

ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Хрусталеv Б.Б., Попова И.В., Стрёмин М.Н.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), invikt2007@mail.ru

Для современной России решение жилищной проблемы – одна из ключевых социально-экономических задач, поскольку жилищное строительство является одной из социально важнейших сфер народнохозяйственного комплекса. В статье анализируются особенности рынка жилищного строительства в Приволжском федеральном округе, анализируются основные факторы, влияющие на состояние этого рынка. Оценивается зависимость объемов ввода жилья от доходов населения. Анализируется динамика ввода индивидуального жилья. Выявляются причины отставания регионов округа от среднероссийских показателей. Кроме того, проводится анализ ценового диапазона на рынке жилищного строительства. Также в статье сделаны предложения относительно перспектив развития сферы жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищное строительство, рынок жилья, перспективы жилищного строительства, жилищная проблема, индивидуальное жилье

RESEARCH CONDITION AND PROSPECTS HOUSING MARKET IN THE VOLGA FEDERAL DISTRICT

Khrustalev B.B., Popova I.V., Stremin M.N.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G. Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Today the housing problem in Russia - one of the most important social and economic problems, as housing construction is one of the most important spheres of socio economic complex. The paper analyzes the features of the market of housing construction in the Volga Federal District, analyzes the main factors influencing the state of the market. Estimated dependence in housing by income. The dynamics of individual housing input. The reasons of the backlog from the regions of the district average. In addition, an analysis of the price range on the market housing. The article also made suggestions regarding the prospects of the shelter development.

Keywords: housing, the housing market, the prospects for housing, the housing problem , individual housing

В рамках данного исследования был проведен анализ состояния жилищного строительства в регионах Приволжского федерального округа. Результаты показали следующее.

В 2014 году доля ввода жилья по округу в общем объеме введенного жилья в целом по Российской Федерации составляет 20,8%, при этом население округа составляет 21,3% от общего числа граждан страны. Однако темпы роста ввода жилья в 2010-2014 гг. в регионах округа оказались ниже среднероссийских. В Российской Федерации ввод жилья за указанный период увеличился с 58,43 млн. кв. метров до 80,98 млн. кв. метров жилья (на 38,6%), в Приволжском федеральном округе – с 12,44 млн. кв. метров до 16,84 млн. кв. метров (на 35,4%). По итогам 2014 года в Приволжском федеральном округе также темпы роста объемов ввода жилья составили 110,3% к аналогичному периоду 2013 года (в Российской Федерации в целом 114,9%).

Для регионов округа характерны неравномерные темпы ввода жилья. Наибольшие темпы роста ввода жилья с 2010 по 2014 годы в Оренбургской области (196,4%), Самарской области (181,5%) и Ульяновской области (154 %). Один регион – Чувашская Республика – показал снижение темпов ввода жилья (96,8 %).

Абсолютные объемы строительства зависят от численности населения, поэтому наибольшие объемы ввода жилья в 2014 году в абсолютном выражении зафиксированы в следующих регионах округа: Республике Башкортостан – 2 651,0 тыс. кв. метров (106,7% к уровню прошлого года); Республике Татарстан – 2 404,2 тыс. кв. метров (100,2% к уровню прошлого года); Самарской области – 1 889,2 тыс. кв. метров (108,7% к уровню прошлого года).

Наименьшие объемы ввода жилья в 2014 году отмечены в Республике Мордовия (319,4 тыс. кв. метров – 104,8% к уровню прошлого года) и Республике Марий Эл (415,5 тыс. кв. метров – 112,4 % к уровню прошлого года). Однако если рассматривать ввод жилья на душу населения, то лидерами являются следующие регионы: Чувашская Республика – 0,69 кв. метров на человека; Пензенская область – 0,66 кв. метров на человека; Республика Башкортостан – 0,65 кв. метров на человека. Наименьшие относительные показатели ввода жилья на душу населения в Республике Мордовия (0,39 кв. метров на человека), Удмуртской Республике и Пермском крае (по 0,42 кв. метра на человека).

По итогам 2014 года по Приволжскому федеральному округу ввод жилья на душу населения составил в среднем 0,57 кв. метров на человека.

Максимальные темпы роста объемов ввода жилья в 2014 году по сравнению с прошлым годом зафиксированы в регионах округа: Оренбургской области – 145,6% (в 2014 году введено 1 151,8 тыс. кв. метров жилья); Кировской области – 141,2% (в 2014 году введено 688,0 тыс. кв. метров жилья); Удмуртской Республике – 118,5% (в 2014 году введено 631,0 тыс. кв. метров жилья).

Исходя из анализа сопоставления объемов ввода жилья и доходов населения согласно рисунку 1, можно сделать вывод, что объемы вводимого жилья не во всех случаях зависят от благосостояния населения. Однако, как видно из рисунка 1, иные факторы могут значительно изменить ситуацию.

Зависимость объемов ввода жилья от доходов населения подтверждается динамикой роста доходов населения и объемов ввода жилья по отдельным регионам во временном интервале 2010-2014 годов. Причем объемы ввода жилья в субъектах стабильно растут при стабильном росте доходов населения.

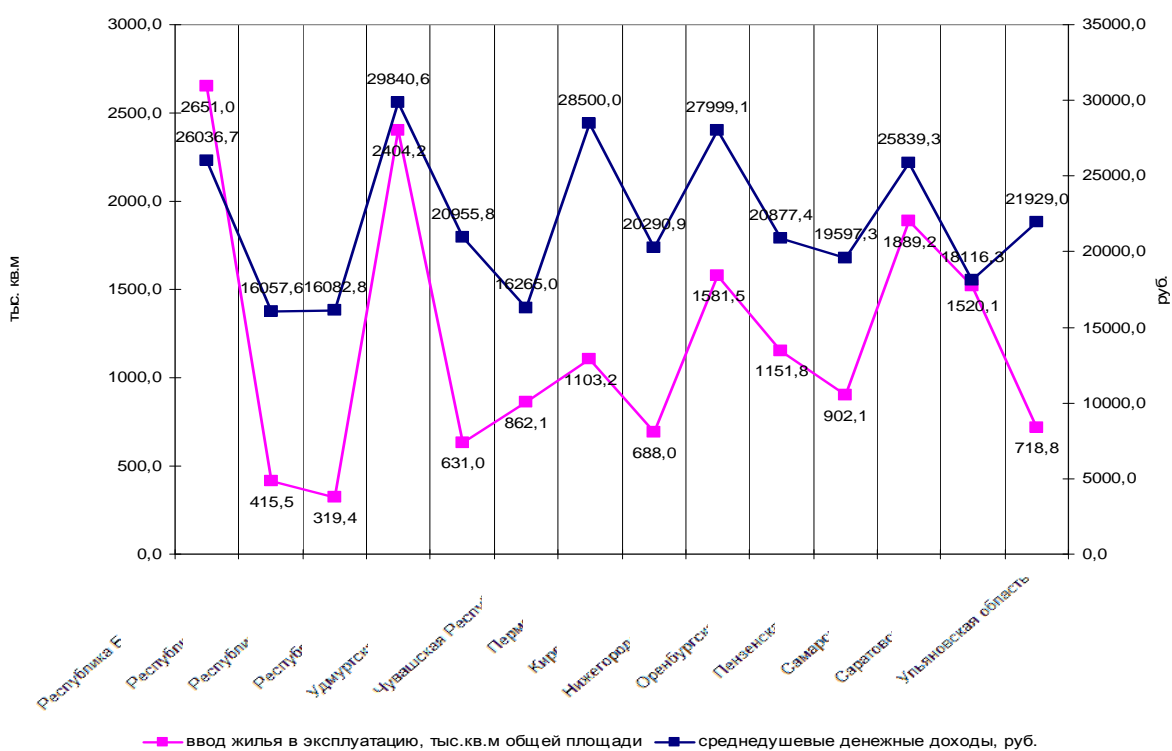


Рис.1. Соотношение объемов жилья в эксплуатацию и среднедушевых доходов населения в регионах ПФО в 2014 году

Корреляция объемов ввода жилья и объема инвестиций составила 0,86, корреляция к среднедушевым доходам населения составила 0,72. Это подтверждает то, что объем ввода жилья в основном определяется объемом инвестиций и доходами населения. Однако распределение по регионам округа темпов жилищного строительства не объясняется исключительно уровнем доходов населения и развитием финансовой инфраструктуры. В качестве движущих факторов более значимыми оказались состояние конкурентной среды и доступность земельных участков и инфраструктуры, институциональная среда, качество управления строительным комплексом региона.

Заслуживает отдельного рассмотрения ситуация с вводом индивидуального жилья. По итогам 2014 года на территории регионов ПФО введено индивидуального жилья в объеме 8 328,3 тыс. кв. метров, что составляет 99,7% к уровню прошлого года и несколько ниже темпов роста индивидуального строительства в целом по России (114,8%).

Наибольший объем ввода индивидуального жилья в абсолютном выражении зафиксирован в регионах округа:

- Республике Башкортостан – 1 689,8 тыс. кв. метров (102,5% к уровню прошлого года);
- Республике Татарстан – 1 140,2 тыс. кв. метров (81,5% к уровню прошлого года);
- Самарской области – 816,3 тыс. кв. метров (123,4% к уровню прошлого года).

Наименьшие объемы ввода индивидуального жилья в абсолютном выражении в Республике Мордовия (127,0 тыс. кв. метров – 106,4% к уровню прошлого года) и

Республике Марий Эл (222,0 тыс. кв. метров – 100,7% к уровню прошлого года).

Доля ввода индивидуального жилья по итогам 2014 года по округу составила 49,5% от общего объема ввода жилья (по Российской Федерации – 43,5%). Наибольшая доля ввода индивидуального жилья в общем объеме введенного жилья отмечена в Республике Башкортостан (63,7%), Оренбургской области (57,6%), Республике Марий Эл (53,4%).

В то же время обращают на себя внимание различия в темпах ввода жилья индивидуальными застройщиками. Если для Пермского края, Кировской и Самарской областей наблюдается рост ввода индивидуальными застройщиками, то для большинства регионов округа характерно относительное снижение их активности (Республика Татарстан – 81,5%, Нижегородская область – 81,6%, Чувашская Республика – 86,0%, Ульяновская область – 89,9%, Саратовская область – 94,6%, Пензенская область – 98,3%). В этой связи необходимо обратить внимание органов исполнительной власти регионов на доступность земельных участков, качество административных процедур и организацию работы по присоединению к сетям не только в отношении строительных организаций, но и физических лиц.

В 2015 году по экспертным оценкам региональных органов власти ожидается разнонаправленное движение по объемам ввода жилья. В 5 регионах округа региональные власти ожидают небольшое снижение объемов вводимого жилья: Республике Мари-Эл, Республике Башкортостан, Республике Татарстан, Кировской и Оренбургской. В Саратовской области запланирован ввод жилья на уровне 2014 года. В 8 регионах округа ожидается рост объемов ввода жилья, наибольшие темпы ввода ожидаются в Ульяновской области (127,9%), Пермском крае (117,8% к уровню прошлого года) и в Самарской области (104,3%). В целом по округу в 2015 году ожидается ввести в эксплуатацию 17,2 млн. кв. метров жилья, что составит 102,1% к уровню 2014 года.

Различные ожидаемые объемы ввода жилья демонстрируют эмпирический подход к определению прогнозных объемов жилищного строительства, отсутствие единой методики прогнозирования жилищного строительства для регионов и муниципалитетов. Прогнозы региональных органов власти основываются в большей степени на опросах строительных организаций, заделах строительных организаций и количестве заявлений на выделение земельных участков индивидуальными застройщиками.

Основной причиной отставания регионов, расположенных на территории Приволжского федерального округа, от среднероссийских показателей стала степень инженерного обустройства строительных площадок.

Территории со сформированными земельными участками, предназначенными для жилищного строительства, как правило, в недостаточной степени обеспечены объектами

инженерной инфраструктуры (газ, вода, электричество, транспортная доступность). Так, по данным региональных органов власти, в региональных центрах и крупных городах областного значения выделенные земельные участки под жилищное строительство многоквартирных домов обеспечены инженерной инфраструктурой полностью земельные участки в Нижегородской области и Республике Мордовия, не обеспечены инженерной инфраструктурой земельные участки в Ульяновской области, на 17,6% обеспечены инженерной инфраструктурой земельные участки в Республике Марий Эл, на 79,7% – в Пензенской области, на 83% – в Самарской области.

Так как земельные участки для целей жилищного строительства выделяются в основном из муниципальных земель, главной проблемой недостаточной обеспеченности инженерной инфраструктурой земельных участков под строительство жилья является дефицит денежных средств в бюджетах муниципальных образований. От большинства регионов области поступили предложения по поддержке строительства инженерных коммуникаций из федерального бюджета.

Отдельные регионы округа предлагают участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства обеспечивать инженерной инфраструктурой за счет ресурсоснабжающих организаций. Но данная проблема не имеет однозначного решения и требует дальнейшей проработки.

Что касается цен на жилье, то на рынке жилищного строительства ценовой диапазон довольно широк: в региональных центрах и городах регионального значения во многом отличаются от ценовых предложений на рынке жилищного строительства в районах.

Предложения на рынке жилищного строительства имеют широкий ценовой диапазон в связи с существующей категорийностью жилья от экономического класса до элитного.

В среднем по округу коэффициент доступности жилья (рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому доходу семьи из 3 человек в субъекте Российской Федерации) по итогам 2014 года практически остался неизменным по сравнению с 2013 годом и составил 3,61. В 2014 году доступность жилья улучшилась в 10 регионах округа, снизилась доступность жилья по сравнению с прошлым годом в Ульяновской и Самарской областях, Республике Марий Эл, Республике Башкортостан.

По результатам анализа на рисунке 2 видно, что доступность жилья не имеет прямой зависимости от стоимости квадратного метра и в основном определяется тем, насколько доходы населения опережают или отстают от роста стоимости жилья, что отражено на рисунке 3.

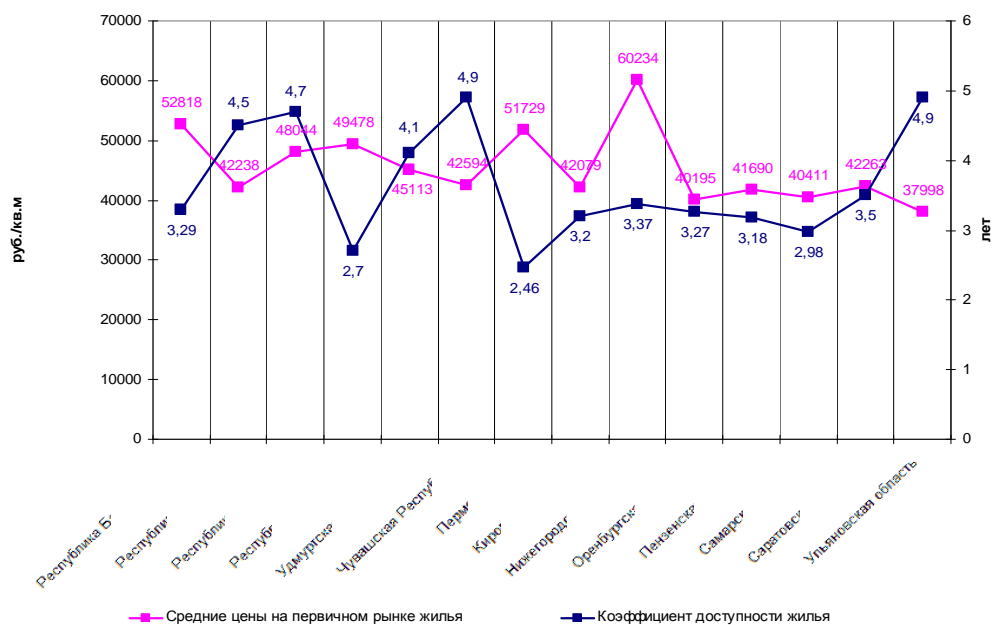


Рис.2. Средние цены на первичном рынке жилья и коэффициент доступности жилья по итогам 2014 года

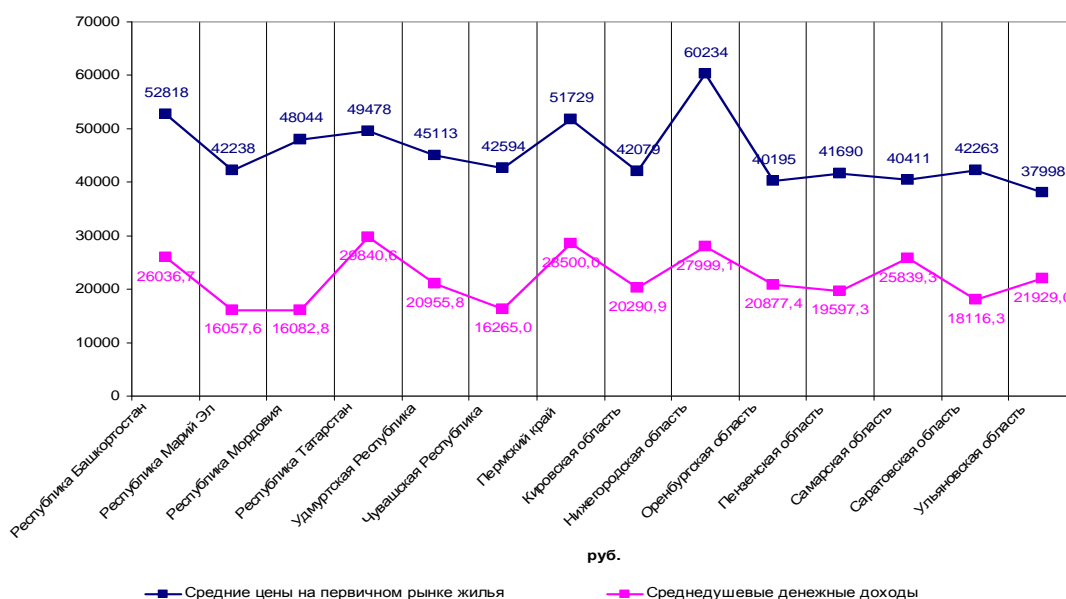


Рис.3. Средние цены на первичном рынке жилья и среднедушевых доходов в регионах Приволжского федерального округа в 2014 году

Соотношение среднедушевых доходов населения и средних цен на жилье в Приволжском федеральном округе и отдельных регионах округа в период 2010-2014 годов показало устойчивую тенденцию роста доходов населения и, как следствие, средних цен на рынке первичного жилья. Лучших значений показателя доступности жилья по итогам 2014 года достигли: Пермский край – 2,46; Республика Татарстан – 2,7; Самарская область – 2,98.

По прогнозам большинства региональных органов власти в 2015 году не ожидается снижение доступности жилья. Значение показателя или останется на уровне прошлого года или может незначительно улучшиться. Таким образом, планируется, что рост доходов

населения будет, хоть и незначительно, но опережать рост стоимости жилья.

На региональном уровне поддержка жилищного строительства осуществляется через участие регионов в федеральных целевых программах поддержки граждан, взаимодействие с федеральными институтами: Фондом содействия развитию жилищного строительства, Фондом развития жилищно-коммунального хозяйства, Агентством ипотечного кредитования. Мерой поддержки жилищного строительства является и разработка схем территориального развития, генеральных планов поселений.

Во всех регионах округа поддержка жилищного строительства оказывается через жилищные программы поддержки отдельных категорий граждан, переселения из аварийного жилищного фонда и строительства на участках Фонда "РЖС". По общим направлениям поддержки жилищного строительства, характерным для регионов, объем ввода жилья составляет 2-3% по каждому направлению.

Кроме этого, в регионах имеются и региональные программы поддержки жилищного строительства.

Основными предложениями по улучшению ситуации в сфере жилищного строительства являются:

1. Разработка законопроекта «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации» с указанием в качестве объекта соглашения о государственно-частном партнерстве жилья экономического класса, проработать в рамках государственно-частного партнерства строительство объектов инженерной инфраструктуры и социального назначения.

2. Обязательное страхование объектов строительства, необходимо обязать застройщика страховать риск неисполнения обязательства по возведению и вводу объекта строительства, а также риск причинения вреда третьим лицам.

3. Разработка комплекса мероприятий по снижению "спекулятивной составляющей" на рынке жилья, особенно в крупных городах: введение мониторинга целей приобретения жилья; создание альтернативных механизмов сбережений граждан для ослабления привлекательности жилья как средства сохранения накоплений; усиление дифференциации налогообложения имущества физических лиц в зависимости от вида использования ими жилых помещений.

4. Принятие мер по снижению ставки по кредитам на строительство жилья организациями и физическими лицами до 13-15%. Это позволит оживить кредитование строительной отрасли и выполнить задачи, поставленные Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №600.

5. Необходимо пересмотреть предельную стоимость одного квадратного метра общей

площади при приобретении жилых помещений в рамках реализации Федерального закона от 21 июля 2007 года №185-ФЗ; увеличить долю финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории регионов за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Список литературы

1. Анисимов А.Г. Анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ// Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6; URL: www.science-education.ru/113-10855 (дата обращения: 15.04.2014).
2. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: дис. ... д-ра экон. наук. М., 2005.
3. Мухаев А.И., Попова И.В., Дедичкина Ю.В. Анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в Российской Федерации // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3; Электронный доступ: www.science-education.ru/117-13109 (дата обращения: 11.04.2015).
4. Федеральная служба государственной статистики. Электронный доступ: <http://www.gks.ru/>. Дата обращения: 01.04.2014.
5. Хрусталёв Б.Б., Горбунов В.Н. Стратегия развития строительного комплекса Пензенской области на 2006-2010 годы и на период до 2015 года (концепция, подходы, пути реализации): монография / под общ. ред. проф. А.И. Ерёмкина, проф. Б.Б. Хрусталёва, проф. С.М. Саденко. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 306 с.

Рецензенты:

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой организации строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, профессор кафедры экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.