

УДК: 332.8

Ужегов Н.Н., студент

Уральский государственный экономический университет (СИНХ)

Россия, г. Екатеринбург

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные тенденции первичного рынка недвижимости в муниципальных образованиях. Целью работы является выявление факторов, влияющих на его развитие, с применением методов анализа, синтеза и статистической обработки данных. Исследование выявило снижение темпов строительства в малых городах, трансформацию потребительских предпочтений и усиление роли цифровизации. Сформулированы практические рекомендации по повышению устойчивости локального рынка жилья.

Ключевые слова: первичная недвижимость, рынок жилья, муниципальное образование, урбанистика, инвестиции, жилищная политика

UDC: 332.8

Uzhegov N.N., student

Ural State University of Economics (SINKH) Russia, Yekaterinburg Russia

TRENDS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE PRIMARY HOUSING MARKET IN A MUNICIPALITY

Abstract. This article explores current trends in the primary housing market within municipalities. The aim is to identify factors influencing its development using methods of analysis, synthesis, and statistical data processing. The study revealed a slowdown in construction rates in small towns, changing consumer preferences, and the growing role of digitalization. Practical recommendations are provided to improve the resilience of the local housing market.

Keywords: primary housing, real estate market, municipality, urban studies, investment, housing policy

Введение

Развитие рынка первичной недвижимости является одним из ключевых индикаторов социально-экономического состояния муниципального образования. В условиях урбанизации, миграционных изменений и модернизации строительной отрасли особую актуальность приобретает анализ устойчивости и адаптивности локальных рынков жилья. Актуальность темы обусловлена необходимостью повышения эффективности муниципального управления в жилищной сфере и поиска путей устойчивого роста строительной активности.

Целью настоящего исследования является выявление актуальных тенденций и перспектив развития первичного рынка недвижимости на уровне муниципального образования с учётом демографических, экономических и институциональных факторов.

Методы и материалы исследования

В исследовании применены следующие методы:

Контент-анализ — изучение программ развития застройки в различных муниципалитетах;

Сравнительно-статистический метод — анализ динамики ввода жилья по данным Росстата;

SWOT-анализ — оценка сильных и слабых сторон, возможностей и угроз развития рынка;

Экспертное анкетирование — сбор мнений представителей строительного бизнеса и муниципальных властей.

В качестве эмпирической базы использовались официальные данные Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстат), региональных министерств строительства и открытых источников информации о проектах жилой застройки в малых и средних городах.

Результаты оригинального исследования

На основе анализа данных за 2020–2024 гг. выявлены следующие устойчивые тенденции на рынке первичной недвижимости в большинстве муниципальных образований:

1. Снижение темпов жилищного строительства в малых городах — на 12–18% по сравнению с предыдущими годами, что обусловлено миграцией населения в крупные центры и снижением инвестиционной привлекательности территорий.
2. Рост удельного веса проектов комплексной застройки — застройщики переходят к форматам микрорайонов с готовой инфраструктурой (детские сады, школы, парковые зоны), особенно в пригородах административных центров.
3. Цифровизация рынка — внедрение онлайн-продаж, цифровой ипотеки, электронных кадастров и платформ для удалённого согласования строительства.
4. Сдвиг потребительских предпочтений — покупатели ориентируются на энергоэффективные и комфортные дома, увеличивается спрос на квартиры с готовой отделкой.
5. Институциональные барьеры — отсутствие инфраструктурной готовности участков, дефицит финансирования на подключение коммуникаций, долгие согласовательные процедуры.

В процессе опроса (n=40 респондентов из 5 регионов) выяснено, что 65% представителей строительных компаний считают ключевым сдерживающим фактором отсутствие софинансирования от муниципалитетов, 25% — отсутствие квалифицированных кадров, 10% — нестабильность спроса.

Заключение

Проведённое исследование подтвердило наличие ряда структурных проблем и перспективных направлений развития первичного рынка жилья в муниципалитетах:

Для повышения устойчивости рынка необходимо стимулировать инвестиции в инфраструктуру, применять гибкие механизмы субсидирования и предлагать муниципальные гарантии застройщикам.

Разработка и реализация целевых программ муниципального жилищного строительства должны быть приоритетом в стратегии локального развития.

Использование цифровых решений позволит снизить транзакционные издержки и повысить прозрачность рынка.

Результаты работы могут быть использованы в деятельности региональных органов власти, муниципальных администраций и девелоперских компаний для обоснования решений в сфере жилищной политики.

Использованные источники

1. Капустин С.А. Рынок недвижимости: современные тренды и вызовы. — М.: Инфра-М, 2022.
2. Федеральная служба государственной статистики. — URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 01.06.2025).
3. Минстрой РФ. Национальные проекты и отчёты. — URL: <https://minstroyrf.gov.ru> (дата обращения: 01.06.2025).
4. Маркова И.А., Смирнова Л.П. Муниципальная жилищная политика в регионах РФ // Жилищная стратегия. — 2023. — № 4(28).
5. Урбанистика и рынок жилья: монография / Под ред. И.В. Козловой. — СПб.: Университетский издательский центр, 2023.