доход и ставка по ипотечному кредиту. Определение и оценка этих факторов дают понимание того, что влияет на объемы жилищного строительства в конкретном регионе, какие региональные экономические условия необходимо создавать для развития жилищного строительства и какие экономические последствия имеет действие этих факторов. Другими словами, что именно влияет на эффективность работы экономического механизма жилищного строительства на региональном уровне.

Учитывая предположение о том, что пик ввода жилья в г. Хабаровске придется на 2026–2027 гг., отметим, что спрос на строительном рынке региона (рынке подрядных работ и рынке строительных материалов) будет сохраняться и расти, что породит мультипликативные эффекты как на региональном, так и на национальном уровне. Важной задачей с точки зрения региональной экономики здесь является расширение структуры регионального производства товаров, работ и услуг, что впоследствии отразится на приросте ВРП от жилищного строительства.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Овсянникова Т.Ю. Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития / Т.Ю. Овсянникова, О.В. Рабцевич, И.В. Югова. — DOI 10.18334/zhs.4.3.38584. — EDN YPSWKX // Жилищные стратегии. — 2017. — Т. 4, № 3. — С. 175–192.
2. Валовый муниципальный продукт как инструмент прогнозирования социально-экономического развития при разработке мастер-планов городов и агломераций / С.А. Астафьев, Г.В. Хомкалов, А.С. Астафьев, П.С. Астафьева. — DOI 10.18324/2224-1833-2023-2-9-16. — EDN JKQZM // Проблемы социально-экономического развития Сибири. — 2023. — № 2 (52). — С. 9–16.
3. Рынок жилья в переходной экономике / под общ. ред. Е.В. Орешкович. — Киров, 2002. — 895 с.
4. Стерник Г.М. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. — Москва : РГ-Пресс, 2018. — 584 с. — EDN PYTDQQ.
5. Стерник Г.М. Факторы и тренды развития российского рынка многоквартирного жилья по итогам 2017 года / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. — DOI 10.18334/zhs.5.3.39564. — EDN VPGSVI // Жилищные стратегии. — 2018. — Т. 5, № 3. — С. 251–304.
6. Тренды жилищного строительства в России и среднесрочный прогноз / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, П.Б. Люлин, Н.В. Чепаченко. — EDN UQDNKY // Проблемы прогнозирования. — 2019. — № 3 (174). — С. 111–117.
7. Соловьева Е.В. Анализ жилищного фонда и состояния жилищного строительства в субъектах Российской Федерации (на примере Краснодарского края) / Е.В. Соловьева, К.М. Бочкарева. — EDN LIRCAF // Вектор экономики. — 2022. — № 11 (77). — С. 23.
8. Аксенов А.А. Теоретическое обоснование и прогнозирование объемов жилищного строительства в Амурской области / А.А. Аксенов, Е.Г. Аксенова. — EDN QVUCFW // Управленческий учет. — 2020. — № 5. — С. 12–19.

9. Фархутдинов А.М. Темпы жилищного строительства в ПФО: анализ степени влияния социальных и экономических факторов на объем вводимого жилья / А.М. Фархутдинов, Ш.И. Хусаинов, Ф.Ф. Раянова. — EDN HYVQBS // Евразийский юридический журнал. — 2023. — № 6 (181). — С. 493–496.

10. Алексеенко А.П. Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа Российской Федерации / А.П. Алексеенко, И.А. Лаврентьев, Н.Е. Латышева. — DOI 10.26425/1816-4277-2024-2-52-65. — EDN FMDQVX // Вестник университета. — 2024. — № 2. — С. 52–65.

11. Ноздрин Н.Н. Анализ состояния жилищного фонда регионов Дальнего Востока / Н.Н. Ноздрин, М.М. Минченко, К.В. Янков. — DOI 10.47711/0868-6351-188-111-123. — EDN WMGBQG // Проблемы прогнозирования. — 2021. — № 5 (188). — С. 111–123.

12. Янков К.В. Современное состояние жилищного фонда и доступности жилья на Дальнем Востоке и в Хабаровском крае: сравнительный анализ / К.В. Янков, Н.Н. Ноздрин, М.М. Минченко. — DOI 10.18334/zhs.9.2.115089. — EDN ODFWS // Жилищные стратегии. — 2022. — Т. 9, № 2. — С. 189–212.

13. Шитова И.А. Межрегиональный строительный форум — 2024 / И.А. Шитова. — DOI 10.14530/reg.2024.3.101. — EDN CVFPXF // Регионалистика. — 2024. — Т. 11, № 3. — С. 101–106.

## REFERENCES

1. Ovsyannikova T.Yu., Rabtsevich O.V., Yugova I.V. Estimating the Multiplier Effect of Housing Investment on the Dynamics of Urban Development. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*, 2017, vol. 4, no. 3, pp. 175–192. (In Russian). EDN: YPSWKX. DOI: 10.18334/zhs.4.3.38584.

2. Astafiev S.A., Khomkalov G.V., Astafiev A.S., Astafieva P.S. Gross Urban Product as a Tool for Forecasting Socio-Economic Development in the Development of Master Plans of Cities and Agglomerations. *Problemy sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Sibiri = Issues of Social-Economic Development of Siberia*, 2023, no. 2, pp. 9–16. (In Russian). EDN: JKQZM. DOI: 10.18324/2224-1833-2023-2-9-16.

3. Oreshkovich E.V. (ed.). *Housing Market in Transitional Economy*. Kirov, 2002. 895 p.

4. Sternik G.M., Sternik S.G. *The Methodology of Modeling and Forecasting of the Housing Market*. Moscow, RG-Press Publ., 2018. 584 p. EDN: PYTDQQ.

5. Sternik G.M., Sternik S.G. Factors and Trends in the Development of the Russian Market of Multi-Family Housing at the End of 2017. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*, 2018, vol. 5, no. 3, pp. 251–304. (In Russian). EDN: VPGSVI. DOI: 10.18334/zhs.5.3.39564.

6. Asaul A.N., Asaul M.A., Liulin P.B., Chepachenko N.V. Housing Construction in Russia: Trends and Medium-Range Forecasts. *Problemy prognozirovaniya = Studies on Russian Economic Development*, 2019, no. 3, pp. 111–117. (In Russian). EDN: UQDNKY.

7. Solovyova E.V., Bochkareva K.M. Analysis of the Housing Stock and the State of Housing Construction in the Subjects of the Russian Federation (on the Example of the Krasnodar Territory). *Vektor ekonomiki = Vector Economy*, 2022, no. 11, pp. 23. (In Russian). EDN: LIRCAF.

8. Aksenov A.A., Aksenova E.G. The Amur Region Volumes Housing Theoretical Substantiation and Forecasting. *Upravlencheskii uchët = Management Accounting*, 2020, no. 5, pp. 12–19. (In Russian). EDN: QVUCFW.

9. Farkhutdinov A.M., Khusainov Sh.I., Rayanova F.F. The Rate of Housing Construction in Privozhsky Federal District: the Analysis of the Degree of Influence of Social and Economic Factors on the Input Housing. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal = Eurasian Law Journal*, 2023, no. 6, pp. 493–496. (In Russian). EDN: HYVQBS.


10. Alekseenko A.P., Lavrentiev I.A., Latysheva N.Ye. Assessing Current State and Prospects for Housing Construction Development in the Far Eastern Federal District of the Russian Federation. *Vestnik Universiteta = University Bulletin*, 2024, no. 2, pp. 52–65. (In Russian). EDN: FMDQVX. DOI: 10.26425/1816-4277-2024-2-52-65.

11. Nozdrina N.N., Minchenko M.M., Yankov K.V. Analysis of the State of the Housing Stock of the Far Eastern Regions. *Problemy prognozirovaniya = Studies on Russian Economic Development*, 2021, no. 5, pp. 111–123. (In Russian). EDN: WMGBQG. DOI: 10.47711/0868-6351-188-111-123.

12. Yankov K.V., Nozdrina N.N., Minchenko M.M. Housing Stock and Housing Affordability in the Far East and in the Khabarovsk Territory: Comparative Analysis. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*, 2022, vol. 9, no. 2, pp. 189–212. (In Russian). EDN: ODFWS. DOI: 10.18334/zhs.9.2.115089.


13. Shitova I.A. Interregional Construction Forum — 2024. *Regionalistika = Regionalistics*, 2024, vol. 11, no. 3, pp. 101–106. (In Russian). EDN: CVFPXF. DOI: 10.14530/reg.2024.3.101.

## Информация об авторах


Шитова Ирина Александровна — старший преподаватель, соискатель, Тихоокеанский государственный университет, г. Хабаровск, Российская Федерация, e-mail: irina-shitova2007@yandex.ru,  <https://orcid.org/0000-0001-7882-047X>, SPIN-код: 6468-4516, AuthorID ПИНЦ: 1013366.

Астафьев Сергей Александрович — доктор экономических наук, профессор, заведующий ка-

## Authors

Irina A. Shitova — Senior Lecturer, Ph.D. Degree Applicant, Pacific National University, Khabarovsk, the Russian Federation, e-mail: irina-shitova2007@yandex.ru,  <https://orcid.org/0000-0001-7882-047X>, SPIN-Code: 6468-4516; AuthorID RSCI: 1013366.

Sergey A. Astafiev — D.Sc. in Economics, Professor, Head of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University,


федрой экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [astafievs@mail.ru](mailto:astafievs@mail.ru),  <https://orcid.org/0000-0001-7057-4841>, SPIN-код: 9165-2815, Scopus Author ID: 57203966671, ResearcherID: AAB-2864-2021.

#### **Вклад авторов**

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

#### **Для цитирования**

Шитова И.А. Факторный анализ объемов текущего жилищного строительства в Хабаровском крае / И.А. Шитова, С.А. Астафьев. — DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(1).109-119. — EDN KPPRGY // Известия Байкальского государственного университета. — 2025. — Т. 35, № 1. — С. 109–119.

Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: [astafievs@mail.ru](mailto:astafievs@mail.ru),  <https://orcid.org/0000-0001-7057-4841>, SPIN-Code: 9165-2815, Scopus Author ID: 57203966671, ResearcherID: AAB-2864-2021.

#### **Contribution of the Authors**

The authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

#### **For Citation**

Shitova I.A., Astafiev S.A. Factor Analysis of the Volume of Current Housing Construction in the Khabarovsk Region. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2025, vol. 35, no. 1, pp. 109–119. (In Russian). EDN: KPPRGY. DOI: 10.17150/2500-2759.2025.35(1).109-119.