

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В РФ

Анисимов А.Г.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», Москва, Россия (129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26), invikt2007@mail.ru

Жилищный вопрос важен в любом регионе. Одним из главных направлений решения жилищного вопроса является формирование и развитие в регионе рынка доступного жилья. Проведенный анализ официальных статистических данных по РФ в части обзора аналитических данных по жилищному строительству позволил автору выявить современные тенденции развития жилищного строительства на общедоиндеральном уровне. Определена тенденция устойчивого роста как спроса на жилье, предложения со стороны инвестиционно-строительного комплекса, так и фактические экономико-математические тенденции ввода жилья и повышения его доступности. В статье проанализированы тенденции развития жилищного строительства с 1970 по 2012 годы, выявлены закономерности развития территориальных рынков доступного жилья в РФ. Проведен анализ ситуационного развития доступности территориальных жилищных рынков на уровне федеральных округов РФ и классификация территориальных рынков жилой недвижимости по уровню доступности.

Ключевые слова: доступное жилье, жилищное строительство, коэффициент доступности жилья

ANALYSIS OF MODERN TRENDS OF TERRITORIAL AFFORDABLE HOUSING MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION

Anisimov A.G.

FGBOU VPO «Moscow State Construction Universit»

The housing issue is important in any region. One of the main ways to solve the housing problem is the formation and development of the region's affordable housing market. The analysis of official statistics on the Russian Federation regarding the review of analytical data on housing construction has allowed the author to identify the current trends in the development of housing at the federal level. Defined as a trend of steady growth in housing demand , supply from the investment and construction of the complex, and the actual economic and mathematical trend of housing and increase its accessibility. The article analyzes the development trend of housing from 1970 to 2012, the regularities of the development of regional markets for affordable housing in the Russian Federation. The analysis of the situation of the availability of territorial housing markets in the federal districts of the Russian Federation and the classification of territorial markets residential real estate in terms of accessibility.

Keywords: affordable housing, housing, the housing affordability index

Введение

Анализ тенденций развития жилищного строительства показывает, что основная часть жилищного фонда была возведена в конце 50-х – начале 90-х годов прошлого века. В то время СССР лидировал в мире по объемам жилищного строительства: в среднем вводилось свыше 2 млн. квартир в год (по России – более 1,3 млн. квартир). Задача решалась на основе массового строительства однотипных многоквартирных домов, собираемых из блоков заводского изготовления. Такая концепция в условиях плановой экономики обеспечивала впечатляющие результаты, но при переходе к рыночным отношениям оказалась нежизнеспособной. К тому же сделанный в 50–60-х годах выбор в пользу многоквартирного крупнопанельного домостроения во многом предопределил характер современных проблем:

высокий уровень износа жилья, инженерно-коммунальных сетей, мощностей предприятий ЖКХ.

Проведенные автором исследования позволяют утверждать, что сейчас в России наблюдается период реструктуризации жилищного комплекса России и его переориентация на современные конструктивные решения и приоритет в сторону малоэтажного жилищного строительства. Таким образом, *цель исследования* – анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ.

Переход к рыночным принципам хозяйствования сопровождался разрушением сложившихся экономических связей, высокой инфляцией, сокращением ВВП, снижением доходов населения и, как следствие, резким сокращением жилищного строительства. В 1992 году объемы ввода жилья по сравнению с 1990-м сократились более чем на треть. До конца 90-х основным препятствием оставался дефицит финансовых ресурсов, как у государства, так и у большинства населения. Только с улучшением макроэкономической конъюнктуры в 2000-х годах спрос на жильё начал расти в реальном выражении. За восемь лет объёмы жилищного строительства возросли с 31,7 в 2001 году до 66 млн. м² в 2008-м, то есть на 108,2%, или на 9,3% – к 2007 г. Однако строительная отрасль всё равно заметно отстаёт от уровня дореформенного периода.

Начиная с 2009 года, наблюдается устойчивый тренд падения объемов вводимого жилья в России со средним индексом в 0,95. Эта тенденция аппроксимируется полиномиальным уравнением $y = -0,0028x^5 - 0,1288x^4 + 2,123x^3 - 14,192x^2 + 31,561x + 39,704$ с высокой достоверностью аппроксимации $R^2 = 0,9325$. Одновременно с этим видна устойчивая тенденция снижения коэффициента доступности жилья – с 5,00 в 2000 году до 3,25 в 2011 году. Более детальный анализ жилищного строительства показывает, что с увеличением темпов жилищного строительства происходит снижение коэффициента доступности жилья и наоборот.

Перейдем к дальнейшему анализу развития доступности жилья по центральному федеральному округу в части исследования ключевых федеральных территорий или лидеров жилищного строительства.

Проанализируем объемы ввода жилья в России по федеральным округам. Общая тенденция роста ввода жилья по федеральным округам за исследуемый 40 летний период может быть представлена в виде графической модели, показанной на рис.1.

Наиболее общая тенденция изменений – это преимущественный рост анализируемых показателей с 1970 по 2012 годы и падение активности ввода жилья с 2007 году. Данный тренд может быть представлен в виде полиномиальной модели третьей степени $y = -$

$22,173x^3 + 643,54x^2 - 4839,8x + 21951$ с достоверностью аппроксимации $R^2 = 0,9169$ и отражает общую картину роста объемов ввода жилья с 1970 по 2007 годы и последующий спад.

Выполненный анализ показал, что традиционно лидерами жилищного строительства являются три основных округа – южный, центральный и приволжский.

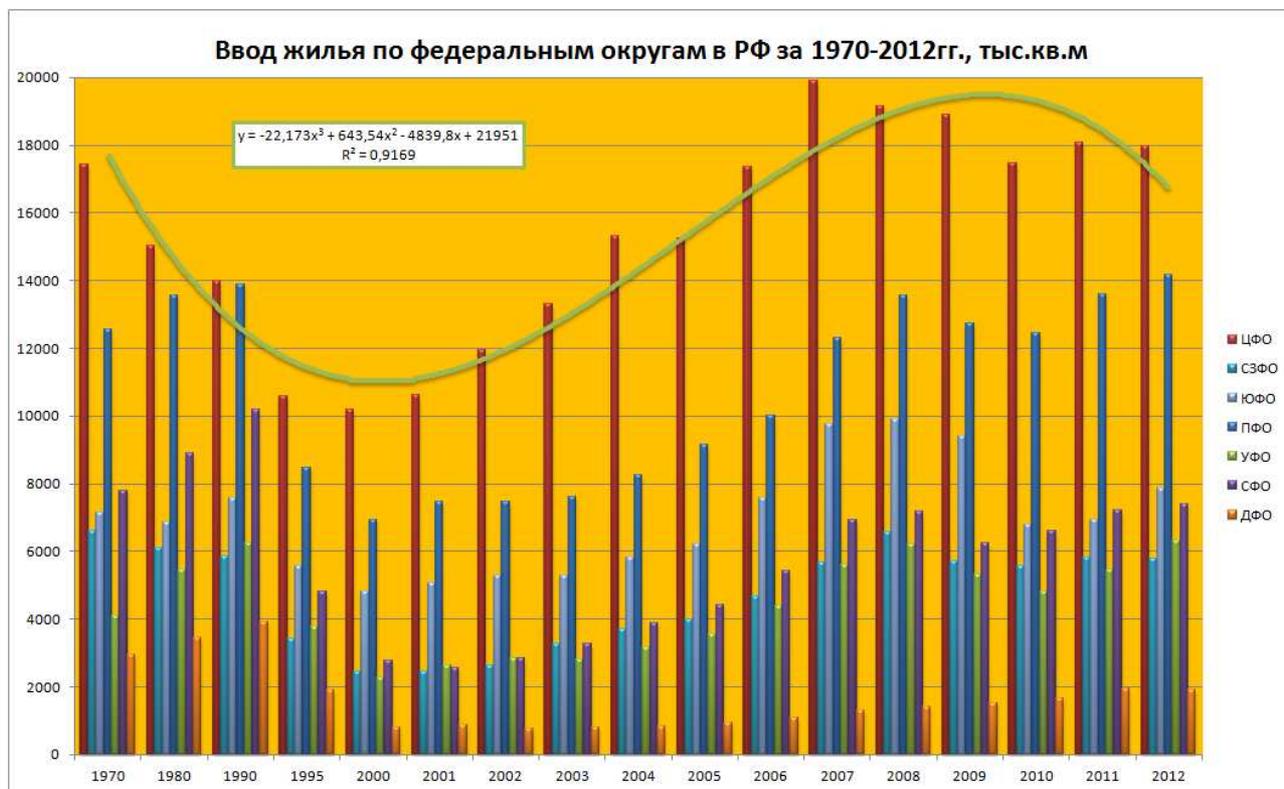


Рисунок 1 – Аналитический график основных тенденций изменения объемов ввода жилья по федеральным округам за 1970-2012 гг.

В 1970 году лидерство по вводу жилья занимал ЦФО (30%), затем ПФО (21%) и СФО (13%). В 1990 году тройка лидеров была неизменной – 25%, 23% и 15% соответственно. Однако уже в 1995 году СФО (12%) уступает третье место ЮФО (14%). Начиная с 2000 года и до 2010 года, тройка лидеров остается неизменной. Колебания долей незначительные.

Проанализируем далее ключевые федеральные территориальные рынки доступного жилья – Приволжский федеральный округ (ПФО) и Центральный федеральный округ (ЦФО) подробнее. Рассмотрим первоначально ЦФО. Общий тренд развития жилищного строительства данного округа может быть представлен в виде полиномиального уравнения.

Для данного округа характерен классический цикл развития жилищного строительства с аппроксимацией полиномиальным уравнением $y = 2,762x^5 - 128,84x^4 + 2123x^3 - 14192x^2 + 31561x + 39704$, с достоверностью $R^2 = 0,9325$. Однако доступность жилья в округе жилья довольно низкая и составляет за 2002-2012 гг. в среднем 4,25, что чуть выше

общероссийского аналогичного показателя за этот период в 4,22. Рассмотрим особенности развития данного округа (рис. 2).

Самый большой рынок жилья в ЦФО находится в Московской области и г. Москве. Структура лидеров этого рынка по годам не меняется. Далее, но со значительным отставанием следуют Белгородская, Воронежская и Липецкая области.

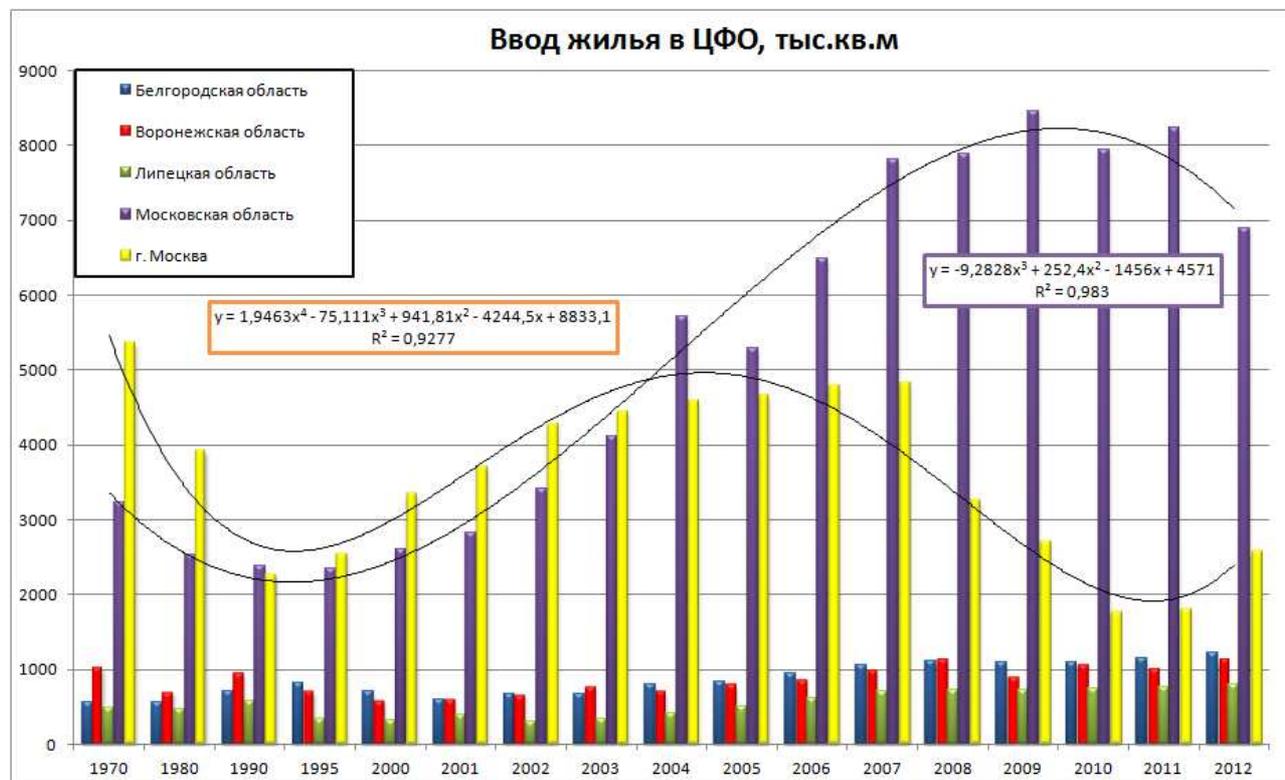


Рисунок 2 – Экономико-математическая модель тенденций развития жилищного строительства по регионам-лидерам в ЦФО за 1970-2012 гг.

Проводя анализ изменения структуры ввода жилья по регионам, можно сделать вывод, что в 2002 году основную долю имели Московская область и г. Москва (28,63 и 35,83% соответственно). В 2011 году структура лидеров ЦФО выглядит иначе. Изменения произошли за счет уменьшения доли г. Москвы (до 10,01%) и роста доли Московской области (до 45,64%). По остальным регионам изменения не столь существенны.

Сопоставляя ситуацию по вводу жилья в регионах ЦФО и доступность жилья в регионах, можно сделать вывод, что большие объемы ввода жилья не обеспечивают в данных регионах приемлемый уровень его доступности. В Москве и Московской области в 2011 году уровень доступности жилья составляет в 2011 году 5,02 и 3,97 соответственно, что выше среднего уровня по ЦФО (3,58).

Проводя ранжирование регионов ЦФО по уровню доступности жилья, ситуация с расположением регионов будет иной. Город Москва находится на последнем месте по

уровню доступности жилья в ЦФО, в то время как лидером является Курская область ($K_d=2,58$).

Рассмотрим второй по удельному весу в общем объеме ввода жилья в РФ – ПФО. Для данного округа характерен классический цикл развития жилищного строительства с аппроксимацией полиномиальным уравнением $y = 0,5416x^5 - 25,635x^4 + 430,81x^3 - 2955,3x^2 + 6780,1x + 8653,3$, с достоверностью $R^2 = 0,9067$.

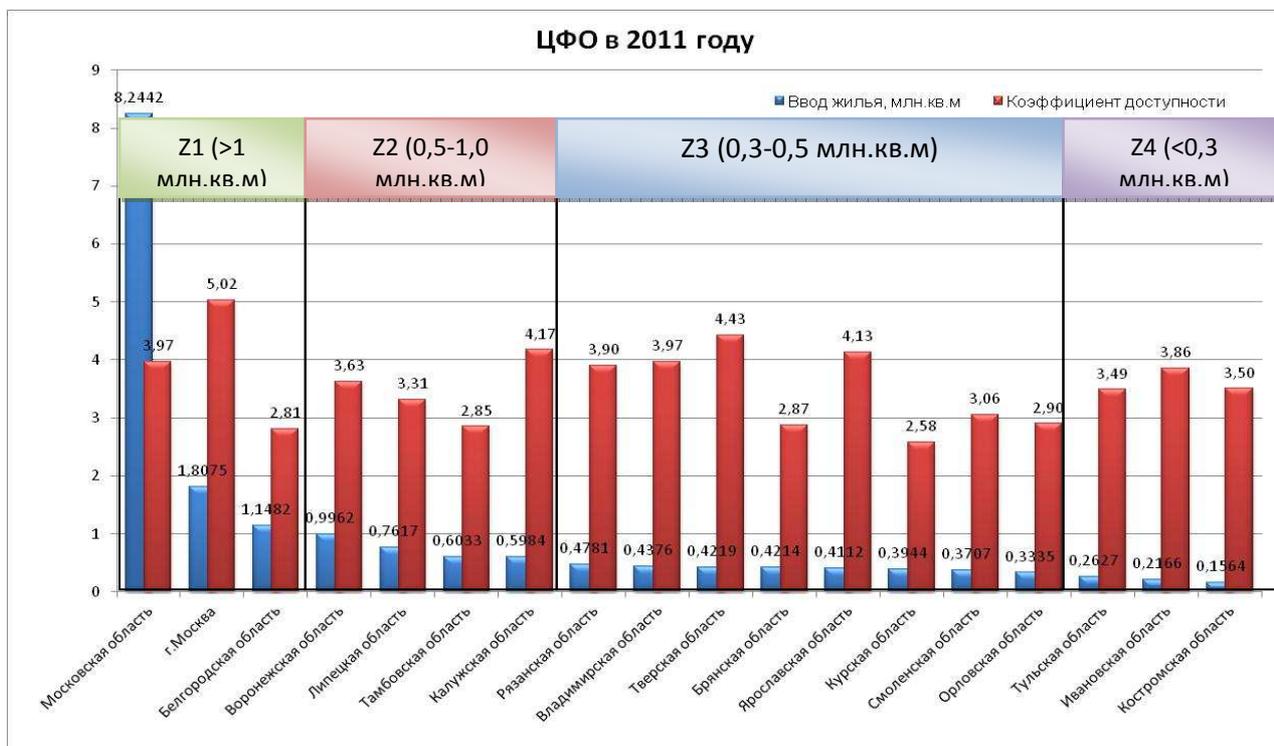


Рисунок 3 – Ранжирование территориальных рынков доступного жилья в ЦФО за 2011 год по вводу жилья

Однако доступность жилья в округе жилья довольно низкая и составляет за 2002-2012 гг. в среднем 4,16, что лучше общероссийского аналогичного показателя за этот период в 4,29. Рассмотрим особенности развития данного округа (рис. 4).

Самый большой рынок жилья в ПФО находится в республиках Татарстан и Башкортостан. Структура лидеров этого рынка по годам не меняется. Далее в числе лидеров, но со значительным отставанием следуют Нижегородская, Самарская и Саратовская области.

Проводя анализ изменения структуры ввода жилья по регионам, можно сделать вывод, что в 2002 году основную долю имели Республика Татарстан и Башкортостан (21 и 19% соответственно). В 2012 году структура лидеров ПФО выглядит следующим образом: доли лидеров уменьшились до 17 и 16% соответственно и доли Нижегородской и Самарской области выросли до 11 и 10% соответственно. По остальным регионам изменения не столь существенны.

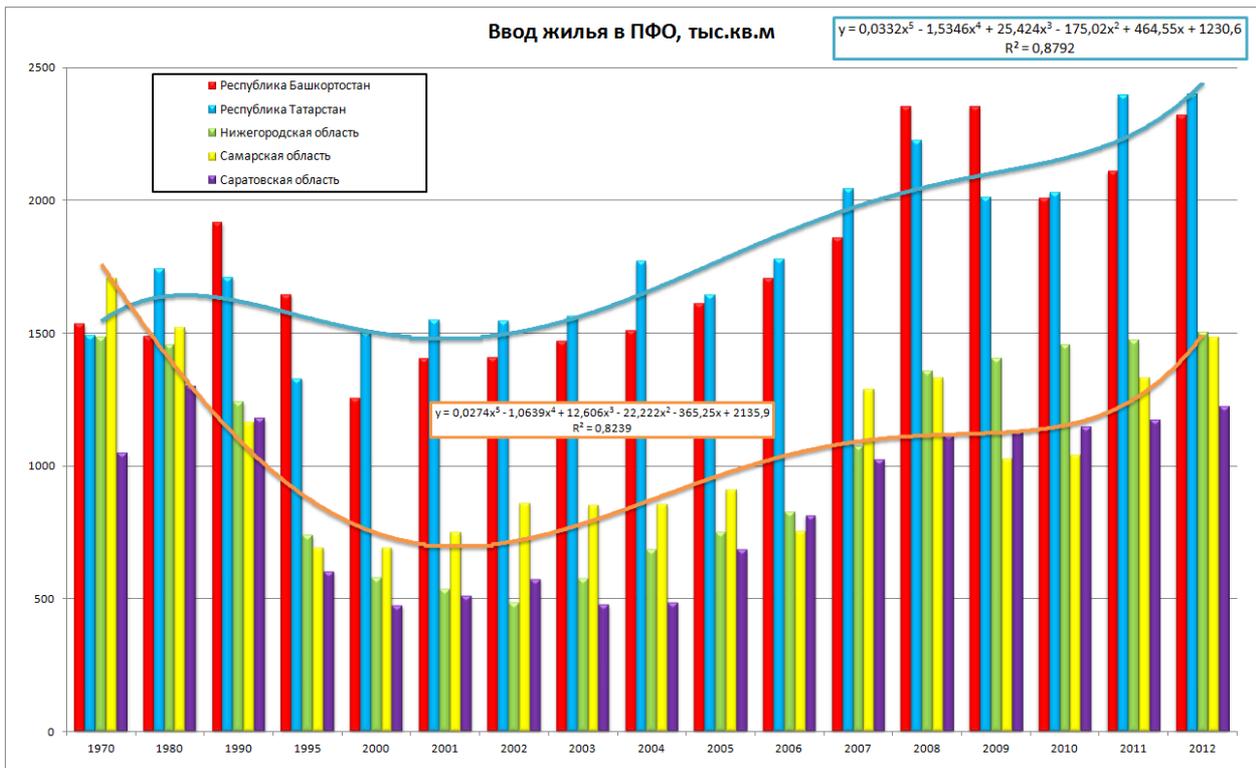


Рисунок 4 – Экономико-математическая модель тенденций развития жилищного строительства по регионам-лидерам в ПФО за 1970-2012 гг.

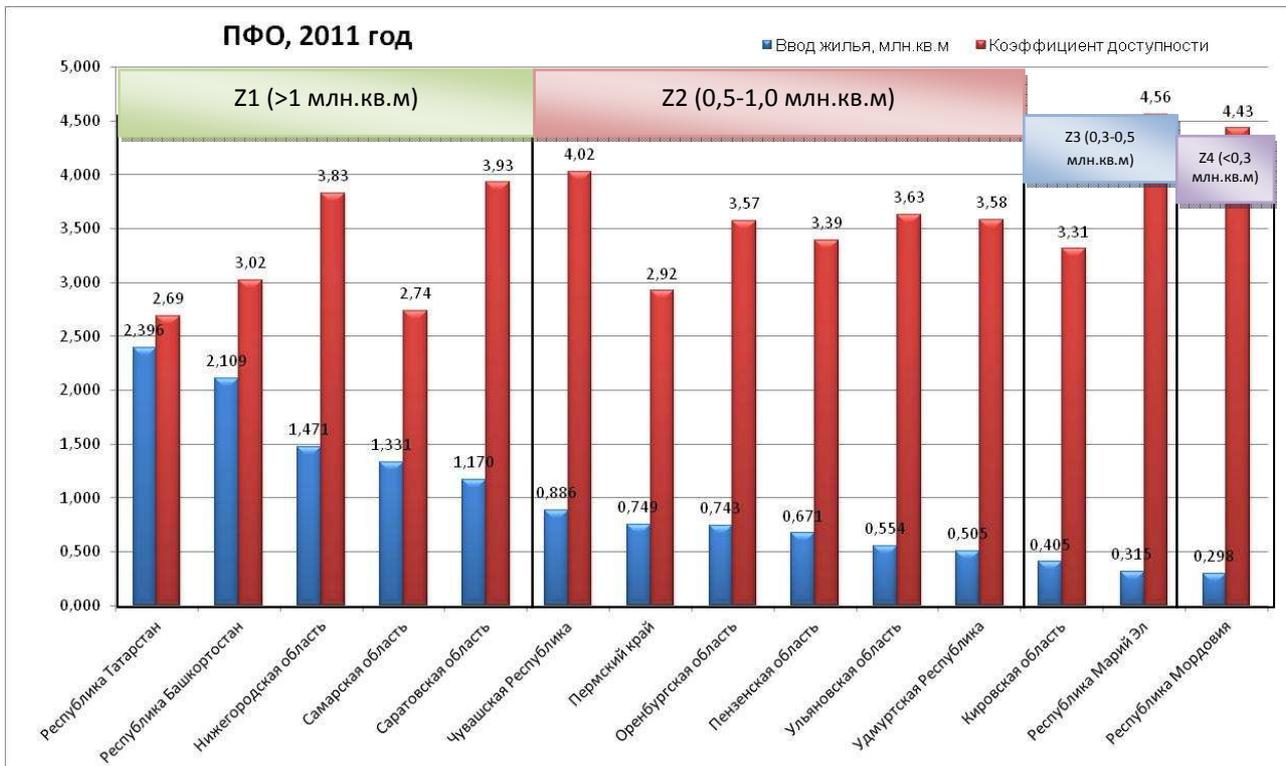


Рисунок 5 – Ранжирование территориальных рынков доступного жилья в ПФО за 2011 год по вводу жилья

Сопоставляя ситуацию по вводу жилья в регионах ПФО и доступность жилья в регионах, можно сделать вывод, что в отличие от лидеров ЦФО большие объемы ввода жилья обеспечивают в данных регионах и хороший уровень его доступности. В Татарстане и Башкортостане в 2011 году уровень доступности жилья составляет 2,69 и 3,02 соответственно, что ниже среднего уровня по ПФО (3,19). Проводя ранжирование регионов ПФО по уровню доступности жилья, ситуация с расположением регионов будет следующей (рис. 5). Лидеры ПФО по вводу жилья, за исключением Саратовской области, по уровню доступности жилья в ПФО также находятся в числе первых (Кд ниже среднего уровня по округу).

Вывод

Таким образом, проведенный анализ общих тенденций позволил выявить современные тенденции развития жилищного строительства на общенациональном уровне – тенденцию устойчивого роста как спроса на жилье, предложения со стороны инвестиционно-строительного комплекса, так и фактические экономико-математические тенденции ввода жилья и повышения его доступности. Эта тенденция аппроксимируется полиномиальным уравнением $y = -0,0028x^5 - 0,1288x^4 + 2,123x^3 - 14,192x^2 + 31,561x + 39,704$ с высокой достоверностью аппроксимации $R^2 = 0,9325$.

Анализ ситуационного развития доступности территориальных жилищных рынков на уровне федеральных округов РФ показал, что основными лидерами по вводу жилья и уровню его доступности являются ЦФО, ПФО и ЮФО.

Список литературы

1. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: дис. ... д. экон.наук. – М., 2005.
2. Индекс доступности жилья [Электронный ресурс] // Институт экономики города. – URL: <http://www.urbanecomomics.ru> (дата обращения: 13.02.2010).
3. Круглик С.И. Комплексный подход к разработке государственной политики в жилищной сфере // Экономика и управление. – 2008. - №1. – С.15-19.
4. Круглик С.И. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» - стержень государственной жилищной политики // Промышленное и гражданское строительство (электронный журнал). – 2006. - № 7.
5. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон.наук. – Пенза, 2005.

Рецензенты:

Кулаков К.Ю., д.э.н., доцент, кафедра «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.