

УДК 332.8

***ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ В
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ***

Ишутинов Е. Т.

студент

*Калужский государственный университет им. К. Э. Циолковского
г. Калуга, Россия*

Натробица О. В.

к.э.н., доцент

*Калужский государственный университет им. К. Э. Циолковского
г. Калуга, Россия*

Аннотация

В статье исследуется состояние рынка жилья Калужской области на основе экономико-статистических показателей. Отдельное внимание уделено анализу показателей жилищного фонда, объемов жилищного строительства, динамики цен на первичном и вторичном рынках, ипотечной активности и доступности жилья для населения. По итогам исследования сформулирован вывод о том, что региональный рынок жилья в Калужской области сохраняет потенциал развития, однако возможности приобретения жилья остаются ограниченными.

Ключевые слова: рынок жилья, жилищная сфера, жилищный фонд, недвижимость, Калужская область.

***ECONOMIC AND STATISTICAL ANALYSIS OF THE HOUSING
MARKET IN THE KALUGA REGION***

Ishutinov E.T.

Student

*Kaluga State University named after K. E. Tsiolkovsky
Kaluga, Russia*

Natrobina O. V.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Kaluga State University named after K. E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Abstract

The article examines the state of the housing market in the Kaluga region based on economic and statistical indicators. Special attention is paid to the analysis of housing stock indicators, housing construction volumes, price dynamics in the primary and secondary markets, mortgage activity and housing affordability for the population. According to the results of the study, the conclusion is formulated that the regional housing market in the Kaluga region retains the potential for development, but the possibilities of purchasing housing remain limited.

Keywords: housing market, housing sector, housing stock, real estate, Kaluga region.

В настоящее время жилищная сфера является базовым направлением социально-экономического развития любого региона. Ее состояние отражает развитие строительства, уровень благосостояния населения, устойчивость городской среды и возможности граждан улучшать жилищные условия. Актуальность данной темы обусловлена тем, что рынок жилья напрямую отражает состояние региональной экономики и уровень жизни населения. Для Калужской области рынок жилья является значимым направлением развития, поскольку жилье выступает важным элементом социально-экономического роста всей территории. Через данное направление проявляется строительная активность, инвестиционные процессы, состояние ипотечного кредитования, уровень доходов граждан и привлекательность региона для постоянного проживания. При этом для населения рынок жилья имеет не только экономическое, но и социальное значение, поскольку обеспеченность жильем и

уровень благоустройства жилищного фонда напрямую связаны с качеством жизни.

Рынок недвижимости рассматривается как часть финансового рынка, где особое значение имеют цены, структура предложения, тенденции первичного и вторичного сегментов, а также факторы, влияющие на доступность жилья для населения [10, с. 2]. Поэтому анализ рынка жилья в Калужской области необходимо проводить не по одному показателю, а через совокупность взаимосвязанных характеристик.

Оценку рынка жилья Калужской области целесообразно рассматривать через состояние жилищного фонда и динамику строительства, поскольку именно эти показатели отражают физическую основу регионального рынка. Такие показатели как объем, структура и качество жилья позволяют определить, насколько рассматриваемый регион обеспечен жилыми площадями и как формируется предложение для населения. В своей работе С.Н. Гагарина отмечает, что «обеспеченность жильем оказывает влияние на качество жизни населения» [1, с. 50]. С данным мнением следует согласиться, поскольку жилищные условия связаны с социальной устойчивостью, привлекательностью территории и возможностями долгосрочного проживания в регионе.

По сравнению с началом 2025 года, к началу 2026 года жилищный фонд Калужской области увеличился на 2,7% , достигнув 35 980,8 тыс. кв. м общей площади [7]. Такие данные свидетельствуют о расширении жилищной базы Калужской области. Однако сам по себе рост общей площади еще не означает автоматического повышения доступности жилья. Это обусловлено тем, что для покупателей важны, в первую очередь, не квадратные метры, а цены, доходы, ипотечные условия и территориальное размещение жилья. Территориальная структура рынка жилья остается достаточно устойчивой, имеющая незначительные изменения. На начало 2025 года доля городского жилья составляла 66,3%, в сельской местности – 33,7%, а на начало 2026 года – 66,1% жилищного фонда, в сельской местности 33,9% [6, 7]. Следовательно, рынок

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

жилья Калужской области сохраняет преимущественно городской характер, хотя сельский жилищный фонд также занимает заметное место в общей структуре.

Характер собственности дополнительно раскрывает рыночную природу жилищного фонда, потому что от этого зависит логика развития рынка жилья. На начало 2026 года около 95% общей площади жилья находилось в частной собственности, тогда как муниципальная собственность занимала примерно 3,2%, а государственная около 1,8% [7]. По сравнению с началом 2025 года площадь частного жилищного фонда выросла примерно на 2,9%, а муниципальный фонд сократился примерно на 4,1% [6]. Соответственно, стоит отметить, что развитие жилищного рынка региона в зависимости от частных собственников, индивидуальных застройщиков и рыночных механизмов, а роль государственного и муниципального фонда остается ограниченной.

Количественная структура жилищного фонда раскрывается через число квартир поскольку этот показатель показывает, сколько самостоятельных жилых единиц входит в общий объем жилья региона. По сравнению с показателями 2025 года, на начало 2026 года в жилищном фонде Калужской области рост количества квартир составил примерно 1,4%. Это говорит о том, что жилищный фонд расширяется умеренно, а увеличение общей площади происходит быстрее, чем прирост числа квартир. Стоит отметить, что часть прироста связана не только с появлением новых жилых единиц, но и с увеличением площади вводимого жилья, в том числе в индивидуальном строительстве.

Отдельно следует рассмотреть жилищное строительство, так как оно показывает уже не накопленный фонд, а текущее пополнение рынка новыми объектами. По сравнению с 2024 годом, в 2025 году в Калужской области был отмечен рост ввода жилья на 8,7%. Соответственно, строительный сектор сохранял положительную динамику и поддерживал расширение предложения на рынке. Однако к началу 2026 года строительная динамика заметно ослабла. За январь-апрель 2026 года в Калужской области объем жилья составил 54,3% от Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

уровня января-апреля 2025 года, то есть ввод жилья сократился на 45,7% [4, 5]. Такое снижение показывает, что рынок столкнулся с резким замедлением строительства, а значит, дальнейшее расширение предложения может идти менее устойчивыми темпами, если спрос сохранится на прежнем уровне. Снижение ввода жилья в январе-апреле 2026 года можно рассмотреть через структуру строительства, поскольку в Калужской области значительная часть новых жилых объектов создается самими гражданами. В 2025 году за счет собственных и заемных средств населения было построено 80,4% всего введенного жилья, а в январе-апреле 2026 года эта доля снизилась на 23,2% [4, 5]. Несмотря на это, индивидуальные застройщики остаются значимым участником рынка, хотя начало 2026 года показывает снижение их вклада в общий объем ввода жилья.

Так, полученные показатели отражают базовое состояние предложения на рынке жилья в Калужской области, однако для более полной оценки его развития необходимо рассмотреть, как изменение цен, ипотечных условий и доходов населения влияет на реальную доступность жилья.

В практическом значении рынок жилья раскрывается через то, насколько стоимость квартир соотносится с доходами граждан и возможностями ипотечного кредитования. В своей совместной научной работе Р.Р. Чистопрудов и О.В. Натроби́на отмечают, что «статистический анализ цен на жилье предполагает оценку динамики, структуры и выявление тенденций» [10, с. 3]. С данным мнением следует согласиться, поскольку для Калужской области важно зафиксировать среднюю цену 1 кв. м, а также показать различия между первичным и вторичным рынками. Именно соотношение этих показателей позволяет увидеть, где ценовое давление проявляется сильнее и как оно отражается на возможностях покупателей.

Наиболее заметно изменения проявились на первичном рынке жилья – продажа квартир в новых домах, впервые вводимых в оборот после строительства. В нем ценовая динамика была нестабильной и зависела от общей Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

ситуации в строительном секторе. В 2025 году средняя цена 1 кв. м оказалась ниже, по сравнению с среднегодовым уровнем 2024 года, примерно на 3,1%. В начале 2026 года индекс цен на первичном рынке показал рост на 11,5% по сравнению с началом 2025 года [9]. Так, первичный рынок быстро вернулся к удорожанию, а снижение не стало устойчивой тенденцией. Иная ситуация сложилась на вторичном рынке, который включает сделки с уже существующим жильем, ранее находившимся в собственности граждан или организаций. В 2025 году средняя цена 1 кв. м была выше уровня 2024 года примерно на 1,4%, что говорит о более сдержанном изменении стоимости жилья. В начале 2026 года индекс цен на вторичном рынке снизился на 3,9%, по сравнению с индексом цен в начале 2025 года [9]. Следовательно, первичный и вторичный рынки Калужской области развиваются по разному, поскольку первичное жилье зависит от строительных затрат и ожиданий застройщиков, а вторичный рынок быстрее реагирует на ограниченность платежеспособного спроса.

Необходимо отметить, что цены на жилье тесно связаны с ипотечным кредитованием, поскольку для значительной части населения покупка квартиры невозможна без привлечения заемных средств. В 2025 году в Калужской области было оформлено более 6 тыс. ипотечных сделок на 27 млрд руб., тогда как в 2024 году было заключено более 9 тыс. договоров примерно на 31 млрд руб. Соответственно, в 2025 году количество сделок снизилось примерно на 33%, а объем кредитования уменьшился примерно на 13%. При этом средний размер кредита увеличился на 25% [2]. Так, снижение числа ипотечных сделок при одновременном росте среднего размера кредита показывает, что покупать жилье стало меньше людей, при этом каждый заемщик берет на себя более крупную долговую нагрузку. Сокращение числа ипотечных сделок также обусловлено изменением размера среднего кредита. В 2025 году его размер увеличился примерно на четверть, а средний срок кредитования вырос с 25 до 26 лет [2]. Такая динамика означает, что ипотека остается рабочим инструментом покупки жилья, но становится доступной более узкому кругу покупателей. На рынке

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

сохраняется спрос, однако он все сильнее зависит от уровня доходов, процентных ставок и способности семьи обслуживать долгосрочный кредит.

На фоне изменения цен важным сдерживающим фактором стали доходы населения, поскольку именно они определяют, насколько рост стоимости жилья отражается на реальных возможностях покупателей. Средний доход населения в Калужской области в 2025 году составил 60 298 руб., что на 14,47% выше уровня 2024 года [8]. Такие показатели говорят об улучшении расчетных возможностей покупателей, особенно на фоне изменения среднегодовых цен в 2025 году. Однако это не снимает проблему доступности полностью, поскольку рост стоимости первичного жилья и усложнение ипотечных условий продолжают ограничивать реальный спрос.

Оценка влияния цен и доходов населения позволяет получить коэффициент доступности жилья, отражающий соотношение стоимости стандартной квартиры и годового дохода семьи. В своей работе С.Н. Гагарина указывает, что «коэффициент доступности жилья показывает количество лет, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры» [1, с. 51]. С данной позицией следует согласиться, поскольку данный показатель соединяет в одном расчете стоимость жилья и доходы населения. Для данного исследования расчет выполнен для квартиры площадью 54 кв. м и семьи из двух человек, что позволяет сопоставить 2024, 2025 и начало 2026 года по единому принципу. Так, расчеты показали, что на первичном рынке доступность жилья в 2025 году улучшилась примерно на 14,9% по сравнению с 2024 годом, потому что доходы населения росли быстрее, чем среднегодовая цена 1 кв. м на первичном рынке. Однако в начале 2026 года доступность ухудшилась примерно на 15% по сравнению с предыдущим годом. Следовательно, первичный рынок является уязвимым, поскольку даже заметный рост доходов быстро теряет значение, если цена нового жилья начинает расти. Вторичный рынок же является более устойчивым. В 2025 году доступность жилья на нем улучшилась примерно на 12,5% по сравнению с предыдущим годом, а в начале 2026 года ухудшилась

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

примерно на 2,9% по сравнению с 2025 годом. Соответственно, вторичное жилье в Калужской области для населения может оставаться более реалистичным вариантом покупки, особенно при снижении ипотечной активности и росте стоимости кредитов.

Данные показатели в совокупности отражают противоречивое состояние рынка жилья Калужской области. В 2025 году рост доходов улучшил расчетную доступность, однако снижение числа ипотечных сделок примерно на 33% и рост цен на первичном рынке на 11,5% в начале 2026 года указывают на сохранение ограничений для покупателей. Так, главная проблема рынка жилья в Калужской области заключается не в объеме предложения, а в том, насколько население способно приобрести жилье при действующих ценах и кредитных условиях.

В итоге, проведенный анализ показал, что рынок жилья Калужской области развивается неоднозначно. Жилищный фонд региона расширяется, сохраняется значимая строительная база, а значит региональная жилищная сфера сохраняет потенциал роста. Однако эти процессы не решают автоматически проблему доступности жилья для населения, которая заключается в ограниченных покупательских возможностях населения. Даже при росте доходов населения покупка жилья остается зависимым от ценовой категории, ипотечных условий и размера предоставляемого кредита. Так, рынок жилья в Калужской области можно оценить как развивающийся по объему, но напряженный по доступности. Его дальнейшее состояние будет зависеть от соотношения цен на жилье, доходов населения и условий ипотечного кредитования. Именно эта взаимосвязь определяет, насколько рост жилищного фонда сможет перейти в реальное улучшение жилищных условий населения.

Библиографический список:

1. Гагарина С.Н. Ретроспективный анализ фундаментальной доступности жилья в калужской области // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2024. - №1-1 (107). - С. 50-53.

2. Данные об ипотечном кредитовании в Калужской области за 2024–2025 годы // Банк России – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru/> (Дата обращения: 10.06.2026).

3. Жилищное строительство в Калужской области за январь и апрель 2025 года // Калугастат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: 40.rosstat.gov.ru/ofstatistics (Дата обращения: 10.06.2026).

4. Жилищное строительство в Калужской области за январь и декабрь 2025 года // Калугастат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: 40.rosstat.gov.ru/ofstatistics (Дата обращения: 10.06.2026).

5. Жилищное строительство в Калужской области за январь и апрель 2026 года // Калугастат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: 40.rosstat.gov.ru/ofstatistics (Дата обращения: 10.06.2026).

6. Жилищный фонд Калужской области на начало 2025 года // Калугастат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: 40.rosstat.gov.ru/ofstatistics (Дата обращения: 10.06.2026).

7. Жилищный фонд Калужской области на начало 2026 года // Калугастат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: 40.rosstat.gov.ru/ofstatistics (Дата обращения: 10.06.2026).

8. Среднедушевые номинальные денежные доходы населения Калужской области за 2024–2025 годы // Росстат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/> (Дата обращения: 10.06.2026).

9. Средние цены 1 кв. метра общей площади квартир на рынке жилья в 2024, 2025 и 2026 годах // Калугастат – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: 40.rosstat.gov.ru/ofstatistics (Дата обращения: 10.06.2026).

10. Чистопрудов Р.Р., Натроби́на О.В. Статистический анализ цен на недвижимость // Вектор экономики. - 2025. - № 10. - С. 1-5.