

УДК 339.13.024

## КОНЦЕПТУАЛЬНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Тарханова Е.В.

*ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, e-mail: invikt2007@mail.ru*

Многочисленные исследования зарубежных и отечественных авторов подтверждают актуальность и историческую неисчерпаемость жилищной проблемы. Жилищное строительство сегодня представляет собой один из самых динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости. Строительство доступного жилья в Российской Федерации является одним из наиболее важных, динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости. Приобретение жилья в собственность – первоочередная потребность для каждой семьи, социальный приоритет общества. Реализация данной потребности граждан рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема.

В данной работе проведен анализ современного состояния жилищного строительства в РФ, представлены результаты проведенного исследования по стратификации населения России по уровню благосостояния.

Ключевые слова: доступность жилья, ипотечное кредитование, жилищное строительство, ипотечно-инвестиционные системы, стратификация доходов.

## CONCEPTUAL AND METHODOLOGICAL ANALYSIS OF FORMATION AND DEVELOPMENT OF AFFORDABLE HOUSING MARKET

Tarkhanova E.V.

*Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: invikt2007@mail.ru*

Numerous studies of foreign and domestic authors confirm the relevance and historical inexhaustible housing problem. Homebuilding today represents one of the fastest growing segments of the real estate market. Construction of affordable housing in the Russian Federation is one of the most important, dynamic real estate market segments. Home ownership - priority need for each family, the social priority of society. Implementation of the needs of citizens is regarded as the most important socio-political and economic problems. In this paper, an analysis of the current state of housing in the Russian Federation, presented the results of a study on the stratification of the population of Russia in terms of welfare.

Keywords: availability of housing, mortgage lending, housing, mortgage and investment system, stratification of income.

Строительство доступного жилья в Российской Федерации является одним из наиболее важных, динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и во многом определяет уровень развития общества и его производительных сил. Обеспеченность населения жильем и его доступность влияют на уровень жизни, рождаемости, экономической культуры. Приобретение жилья в собственность – первоочередная потребность для каждой семьи, социальный приоритет общества. Реализация данной потребности граждан рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. Возможность участия граждан в процессе улучшения жилищных условий определяется прежде уровнем их благосостояния и финансовыми возможностями.

Хорошее состояние строительной отрасли в Российской Федерации и в ее регионах будет благоприятно отражаться на экономике и развитии, обеспечивая приток инвестиций. От выбора тех или иных подходов к решению проблемы доступного и комфортного жилья зависит

общий масштаб и темпы жилищного строительства, благополучие и благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, удовлетворенность властью и государством.

В настоящее время идет увеличение объемов ввода жилья в РФ, но предложение все еще существенно отстает от спроса, что ведет к увеличению цен на жилье, исчезновению дешевого жилья, доступного для малообеспеченных семей. Повышение доступности жилья для среднего класса сопровождается его снижением для существенно большей доли населения с низкими доходами.

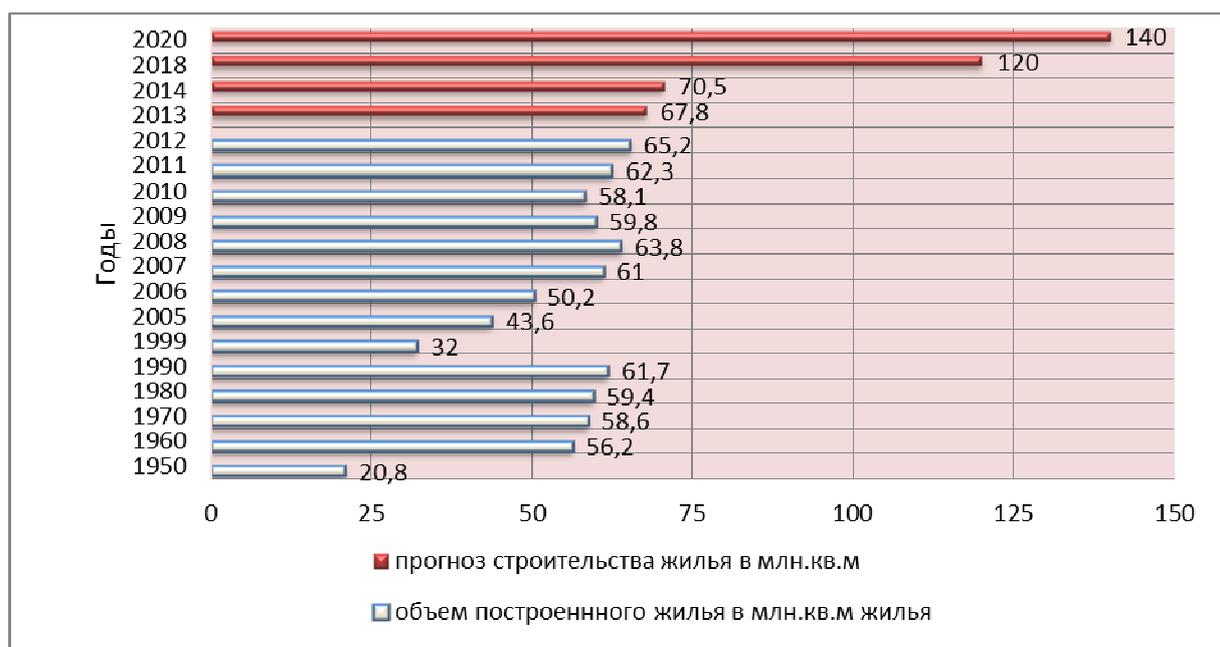


Рис. 1. Анализ строительства жилья в Российской Федерации по годам

По мнению экспертов, эконом-класс в строительной отрасли является наиболее обширным сегментом и относительно молодым, на который приходится более двух третей всего объема вводимого жилья. Это связано с тем, что оно более доступно для среднего класса населения Российской Федерации. В связи с этим в 2012 году был принят Указ Президента Российской Федерации В.В. Путина от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», основными целями и задачами которого является решения жилищных проблем граждан России за счет наиболее актуального и перспективного механизма реализации проектов комплексной жилой застройки.

Стоимость квадратного метра жилья эконом-класса рассчитывают, исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации. Для каждого региона данная цена устанавливается ежеквартально приказом Минстроя.



*Рис. 2. Динамика рыночных цен на жилье и цен на жилье экономического класса, установленных Минстроем РФ*

В настоящее время наблюдается увеличение объемов ввода жилья (в 2013 году на 4,6% больше предыдущего 2012 года). Связанно это с застройкой новых земельных участков жильем эконом-класса посредством их комплексного освоения.

Реализация подобных инвестиционно-строительных проектов связана с большими рисками для инвесторов, что понижает их инвестиционную привлекательность. Поэтому, по мнению автора, для эффективного развития строительной отрасли в целях достижения поставленных государством задач при реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» необходимо обеспечить поддержку инвесторам-застройщикам и разработать механизм определения государственно-частного партнерства в реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса с целью уменьшения стоимости квадратного метра, повышения инвестиционной привлекательности к проектам подобного типа. Решение этих задач возможно с помощью развития ипотечно-инвестиционных систем на региональном уровне.

С целью реализации данной задачи первым этапом явилось исследование платежеспособности населения России с его последующей дифференциацией. В связи с этим, автором было проведено исследование, согласно которому всё население в Российской Федерации предлагается разделить на следующие стратификационные группы А1-А10:

1. «Малоимущие», крайняя нищета – А1
2. Беднейшие – А2
3. Бедные – А3
4. Выше бедности – А4
5. «Нижний средний класс» – А5

6. «Предсредний класс» – А6
7. «Средний класс» – А7
8. «Верхний средний класс» – оА8
9. «Состоятельные» – А9
10. «Богатые» – А10

Данное разделение базируется на информации Госстата, научных исследованиях. Результаты проведенной дифференциации среднедушевого дохода населения по группам доходности (в целом по РФ) представлена в таблице.

Дифференциация среднедушевого дохода населения по группам доходности (в целом по РФ)

№	Категория граждан	Средний доход по группе, руб./чел.	Группы доходов населения. руб./чел.	2008	2009	2010	2011	2012	Ко
			<b>Все население</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	
A1	«Малоимущие», крайняя нищета	5000	до 5000,0	15,9	12,2	9,4	7,3	5,8	0,15
A2	Беднейшие	6000	5000,1-7000,0	12,6	10,9	9,4	8,1	6,9	0,18
A3	Бедные	8500	7000,1-10000,0	17	15,9	14,6	13,4	12	0,26
A4	Выше бедности	12000	10000,1-14000,0	16,9	17	16,6	16,2	15,4	0,36
A5	«Нижний средний класс»	16500	14000,1-19000,0	13,6	14,6	15,2	15,6	15,5	0,50
A6	«Предсредний класс»	23000	19000,1-27000,0	11,6	13,3	14,7	15,9	16,7	0,70
A7	«Средний класс»	36000	27000,1-45000,0	12,4	11,1	13,3	15,1	17,1	1,09
A8	«Верхний средний класс»	52500	45000,0-60000,0						1,59
A9	«Состоятельные»	67500	60000,0-75000,0	Нет данных	5	6,8	8,4	10,6	2,05
A10	«Богатые»	75000	свыше 75000						2,27
	<b>Средний доход по всем группам</b>	<b>33000</b>							

Средний класс – социальная группа людей, имеющая устойчивые доходы, достаточные для удовлетворения широкого круга материальных и социальных потребностей. Ресурсы, которыми располагает средний класс, достаточны для обеспечения "достойного" качества жизни. В силу этого средний класс отличается более высокой социальной устойчивостью.

В целях моделирования процесса формирования и развития рынка доступного жилья в российских условиях представим данный процесс в виде концептуально-методической схемы. Данная схема позволяет соединить стратификационные группы населения (А1-А10) с различными формами приобретения жилья (Т1-Т10) (рис. 3).

Модель, разработанная автором, показывает процесс формирования и развития рынка жилья с выделением в данном процессе ипотечно-инвестиционных систем. Согласно диссертационному исследованию профессора Баронина С.А., несомненно, развитие данных систем является современным инновационным фактором управления рынком доступного жилья в строительстве.

В рамках проводимого исследования следует отметить, что доступное жилье (жилье эконом-класса), принадлежащее гражданам на правах собственности и в том числе, приобретаемое с государственной поддержкой в условиях ограниченности бюджетного финансирования наиболее актуально для решения жилищной проблемы.

Как и любой рынок, рынок жилья формируется при равенстве спроса и предложения. В свою очередь спрос на жилье определяется платежеспособностью стратификационных групп населения – А1-А10. Группы А1-А4 формируют беднейшие слои населения, А5-А8 – средний класс, и, наконец, А9-А10 – это состоятельные граждане.

Очевидно, что наибольший интерес будут представлять категории населения, формирующие средний класс (А5-А8), поскольку именно они главными участниками реализуемых государством ипотечно-инвестиционных программ. Именно они, в первую очередь, являются главными потребителями жилищной продукции строительных предприятий.

Согласно разработанной схеме, весь рынок доступного жилья можно разделить на две неравных части:

- рынок жилья в рамках ипотечно-инвестиционных систем –  $W_{иис}$ ;
- рынок жилья в рамках единовременной покупки (инвестиционные системы) –  $W_{ис}$ .

С позиции теории спроса и предложения данные части можно обозначить как зоны избыточного ( $W_{ис}$ ) и недостаточного спроса ( $W_{иис}$ ). При этом на графике неизбежно появляется так называемая точка равновесия, которая не является стационарной величиной.

В связи с этим автор вводит понятия *динамической точки равновесия* – это точка равновесия спроса и предложения на рынке жилья, которая меняет свое положение в зависимости от изменения общего уровня платежеспособности населения в стране (на графике – О1-О10).

## РЫНОК ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

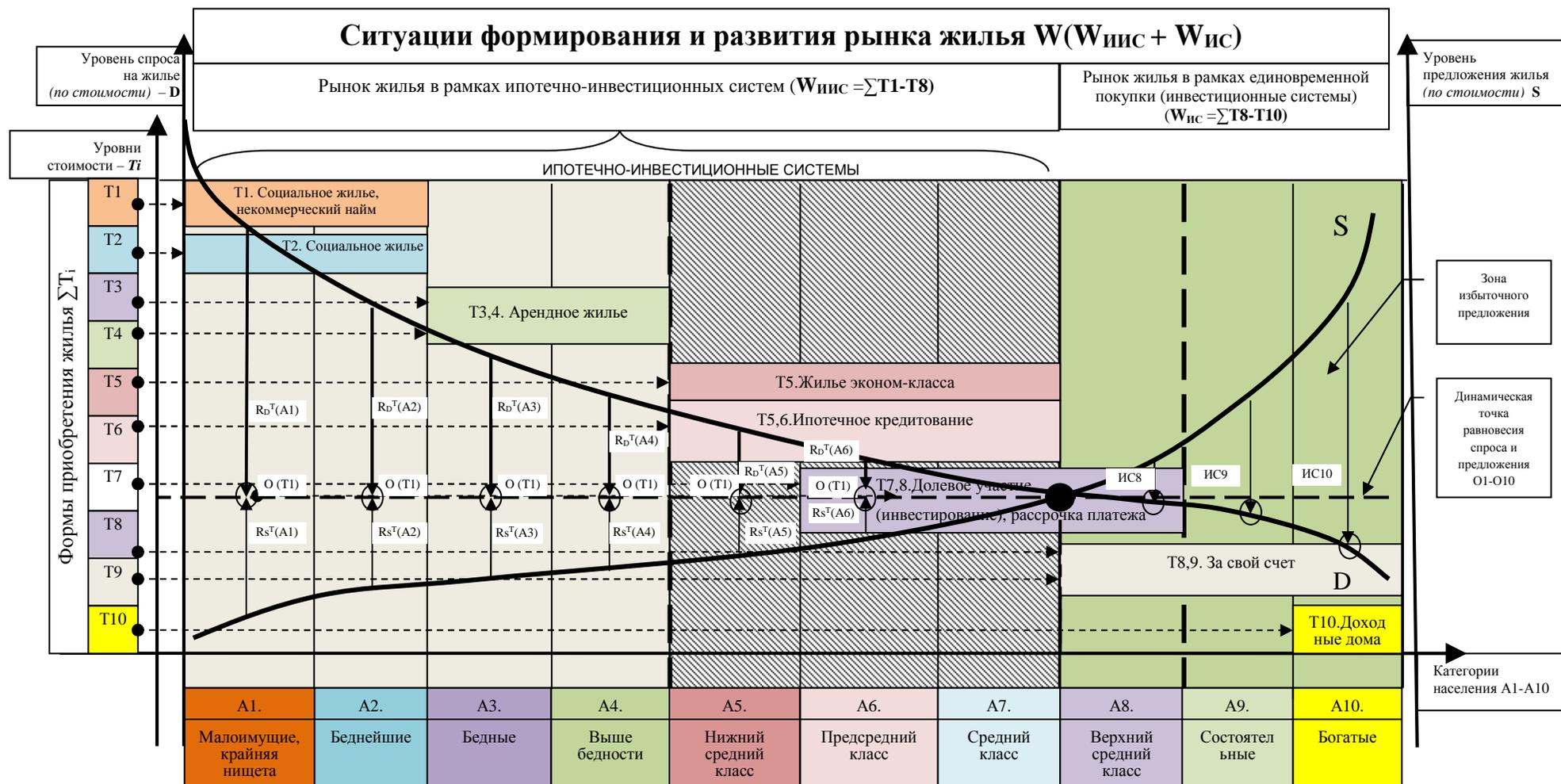


Рис. 3. Концептуально-методическая схема

На формирование точки равновесия в зависимости от зоны воздействия оказывают влияние различные факторы ( $R^{A1}$ - $R^{A10}$ ).

Особое значение при анализе разработанной концептуально-методической схемы имеет следующее положение: каждой стратификационной группе населения не обязательно соответствует определенная форма приобретения жилья. Согласно схеме, распределение происходит следующим образом:

- форма приобретения жилья Т1 (социальное жильё, некоммерческий найм) характерна для групп А1(малоимущие) и А2 (беднейшие);
- форма приобретения жилья Т2 (социальное жильё) – также группы А1(малоимущие) и А2 (беднейшие);
- форма приобретения жилья Т3 и Т4 (арендное жильё) – группы А3(бедные) и А4 (выше бедности);
- форма приобретения жилья Т5 (жилье эконом-класса) и Т6 (ипотечное кредитование) – группы А5 (нижний средний класс), А6 (предсредний класс) и А7 (средний класс);
- форма приобретения жилья Т7,8 (долевое участие или инвестирование, рассрочка платежа) – группы А6 (предсредний класс), А7 (средний класс) и А8 (верхний средний класс);
- форма приобретения жилья Т8 и Т9 (за свой счёт) – группы А8 (верхний средний класс), А9 (состоятельные) и А10 (богатые);
- форма приобретения жилья Т10 – группа А10 (богатые).

Допускаются и другие комбинации соответствия форм приобретения жилья и групп населения. Однако такие комбинации не являются особо характерными и носят частный, локальный характер, определяются воздействием множества различных факторов и не характеризуют общую динамику развития рынка жилья.

### **Список литературы**

1. Манухина Л.А. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоёв населения: дис. ... канд. экон.наук. Москва, 2014.
2. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: дис. ... д. экон.наук. М., 2005.
3. Круглик С.И. Комплексный подход к разработке государственной политики в жилищной сфере //Экономика и управление. – 2008. – №1. – С.15-19.
4. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон.наук. Пенза, 2005.

5. Федеральная служба государственной статистики. Электронный доступ:  
<http://www.gks.ru/>. Дата обращения: 01.04.2014

**Рецензенты:**

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

Хрусталева Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.