

УДК 332.142.4

АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ

Коростин С.А.

*ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет»,
Волгоград, e-mail: s.a.korostin@yandex.ru*

Произведен анализ региональных рынков недвижимости, выявивший основные тенденции развития жилищного строительства в регионах на фоне сохраняющегося низкого среднероссийского показателя доступности жилья и незначительного повышения обеспеченности жильем на душу населения, высокой доли ветхого и аварийного жилого фонда в регионах. Установлена взаимосвязь развития регионального рынка жилой недвижимости с характером, динамикой и показателями социально-экономического развития региона. В составе регионов России выявлены лидеры и аутсайдеры по уровню обеспеченности жильем населения, спроса и предложения на рынке жилой недвижимости, стоимости жилья, развитию жилищного строительства, наличию свободных площадей под застройку, объемам вводимого нового жилья. На основе анализа механизма ценообразования определены основные факторы, влияющие на стоимость жилья, главными среди которых являются доходы населения в экономически более развитых регионах и себестоимость строительства в экономически менее развитых регионах, усиливающие их дифференциацию по уровню обеспеченности и качеству жилья. С учетом скорректированной динамики макроэкономических показателей сделан вывод об отсутствии фундаментальных причин для сохранения высоких темпов роста ипотечного рынка и угрозе снижения объемов возводимого жилья в регионах без реализации стимулирующих мер региональной жилищной политики и поддержки жилищного сектора экономики региона органами региональной и местной власти.

Ключевые слова: региональный рынок жилья, жилой фонд, жилищное строительство, региональная экономика, доступность жилья, обеспеченность жильем населения, жилищная проблема, региональная жилищная политика

ANALYSIS OF INDICATORS FOR REGIONAL MARKET DEVELOPMENT IN RESIDENTIAL REAL ESTATE AND HOUSING AFFORDABILITY IN REGIONS OF RUSSIA

Korostin S.A.

Volgograd State University, Volgograd, e-mail: s.a.korostin@yandex.ru

The analysis of regional real estate markets revealed main trends in the development of housing construction in the regions on the background of persistently low average national indicator of housing affordability and a slight increase of housing provision per capita, a high proportion of old and dilapidated housing stock in the regions. The article states interrelation between development of regional real estate market and character, dynamics and indicators of socio-economic development of the region. In structure of Russian regions the article identifies leaders and outsiders in terms of housing provision, demand and supply in residential real estate market, cost of housing, housing construction development, availability of construction sites to be developed, volume of new housing. Based on the analysis of the pricing mechanism the author of the article identified the main factors affecting the cost of housing. The key factors are income of the population in more economically developed regions and cost of construction in less economically developed regions; these factors are reinforcing their differentiation in terms of availability and quality of housing. Taking into account corrected dynamics of macroeconomic indicators it could be concluded that there are no fundamental reasons for maintaining high rate of growth in the mortgage market and a threat of decrease in volumes of housing being built in the regions without implementation of stimulus measures in regional housing policy and support of housing sector of regional economy by regional and local authorities.

Keywords: regional housing market, housing stock, housing construction, regional economy, housing affordability, housing provision per capita, housing problem, regional housing policy

Действенность мер региональной жилищной политики последних лет, спроецированная на ситуацию угрозы обострения экономического кризиса, выразилась в том, что по итогам 2014 года во многих регионах достигнут рекордный уровень предложения вновь вводимого и строящегося жилья. Но устойчивость роста в жилищном строительстве оказалась под угрозой экономического кризиса, вызванного политикой

санкций западных стран и снижением цен на нефть, обрушившими курс рубля и обусловившими на долгий период высокую волатильность российской национальной валюты, что поменяло приоритеты на рынке жилой недвижимости. Замедление экономического роста, наблюдаемое в третьем и четвертом квартале 2014 г., до 0,2% и нулевого значения соответственно с сохранением этой тенденции на первую половину

текущего года, сопровождающееся ростом цен на продукты и товары первой необходимости в сочетании со снижением реальных доходов населения, ставят девелоперов и покупателей жилья в затруднительное положение. Так как все больше жилья приобретается по ипотеке, становится очевидной необходимость стабилизирующих мер жилищной политики, способных поддержать жилищное строительство и региональные рынки жилья, поскольку устойчивый рост данного сектора в предшествующем периоде существенно стимулировал развитие экономики регионов и в состоянии демпфировать замедление ее роста [6].

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в России в 2014 году было выдано более 1 млн ипотечных кредитов на общую сумму в 1,76 трлн рублей. Это в 1,23 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,3 раза – в денежном выражении [7], в 2013 году количество выданных ипотечных кредитов и их общая сумма выросли по сравнению с 2012 годом в 1,17 раза и в 1,29 соответственно [5]. Это наглядно демонстрирует спрос на жилье даже в условиях кризиса, т.к. оно для россиян является наиболее значимым имуществом, составляющим основу благополучия, способом хранения сбережений и инвестирования.

Начиная с 2010 г. роль ипотеки в финансировании жилищного строительства и развития региональных рынков жилья неуклонно возрастает, поскольку по данным Росреестра все большее количество сделок с жильем совершаются по механизму ипотеки, при помощи которой регистрируется каждое четвертое право собственности в сделках с жильем. В новостройках доля сделок с ипотекой по некоторым объектам превышает 50 и даже 70 процентов объема продаж. Принимая во внимание снижение месячных темпов роста выдачи ипотечных кредитов в 2014 году с 52% в январе до 13% в ноябре, для учета степени влияния ажиотажного спроса к концу года на общую тенденцию развития региональных рынков жилой недвижимости необходимо рассмотреть предшествующий период и выявить основные закономерности их развития и экстраполировать ее на нынешнее состояние жилищного строительства.

Состояние региональных жилищных рынков в 2013 году, на наш взгляд, достаточно адекватно демонстрируют возможности его дальнейшего развития после преодоления экономического кризиса, начавшегося в конце 2014 года, поскольку в его первой половине наблюдалось снижение спроса, обусловленное недостаточностью стимулирующих мер со стороны жилищной политики. Предшествующий спад росту ипотечного рынка

в 2013 году был обусловлен наблюдающейся со второго квартала тенденцией снижения ипотечных ставок, достигших своего максимального значения – 12,9% в марте 2013 года, после чего их стало понижать большее количество участников ипотечного рынка благодаря снижению стоимости фондирования и улучшению ситуации с ликвидностью по сравнению с 2012 годом. Другой значимой тенденцией, повлиявшей на снижение ставок по ипотечным кредитам, следует считать рост ипотечного портфеля на балансах банков, который на 01.10.2013 года составил 2398,8 млрд рублей, что превышает аналогичный показатель 2012 года почти на 32% [3].

В 2013 году самая высокая процентная ставка по рублевым ипотечным кредитам, равная 13,2%, была зафиксирована в республике Хакасия, а самая низкая, составившая 11,6%, в Курганской области при среднероссийском показателе, находящемся в диапазоне 12,4–12,8%, характерном для 56 регионов России, в состав которых вошли Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская и Московская области. В этих условиях рост количества выданных кредитов и объемов кредитования зафиксирован в 80 российских регионах по сравнению с всего лишь тремя регионами (Республика Ингушетия, Ненецкий автономный округ и Амурская область), где наблюдалось некоторое снижение. За 2013 год в Москве, Московской, Тюменской и Челябинской областях, а также Республике Татарстан было выдано самое большое количество ипотечных кредитов, что в совокупности составило 21,8% от всех ипотечных кредитов, выданных в Российской Федерации. Лидерство этих регионов по ипотечному кредитованию характеризуется как устойчивое, поскольку в 2012 году данный показатель составил 22,3% [5].

Наряду с количеством выданных кредитов важное значение имеет объем ипотечного кредитования, рост которого также неравномерен для различных регионов, где лидеры демонстрируют примерно 30-процентное превышение над среднероссийским показателем роста. В Санкт-Петербурге он составил 25%, в Москве – 28%, Московской области – 32%, Ростовской области – 40%, Астраханской области – 54%, Калининградской области – 57%. Увеличение количества выданных ипотечных кредитов и объемов кредитования и обусловили рост цен на жилье в номинальном и реальном выражении, который начался в 2012 г. и продолжился в 2013 г., но не носил спекулятивного характера вследствие роста предложения вновь вводимого жилья на первичном рынке. По своей сути этот рост был корректировкой цен с поправкой на инфляцию, поскольку практически ей и соответствовал, что можно расценивать как позитивный фактор, т.к.

это не ухудшение показателя доступности жилья в регионах.

Несмотря на рост жилищного строительства и стимулирование ипотечного кредитования, перспективы региональных рынков жилья в период 2010–2014 гг. находились под влиянием общего тренда развития экономики России, хотя и со свойственной для исследуемого сектора инерцией. Если в 2010 г. рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России составил 4,5%, а в 2011 г. остался практически таким же – 4,3% при снижении инфляции с 8,8% до 6,6%, опустившись на рекордно низкий уровень со времён распада СССР, то в 2012 г. рост экономики замедляется до 3,3% с сохранением инфляции на уровне 6,6%. На протяжении 2013 г. в России происходит дальнейшее снижение роста экономики из-за структурных проблем и снижения инвестиционной активности, когда ВВП увеличился лишь на 1,3% при уровне инфляции 6,5%, мало изменившейся с 2011 г. [2]. Это и сформировало существенные факторы замедления роста строительного сектора в предрекризисный 2013 г., когда объем выполненных строительных работ в сопоставимых ценах снизился на 1,1% по отношению к 2012 г., а темпы роста количества договоров долевого участия граждан остались на минимальных уровнях 2009 г.

Увеличение объемов жилищного строительства в условиях замедления экономического роста в 2012–2013 гг. также имело свои особенности, поскольку обеспечивалось во многом за счет индустриального жилищного строительства, рост в котором составил 6,6% против 17,3%, характеризующих индустриальное жилищное строительство. В 2013 г. наблюдалось сохранение предшествующих тенденций развития региональных рынков жилой недвижимости по схемам финансирования и структуре ввода жилья. По этим критериям по сравнению с предыдущими годами существенных изменений не произошло, поскольку в объемных показателях стабильно доминировало индивидуальное жилищное строительство (до 49% от всего введенного объема), осуществляемое за счет собственных и заемных средств населения, а в количественных показателях преобладало доленое строительство жилья (до 45,2% всех построенных квартир), финансируемое населением регионов при бюджетном финансировании порядка 2,5–4,0% [1].

При сравнении региональных рынков жилой недвижимости видно, что больше всего жилья введено в Центральном федеральном округе (ЦФО) и Приволжском федеральном округе (ПФО) – по 13% от всего возводимого в стране жилья. При этом в ЦФО основная часть возводимого жилья приходится на Московскую область, жилищное строительство которой так успешно

развивается за счет его выноса во внешнюю зону столичной агломерации, где достаточно много свободных площадей под застройку, что снижает цены и повышает доступность жилья. В ПФО высокие показатели жилищного строительства достигаются отчасти из-за продолжения действия программ поддержки строительства в Республике Татарстан. Вслед за ЦФО и ПФО лидерские позиции удерживает Южный федеральный округ (ЮФО) во главе с Краснодарским краем, его 6% возводимого жилья осуществляется благодаря инвестициям в олимпийские стройки, увеличению доходов населения и платежеспособного спроса в регионе.

Анализ региональных рынков жилья будет неполным без сравнения его стоимости по регионам, среди которых бесспорные лидеры столичные города – Москва и Санкт-Петербург с низкой безработицей и высокими доходами населения в сравнении с другими регионами. Эти факторы обуславливают и оборотную сторону их опережающего экономического развития – проблема доступности жилья, т.к. в Москве и Санкт-Петербурге показатели обеспеченности населения жильем находятся на самом низком уровне – 18,6 кв. м на человека, что на 2,5 кв. м меньше, чем в среднем по России, хотя во многом это объясняется высокой плотностью населения и дефицитом свободных земель для массовой застройки в черте города. В Северо-Кавказском федеральном округе (СКФО), напротив, цены на жилье одни из самых низких, что обусловлено высокой безработицей, низкими доходами населения, самой высокой по России обеспеченностью жилыми помещениями, предпочтением индивидуального домостроения [4].

Общие тенденции развития российского рынка жилой недвижимости и региональные особенности ценообразования в 2013 г. определили в регионах ситуацию и уровень цен на первичном и вторичном рынках жилья. На первичном рынке жилья цены росли в Москве (111,34%), Санкт-Петербурге (106,96%), Кировской (115,61%), Московской (101,97%) и Омской (112,48%) областях, Алтайском крае (112,22%) и еще 68 регионах, из всех 74-х показавших рост регионов в 33-х он был выше инфляции. На фоне этого снижение цен наблюдалось лишь в 6 регионах, наибольшее – в Сахалинской области (98,51%), Республике Карелия (98,06%), Камчатском крае (97,06%). На вторичном рынке жилья цены росли в Москве (101,37%), Санкт-Петербурге (102,13%), Магаданской (127,78%) и Московской областях (102,04%), Карачаево-Черкесской Республике (118,01%) и Республике Коми (117,71%) – итого в 78 регионах, в т.ч. в 41 из них выше инфляции. Падение цен происходило лишь в Вологодской

(99,75%) и Тверской (97,14%) областях, Ненецком автономном округе (99,29%), Республике Алтай (98,78%) [5]. Приводя исследуемые тенденции к усредненному значению, можно сделать вывод, что рост цен на жилье соответствовал уровню инфляции и не повлиял на ухудшение показателя доступности жилья в большинстве регионов, сохранявших в период 2010–2013 гг. на первичном и вторичном рынках стабильные значения индекса доступности жилья.

Подводя итог исследованию рынков жилой недвижимости и доступности жилья в регионах, необходимо отметить, что за 2010–2014 гг. достигнуто существенное улучшение их состояния и определены направления дальнейшего развития. Несмотря на некоторое снижение значений показателей состояния региональных рынков жилья в середине исследуемого периода, в 2013 г. посредством реализации мер жилищной политики на уровне регионов в большинстве из них наблюдался стабильный и плавный рост по всем основным показателям, что произошло благодаря комплексному подходу, стимулирующему спрос и предложение одновременно по нескольким взаимосвязанным направлениям: активизация жилищного строительства, снижение ставок по ипотечным кредитам, совершенствование механизма долевого и кооперативного строительства, реализация программ реконструкции ветхого жилого фонда и расселения аварийного жилья, развитие институтов градостроительного регулирования, модернизация концепции пространственного устройства пригородных территорий с выбором малоэтажного домостроения в качестве одного из главных приоритетов развития жилищной сферы региона.

Реализуемые меры поддержки жилищного строительства и регулирования региональных рынков жилья дают основание полагать, что воздействие текущего экономического кризиса на жилищный сектор будет намного ниже прогнозируемых в начале кризиса и он достаточно быстро восстановится в среднесрочной перспективе, предлагая жителям региона современное и комфортабельное жилье по доступным ценам, которое реально улучшит условия жизни. Но для этого в условиях ощутимого снижения темпов роста ипотечного рынка и угрозы сокращения объемов возводимого жилья в регионах необходимо сохранить масштаб реализации мер региональной жилищной политики и уровень поддержки развития жилищного сектора со стороны органов региональной и местной власти.

Список литературы

1. Арсаханова З.А., Шамилев С.Р. Анализ жилищных условий в регионах РФ – важное условие благосостояния населения // Современные проблемы науки и образования. –

2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-14286 (дата обращения: 09.04.2015).

2. Википедия. Экономика России: История с 2010 года [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/> (дата обращения 08.04.2015).

3. Гордин И.А., Учинина Т.В., Валов В.А. Анализ тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6; URL: www.science-education.ru/120-15320 (дата обращения: 07.04.2015).

4. Коростин С.А. Особенности и тенденции развития регионального рынка малоэтажного домостроения // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2013. – № 1 (22). – С. 96–97.

5. Коростин С.А. Реализация региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения: проблемы, решения, перспективы. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2014. – 275 с.

6. Коростин С.А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / И.А. Гришин, С.А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2012. – № 2(21). – С. 85–91.

7. Новые известия. Экономика: Ипотека установила очередной рекорд [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.newizv.ru/economics/2015-03-04/215907-ipoteka-ustanovila-ocherednoj-rekord.html> (дата обращения: 07.04.2015).

References

1. Arsakhanova Z.A., Shamilev S.R. Analiz zhilischnyh uslovij v regionah RF – vazhnoe uslovie blagosostoyaniya naseleeniya, Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya, 2014, no. 5, Available at: www.science-education.ru/119-14286 (accessed 9 April 2015).

2. Vikipediya. Ekonomika Rossii: Istoriya s 2010 goda, Available at: <https://ru.wikipedia.org/wiki/> (accessed 8 April 2015).

3. Gordin I.A., Uchinina T.V., Valov V.A. Analiz tendenciy razvitiya rynka ipotecnogo zhilischnogo kreditovaniya v Rossii, Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya, 2014, no. 6, Available at: www.science-education.ru/120-15320 (accessed 7 April 2015).

4. Korostin S.A. Osobennosti i tendencii razvitiya regionalnogo rynka maloetazhnogo domostroeniya, Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta, Vol. 3: Ekonomika. Ekologiya, 2013, no. 1(22), pp. 96–97.

5. Korostin S.A. Realizaciya regionalnoy zhilischnoy politiki razvitiya maloetazhnogo domostroeniya: problemy, resheniya, perspektivy [Implementation of regional housing policy in the development of low-rise housing: problems, solutions, prospects]. Volgograd, Izd-vo VolGU, 2014, 275 p.

6. Grishin I.A., Korostin S.A. Sovremennye podhody k razrabotke i realizacii gosudarstvennoy politiki v sfere resheniya zhilischnoy problemy rossijskih regionov, Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta, Vol. 3: Ekonomika. Ekologiya, 2012, no. 2(21), pp. 85–91.

7. Novye izvestiya. Ekonomika: Ipoteka ustanovila ocherednoj rekord, Available at: <http://www.newizv.ru/economics/2015-03-04/215907-ipoteka-ustanovila-ocherednoj-rekord.html> (accessed 7 April 2015).

Рецензенты:

Орехова Е.А., д.э.н., доцент, заведующая кафедрой экономической теории, МБОУ ВПО «Волжский институт экономики, педагогики и права», г. Волжский;

Фролов Д.П., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой маркетинга, ФГАОУ «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград.