

## СОСТАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО ПРОГНОЗА СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Иваненкова Е.Д., Рыжкова М.В.

*ФГБОУ ВПО Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск.*

Сформулирована авторская методика составления прогнозов показателей рынка недвижимости. Составлены два краткосрочных прогноза: прогноз предложения жилья (базовый и высокий, выполненный в соответствии с целевыми установками «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года») и демографический прогноз с учетом новой миграционной политики с целью выявления потребности населения в жилье. При составлении прогнозов были применены: комбинированный метод, предполагающий использование дефлятора и индекса физического объема, метод экстраполяции и метод передвижки возрастов. Сопоставление результатов прогнозов показало, что в ближайшие годы потребность населения в новом жилье не может быть удовлетворена даже при условии достижения целевых установок «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года».

Ключевые слова: экономическое прогнозирование, демографический прогноз, рынок недвижимости.

## INTEGRATED HOUSING MARKET FORECAST FOR RUSSIA

Ivanenkova E.D., Ryzhkova M.V.

*National Research Tomsk Polytechnic University*

Authors formulate original method of forecasting real estate market indicators. Two short-term forecast are compiled. The first is a forecast of housing supply in two variants: basic and high (made in accordance with the objectives set by the "Concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period up to 2020"). The second is a demographic projection according to the new migration policy that helps to identify the needs of Russian population in housing. In the projections is used the combined method, involving the use of deflators and volume indexes, extrapolations and method of classification by year of birth. Comparison of forecast's results show that in the coming years, consumer demand for new housing can not be met even if targets of "Concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period up to 2020" will be achieved.

Keywords: economic forecasting, population forecast, real estate market, housing market.

### Введение

Одной из целевых задач Правительства Российской Федерации на ближайшие годы является повышение доступности жилья для населения. Решать эту проблему в первую очередь предполагается за счет увеличения предложения на рынке, а именно – увеличения объема ввода жилья. Намерения Правительства понятны, однако развитие ситуации зависит не только от воли государства, но и от конъюнктуры рынка жилой недвижимости, а именно – от состояния спроса и предложения и предполагаемого уровня цены на квадратный метр жилья.

Целью своего исследования мы видим составление прогноза потребности населения Российской Федерации в жилье и его сопоставление с прогнозом предложения. Для этого была сформирована авторская методика составления прогнозов показателей рынка недвижимости.

### Материалы и методы исследований

Методика построения прогноза состоит в следующем:

- 1) Составлены два варианта краткосрочного прогноза предложения жилья – базовый и высокий, выполненный в соответствии с целевыми установками «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» (далее «КДР-2020») [2].
- 2) Составлен демографический прогноз с целью выявления потребности населения в новом жилье.
- 3) Сопоставлены результаты прогнозов, т.е. предложение жилья с потребностью в нем.

### Результаты исследований

Прогноз предложения был составлен комбинированным методом, который предполагает использование дефлятора и индекса физического объема (IFO). Были выбраны данные за 2010–2012 годы (объем ввода жилых домов в квадратных метрах и средняя цена квадратного метра), рассчитаны дефляторы и IFO. Для 2013 года имелись данные только о вводе жилых домов в действие за 6 месяцев (с января по июнь). На основе этой информации было рассчитано годовое значение показателя.

По данным Федеральной службы государственной статистики [6] в 2012 году за первое полугодие количество введенных в действие жилых домов составило 32 % от годового количества (21 млн кв. м. за первое полугодие, 65,2 млн кв. м. за год). Принимаем, что в 2013 году сохранятся те же темпы ввода, тогда 22,6 млн кв. м. – это 32 %, а 100 % – 70,625 млн кв. м.

Из прогноза Министерства экономического развития РФ [5] был взят дефлятор для 2013 г., который составляет 105,2 %. На основе имеющейся информации рассчитан объем ввода жилых домов в рублях (показатель предыдущего года умножен на дефлятор). Делением объема ввода в рублях на объем ввода в квадратных метрах получена средняя цена за 2013 год; посчитан IFO.

Для прогноза IFO до 2016 года принимаем, что значение в расчетном году будет равно среднему значению за предыдущие три года. Дефляторы взяты из прогноза Министерства экономического развития. Результаты расчетов приведены в таблице 1.

Таблица 1. Базовый прогноз цены до 2016 года

№	Показатель	Ед. изм.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Средняя стоимость квадратного метра	Руб.	48144	43686	48163	46775	46051	45485	44794
2	Объем ввода жилья в России	Кв. метр	58400000	62300000	65200000	70625000	75251769	80149812	85861983
3	Объем ввода	Млн. руб	2811609	2721637	3140227	3303519	3465392	3645592	3846099

	жилья								
4	ИФО	%		106,678	104,655	108,321	106,551	106,509	107,127
5	Дефлятор	%		96,80	115,38	105,20	104,90	105,20	105,50

Данный прогноз демонстрирует, что цены предложения на жилье постепенно будут снижаться, однако, медленно.

В соответствии с «КДР-2020» к 2012 году объем ввода жилья должен был быть увеличен до 100 млн кв. м., а к 2020 году достигнуть 140 млн кв. м.

Исходя из показателей «КДР-2020», начиная с 2012 года объем ввода жилых домов должен увеличиваться на 5 млн кв. м. ежегодно, при условии, что в 2012 году был достигнут планируемый уровень. Из данных, представленных выше, видно, что данный показатель не был достигнут, и теперь, чтобы прийти к 140 млн кв. м. в 2020 году, на ближайшие 4 года нужно увеличить ежегодный прирост с 5 млн до 9,775 млн. 2013 год уже нет смысла учитывать, поэтому 9,775 млн, которые должен был дать этот год, равномерно распределяем на 2014–2016 годы. Таким образом, для того, чтобы к 2020 году прийти к объему ввода жилых домов, равному 140 млн кв. м., с 2014 по 2016 год нужно увеличивать этот показатель на  $13033333 \text{ млн}$  ( $9,775 \text{ млн} + 1/3 \cdot 9,775 \text{ млн}$ ) кв. м. ежегодно, а с 2017 по 2020 на 5 млн кв. м.

Результаты расчетов – в таблице 2.

Таблица 2. Высокий прогноз цены до 2016 года

№	Показатель	Ед. изм.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Средняя стоимость квадратного метра	Руб.	48144	43686	48163	46775	39252	39123	38891
2	Объем ввода жилья в России	Кв. метр	58400000	62300000	65200000	70625000	88285102	93183145	98895316
3	Объем ввода жилья	Млн. руб.	2811610	2721638	3140228	3303519	3465392	3645592	3846100
4	ИФО	%		106,68	104,65	108,32	125,01	105,55	106,13
5	Дефлятор	%		97	115,38	105,20	104,90	105,20	105,50

Для того чтобы установить размер потребности в новом жилье, был составлен демографический прогноз на 2016 год. Предполагается, что не нужно квартир больше, чем проживает людей на территории Российской Федерации.

Для прогноза был применен метод передвижки возрастов. За базовый год был выбран 2011, т.к. не имелось всех необходимых данных за более поздний период.

Нами было получено гипотетическое число людей, которые будут нуждаться в новом жилье. Для этого мы подсчитали количество людей в трудоспособном возрасте, далее нашли сумму мужчин и женщин в возрасте от 20 до 60 лет. Складывая значения определенных ячеек из таблиц, получили, что данное количество равно 82,5 млн человек.

Согласно Распоряжению Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. N 2227-р «О государственной программе РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [3], к 2015 году доля семей, желающих улучшить свои жилищные условия, должна составить 22,5 %, а к 2017 – 37 %. Найдем среднее между этими значениями и получим значение данного показателя для 2016 года, оно равно 29,5 %. Умножением количества населения в трудоспособном возрасте (за минусом умерших за этот период стариков в возрасте старше 70 лет, т.к. их квартиры кому-то перейдут) на это число, получили, что к 2016 году 20,14 млн человек захотят улучшить свои жилищные условия.

Для того чтобы спрогнозировать прирост населения за счет миграции в 2016 году, был использован метод экстраполяции.

На основе данных с 2003 по 2012 год был построен график.

Таблица 3. Миграционный прирост, 2003–2012

Год	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Чел.	35126	39362	107432	132319	239943	242106	247449	158078	319761	294930
Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

С помощью MicrosoftExcel на график (рисунок 1) нанесены различные варианты линии тренда: линейная ( $y=29708x+18257$ ;  $R^2=0,7787$ ), экспоненциальная ( $y=41464e^{0,2281x}$ ;  $R^2=0,7466$ ), полиномиальная ( $y=-2403,1*x^2+56142x-34612$ ;  $R^2=0,8113$ ).

Решено, что больше всего в данном случае подходит полиномиальная модель. С помощью формулы  $y=-2403,1*x^2+56142x-34612$  спрогнозирован прирост населения до 2016 года. В 2013 году он составит 292174 человека, в 2014 году – 293045 человек, в 2015 году – 289110 человек, а в 2016 году – 280368 человек.

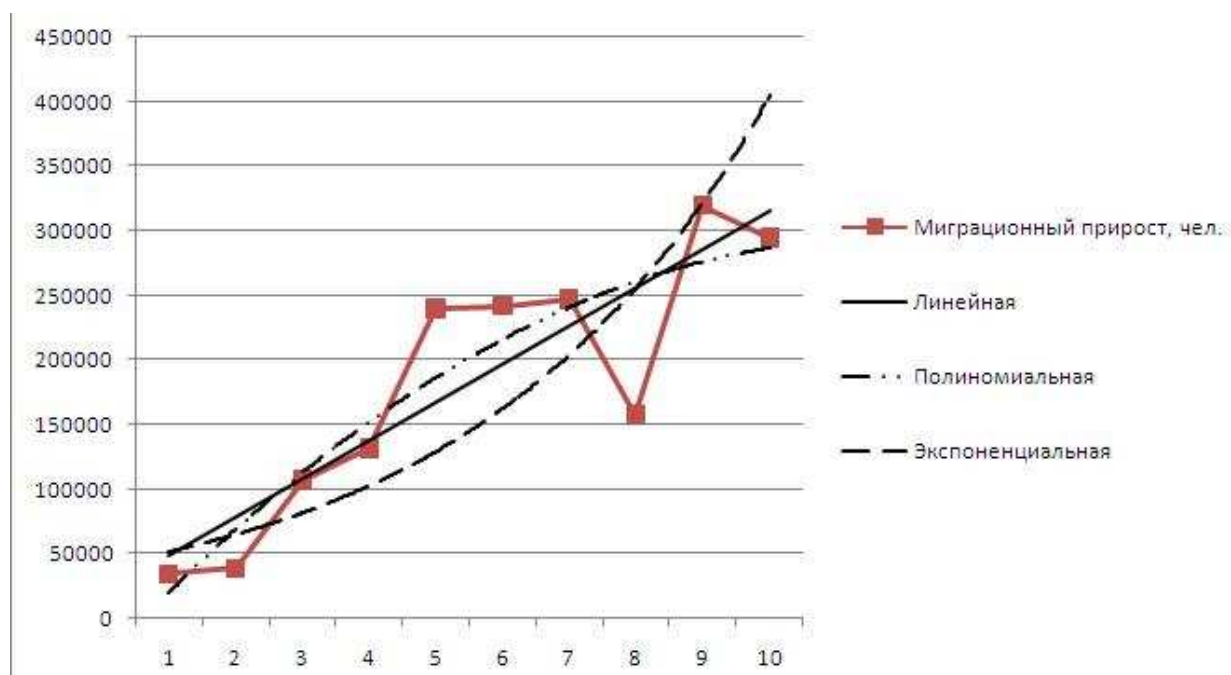


Рисунок 1. График миграционного прироста с линиями тренда

Однако, в соответствии с новой миграционной политикой, число мигрантов должно быть меньше. Согласно Распоряжению Правительства РФ от 30 ноября 2013 года №2231-р [4] в 2014 году должна быть установлена квота на выдачу иностранным гражданам и лицам без гражданства 95880 разрешений на временное проживание в Российской Федерации. Мы предположили, что квартиры будут покупать те, кто имеет вид на жительство. Поэтому в полученный ранее прогноз вместо значения за 2014 год внесли именно это число мигрантов, далее посчитали, что число мигрантов в последующих двух годах сократится на тот же процент, что и в 2014 году (32,7 %). Прогноз миграционного прироста до 2016 года с учетом новой миграционной политики получается следующий: в 2014 году – 95880 чел., в 2015 году – 94592 чел., в 2016 году – 91732 чел.

Известно, что Российская Федерация привлекает мигрантов большим количеством рабочих мест. Но получают они часто работу низкооплачиваемую, поэтому имеют меньшие доходы, чем коренное население. Логично предположить, что и процент людей, желающих купить квартиры, среди мигрантов будет значительно ниже. Предположим, что только 10 % мигрантов будут являться потенциальными покупателями нового жилья, т.е. примерно 9 тысяч человек.

Для подсчета того, сколько потребуется нового жилья в квадратных метрах, найдена сумма потенциальных покупателей (население РФ + мигранты) и умножена на федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения (18 кв. метров на человека): (20140 тыс. чел. + 9 тыс. чел.)\*18 кв. метров = 362 млн. кв. метров.

Сравнивая это значение со значениями из предыдущего прогноза, можно сделать вывод, что в ближайшие годы предложение на рынке первичного жилья будет сильно отставать от потребности в нем.

### **Выводы**

Итак, прогнозы показали, что целевые установки Правительства РФ относительно доступности жилья могут быть достигнуты к 2020 году, если в ближайшее время на рынке недвижимости произойдет сдвиг в сторону увеличения ввода жилья. Для того чтобы это произошло, необходимо обеспечить условия для существенного роста объема жилищного строительства. В этих целях создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, который на данный момент не справляется с теми задачами, которые были возложены на него. Это связано с тем, что до сих пор большая часть жилищного строительства финансируется непосредственно за счет средств населения. Т.е. для того, чтобы реализовать планы Правительства РФ в сфере жилищного строительства необходимо воздействовать не только на предложение, а, как минимум, еще и на платежеспособный спрос населения страны.

Даже целевые установки, которые даются в программных документах, и являются неадекватно оптимистичными, не решают проблему удовлетворения спроса и повышения доступности жилья.

### **Список литературы**

1. Малкин, М.Ю., Щулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. 2012. № 20. С. 2-12.
2. Материалы к Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. URL: <http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/press/doc1219662993566> (дата обращения: 01.11.2013).
3. О государственной программе РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Распоряжение Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. N 2227-р [Электронный ресурс] / ЭПС "Система ГАРАНТ": ГАРАНТ-Максимум. Вся Россия / НПП "ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ". Версия от 03.07.2013.
4. Об установлении квоты на выдачу иностранным гражданам и лицам без гражданства разрешений на временное проживание в Российской Федерации на 2014 год: Распоряжение

Правительства РФ от 30 ноября 2013 года №2231-р [Электронный ресурс]. Дата обновления: 10.12.2012. Доступ из системы ГАРАНТ // ЭПС "Система ГАРАНТ": ГАРАНТ-Максимум. Вся Россия / НПП "ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ". Версия от 06.12.2013.

5. Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2013-2015 годах. [Электронный ресурс] / Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации URL: [http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20120511\\_003](http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20120511_003) (дата обращения: 01.11.2013).

6. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 02.10.2013).

7. Цыцарова Т.Е. Демография: учебное пособие. Ульяновск: УлГТУ, 2009. 100 с.

#### **Рецензенты:**

Барышева Г.А., д.э.н., профессор, профессор ФГБОУ ВПО Национальный исследовательский Томский политехнический университет (Министерство образования Российской Федерации), г. Томск.

Нехорошев Ю.С., д.э.н., профессор, профессор-консультант ФГБОУ ВПО Национальный исследовательский Томский политехнический университет (Министерство образования Российской Федерации), г. Томск.