ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332.72

Н.Е. Елкина
Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор М.И. Беркович

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СТРУКТУРНО-ФАКТОРНЫЙ ПОДХОД

В статье предложена комплексная оценка состояния регионального рынка жилья, включающая объем жилищного фонда, динамику ввода и обеспеченности жильем, анализ инвентаризации свободных земельных участков, структуру ввода жилья, средние цены на первичном и вторичном рынке жилья в зависимости от характеристик недвижимости.

Рынок жилой недвижимости, оценка влияния факторов.

The article presents an integrated assessment of the regional housing market, including the volume of housing Fund, the dynamics of input and housing, analysis of the inventory of vacant lands, the structure of housing, average prices in the primary and secondary housing market depending on the characteristics of the property.

Residential real estate market, estimation of the factors' influence.

Рынок недвижимости как саморегулирующаяся в установившейся правовой среде система формируется под воздействием основных факторов – спроса и предложения, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция – действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, увеличение их доходов, которое приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Результатом роста спроса на недвижимость является повышение цен продажи недвижимости и арендной платы.

Спрос может предъявляться как со стороны покупателей, планирующих использовать недвижимость для непосредственного «потребления» (прежде всего проживания), так и со стороны инвесторов, рассчитывающих на извлечение денежного дохода от использования недвижимости. Что касается предложения недвижимости, то оно возникает либо со стороны ее производителей – строительных компаний (первичный рынок), либо со стороны текущих владельцев недвижимости или имущественных прав на нее.

С другой стороны, рыночная цена недвижимости, приносящей денежный доход, будет зависеть от величины собственно денежного дохода, а также от уровня рентабельности различных отраслей экономики. Такой подход к ценообразованию ярче всего проявляется в секторе недвижимости, которая создается либо покупается для извлечения из ее использования коммерческой выгоды в виде арендных платежей.

На рисунке представлены факторы, влияющие на состояние рынка жилья, которые могут быть условно разделены на макро, мезо- и микроуровни.

Макроэкономические факторы:

– физические факторы: климат, ресурсы;

– политические факторы: уровень политической стабильности, обстановка в стране;

– административные: государственная налоговая, финансовая политика, предоставление разного вида льгот, контроль землепользования, ставки арендной платы, способ зонирования, строительные нормы и правила.

Мезоуровень:

– экономические факторы: экономическая ситуация в регионе, факторы спроса (уровень занятости, величина заработной платы и доходов, платежеспособность, наличие и доступность источника финансирования, условия кредитования);

– социальные факторы: базовые потребности приобретения земли, объектов недвижимости (площадь), тенденции изменения численности населения, размеры семьи, тенденции изменения образовательного уровня и уровня преступности;

– административные: региональная налоговая, финансовая политика, предоставление разного вида льгот, порядок согласования разрешительной документации.

Следует отметить наличие дифференциации по указанным факторам, как по странам, так и по регионам внутри стран. Также имеют место определенные отличия уровня жизни населения и стоимости жилья внутри конкретного региона между муниципальными образованиями.

Третий уровень факторов определяется необходимой характеристикой основного объекта недвижимости:

– площадь объекта недвижимости;

– престижность (элитное жилье или эконом-класс);

– район (экологическая обстановка района, удаленность от центра);

– цикл постройки (этап строительства, срок сдачи в эксплуатацию (для первичного рынка));

– материал постройки (кирпич, дерево, панельное домостроение, монолит и т.д.)

При этом указанные факторы подразделяются на количественные (факторы, оценка влияния которых математическими методами возможна) и качественные (влияние которых не поддается точной оценке).

Из рисунка видно, что к количественным показателям следует отнести: уровень доходов населения, объем и условия ипотечного кредитования, ввод в действие недвижимости, среднюю цену недвижимости, обеспеченность жилья, которая зависит от численности населения. К качественным показателям можно отнести: административные барьеры, налоговую политику, наличие коммунальной и транспортной инфраструктуры, характеристики местоположения.

Оценивая тенденции роста цен на первичном рынке жилой недвижимости на протяжении 10 лет за 2000 – 2010 гг. в регионе ЦФО (за исключением г. Москвы и Московской области), следует отметить, что наиболее дорогим являлось жилье в Тверской, Ярославской, и Калужской областях. В последние три года отмечен резкий рост цен в Тульской области. Что касается Костромской области, то высокий темп роста цен в 2002 – 2007 гг. способствовал ее перемещению по уровню цен на жилье в Центральном федеральном округе с 17 в 2000 г. на 7 место в 2007 г. на первичном рынке жилья и с 16 в 2003 г. на 6 место в 2007 г. на вторичном рынке жилья, что вывело Костромской регион в пятерку самых дорогих регионов Центрального федерального округа. Однако, начиная с 2007 г., отмечено снижение цен на территории Костромской области и последующая стабилизация рынка жилой недвижимости. Так, по итогам 2010 г. Костромская область занимала 14 место на первичном рынке жилья и 12 место на вторичном рынке жилья.

Такой показатель, как ввод в действие жилых домов на 1000 человек в динамике за этот период в целом по Центральному федеральному округу, существенно вырос в 2007 г. (115 % по сравнению с 2006 г.), а затем резко снизился на 11 % в 2010 г.

Ввод в действие жилых домов напрямую влияет на обеспеченность населения жильем с учетом прироста населения естественного и миграционного характера. В целях повышения обеспеченности граждан жильем разрабатываются множество программ по стимулированию жилищного строительства, в рамках реализации которых планируется отработать комплексный подход при строительстве жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, с учетом поддержки как спроса, так и предложения жилья данного типа. Предполагается, что указанный подход сбалансированной поддержки будет способствовать увеличению объемов ввода жилья эконом-класса, снижению его стоимости и увеличению количества граждан, способных самостоятельно улучшить свои жилищные условия.



Рисунок. Факторы, влияющие на состояние рынка жилья

Так, например, в соответствии с поручением губернатора Костромской области о достижении регионального показателя по вводу в эксплуатацию 200 тыс. кв. м общей площади жилых домов на территории области разработана и реализуется программа «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Костромской области в 2011 – 2015 годах».

Представляет определенный интерес выявление взаимосвязи факторов, влияющих на спрос и предложение на рынке жилья, которые установлены на основе оценки экспертов, в качестве которых привлечены руководители предприятий строительной отрасли, сотрудники кредитных организаций, агентств недвижимости. Автором проведен анализ каждого из данных показателей, а также осуществлена оценка взаимосвязи между объемом вводимого жилья и уровнем цен на рынке жилья.

В качестве оценочного показателя определен коэффициент корреляции, который рассчитывается по формуле:

$$r = (x \cdot y - \overline{x \cdot y})/(\overline{S}_x \cdot \overline{S}_y),$$

где: x, y – исследуемые величины; $\overline{S}_x$, $\overline{S}_y$ – средние квадратические отклонения x, y.

В результате проведенного анализа выявлен ряд зависимостей, характеризующих уровень развития рынка жилой недвижимости, при этом наиболее сильное влияние оказывает финансовое положение жителей конкретного региона, обеспеченность жителей этого региона жильем и ипотечное жилищное кредитование (см. таблицу).

Анализ количественных характеристик показал сильную зависимость рынка жилья, а именно: цен на первичном и вторичном рынке от обеспеченности жильем и доходов населения, т.е. те факторы, которые влияют на потребность и возможность ее удовлетворения, что позволяет формировать устойчивый платежеспособный спрос.

Оценивая качественные факторы, следует выделить административные барьеры. Проблема запредельных административных барьеров – одна из самых актуальных и дискуссионных тем в предпринимательской среде. Особенно много претензий к системе государственного регулирования выдвигают представители строительной отрасли. По результатам опросов, более 75 % строительных компаний оценивают административные барьеры на рынке недвижимости как высокие или запредельно высокие.

Представленный подход к исследованию состояния и развития рынка жилой недвижимости успешно апробирован в департаменте экономического развития Костромской области и может быть реализован в любом регионе страны.

Таблица

Итоговая таблица влияния факторов на рынок недвижимости

Факторы	Средняя цена на первичном рынке	Средняя цена на вторичном рынке	Обеспеченность населения жильем	Объем вводимого жилья
Объем вводимого жилья	– 0,079	– 0,0807	0,5743	x
Обеспеченность населения жильем	– 0,6277	– 0,6473	x	x
Денежные доходы населения	0,968	0,976	x	x
Среднемесячная номинальная заработная плата	0,967	0,972	x	x
Площадь земель населенных пунктов	– 0,1254	– 0,1499	x	x
Объемом ипотечных жилищных кредитов на душу населения	0,607996	0,597999	x	0,199123

УДК 338.12, 338.012

Е.А. Комарова
Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор М.И. Беркович

ОПЫТ ОТРАСЛЕВОГО АНАЛИЗА В СВЕТЕ ТЕОРИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА

Необходимость повышения социальных и экономических параметров и комплексного инновационного развития территориальных систем хозяйствования требует выработки обоснованной политики и стратегии регионов в отношении отраслей, формирующих их потенциал. В статье предложен подход к реформированию отраслей народного хозяйства на основе анализа их жизненного цикла и выделения функциональных особенностей отдельной мезоэкономической системы.