

Параметрический анализ рынка жилья в России

© 2009 Р.Н. Люльков

В статье выполнен параметрический анализ текущего состояния рынка жилья в России. В ходе анализа изучены сферы российского жилищного рынка, дана количественная оценка параметров, характеризующих развитие каждой из сфер, выявлена причинно-следственная связь параметров между собой, дана оценка текущего состояния российского рынка жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, квартирная плата, строительные инвестиции, жилищный фонд, ипотека, жилищное строительство, платежеспособный спрос.

В настоящее время жилищное строительство, как и вся российская экономика, переживает непростые времена. Три базовых источника финансовых ресурсов (собственные доходы населения, ипотечное кредитование и государственные субсидии), на которых держится рынок жилья и которые восемь лет подряд уверенно обеспечивали его рост, в конце 2008 и в 2009 г. дали сбой.

Из-за экономического кризиса снизилась платежеспособность населения. В результате ожидания потенциальными покупателями падения цен на недвижимость произошла массовая остановка продаж жилья.

Объемы ипотечного жилищного кредитования резко упали. Коммерческие банки ужесточили требования к оценке кредитоспособности застройщиков и физических лиц. Количество банков, выдающих ипотечные кредиты, сократилось почти в 20 раз. Из них только 15 кредитных учреждений сохранили ипотечные программы. При этом только пять крупнейших, в основном государственных, банков обеспечивают 80% объема ипотечного кредитования¹.

Из-за нехватки финансирования уменьшился размер государственного субсидирования жилищного строительства.

По словам Президента Ассоциации строителей России Николая Кошмана, в конце 2008 г. темп роста объема ввода жилья снизился почти в 6 раз по сравнению с 2007 г.²

Проводимая в России в течение достаточно длительного времени реформа жилищно-коммунального хозяйства, реализация государством мер по выполнению жилищной политики так и не дали ожидаемых результатов. Это во многом объясняется тем, что эффективный механизм управления таким сложным объектом, как жилищный рынок, не создан. Принятые в данной области государственные управленческие решения по разным причинам остаются достаточно про-

тиворечивыми, не учитывающими системы внутренних экономических и социальных закономерностей работы жилищного рынка, его особенностей, практической и коммерческой деятельности экономических субъектов жилищного рынка.

Как показывает зарубежный опыт, в развитых странах существуют дифференцированные подходы к решению жилищной проблемы. Там, где рыночные отношения уже полностью сформировали современный постиндустриальный облик общества, преобладает рыночный подход. В этих странах осуществляется ориентация на средний класс как на социальный слой, который занимает в обществе ведущее место и имеет стабильные доходы. Это дает возможность предоставлять жилье на основе использования развитого жилищно-строительного рынка. Кроме того, важным фактором является стабильность банковской системы, которая обеспечивает рост ипотечного рынка жилья.

Развитие данного сегмента рынка оказывает большое стабилизирующее воздействие на общество любого государства. Необходимость его функционирования объясняется тем, что рыночные цены на жилье практически во всех странах с развитой рыночной экономикой таковы, что существует очень узкая прослойка покупателей, способных одновременно оплатить его стоимость.

Сбой в ипотечной системе США и ряда других стран, послуживший катализатором мирового финансового кризиса, можно считать исключением из правил и следствием грубого нарушения банками экономических законов рынка.

В современной России решение жилищной проблемы происходит в основном за счет рыночного сектора. Но цены в нем не связаны с доходами среднего класса, даже после некоторого падения в 2008 и 2009 гг., хотя, когда речь идет о развитом жилищно-строительном рынке, цены на жилье и спрос на него должны реально ориентироваться на доходы населения.

Важно рассмотреть, чем характеризуется рынок жилья в России сегодня и как изменить в

¹ Кошман Н. Состояние жилищно-строительного рынка в условиях мирового финансового кризиса: [сайт]. Режим доступа: www.goldground.ru/goldground/text/82.

² Там же.

нужную сторону сложившиеся на нем диспропорции и присутствующие негативные тенденции. Чтобы ответить на эти вопросы, необходимо:

- выполнить анализ основных параметров жилищного рынка: жилищного фонда, платы за квартиру, цены жилищной недвижимости, строительства;

- определить основные характеристики, по которым количественно можно рассчитать значение параметра, сделать вывод об имеющихся на рынке негативных моментах, выделить управляющие факторы;

- на основе параметрического анализа разработать эффективный механизм принятия решений.

Выделим специфику жилищного рынка:

- 1) сфера формирования квартирной платы;
- 2) сфера формирования цены на жилищную недвижимость;

- 3) сфера строительных инвестиций;

- 4) сфера жилищного фонда.

Значения параметров, характеризующих развитие каждой из четырех сфер российского жилищного рынка, представлены Федеральной службой государственной статистики³. Наиболее значимые параметры оценки состояния жилищного рынка сведем в таблицу.

Каждый из представленных параметров характеризует определенную сферу российского жилищного рынка. Дадим классификацию параметров с точки зрения принадлежности к сферам и найдем их взаимосвязь.

Как показывает действительность, первая сфера жилищного рынка России, где непосредственно формируется цена квартирной платы, осталась не полностью вовлеченной в рыночные отношения. Квартирная плата функционирует в условиях жесткого государственного регулирования и тем самым порождает теневой бизнес. Поэтому она перестает полноценно выполнять свою функцию в механизме ценообразования объектов жилищной недвижимости. То, что реформа жилищно-коммунального хозяйства до сих пор так и не обрела черты четко реализуемой программы действий и понятных рынку правил, только усилило это отрицательное обстоятельство. Данные статистики показывают, что доля платы за квартиру в общем объеме расходов населения понижается с увеличением получаемых доходов. Это неизбежно приводит к росту платежеспособного спроса на дополнительные жилищные услуги и объекты жилищной недвижимости со стороны наиболее обеспеченных групп населения⁴. Эти факторы совокупно влияют на тенденцию роста цен на жилищно-коммуналь-

Параметры оценки состояния российского жилищного рынка

³ См.: Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России: [сайт Федеральной службы государственной статистики]. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b07_62/Main.htm; Социальное положение и уровень жизни населения России: [сайт Федеральной службы государственной статистики]. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b07_44/Main.htm.

ные услуги и, как следствие, на объекты жилищной недвижимости⁵, увеличивая давление

⁴ См.: Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России...; Социальное положение и уровень жизни населения России...

⁵ Жилищное хозяйство...

спроса на рынок. Большая нагрузка на федеральный, региональные и муниципальные бюджеты, возникающая в силу необходимости покрытия затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг населению (они составляют 13% от общей суммы затрат⁶), в результате несовершенного механизма субсидирования приводит к неэффективному расходованию средств.

Сложившиеся цены на плату за квартиру автоматически трансформируются в цену приобретаемого жилья, формирующуюся во второй сфере рынка жилищного фонда. Цена приобретаемого жилья устанавливается через существующую зависимость от сложившегося уровня квартирной платы и нормы капитализации. Чем выше уровень квартирной платы, сформированный объектами жилищной недвижимости, тем выше уровень цен на недвижимость при установленной норме капитализации доходов. Уровень капитализации доходов - это тот текущий доход, который стремятся получить инвесторы, приобретая недвижимость. Норма капитализации подвержена влиянию таких факторов, как ставка процента по долгосрочным займам, ожидаемый рост квартирной платы, риски неполучения дохода, налоги на недвижимость.

Ограниченное действие параметра квартирной платы на российском жилищном рынке влияет не только на цену жилищной недвижимости, но и на другие параметры рынка - строительство и фонд жилья. Недвижимость перестает выполнять долгосрочную инвестиционную функцию, обеспечивающую планомерный рост вложений с течением времени, что автоматически ограничивает приток необходимых инвесторов на жилищный рынок. Достаточно сказать, что строительство и эксплуатация доходных домов так и не получили пока должного развития, при том что спрос на аренду жилья высок и будет расти. Различного рода ограничения, накладываемые государством на квартирную плату, не дают возможности собственникам (инвесторам) жилья получать прогнозируемый, долгосрочно желаемый уровень доходов, предлагаемый рынком, что, в свою очередь, искажает уровень капитализации доходов от эксплуатации недвижимости и приводит к сбою в механизме ценообразования. В настоящий момент реальный уровень капитализации доходов от эксплуатации жилищной недвижимости не установлен ввиду ничтожно малого числа официально зарегистрированных арендных сделок с жильем. Показатели 39,5 %-ной доли ввода в действие жилья населением за свой счет и 6 %-ной доли за счет средств государства демонстрируют недостаточ-

ную активность инвесторов на рынке жилья⁷. В основном присутствие инвесторов на рынке ограничивается строительством жилых домов с целью их быстрой реализации зачастую еще на стадии нулевого цикла строительства.

Сложившиеся равновесные цены на объекты недвижимости, в свою очередь, вызывают определенный объем нового строительства - сфера 3. Объемы строительства будут увеличиваться до тех пор, пока цена объектов недвижимости не сравняется с уровнем затрат на строительство, что, в свою очередь, со временем создаст некоторый прирост жилищного фонда - сфера 4. Чем выше уровень цен на недвижимость, тем выше объемы строительства. Таким образом, будет определен годовой объем строительства, который нужен для поддержания необходимого жилищного фонда при его естественном выбытии через норму амортизации.

Отрасль отечественного жилищного строительства также остается пока не полностью интегрированной в действие рыночных отношений. Эта сфера жилищного рынка во многом продолжает находиться под неоправданным воздействием административного государственного и муниципального влияния, причем в основном под муниципальным давлением. Для современного жилищного строительства характерны высокие спрос и цены, определяющие его привлекательную доходность⁸, низкая конкуренция работающих на рынке строительных компаний, во многом обусловленная ограничениями в сфере городского зонирования и лицензирования, а также высокая степень зависимости застройщиков от администрации территориальных образований. Существенным фактором, ограничивающим и искажающим действие экономических закономерностей формирования параметров жилищного рынка, является административное ограничение земельных отношений, находящихся в сфере жесткого государственного регулирования и не выполняющих роль эффективного рыночного регулятора при формировании цен на недвижимость, а также затрат на строительство жилья. В механизме работы жилищного рынка полностью отсутствует составляющая эффективного землепользователя. В составе себестоимости строительства жилья затраты на отвод земельного участка определяются административной оценкой, часто базирующейся на коррупционной основе, а не на сложившемся на рынке спросе. Хотя эта проблема в 2008 г. озвучена на уровне Президента РФ и Правительства РФ и планируются меры по снятию административных барьеров при от-

⁶ Социальное положение...

⁷ Жилищное хозяйство...

⁸ Там же.

воде земельных участков под строительство, она существует и по сей день.

Доля коммерческого жилья на рынке составила лишь 78%. Удельный вес ветхого и аварийного жилья не уменьшается и составляет 3,2%. В конечном итоге объемы строительства жилья, диктуемые уровнем квартирной платы, спросом на жилье и его услуги, сложившимся уровнем цен не обеспечивают достаточный прирост коммерческого жилья на рынке, темпы роста которого составили 16% за последний отчетный период⁹. Шестнадцать процентов - это неплохо, но при этом надо учесть, что, по оценкам президента Ассоциации строителей России Николая Кошмана, в конце 2008 г. темп роста объема ввода жилья снизился почти в 6 раз по сравнению с 2007 г. Данное обстоятельство еще больше обострило ситуацию, связанную с обеспечением населения жильем и поставило под угрозу осуществление национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

Жилищный фонд, построенный в основном в период советской власти, по всем качественным параметрам не соответствует современным мировым требованиям. Именно это обстоятельство привело к высокому неудовлетворенному спросу на новое качественное жилье и более качественные жилищные услуги, предоставляемые им. Есть и положительные моменты на рынке жилья. Частная форма собственности на объекты жилищной недвижимости как основа рынка растет и достигла 80% общего объема жилищного фонда страны¹⁰, что позволило расширить его коммерческий оборот. Однако качественные характеристики всего жилищного фонда при этом остались неудовлетворительными. Относительно новое жилье составляет лишь 14% от общего объема жилищного фонда, а доля благоустроенного жилья составляет не более 60% жилищного фонда¹¹. Достаточно низкий уровень обеспеченности населения жильем¹², не соответствующий современным требованиям, обусловил крайне высокий уровень потребности на объекты жилищной недвижимости, которая не может трансформироваться в реальный спрос из-за ограниченной платежеспособности потенциальных покупателей.

Следует ожидать, что в будущем рост платежеспособного спроса на жилье по мере улучше-

ния общей экономической ситуации, происходящий на фоне ограниченных возможностей предложения жилищного фонда, строительного комплекса, деформированности рынка жилищных услуг, усилит ценовое давление на рынок и увеличит разрыв между спросом на жилье и жилищные услуги, объемами строительства и их предложением.

Таким образом, по итогам параметрического анализа данных текущего состояния рынка жилья России можно сказать, что он характеризуется несбалансированностью, неблагоприятными значениями основных параметров и диспропорциями. Об этом свидетельствует следующее:

- несоответствие качественных и количественных параметров жилищного фонда и предлагаемых им жилищно-коммунальных услуг (то рынка предложения) потребности в жилье и жилищно-коммунальных услугах;
- значительное несоответствие уровня платежеспособности среднего класса отложенному спросу на жилье и жилищные услуги;
- недостаток финансовых ресурсов и сложность их получения при наличии спроса на инвестиции;
- узкий характер и деформированность рынка жилищных услуг в условиях недостаточно эффективной системы государственного субсидирования и регулирования жилищной сферы, приводящие к необоснованному росту цены квартирной платы и жилищной недвижимости;
- отсутствие в механизме формирования цены рыночных регуляторов доходности от эксплуатации жилья собственником и эффективно-го землепользователя в условиях недостаточно эффективного государственного регулирования и влияние этого фактора на последовательное искажение параметров рынка недвижимости;
- недостаточно надежное выполнение жилищной недвижимостью долгосрочных инвестиционных функций - стабильный рост стоимости во времени и способность приносить устойчивый доход от ее эксплуатации;
- административное сдерживание роста рынка предложения жилищной недвижимости, что ведет к несоответствию фактических объемов коммерческого жилищного строительства платежеспособному спросу на объекты жилья и вызывает явно нерыночный рост цен на жилье.

Поступила в редакцию 05.10.2009 г.

⁹ Жилищное хозяйство...

¹⁰ Там же.

¹¹ Там же.

¹² Там же.