

УДК 331 DOI: 10.14451/1.222.292

Разработка методологических подходов к сегментации жилой недвижимости по критерию доступности

© 2023 Сергиенко Дмитрий Николаевич

аспирант. Самарский государственный экономический университет.

Ключевые слова: сегментация рынка жилья, жилая недвижимость, критерий доступности.

В статье предлагается рассмотреть вопросы доступности объектов жилой недвижимости с позиции дифференциации по рынку сегментов с учетом различий в параметрах объектов, а также различия в стоимости объектов. Вопросы доступности жилья рассматриваются с точки зрения улучшения жилищных условий за счет приобретения и аренды. При расчете коэффициентов доступности предлагается дифференцированно учитывать разницу в доходах различных групп населения. Представленные методические подходы к определению доступности объектов жилой недвижимости на основе сегментации позволяют улучшить понимание процессов, происходящих на рынке, и корректировать основные направления жилищной политики государства. Это возможность для строительного бизнеса и сектора аренды жилья для реализации своих предложений с четким акцентом на целевой аудитории с учетом специфики местного рынка.

Введение

На рынке жилой недвижимости учитываются интересы различных заинтересованных сторон (инвесторов, строительных организаций, агентств недвижимости, страховых компаний, банковских структур, адвокатских контор и других участников). Отличительной особенностью российского рынка жилой недвижимости является его социальная направленность, которая выражается в удовлетворении потребности в жилье и повышении его доступности [8], а также экономическая направленность [8], определяемая сделками купли-продажи.

Функционирование рынка в условиях различных факторов потребительского поведения приводит к возникновению сложных и скрытых взаи-

мосвязей между спросом и предложением и требует поиска оптимальных методов анализа ситуации на рынке, а также эффективных методов прогнозирования его развития. В связи с этим решение вопроса о поиске новых методологических подходов к сегментации жилой недвижимости по критерию доступности является наиболее острым в социально-экономической сфере любого региона [2; 7].

Цель исследования – разработка методологических подходов сегментации рынка жилой недвижимости по критерию доступности.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости.

Предметом исследования являются методоло-

гические подходы к сегментации рынка жилой недвижимости по критерию доступности.

В статье также исследуются методологические проблемы оценки доступности жилья. Особое внимание уделено рассмотрению современных методов оценки доступности жилой недвижимости, описанной в отечественной и зарубежной литературе, в официальных документах [1; 3; 5]. Разработка методов сегментации рынка, в соответствии с направлениями, представленные в статье, позволят оценить реальную доступность жилой недвижимости в изучаемых сегментах рынка с учетом доступности объектов на рынке и финансовая возможность их приобретения или аренды [6]. Реализация алгоритма совершенствования сегментации рынка жилой недвижимости по критерию доступности позволит повысить точность расчетов, получить информацию о полноте оценки доступности жилья для населения, что позволит разработать и оценить эффективность федеральных и региональных жилищных стратегий с учетом желаемой структуры жилищного фонда для различных групп населения. Основанный на результатах у территориальных органов и застройщиков будет понимание текущей ситуации в регионе с доступностью и спросом на жилые помещения, что в комплексе позволит более точно выделить целевую аудиторию и создавать и продвигать соответствующую жилую недвижимость для нее, обеспечит эффективное развитие в жилищном секторе и строительной отрасли, повышая качество жизни населения.

Материалы и методы

При формировании методологических подходов к оценке доступности жилой недвижимости необходимо, прежде всего, определить понятие «доступное жилье».

Термин «доступное жилье» появился в США в прошлом веке. Острая нехватка жилья, вызванная «великой депрессией» 1930-х годов, для людей, потерявших работу, заставило правительство срочно искать пути решения этой проблемы. Термин доступное жилье в США и Канаде относится к жилью, которое может быть

куплено или арендовано семьей со средним доходом по цене, не превышающей 30% от совокупного дохода всех членов семьи. Цена дома включает налоги, страховку и оплату жилищно-коммунальных услуг. В США и Канаде понятие «доступный» не является однозначным, оно может меняться в зависимости от ряда сопутствующих факторов. Например, понятие «доступность» часто включает или связано с понятием «транспортная доступность», поскольку для многих групп этот элемент доступности часто имеет решающее значение. И доступность зависит от некоторых других факторов, в том числе от расположения и престижности района, типа и количества этажей в здании. По стандартам современных развитых стран понятие «доступное жилье» означает, что около 80% работающих людей имеют реальную возможность купить или арендовать жилье. Основные механизмы приобретения жилья основаны на кредитно-накопительных схемах.

На основе системного анализа можно сделать вывод, что на сегодняшний день в зарубежной и отечественной практике в экономике недвижимости существует несколько классических подходов к оценке этой ключевой характеристики рынка жилья [6].

1. Одним из простейших показателей доступности жилья является покупательная способность заработной платы в рынке жилья, которая определяется соотношением среднемесячной номинальной начисленной заработной платы рабочих к средней рыночной стоимости 1 кв. м жилья. Этот подход реализуется через следующие показатели: объем жилой площади, которую может приобрести физическое лицо за месячную заработную плату; коэффициент доступности жилья, лет; модифицированный коэффициент доступности жилья, индекс доступности жилья с кредитом; доля семей, имеющих возможность приобретения жилья, соответствующего социальным стандартам, за счет собственных и заемных средств.

2. Еще один подход к оценке доступности жилья заключается в определении периода (количе-

ство лет), в течение которых домохозяйству потребуется накопить средства на покупку жилья при условии, что весь его доход сберегается. При таком подходе коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение текущей среднерыночной стоимости стандартного квартала к среднегодовому доходу семьи, состоящему из трех членов.

3. Вышеупомянутые подходы не учитывают один важный фактор, который может существенно скорректировать восприятие населением доступности жилья – возможности приобретения жилья с ипотечным кредитом. Индекс доступности жилья показывает среднее неагрегированное отношение кредита к доходу домохозяйства, необходимый для покупки стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выданного на стандартных условиях. Этот показатель социально-экономической эффективности рынка, называемый «доступностью жилья». «Индекс с кредитом», широко используется в США и странах Европы, характеризуется развитой системой ипотечного кредитования.

Понятие доступности тесно связано с улучшением жилищных условий. В то же время анализируемые подходы учитывают только один способ улучшения жилищных условий – покупка жилья. Однако улучшить жилищные условия можно не только за счет покупки квартиры. Приобретение собственного жилья может привести к ухудшению жилищных условий всего домохозяйства, увеличивая долю расходов на обязательное содержание жилья в бюджете домохозяйства.

Методологическую основу исследования составляют методы статистического и системного анализа, диалектический и логический методы изучения социально-экономической действительности.

В соответствии с международно-признанной методологией ООН по правам человека программы развития населенных пунктов, существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности (табл. 1).

Концепция доступности жилья тесно связана

с улучшением жилищных условий, при этом анализируемые подходы учитывают только один способ улучшения жилищных условий – приобретение жилья. Однако условия жизни могут быть улучшены не только за счет покупки жилья.

Для формирования нового подхода к понятию доступности жилья рассмотрим доступность жилья на основе способов приобретения и финансирования жилья при наличии фактической (в течение одного года) необходимости улучшения жилищных условий.

В отечественной и зарубежной теории различаются подходы к определению уровня доступности жилья, но решение проблемы обеспечения населения жильем зависит в первую очередь от платежеспособности потребителей на рынке жилья. Платежеспособность потребителей, в свою очередь, определяется соотношением и динамикой уровня доходов населения и цен на жилье.

Соотношение между ценами на рынке жилья и доходами населения характеризуется доступностью жилья и может быть рассчитано как показатель доступности, определяющий способность населения приобретать жилье.

Для оценки доступности жилья за рубежом используются различные социальные индикаторы, в том числе фактор доступности. Крупнейшая база данных Numbeo содержит самую обширную информацию показателей о жилье в разных странах и городах. Основным показателем этой базы является доступность жилья.

Варианты улучшения жилищных условий

Для формирования нового подхода к понятию доступности жилья будем рассматривать доступность жилья, исходя из способов приобретения и способов финансирования жилья при наличии фактической (в течение года) потребности в улучшении жилищных условий.

Для домохозяйства, состоящего из нескольких человек, возможны три варианта приобретения жилья:

1. Покупка жилья родителями или получение

Таблица 1. Классификация рынков жилья по критерию доступности.

Категория рынка	ЖДК (Жилье, Доступность, Критерий) Значение, лет
Доступное жилье	< 3
Жилье умеренно недоступно	3–4
Приобретение жилья серьезно не по карману	4–5
Жилье крайне недоступно	> 5

права собственности в наследство. Самый привлекательный и простой, с финансовой точки зрения, вариант.

2. Покупка собственного жилья; реализация этого варианта возможна двумя способами: либо накапливать средства на покупку квартиры, либо взять ипотеку. С финансовой точки зрения, необходимы сбережения на первоначальный взнос (30 % от стоимости приобретаемой недвижимости). Для домашнего хозяйства ипотека – это экстремальные финансы, так как они забирают 40% дохода семьи из бюджета.

В течение длительного периода (15 – 20 лет) семье придется много откладывать, чтобы обеспечить своевременные выплаты по ипотеке.

Чрезвычайные ситуации в семье (развод, болезнь, потеря работы, сокращение доходов, смерть член домохозяйства и т. д.) делают выплаты по ипотеке невозможными.

3. Арендная плата за жилье, в этом случае арендаторами становится семья. Все больше домохозяйств выбирают аренду как основной способ улучшения жилищных условий. Следует отметить, что имущество – это огромная ответственность, требующая постоянных усилий для сохранения его ценности. Это препятствует подвижности человека, препятствует его свободному перемещению. Аренда квартиры во всех странах мира – один из самых доступных способов получить крышу над головой. Именно наем, а не покупка собственных домов, часто является единственно возможным решением жилищной проблемы.

Также следует отметить, что вопрос доступности жилья актуален для рассмотрения с точки

зрения доступности (достаточности) жилищного фонда: его качественные параметры, уровень благоустроенности и комфортности, возраст имеющегося в районе жилья, возможности трудоустройства, близость к средствам размещения, доступность объектов образования, здравоохранения, медицинской, социальной, рекреационной и другой инфраструктуры, транспорта и связи.

Следует отметить, что вопрос доступности жилья также актуален для рассмотрения с точки зрения доступности жилого фонда (достаточность предложения с точки зрения уровня комфортности объектов).

Таким образом, анализ показывает, что разработка новых подходов к оценке доступности жилой недвижимости должна происходить как с точки зрения дохода, так и с точки зрения возможности приобретать жилье с использованием различных механизмов (аренда, покупка), а в плане физического доступность жилья с качественными характеристиками, востребованными населением.

Сегментация рынка недвижимости по комфорт-классам

Фонд развития жилищного строительства России и Российская гильдия риелторов предложили классификацию сегментов рынка жилой недвижимости, а также основные критерии классификации жилья к определенному классу объектов. В настоящее время этим пользуется большинство профессиональных участников рынка.

Основные критерии деления жилых помещений по категориям в соответствии с этой классификацией являются [5]:

- архитектура;
- материал стен;
- объемно-планировочные решения;
- внутренняя отделка общественных мест;
- общая площадь квартир;
- инженерное обеспечение;
- придомовая территория и безопасность;
- инфраструктура дома;
- варианты парковки.

Также существует ряд дополнительных критериев.

Исходя из этих факторов, выделяют две основные категории квартир – массового спроса и повышенного спроса. Эти типы жилья также имеют деление. Квартиры для массового покупателя включают экономичные и комфорт-класса, а жилые комплексы второго типа включают бизнес- и элит-классы.

Таким образом, на уровне федерального законодательства социальные нормы общей площади жилья рассчитываются следующим образом: при наличии одного арендатора, проживающего отдельно – ему предоставляется площадь 33 м². 42 м² требуется минимум для двух человек. Если семья состоит из трех человек, каждый из них должен получать не менее 18 кв. метров, но в любом случае они должны получить в распоряжение не менее 16 квадратов.

При этом, согласно официальной статистике, на конец 2018 г. средняя площадь жилых помещений на 1 жителя России составила 25,8 кв. м, что уже превышает социальную норму [2].

При этом стандартная площадь 25,2 квадратных метра на человека соответствует бизнес-классу по приведенной выше классификации жилья, что не соответствует существующей действительности. Более того, анализ структуры населения России по обеспеченности жильем показывает, что около 70% населения проживает в условиях, не соответствующих социальным нормам, принятым в Российской Федерации и нуждаются в их улучшении, более 90% населения живут в условиях, не отвечающих стандартам, принятым в развитых странах. Около

25% населения проживает в очень стесненных условиях – менее 12 м² на человека. Несмотря на некоторую дифференциацию по городам, в целом положение с жильем для населения в РФ можно признать крайне неблагополучным. В связи с этим для уточнения критериев принятия управленческих решений в жилищной сфере представляется целесообразным рассмотреть международные нормы и критерии сегментации жилой недвижимости рынка по степени доступности.

Анализ мирового опыта сегментации рынка жилой недвижимости по комфортности и классов доступности показывает, что основное различие между классами жилья зависит, прежде всего, от среды обитания, созданной застройщиком.

Основные критерии отнесения жилого объекта к тому или иному классу комфортности в включает в себя:

1. Развитость деловой, развлекательной, социальной и транспортной инфраструктуры района. Постройка должна быть компактной и содержать максимальное количество полезных предметов, которые должны находиться на максимально доступном расстоянии. Чем комфортнее жилье, тем ближе к нему офисные и хозяйственные помещения, территории под размещение безвредных экологически чистых производств. Рядом должны быть расположены магазины, детские сады, школы, фитнес-клубы, поликлиники, кафе, рестораны и т.д. Путешествия за пределами округа должны требоваться не для решения повседневных общих задач, а, например, для участия в различных культурных мероприятиях. Такой подход к развитию жилой недвижимости направлен на решение актуальной проблемы транспортной загруженности.

2. Объемно-планировочные решения. Квартиры повышенного класса комфортности отличаются эргономичностью, организацией пространства и функциональностью. Внутренняя планировка предусматривает полное использование каждого квадратного метра, чтобы исключить возможность «пустых зон». Однако стандартная рас-

кладка русской квартиры предполагает разделение на отдельные комнаты, которые соединены между собой коридорами. Во многих квартирах в стартовой планировке нет ни кладовой, ни гардеробной. Наличие таких макетов приводит к снижению эффективности использования жилплощади, а низкий уровень комфортности жилья, даже несмотря на формальную доступность необходимой площади. При этом будущий владелец такой квартиры должен платить за дополнительную площадь, которая не будет использоваться в будущем. Еще одна особенность высоко-комфортности жилья в мире — это наличие общего пространства в квартире; обычно эта функция выполнена гостиной, совмещенной с кухней. Количество комнат в квартире обычно считается по количеству спален, общая площадь не учитывается.

3. Использование энергосберегающих технологий и экологически чистых материалов в строительстве жилых помещений.

Строительство энергоэффективных домов, т. е. зданий с предельно низким энергопотреблением, предполагает, прежде всего качество работ, связанных с возведением ограждающих конструкций, применением современных, более энергоэффективных материалов и конструктивных решений в области теплоизоляции (особенно узлов и стыков), систем вентиляции, остекления, электроснабжения, освещения и других инженерных систем дома, выгодная ориентация здания на местности.

Проживание в зданиях с повышенной энергоэффективностью более комфортно, чем эксплуатация типовых жилых домов, так как качество строительства и материалов, используемых в таких объектах намного выше, чем в типовом корпусе, а эксплуатационные расходы на содержание и обслуживание объекта, связанного с использованием энергетических ресурсов, значительно ниже.

Также следует отметить, что немаловажным фактором, обеспечивающим комфортность эксплуатации жилого фонда является свойство, отно-

сящееся к тому или иному классу жилья, заключается в экологичности материалов постройки, применяемых при возведении ограждающих конструкций и отделке. Этот фактор становится все более значимым в связи со сформировавшимся спросом горожан, особенно крупных городов, на здоровый образ жизни, правильное питание, профилактику хронических заболеваний, улучшение качества жизни.

4. Совокупность критериев, связанных с использованием транспортных средств: наличие транспортных средств на придомовой территории, организация парковочных мест, удобство маневрирования и т. д.

В данном случае имеется в виду не просто организация парковки на территории объекта жилищного строительства. Уменьшение количества автомобилей в непосредственной близости от жилых домов обеспечивает более комфортное размещение и эксплуатация придомовой территории. Подземная организация транспорта и логистические потоки используются на объектах повышенного уровня комфортности, когда внутрирайонные территории полностью освобождены от присутствия автомобилей и отданы пешеходам.

Кроме того, используются парковочные решения, позволяющие более эффективно использовать пространство. Например, это возможность оборудовать парковочные места, парковочной системой при размещении автомобилей друг над другом.

5. Наличие в комплексе дополнительных площадей бытового назначения.

Доступность складских помещений на придомовой территории или в объекте жилищного строительства — будь то кладовая в подвале или отдельно стоящее здание, также повышает комфорт эксплуатации жилой недвижимости и, на наш взгляд, определяет класс объекта. Такие места, например, на стоянке. Жители могут приобрести «личный склад» и решить проблему хранения. Чаще всего помещение для хранения предлагается к продаже по существенно более

низкой цене за квадратный метр, чем в квартирах.

Все чаще застройщики предлагают другие способы повышения комфортности проживания в квартире, привнося необходимые элементы в повседневной жизни в общественных местах. Например, залы с бильярдными столами планируются в подъездах, детских комплексах, зимние сады, спортивный инвентарь и т. д.

Таким образом, критерии, предложенные Фондом развития жилищного строительства России и Российской гильдией риелторов для сегментации рынка жилой недвижимости по доступности с целью обеспечения комфортного проживания населения поверхностны и не соответствуют современным мировым тенденциям.

Несоответствие проявляется как в количественных (площадь), так и в качественных характеристиках (принципы критериев отнесения жилья к тому или иному классу комфортности и доступности). Кроме того, большое количество основных и дополнительных критериев отнесения жилья к тому или иному классу значительно усложняют применение этой классификации на практике.

Следует отметить, что в связи с выявленными несоответствиями сегментация объектов жилой недвижимости рынка по критерию доступности на основе существующих социальных норм, а использование этих критериев при принятии управленческих решений будет тормозить развитие жилищной сферы, не позволит достичь желаемых результатов по улучшению качества жизни населения и развитие рынка жилой недвижимости.

Процесс совершенствования сегментации рынка жилой недвижимости по критерию доступности связано с двумя методологическими направлениями работы:

- выделение сегментов рынка недвижимости по классам комфортности;
- анализ доступности данных классов жилья для населения.

Алгоритм расчета доступности жилья

Для расчета коэффициентов доступности жилья в различных сегментах целесообразно скорректировать существующую методику определения общей площади жилья и его среднюю стоимость в соответствии с фактической средней стоимостью 1 м² жилья и средняя площадь двухкомнатной квартиры в зависимости от рассматриваемого сегмента. Мы предлагаем выделить несколько этапов расчета индекса доступности жилья для определенного сегмента рынка соответствующей группы граждан в зависимости от среднемесячного уровня дохода на душу населения:

Этап 1. На основании статистических данных определяем среднюю площадь условной двухкомнатной квартиры для каждого из выбранных сегментов рынка. Рынок жилой недвижимости города можно разделить на 4 сегмента: стандарт, комфорт, бизнес и элита (люкс) [1; 8].

Этап 2. На основе изучения рынка жилья определяем среднюю стоимость 1 м², и так для каждого из выделенных сегментов рынка.

Этап 3. Рассчитываем индекс доступности жилья для каждого сегмента рынка, а также по каждой группе граждан в зависимости от среднемесячного уровня доходов на душу населения в соответствии с формулой (1):

$$AI' = (C_{seg} \cdot S_{qseg}) / (I_{pc} \cdot 3 \cdot 12), \quad (1)$$

где AI' (индекс доступности) – индекс доступности определенного сегмента рынка для соответствующей группы граждан в зависимости от среднемесячного дохода на душу населения;

C_{seg} – (стоимость сегмента) – это стоимость 1 м² жилья на соответствующем рынке сегмент, руб.;

I_{pc} (доход на душу населения) – среднедушевой ежемесячный доход для каждой группы населения, группа, взятая по нижнему пределу, руб.;

S_{qseg} (площадь сегмента) – средняя площадь двухкомнатной квартиры в соответствующем

сегменте рынка (кв.м.).

3 – количество домохозяйств, чел.

12 – количество месяцев в году.

Этап 4. На основе расчетов для интерпретации результатов необходимо сформировать матрицу доступности объектов жилой недвижимости в различных сегментах рынка.

Кроме того, считаем целесообразным предложить метод расчета доступности арендного жилья в отдельных сегментах рынка для граждан с разным среднемесячным уровнем дохода на душу населения. Для этого предлагается воспользоваться предложенным выше способом.

Индекс доступности арендного жилья в различных сегментах рынка для граждан с разным среднемесячным доходом на душу населения рассчитывается по следующей формуле (2):

$$IRA' = (Agi - Msm) \cdot 3 / (Arc \cdot Sqseg), \quad (2)$$

где IRA' (индекс доступности арендной платы) – индекс доступности арендного жилья для определенного сегмента рынка для соответствующей группы граждан в зависимости от уровня среднемесячного среднедушевого дохода;

Arc (средняя стоимость аренды) – это месячная стоимость 1 м² арендного жилья ing для соответствующего сегмента рынка, руб.;

$Sqseg$ (площадь сегмента) – средняя площадь двухкомнатной квартиры в соответствующем сегменте рынка, м²

Agi (среднегрупповой доход) – среднедушевой месячный доход каждой группы населения, взятый за нижнюю границу, руб.;

Msm – месячный прожиточный минимум в регионе, руб.;

3 – количество членов домохозяйства, чел.

Методику расчета данного показателя можно представить в несколько этапов:

Этап 1. На основании статистических данных

определяем среднюю площадь условной двухкомнатной квартиры для каждого из выделенных сегментов рынка.

Этап 2. На основе изучения рынка жилья определяем среднемесячную стоимость арендной платы за 1 м², причем по каждому из выделенных сегментов рынка.

Этап 3. Рассчитываем индекс доступности арендной платы за жилье для каждого сегмента рынка, а также для каждой группы граждан в зависимости от уровня среднемесячного дохода на душу населения в соответствии с формулой (2).

Этап 4. На основе расчетов для интерпретации полученных результатов необходимо сформировать матрицу арендной доступности объектов жилой недвижимости в различных сегментах рынка.

Выводы

Анализ показал, что разработка новых подходов к оценке доступности жилья объектов недвижимости должны иметь место, как по доходам населения, так и по возможности приобретения жилья, используя различные механизмы (аренда, покупка), а также с точки зрения физической доступности жилых объектов с качественными характеристиками, востребованными населением.

Анализ рынка по критерию доступности жилья, как на покупку, так и на аренду, показывает, что для приблизительно 40% жителей России жилье практически недоступно в связи с низкими доходами. Кроме того, 20% жителей могут позволить себе только жилье стандарт-класса и 20% жителей могут арендовать жилье комфорт-класса. Использование предложенных методов определения доступности жилой недвижимости на основе сегментации позволит улучшить понимание процессов, происходящих на рынке, скорректировать основные направления государственной жилищной политики, разработать комплекс мер и механизмов, направленных на успешное развитие рынка жилой недвижимости в целом.

Библиографический список

1. Гаврилова В. В., Шайтура С. В. Интеллектуальная обработка информации в области оценки недвижимости // Славянский форум. — 2012. — 1 (1). — С. 164–171.
2. Зарецких А. А., Шальнев О. Г., Точилина Е. А. Методы и модели оценки жилой недвижимости // Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. — 2019. — 1 (16). — С. 141–145.
3. Кадастр недвижимости и мониторинг земель / Розенберг [и др.]. — Бургас, 2020.
4. Морщинина Н. И. Инновационная экосистема услуг на рынке жилой недвижимости // Бюллетень транспортной информации. — 2021. — 7 (313). — С. 16–25.
5. Оценка земли и недвижимости : Учебное пособие / С. В. Шайтура [и др.]. — Болгария : Бургас.
6. Рычкова А. П. Специфика ценообразования на рынке жилой недвижимости и факторы влияющие на стоимость жилой недвижимости // Экономика и менеджмент инновационных технологий. — 2013. — 4 (19). — С. 15.
7. Тиндова М. Г. Анализ динамики рынка жилой недвижимости на региональном уровне // Заметки ученого. — 2020. — № 12. — С. 294–301.
8. Шайтура С. В., Гаврилова В. В., Сумзина Л. В. Геоинформационный анализ данных об объектах недвижимости : Монография. — Бургас, 2018.