

Исследование региональной структуры рынков жилья в России

Косарева Н.Б. Фонд «Институт экономики горда» kosareva@urbaneconomics.ru

Туманов А.А. «Институт экономики горда» tumanov@urbaneconomics.ru

Сиваев Д.С. «Институт экономики горда» sivaev_d@urbaneconomics.ru

Ключевой особенностью рынка недвижимости является его локальный характер. Это объясняется тем, что определяющим качеством недвижимости как товара является неперемещаемость. В итоге для любого объекта недвижимости местоположение является ключевым фактором формирования стоимости, а следовательно рыночное равновесие, а значит и равновесная цена объектов недвижимости формируется на каждом территориальном рынке обособленно. Абсолютное большинство существующих на данный момент исследований, посвящённых анализу доступности жилья и развития рынка жилья, рассматривают российский рынок в целом. Однако, для формирования государственной политики в таком социально значимом секторе, как жилищная сфера, необходим переход к более детальному анализу, позволяющему составить картину территориальной структуры рынка.

Сотрудниками Института экономики города была произведена классификация регионов по состоянию рынка жилья. Такой подход является новым для российской практики, однако стоит понимать, что и он не является точным с точки зрения пространственной организации рынка. Большинство классических исследований рынка недвижимости исходят из того, что локальные рынки недвижимости в большинстве случаев не выходят за границу одного населённого пункта. Однако, на сегодняшний день в России нет статистической базы, позволяющей перейти на уровень анализа рынков отдельных городов в масштабах всей страны. Кроме того, для целей формирования жилищной политики порой достаточно понимать региональные тенденции.

Для построения классификации регионов были использованы 3 параметра: уровень потребности в жилье в регионе, уровень предложения жилья на первичном региональном рынке жилья, доступность жилья в регионе. Выбор такого набора показателей было обусловлено тем, что они должны отражать рыночное равновесие каждого из рассматриваемых рынков, поскольку потребность и доступность жилья описывают состояние платёжеспособного спроса, в то время как ввод жилья отражает состояние предложения. Более подробно опишем использовавшиеся показатели.

1. Потребность в жилье оценивалась с помощью показателя обеспеченности общей площади жилья (м²/чел), рассчитанного, как общий объём жилищного фонда без

ветхих и аварийных зданий на душу населения. Для расчёта использовались данные Росстата за 2008 год. Предполагается, что чем ниже обеспеченность, тем выше потребность в жилье.

2. Предложение жилья на первичном рынке оценивалась с помощью среднегодового показателя ввода жилья на душу населения, рассчитанный по данным за 2006-2008 гг. (тыс. м²/чел). Для расчёта показателя использовались данные Росстата.

3. Доступность жилья оценивалась как доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, рассчитанного ИЭГ на основании данных Росстата, Банка России, АИЖК за 2008 год.

Все субъекты Российской Федерации были разделены на 3 группы по каждому из параметров в соответствии со следующими правилами:

Для доступности жилья и предложения жилья:

$$R_i = \begin{cases} \text{"низкая"}, y_i < 0,75y_{avg}, \\ \text{"средняя"}, 0,75y_{avg} \leq y_i \leq 1,25y_{avg}, \\ \text{"высокая"}, y_i > 1,25y_{avg}, \end{cases} \quad (4.2)$$

а для показателя потребности в жилье:

$$R_i = \begin{cases} \text{"высокая"}, y_i < 0,75y_{avg}, \\ \text{"средняя"}, 0,75y_{avg} \leq y_i \leq 1,25y_{avg}, \\ \text{"низкая"}, y_i > 1,25y_{avg}, \end{cases} \quad (4.3)$$

где R_i - наименование группы, к которой относится регион i по параметру потребности в жилье;

y_{avg} - среднее нормированное значение показателя, за которое принималось значение в среднем по Российской Федерации;

y_i - нормированное значение показателя для региона i , которое рассчитывалось по формуле:

$$y_i = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}, \quad (4.4)$$

где y_i - нормированное значение показателя для региона i ;

x_i - исходное значение показателя для региона i ;

x_{\min} - минимальное значение показателя;

x_{\max} - максимальное значение показателя.

Классификация осуществлялась в соответствии с актуальным административно-территориальным делением России. Ввиду отсутствия данных из анализа были исключены Республики Чечня и Ингушетия и Чукотский автономный округ.

Рассмотрим регионы с высокой потребностью в жилье (Таблица 1). Среди них выделяется группа 1: Ямало-Ненецкий и Ханты-Мансийский автономные округа, а так же примыкающая к ним Астраханская область. Эти нефтедобывающие регионы характеризуются высокой потребностью в жилье, сопровождаемой высокой его доступностью и относительно высоким предложением. Такая ситуация свидетельствует о высоком потенциале развития данных рынков, который обеспечивается сочетанием высокого уровня доходов населения, активностью строительной отрасли, а также большой потребностью в улучшении жилищных условий. Ханты-Мансийский АО описывается высоким уровнем миграционного прироста (3,4 чел. на 1000 населения)¹, что объясняет большее предложение жилья, чем в Ямало-Ненецком автономном округе, где наблюдается миграционный отток (1,2 чел. на 1000 населения). Кроме того, рынки в обоих рассматриваемых автономных округах описываются очень высокой активностью (в 2008 году в оборот было вовлечено 7% жилого фонда). Факт попадания в данную группу Астраханской области требует дополнительного исследования параметров развития локального рынка.

В группу 2 выделяются республики Алтай и Тыва, в которых потенциально высокая потребность в жилье не реализуется как из-за низкой платежеспособности населения, так и из-за низкой доступного жилья. Это свидетельствует о плохом состоянии рынков в данных регионах, где низкая обеспеченность жильём сопровождается минимальной активностью на рынке как со стороны спроса, так и со стороны предложения (доля сделок с жильём ниже средней по России: Алтай – 3,6 %, Тыва – 3,4%).

К группе 3 относятся регионы Северного Кавказа (Республики Дагестан, Кабардино-Балкария) и Дальнего Востока (Республики Саха (Якутия), Бурятия и Забайкальский край). Низкое предложение жилья в этих регионах при условии высокой потребности и высокой доступности отражает одно из двух явлений: либо отсутствие желания приобретать жильё со стороны платёжеспособных домохозяйств, что подтверждается миграционным оттоком населения во всех регионах данной группы, кроме Дагестана², либо высокие административные барьеры в строительном секторе и

¹ Справочные данные по миграционному приросту населения в 2007 году и доле сделок с жильём в 2008 году по регионам Российской Федерации приведены в приложении В и Г.

² В Дагестане миграционный приток составил в 2007 г. 0,34 чел. на 1000 человек

низкая активность рынка (в Дагестане доля сделок с жильём рекордно низкая по России - 2%, в Кабардино–Балкарии и в Забайкальском крае – 3,1%) .

Следует отметить, что ни один из региональных рынков жилья в России не описывается высокой потребностью в жилье и высоким предложением в сочетании с низкой доступностью. Это явление объясняется тем, что строительные компании не готовы осуществлять строительство в регионах, где отсутствует платёжеспособный спрос, даже при условии низкого уровня жилищной обеспеченности населения.

Таблица 1 - Регионы с высокой потребностью в жилье

Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	1. Республика Алтай 2. Республика Тыва	1. Кабардино-Балкарская республика 2. Забайкальский край 3. Республика Бурятия	1. Республика Дагестан 2. Республика Саха (Якутия)
Среднее			1. Ямало-Ненецкий АО
Высокое		1. Астраханская область	1. Ханты-Мансийский АО

В категорию регионов со средним уровнем потребности в жилье попало 60 регионов из 81 региона, включенного в классификацию (Таблица 2).

В группу 4 можно выделить регионы, жилищные рынки которых по результатам классификации можно назвать наиболее благополучными, так как на них высокое предложение жилья дополняется высокой или средней доступностью и средним уровнем потребности, что оставляет перспективу для дальнейшего роста. К ним относятся нефтедобывающие регионы, отличающиеся высокой степенью рыночной активности: республики Татарстан (доля сделок с недвижимостью – 5,8%) и Башкортостан (5,9%), Тюменская область (7,0%), Ненецкий АО³; а так же динамично развивающиеся Белгородская и Калининградская области, которые кроме того выделяются одними из высочайших темпов миграционного прироста (Калининградская область - 4,56 чел. на 1000 человек населения, Белгородская область - 8,07). Ближе примыкают к этой группе Челябинская область, рынок которой несмотря на средний уровень предложения является

³ Данные по доле сделок с жильем в Ненецком АО отсутствуют.

очень перспективным (доля сделок с жильём – 6,2%, миграционный прирост населения - 1,5 чел. на 1000 человек населения).

Таблица 2 - Регионы со средней потребностью в жилье

Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	<ol style="list-style-type: none"> 1. Алтайский край 2. Владимирская область 3. Волгоградская область 4. Ивановская область 5. Иркутская область 6. Кировская область 7. Костромская область 8. Приморский край 9. Республика Адыгея 10. Республика Карелия 11. Республика Мордовия 12. Удмуртская Республика 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Амурская область 2. Брянская область 3. Курганская область 4. Пермский край 5. Республика Калмыкия 6. Республика Хакасия 7. Тульская область 8. Ярославская область 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Архангельская область 2. Еврейский автономный АО 3. Камчатский край 4. Карачаево-Черкесская республика 5. Магаданская область 6. Мурманская область 7. Республика Коми 8. Сахалинская область 9. Хабаровский край
Среднее	<ol style="list-style-type: none"> 1. г. Москва 2. Калужская область 3. Нижегородская область 4. Новосибирская область 5. Республика Мари Эл 6. Ульяновская область 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вологодская область 2. Оренбургская область 3. Орловская область 4. Пензенская область 5. Ростовская область 6. Рязанская область 7. Самарская область 8. Саратовская область 9. Томская область 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кемеровская область 2. Красноярский край 3. Омский край 4. Свердловская область 5. Ставропольский край 6. Тамбовская область 7. Челябинская область
Высокое	<ol style="list-style-type: none"> 1. г. Санкт – Петербург 2. Краснодарский край 3. Чувашская республика 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Белгородская область 2. Калининградская область 3. Республика Башкортостан 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ненецкий АО 2. Республика Татарстан 3. Тюменская область

Обратная ситуация сложилась в категории регионов, которые составляют группу 5. В этих субъектах средний уровень потребности в жилье сопровождается низким предложением и низким уровнем доступности жилья. К ним относятся преимущественно депрессивные регионы Центральной России (Владимирская, Вологодская, Ивановская, Костромская области) и Поволжья (Республики Мордовия и Удмуртия), а также Алтайский край, Приморский край и Республики Карелия и Адыгея. К этой группе примыкает Тульская область, попавшая в число регионов со средним уровнем доступности жилья, но незначительно превосходящая регионы группы 5 по абсолютному значению; и регионы со средним уровнем предложения - Ульяновская область и Республика Мари Эл, которые лишь незначительно превосходят регионы группы 5 в абсолютном выражении показателя и имеют миграционный отток населения (Мари Эл – 1,45 чел. на 1000 человек населения, Удмуртия – 2,0).

В группе 6 оказались преимущественно северные и дальневосточные регионы. В этих регионах средний уровень потребности в жилье и высокая доступность сочетаются с низким уровнем предложения на рынке. Такая ситуация объясняется тем, что население не нацелено на приобретение жилья в этих регионах из-за тяжёлых условий жизни и желания перебраться в центральную часть России. Это подтверждается красноречивыми данными о миграционном оттоке населения в регионах данной группы: (Архангельская область – 3,65 чел. на 1000 человек населения), Коми – 5,86, Мурманская область – 5,7, Камчатский край – 4,4, Магаданская область – 14,04) Застройщики, понимая такую тенденцию, не инвестируют в эти рынки, что сдерживает предложение, а низкий спрос способствует поддержанию относительно низкого уровня цен, что ведёт к повышению доступности. К этой группе стоит отнести рынок Республики Калмыкии и Амурской области, поскольку несмотря на несколько более низкую доступность эти регионы имеют схожие с группой 6 демографические тенденции (миграционный отток в Калмыкии – 9,31 чел. на 1000 человек населения, в Амурской области – 3,99).

В группу 7 вошли Краснодарский край, Чувашская республика, г. Санкт – Петербург, г. Москва, Калужская, Нижегородская и Новосибирская области. Все эти регионы относятся к инвестиционно привлекательным, что способствует росту рыночной активности и отражается в высоком или среднем уровне предложения жилья. Кроме того, эти регионы активно привлекают мигрантов (миграционный прирост населения в Москве - 4,85 чел. на 1000 чел. населения, в Санкт-Петербурге - 4,61, в Краснодарском крае - 7,14). Однако сдерживающим фактором для развития данных рынков является низкая доступность жилья, причиной которой выступает высокий уровень цен (Санкт-Петербург,

Краснодарский край, Москва) или недостаточно высокие доходы населения (Чувашская республика).

В группу 8 выделяются регионы, рынки жилья которых оказываются средними по всем рассмотренным параметрам. Это преимущественно регионы центральной России: Вологодская, Оренбургская, Орловская, Пензенская, Ростовская, Рязанская, Самарская, Саратовская области и Томская область. К этой же группе прилегают регионы с более высокой доступностью жилья: Кемеровская область, Красноярский край, Омская, Свердловская, Ставропольская, Тамбовская области; и регионы с низким уровнем предложения: Ярославская, Курганская, Брянская области.

Если обратить внимание на регионы с низкой степенью потребности в жилье (Таблица 3), можно провести сравнение городов федерального значения с соседними областями: Московской и Ленинградской. Ситуация в Ленинградской области отличается от Санкт-Петербурга лишь меньшим уровнем потребностей населения в жилье (более высоким значением показателя обеспеченности жильем), в то время как рынок Московской области превосходит московский ещё и по уровню предложения и доступности жилья. Это подчёркивает тот факт, что московский рынок сильно ограничен, в то же время расположенный по соседству рынок Подмоскovie способен предоставить застройщикам достаточно большой выбор земельных участков, что во многом предопределяет более высокую степень доступности жилья и более высокое предложение жилья на рынке. Рынок Московской области является весьма перспективным благодаря как высокой потребности в жилье в регионе, так и привлечению спроса, не реализованного в Москве. Между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью происходят схожие процессы, однако контраст не столь велик.

Именно Московская, Ленинградская и Липецкая области формируют группу 9. В этих регионах высокий уровень миграционного прироста стимулирует высокое рыночное предложение (миграционный прирост населения в Московской области составил в 2007 г. 10,42 чел. на 1000 человек населения, в Ленинградской области - 7,16, в Липецкой области - 2,49). Однако, как и в группе 7, главным ограничителем рынка является высокий уровень цен, а так же высокая обеспеченность жильём.

Таблица 3 - Регионы с низкой потребностью в жилье

Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	1.Тверская область	1.Псковская область	1.Республика Северная Осетия – Алания

			2. Смоленская область
Среднее		1. Воронежская область 2. Новгородская область	1. Курская область
Высокое	1. Липецкая область 2. Ленинградская область	1. Московская область	

Остальные регионы с высоким уровнем обеспеченности можно объединить в группу 10. Это регионы, в которых рынок жилья характеризуется весьма низкой активностью и относительной насыщенностью спроса при данном уровне доходов населения. Такая ситуация свидетельствует о застое рынка, который может негативно сказываться на экономике региона. В будущем это может привести к ухудшению ситуации с доступностью жилья в более благополучных по этому параметру регионах данной группы (Республика Северная Осетия-Алания, Курская и Смоленская области), как уже произошло в Тверской области, и происходит в Псковской области (показатели доступности снижаются на протяжении последних 3 лет). Новгородская и Воронежская области находятся в промежуточном положении. Если рынки этих регионов будут динамично развиваться в дальнейшем, они имеют возможность присоединиться к Московской Ленинградской и Липецкой областям в группе 9. Наибольшие шансы на это есть у Воронежской области, в которой за последние 3 года наметился стабильный рост доступности жилья, а так же ввода нового жилья.

Подводя итог проведённого исследования, стоит отметить, что дифференциация региональных рынков жилья по параметрам рыночной активности, наличия платёжеспособного спроса и доступности приобретения жилья для населения является очень существенной. Этот факт подчёркивает недопустимость применения унифицированного подхода при формировании жилищной политики, в частности при определении целевых показателей по вводу жилья. Кроме того, было обнаружено, что состояние рынка жилья во многом определяется общим состоянием экономики региона, а так же демографическими тенденциями, преобладающими в регионе, которые могут и должны использоваться в качестве ориентиров при формировании дифференцированной жилищной политики. Полученные результаты свидетельствуют о важности исследования проблем доступности жилья в разрезе как минимум субъектов Российской Федерации, не ограничиваясь анализом на общероссийской уровне.

Список использованной литературы

1. Green R, Malpezzi S. Primer on U.S. Housing market and housing policy, The Urban Institute Press. Washington D.C., 2003.
2. Freeman A, Chaplin R, Whitehead C. "Rental Affordability: A Review of International Literature", Discussion Paper 88, Property Research Unit Department of Land Economy, University of Cambridge, 1997.
3. Hancock, K.E. "Can pay? Wont pay?" or Economic Principles of "Affordability", Urban Studies, Vol 30, No. 1, pp. 127-145, 1993.
4. Schnare A.B., Struyk R.J. "Segmentation in Urban Housing Markets" Journal of Urban Economics 3, 1976.
5. Косарева Н.Б., Туманов А.А. "О текущей ситуации на рынке жилья". Экономическая политика №2, апрель 2009.
6. Основы ипотечного кредитования. Научн. ред. и рук. авт. колл. Н.Б. Косарева. – Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2007.
7. Федеральная целевая программа "Жилище" на 2002 - 2010 годы. Утверждена Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675.