

Оценка потенциала регионального рынка жилья

© 2009 А.В. Ерегин

Волго-Вятская академия государственной службы, г. Н. Новгород

Дан анализ текущей ситуации на рынке жилой недвижимости, определены перспективные направления его государственного регулирования. Существующих подходов и критериев оценки состояния региональных рынков жилья, используемых для достижения указанных целей, не всегда достаточно для принятия эффективных решений, поэтому очевидна необходимость выработки показателя, наиболее полно характеризующего потенциал жилищного рынка региона с учетом платежеспособного спроса населения.

Ключевые слова: региональный рынок жилья, критерии оценки развития рынка, коэффициент потенциала жилищного рынка региона.

Оценка потенциала регионального рынка жилья

Социально-экономическое развитие России невозможно без реализации научно обоснованной жилищной политики и методологии регулирования рынка жилья. А современная методология государственного регулирования рынка жилья требует дальнейшего развития.

Для принятия эффективных управленческих решений в процессе регулирования регионального рынка жилья не только необходима максимально информативная система статистических показателей, отражающая текущее состояние сферы жилищного строительства, но и должен быть выработан комплексный критерий, характеризующий потенциал развития данного рынка.

На данный момент в теории и практике используются несколько критериев оценки развития рынка жилья в целом и его отдельных аспектов, которые можно классифицировать следующим образом: *по форме* (абсолютные, относительные); *по предмету оценки* (показатели изменения объема жилья, показатели изменения стоимости жилья, показатели доступности жилья) и пр.

Показатели изменения объема жилья:

- 1) ввод в действие жилых домов (площадь, количество);
- 2) число вводимых в эксплуатацию квартир (площадь, количество, структура);
- 3) структура жилого фонда (городское/загородное, индивидуальное/многоквартирное жилье) и др.;
- 4) объем жилья на 1 чел. (показатель обеспеченности жильем) и др.

Показатели изменения стоимости жилья:

- 1) индекс стоимости жилья (средний уровень цен на жилье);
- 2) индекс ожидания (темпы изменения цен на жилье);
- 3) индекс доходности (экономическая целесообразность инвестиций в жилье).

Показатели доступности жилья. Доступность жилищных условий является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

По методике ООН-ХАБИТАТ¹ можно рассчитать коэффициент доступности жилья, при этом для расчетов базовым показателем принимается домохозяйство, состоящее из трех человек, и квартира, площадь которой составляет 54 м²:

$$ИД = \frac{(C_m \cdot 54)}{(D_{сд} \cdot 3 \cdot 12)}, \quad (1)$$

где C_m - стоимость 1 м² жилья, руб.;

$D_{сд}$ - среднедушевой ежемесячный доход, руб.;

54 - площадь условной квартиры, м²;

3 - число членов домохозяйства, чел.;

12 - количество месяцев в году.

Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры. По своей экономической сути, данный показатель характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения.

При расчете ряда показателей (например, ввода в действие жилых домов, обеспеченности населения жильем фондом) возникает необходимость учитывать социальную информацию прогнозного характера (потребность в жилье, демографические ожидания и др.), осуществлять мониторинг показателей, отражающих состояние рыночных отношений в жилищной сфере, свя-

¹ ООН-Хабитат. Программа ООН по населенным пунктам // <http://www.unhabitat.ru>.

занных с оценкой приватизации жилья, долей бюджетных расходов на его воспроизводство и содержание жилищно-коммунального хозяйства. В зависимости от выбранного направления использования показателей (например, для мониторинга социально-экономического состояния страны, обоснования научных гипотез и др.) их интерпретация может меняться.

Для полного и качественного анализа и прогнозирования развития рынка жилья необходимо учитывать все перечисленные выше показатели. Поэтому одной из важнейших задач сейчас является создание ключевого интегрального показателя, который характеризовался одновременно простотой использования и максимальной информативностью.

По мнению Л.И. Поддерегиной, С.А. Шимановского², целесообразно для оценки состояния жилищной сферы использовать показатель, учитывающий структуру жилищного фонда региона по соответствию жилья нормам жилищного стандарта и обеспеченность отдельных социальных групп населения жильем. Соответственно ключевой показатель жилищной сферы IHF_t следует определять по формуле

$$IHF_t = \begin{cases} \frac{HF_t}{HFT_t} \rightarrow 1 \\ \frac{\sum_{i=1}^n (HS_i - SpP_{i,t}) \cdot N_{i,t}}{HF_t} \rightarrow 0 \end{cases}, \quad (2)$$

где HF_t - жилищный фонд региона, соответствующий стандарту, м² общей площади;

HFT_t - жилищный фонд региона, м² общей площади;

HS_i - нормы по стандарту, качественные (размер кухни, износ и состояние дома и др.) и количественные (общая площадь квартиры, жилого дома, число комнат на одного человека), характеризующие жилье на период оценки, исходя из размера домохозяйства, м² общей площади;

n - число социальных групп населения, исходя из размера домохозяйства с обеспеченностью жильем на уровне ниже норм жилищного стандарта HS_i ;

$SpP_{i,t}$ - обеспеченность жильем в i -й группе на домохозяйство в квадратных метрах общей площади жилья, соответствующего по качеству нормам жилищного стандарта HS_i ;

N_i - число домохозяйств в группе с обеспеченностью $SpP_{i,t}$;

t - период оценки.

² Поддерегина Л.И., Шимановский С.А. Проблемы разработки показателей оценки состояния жилищной сферы в условиях трансформационной экономики // Проблемы современной экономики. 2005. № 3(15).

Показатель отражает уровень обеспеченности населения жильем по качеству и количеству (на уровне не ниже норм жилищного стандарта). Структура жилищного фонда при соответствии жилья нормам жилищного стандарта оптимальна при $IHF_t = \{1; 0\}$. В этом случае жилищный фонд соответствует нормам существующего стандарта, а домохозяйства с жильем ниже стандартных норм отсутствуют.

С.Р. Хачатрян полагает необходимым различать понятия коммерческой и социальной доступности жилья, поскольку в основе формирования соответствующего спроса лежат разные концепции удовлетворения жилищных потребностей³. Индексы доступности улучшения жилищных условий на коммерческих началах определяются по трем блокам:

- с полной единовременной оплатой стоимости приобретаемого жилья за счет только денежных сбережений;
- с единовременной оплатой стоимости приобретаемого жилья за счет всех сбережений, включая ликвидную стоимость старого жилья, реализуемого на вторичном рынке по среднерыночным ценам;
- с использованием различных форм кредитования приобретения жилья (в том числе ипотечного), предложения финансовых ресурсов заемщикам на определенных условиях.

В то же время мы считаем не менее важной задачей вывод и использование как ключевого коэффициента, не просто отражающего объемные (и качественные) характеристики обеспеченности жильем, но и прежде всего показывающего потенциал регионального рынка жилья с учетом платежеспособного спроса населения. Коэффициент потенциала развития жилищного рынка можно представить в следующем виде:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^n (1 - T_{i,n}) \cdot C_{i,n} \cdot V_{i,n} \cdot 12}{NR \cdot P}, \quad (3)$$

где $T_{i,n}$ - доля расходов на первоочередные нужды;

$C_{i,n}$ - средний доход в i -й группе;

n - количество групп населения (классификация по величине доходов);

$V_{i,n}$ - число покупателей i -й группы;

NR - объем жилья, введенного в эксплуатацию за год, м²;

P - среднерыночная цена 1 м² вводимого в эксплуатацию жилья.

Так, например, проанализируем динамику данного коэффициента для Нижегородской об-

³ Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки (на примере г. Москвы) / С.Р. Хачатрян, Е.Ю. Фаерман, Р.Л. Федорова, А.Н. Кириллова // Аудит и финансовый анализ. 2000. № 4. С. 112 - 135.

ласти в период с 2001 по 2008 г. Определим необходимые значения показателей n , $V_{i,n}$, $C_{i,n}$, основываясь на статистических данных о распределении численности работников по размерам начисленной заработной платы и общей численности экономически активного населения региона (табл. 1 и 2)⁴. В расчет принимаются только группы населения с доходом выше установленного законодательством уровня минимальной заработной платы. Чтобы задать значения показателя T для каждой из групп, используется метод экспертных оценок.

Объем жилья, введенного в эксплуатацию за 2007 г. в Нижегородской области, составил 1 072 000 м², а среднерыночная цена 1 м² жилья составила 54 180 руб. Подставив имеющиеся данные в формулу, видим, что коэффициент потенциала развития жилищного рынка Нижегородской области в 2007 г. равнялся 0,624. Рассчитав коэффициент для Нижегородской области, Республики Татарстан и Российской Федерации за период с 2001 по 2008 г., мы можем отследить его динамику и провести сравнительный анализ (табл. 3).

Таблица 1. Распределение численности работников по размерам начисленной заработной платы в Нижегородской области, %

Начисленная зарплата, руб.	Годы								Доля расходов на первоочередные нужды, T
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
5000,1 - 5800,0	2	4,7	6,6	7,8	8,1	7,3	6,7	5,2	1
5800,1 - 6600,0	0	0	0	0	0	6,9	6,5	5,1	0,975
6600,1 - 7400,0	0	0	0	0	0	6,5	6,5	5,3	0,95
5800,1 - 7400,0	1,9	5,3	8,2	10,8	12,8	0	0	0	0,95
7400,1 - 9000,0	0,8	2,6	4,2	7	8,8	10,9	11,5	9,9	0,925
9000,1 - 10600,0	0,4	1,2	2,3	4,3	5,9	7,8	9,6	9,7	0,9
10600,1 - 13800,0	0,4	1,1	1,9	4,1	6,2	9,1	0	0	0,85
10600,1 - 12200,0	0	0	0	0	0	0	7,6	8,8	0,875
12200,1 - 13800,0	0	0	0	0	0	0	5,5	7,7	0,85
13800,1 - 17000,0	0,2	0,4	0,8	1,8	2,8	4,5	6,9	0	0,8
17000,1 - 20200,0	0	0,2	0,4	0,7	1,3	2,4	4	0	0,75
20200,1 - 25000,0	0	0,2	0,3	0,5	0,9	1,7	3	0	0,7
25000,1 - 35000,0	0	0	0	0,4	0,7	1,3	2,4	0	0,65
35000,1 - 50000,0	0	0	0	0,2	0,3	0,6	1,1	0	0,6
13800,1-15400,0	0	0	0	0	0	0	0	6,4	0,825
15400,1-17000,0	0	0	0	0	0	0	0	5,2	0,8
17000,1-18600,0	0	0	0	0	0	0	0	4,3	0,775
18600,1-20200,0	0	0	0	0	0	0	0	3,6	0,75
20200,1-21800,0	0	0	0	0	0	0	0	2,8	0,725
21800,1-25000,0	0	0	0	0	0	0	0	4,2	0,7
25000,1-30000,0	0	0	0	0	0	0	0	3,8	0,675
30000,1-35000,0	0	0	0	0	0	0	0	2,1	0,65
35000,1-40000,0	0	0	0	0	0	0	0	1,3	0,625
40000,1-50000,0	0	0	0	0	0	0	0	1,4	0,6
17000,1 - 25000,0	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0,7
25001-50000	0,1	0,2	0,4	0	0	0	0	0	0,6
Свыше 50000,0	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0,575
50000,1 - 75000,0	0	0	0,1	0,1	0,1	0,3	0,4	1,2	0,575
Свыше 75000,0	0	0	0	0,1	0,1	0,2	0,3	0,7	0,55

Таблица 2. Численность экономически активного населения Нижегородской области

Год	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Чел.	1 814 800	1 802 600	1 806 600	1 803 200	1 801 000	1 792 900	1 818 100	1 804 000

Таблица 3. Динамика коэффициента потенциала рынка жилья

Регион	Годы							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Нижегородская область	0,192	0,531	0,630	0,723	0,838	0,904	0,624	0,848
Российская Федерация	0,482	0,758	0,878	0,918	1,080	1,063	0,954	1,390
Республика Татарстан	0,132	0,223	0,267	0,341	0,573	0,584	0,553	0,852

⁴ Федеральная служба государственной статистики.

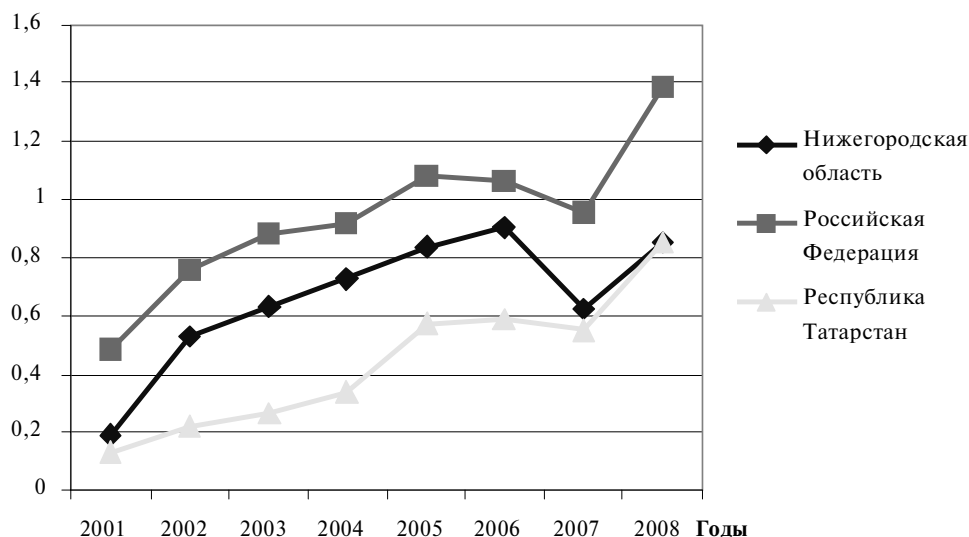


Рис. Динамика коэффициента потенциала рынка жилья

Данные, представленные в табл. 3 и на рисунке, позволяют отметить следующие тенденции:

- в регионах (в частности, в Нижегородской области и Республике Татарстан), как и в целом в Российской Федерации, вектор изменения коэффициента потенциала рынка жилья имеет положительную направленность;

- снижение значения коэффициента за последние 9 лет наблюдалось только в 2006-2007 гг., что в значительной степени было обусловлено резким скачком цен на жилую недвижимость в этот период;

- значения рассматриваемого коэффициента в Нижегородской области и в Республике Татарстан, которые входят в число крупнейших регионов Приволжского федерального округа, отстают от среднего для России значения. Причем если до последнего времени потенциал рынка жилья в Нижегородской области был выше, чем в Республике Татарстан, то из-за более высоких темпов роста цен на жилье в Нижегородской области в 2006-2007 гг. уже в 2008 г. коэффициент потенциала рынка жилья в этих регионах стал практически одинаковым (см. рисунок).

Главным выводом, вытекающим из анализа представленного коэффициента, является то, что при текущем уровне дохода населения региона и имеющемся уровне цен на жилую недвижимость только наличие механизма ипотечного кредитования давало застройщикам возможность в полном объеме реализовывать построенное жилье, так как население региона не смогло бы на собственные средства полностью выкупать построенное жилье. Полученные значения коэффициента потенциала жилищного рынка отразили существующее значительное несоответствие меж-

ду реальными доходами населения и ценой на жилую недвижимость. Также необходимо отметить, что данный коэффициент уместно использовать для характеристики региональных рынков жилья. Но нельзя переоценивать значимость этого показателя в среднем для России. Ввиду неравномерной застройки в регионах, большой географической протяженности страны и низкого уровня мобильности населения существует разобщенность рынков жилья страны. Таким образом, рынок жилья в России целесообразнее рассматривать и характеризовать как совокупность региональных рынков.

В четвертом квартале 2008 г., когда банки в связи с финансовым кризисом начали испытывать серьезные трудности с финансовыми ресурсами, ипотечное кредитование стало недоступным, что вкупе с наличием неэффективных механизмов участия в долевом строительстве и отсутствием альтернативных инструментов (например, строительных сберегательных касс) привело к резкому падению спроса на жилье. Выход из сложившейся ситуации может быть несколько, однако следует понимать, что ипотечное кредитование должно выступать скорее как вспомогательный механизм работы жилищного рынка, нежели его фундамент. А залогом стабильности функционирования многих рынков (и в особенности рынка жилья) является высокий уровень реальных доходов населения.

Использование коэффициента потенциала жилищного рынка позволяет оценить дисбаланс между спросом и предложением на рынке жилья и должно способствовать выработке эффективных мер государственного регулирования регионального рынка жилья.