

К ВОПРОСУ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

^{1,2}Матюгина Э.Г., ²Ефремова М.С., ²Ипполитова Д.П., ²Силич О.И., ²Чуприкова М.Н.

¹Национальный исследовательский Томский государственный университет,
Томск, e-mail: emk512542@mail.ru;

²Национальный исследовательский Томский политехнический университет,
Томск, e-mail: silich.o.i@mail.ru

Динамика рынка жилья рассмотрена как результат взаимодействий субъектов, выделены группы факторов, формирующих параметры его состояния. Проанализирован рынок жилья на примере регионов Сибирского Федерального округа. Приведено сопоставление темпов ввода жилой площади, стоимости 1 кв.м. жилья, а так же объемов задолженности по жилищным кредитам.

Ключевые слова: рынок жилья; ввод жилья, цена 1 кв.м., объем жилищного кредитования

TO THE QUESTION OF THE HABITATION MARKET'S DEVELOPMENT

^{1,2}Matyugina E.G., ²Efremova M.S., ²Ippolitova D.P., ²Silich O.I., ²Chuprikova M.N.

¹National Research Tomsk State University, Tomsk, e-mail: emk512542@mail.ru;

²Natsionalny Research Tomsk Polytechnic University, Tomsk, e-mail: silich.oi@mail.ru

Dynamics of the habitation's market is considered as result of interactions of subjects, groups of the factors forming parametres of its condition are allocated. The habitation's market on an example of the Siberian Federal district' regions is considered. Comparison of rates of input of a floor space, by habitation cost in 1 sq. m, and as debts volumes under housing credits is analysed.

Keywords: the habitation market; input of habitation, the price in 1 sq.m., volume of housing crediting

Одним из значимых показателей благосостояния страны является развитие рынка жилья, что обусловлено аттестацией соответствующей потребности как базовой, стремлением населения к улучшению условий проживания на фоне роста числа нуждающихся. В настоящее время в России потребность в жилье составляет 280 млн кв.м. при платежеспособном спросе в 175,7 млн кв.м.; вносит свою лепту и фактор «старения» жилищного фонда – более 15 млн человек проживают в панельных зданиях 50–60 гг. прошлого века, около 40 млн человек – в неблагоустроенных квартирах. Строительная же активность, отражающая интенсивность ввода жилья, колеблется в пределах 0,22–0,45 кв.м. на человека в год [1, 2]. Тем самым речь идет о исследовании динамики рассматриваемого рынка в аспекте взаимодействия его участников; в представленной статье проведено сопоставление динамики ввода жилья, цены 1 кв.м. площади, а так же объемов задолженности по жилищному кредитованию (на примере ряда регионов Сибирского Федерального округа).

К субъектам, оказывающим влияние на состояние и развитие рынка жилья, относят:

- государство. Регулирует параметры функционирования собственно рынка и связанных с ним сфер экономики (например, финансовой), поведения и взаимодействия субъектов посредством установления нормативов и регламентов, разработки

государственных программ и контроля их реализации, налоговой политики, политики в сфере труда и заработной платы и т.д. Государственные программы (например, «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», «Молодая семья» и др.) задают ориентиры деятельности хозяйствующих субъектов, содержат целевые показатели, определяют этапность и порядок финансирования работ. Именно данные документы служат основой разработки ряда региональных программ;

- банковские структуры. Оказывают существенное влияние на состояние рынка, определяя доступность средств как инвестируемых в строительную отрасль и, как следствие, влияющих на динамику последней (например, банк «Кубань кредит» ориентирован на кредитование реального сектора экономики, в т.ч. строительные компании), так и направляемых на приобретение жилья (по объему ипотечных кредитов на душу населения лидирует Тюменская область, опережая Москву и Московскую область) [3, 4];

- компании, специализирующиеся на сделках с недвижимостью. Их активность проявляется через развитость рынка риэлторских услуг. Например, в США с численностью населения около 310 млн чел. работает более 1 млн сертифицированных агентов и брокеров, и совершается порядка 7 млн сделок в год [5];

- домохозяйства. Влияние их оценивается как заинтересованность в приобретении жилья, формируемая под воздействием факторов различной природы – собственно характеристика покупателя (возраст, семейное положение, уровень дохода, личные предпочтения и т.д. [6]), доступность кредитов и др.;

- компании-застройщики. Организуют деятельность в институциональных рамках, формируемых государством и регионом, адаптируют параметры продукции под состояние рынка – например, на Московском рынке отмечен рост доли апартаментов – от 15% в прошлом году до 25–30% в текущем. Происходит формирование устойчивых хозяйственных связей со смежными производствами – например, с промышленностью строительных материалов. Так, на фоне сокращения объемов строительного производства в первом квартале 2014 г. темпы роста объемов производства цемента снизились до 1,1%, а потребления – до 0,7%. [7]

Учитывая дифференциацию направленности воздействий субъектов, представляется целесообразным выделить следующие группы факторов, формирующих динамику рынка жилья:

- определяющих состояние национальной экономики в целом (экономический цикл, стратегические ориентиры государственной политики, состояние мировой экономики, существующая нормативно-законодательная база и т.д.);

- формирующих параметры поведения субъектов. Часть факторов связана с выше-названными (так, деятельность застройщиков регулируется имеющимися нормативными регламентами), другие субъективны (например, предпочтения покупателей), третьи следует воспринимать как данность (например, сезонность спроса);

- отражающих интенсивность хозяйственных связей, в т.ч. с другими сферами экономики (например, ипотечное кредитование).

Используя данные статистической отчетности [8], проведем оценку темпов роста ввода нового жилья и цен 1 кв.м. в ряде регионов Сибирского Федерального округа, приняв за базу для сравнения 2006 г. (табл. 1). Как свидетельствуют полученные результаты, в целом за 2006–2012 гг. наблюдается наращивание объемов вводимого жилья. Темпы роста цен за 1 кв.м. опережают темпы строительства в Красноярском крае, Кемеровской (с 2010 г.), Томской областях, что указывает на заинтересованность населения в приобретении жилья и, как следствие, возможность и необходимость насыщения рынка. Аналогичная ситуация

наблюдалась в Новосибирской области до 2010 г. включительно, однако, начиная с 2011 г. происходят кардинальные изменения. Иркутской области характерно перманентное превышение темпов ввода жилья над темпами роста цен, что указывает на интенсификацию жилищного строительства – в 2011–2012 гг. наблюдается двукратное увеличение вводимых площадей при менее значимом росте цен – соответственно 228,1 и 128,3% в 2011 г. и 263,1 и 137,2% в 2012 г.). Необходимо отметить Омскую область, где начиная с 2009 г. наблюдается сокращение темпов строительства (от уровня 2006 г.) и, соответственно, рост цены 1 кв.м. новостройки.

В 2013 г. объем ввода жилья в целом по округу составил 7810 тыс. кв.м. общей площади или 143,7% от уровня 2006 г. Несколько снизились (но по-прежнему остаются наиболее значимыми) объемы и темпы ввода жилья в Иркутской области – 829,2 тыс. кв.м. или 250,5%; Омская же область увеличила вводимые площади до 822,5 тыс. кв.м. или 90,8% от уровня 2006 г. [9].

Дополним приведенное соотношение динамикой задолженности по жилищным кредитам в сравнении с 2006 г. (табл. 2). Происходит существенный рост кредитования по сравнению с 2006 г. во всех регионах (незначительное сокращение наблюдается в 2010 г.). Безусловным «лидером» по темпу роста жилищного кредитования являются Иркутская область, как регион с наиболее интенсивными темпами ввода жилья (хотя по абсолютному значению объемов кредитования лидирует Красноярский край). Наименьшими темпами данный показатель растет в Кемеровской области.

Необходим учет сосуществования первичного и вторичного рынков жилья, которые, безусловно, тесно взаимосвязаны. Привлекательность вторичного рынка обусловлена рядом факторов, имеющих отношение как непосредственно объекту сделки (например, месторасположение, близость транспорта, магазинов, образовательных учреждений и т.д.), так и к покупателю (платежеспособность, субъективные предпочтения). Соотношение цены 1 кв.м. первичного и вторичного жилья в регионах СФО приведено в табл. 3. [8]. Большинству регионов СФО характерно превышение стоимости 1 кв.м. вторичного жилья над стоимостью первичного. Исключение – Иркутская область, отмеченная как территория в высокими темпами строительства; Кемеровская область характеризуется практически равной стоимостью первичного и вторичного жилья.

Таблица 1

Сопоставление темпов роста ввода жилья и цены 1 кв.м. в СФО (по сравнению с 2006 г.)

Регион	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ввод в действие жилых домов, тыс кв.м. общей площади / Темпы ввода, %							
СФО	5434 100,0	6915 127,3	7175 132,0	6248 115,0	6607 121,6	7186 132,2	7430 136,7
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены 1 кв.м., %							
СФО	25952 100,0	36634 141,2	38781 149,4	35005 134,9	35790 137,9	39735 153,1	42964 165,6
Ввод в действие жилых домов, тыс кв м общей площади / Темпы ввода, %							
Красноярский край	899 100,0	1159 128,9	1102 122,6	861 95,8	988 109,9	1047 116,5	1077 119,8
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены 1 кв.м., %							
Красноярский край	27653 100,0	40435 146,2	41598 150,4	37993 137,4	40491 146,4	43906 158,8	50047 181,0
Ввод в действие жилых домов, тыс кв.м. общей площади / Темпы ввода, %							
Иркутская область	331 100,0	575 173,7	585 176,7	602 181,9	628 189,7	755 228,1	871 263,1
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены, %							
Иркутская область	35234 100,0	49617 140,8	50213 142,5	40135 113,9	39420 111,9	45218 128,3	48347 137,2
Ввод в действие жилых домов, тыс кв.м. общей площади / Темпы ввода, %							
Кемеровская область	804 100,0	1010 125,6	1063 132,2	1063 132,2	1003 124,8	1083 134,7	1086 135,1
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены, %							
Кемеровская область	26342 100,0	29860 113,4	29852 113,3	31380 119,1	35641 135,3	36219 137,5	39091 148,4
Ввод в действие жилых домов, тыс кв м общей площади / Темпы ввода, %							
Новосибирская область	1073 100,0	1275 118,8	1392 129,7	1216 113,3	1380 128,6	1505 140,3	1571 146,4
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены, %							
Новосибирская область	28458 100,0	43288 152,1	46217 162,4	41397 145,5	38263 134,5	34129 119,9	38969 136,9
Ввод в действие жилых домов, тыс кв.м. общей площади / Темпы ввода, %							
Омская область	906 100,0	1104 121,8	1016 112,4	605 66,8	707 78,0	837 92,4	739 81,6
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены, %							
Омская область	24235 100,0	32711 135,0	33777 139,4	31231 128,9	31271 129,0	32702 134,9	36803 151,9
Ввод в действие жилых домов, тыс кв м общей площади / Темпы ввода, %							
Томская область	375 100,0	443 118,1	524 139,7	434 115,7	437 116,5	458 122,1	490 130,7
Цена 1 кв.м. площади на первичном рынке, руб / Темп роста цены, %							
Томская область	25422 100,0	36732 144,5	40673 160,0	33522 131,9	34084 134,1	38471 151,3	41327 162,6

Таблица 2

Динамика задолженности по жилищным кредитам в СФО, млн., руб / Темпы роста, %

Показатель	2006	2009	2010	2011	2012
СФО	18188/100	186615/1026,0	178053/978,9	197471/1085,7	237361/1305,0
Красноярский край	4656/100	38848/834,4	37465/ 804,7	40429/868,3	49803/1069,6
Иркутская обл.	1702/100	25447/1495,1	24958/1466,4	29354/1724,7	35765/2101,4
Кемеровская обл.	3072/100	22121/720,1	20002/651,1	21096/686,7	24354/792,8
Новосибирская обл.	2323/100	33226/1430,3	32188/1385,6	36427/1568,1	42553/1831,8
Омская обл.	1637/100	19774/1207,9	17044/1041,2	18011/1100,2	20739/1266,9
Томская обл.	1578/100	13441/851,8	13105/830,5	14244/902,7	16973/1075,6

Таблица 3
Соотношение цен 1 кв.м. первичного
и вторичного жилья в регионах СФО

Показатель	2010	2011	2012
СФО	0,91	0,93	0,92
Красноярский край	1,12	0,97	0,98
Кемеровская область	0,98	1,05	0,98
Новосибирская область	0,82	0,73	0,80
Омская область	0,96	0,94	0,92
Иркутская область	1,06	1,06	1,13
Томская область	0,92	0,94	0,93

Параметры развития рынка жилья формируются в том числе посредством взаимодействия государства и регионов. Решения, принимаемые государством, оказывают возмущающее воздействие, требуя некоторого адаптационного периода, в течение которого выявляются инструменты соответствия ограничениям – например, разработка региональных программ, регламентов на основе общенациональных. Так, субъекты Сибирского федерального округа участвуют в программе «Жилье для российской семьи», в рамках которой до середины 2017 года будет построено 2,67 млн кв.м. жилья экономкласса. В Томской области в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», предполагается строительство жилья в объеме не менее 25 тыс. кв.м. по цене, не превышающей 30 тыс.руб./кв.м. для граждан с невысокими доходами, многодетных семей [10, 11].

Таким образом, формирование параметров развития рынка жилья происходит под влиянием совокупности факторов, имеющих различную природу, и требующих индивидуального подхода к регулированию

их воздействия. Это предполагает разработку комплекса инструментов, задающих параметры развития рынка, хозяйственных взаимодействий и поведения субъектов. По результатам исследования динамики рынка жилья СФО следует отметить необходимость и возможность наращивания объемов жилищного строительства, выявления инструментов стимулирования деятельности строительных компаний и финансовых организаций.

Список литературы

1. Недвижимость [Электронный ресурс] http://riarealty.ru/news_house/20140523/403038098.html#ixzz3FtKbdRe6.
2. Потребность в жилищной программе [Электронный ресурс] http://www.trustpeople.ru/index/potrebност_v_programme/0-29.
3. Строительство и недвижимость: в точке бифуркации. Аналитический обзор // Национальное рейтинговое агентство. – август 2013. – С. 4.
4. «Кубань Кредит» профинансирует строительство социальных объектов в Краснодаре [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://kuban.rbc.ru/krasnodar_topnews/11/06/2014/929960.shtml.
5. В России не хватает риэлторов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.miel.ru/lenta/3258/>.
6. Ярушкина Н.А., Акимова А.С. Трансформация регионального рынка труда под влиянием внутренней миграции (урбанистический аспект) // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 5 (ч. 1). – С. 289–292.
7. Строительство и недвижимость. Аналитический обзор // Национальное рейтинговое агентство. – июнь 2014. – С. 6.
8. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2013: Стат. сб. / Росстат. – М., 2013. – 990 с.
9. Социально-экономическое положение Сибирского федерального округа в 2013 году Стат. сб. / Росстат. – М., 2014. – 37 с.
10. Программа «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://depstroy.tomsk.ru/housing-policy/russian_family/.
11. Минстрой России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://minstroyrf.ru/press/vse-subekty-sibirskogo-federalnogo-okruga-vstupili-v-programmu-zhile-dlya-rossiyskoy-semi/>.