ФАКТЫ, ОЦЕНКИ, ПЕРСПЕКТИВЫ

УДК 311.172

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

М.В. Боченина

Санкт-Петербургский государственный экономический университет
E-mail: m-bochenina@yandex.ru

В статье рассматриваются вопросы, отражающие современное состояние развития рынка жилой недвижимости в России. Проведен анализ показателей, характеризующих рынок жилья в субъектах Российской Федерации. На основе методов многомерного статистического анализа субъекты РФ разбиты на однородные группы по показателям, характеризующим состояние жилищного рынка. Внутри каждого кластера проанализированы факторы, оказавшие влияние на формирование региональных особенностей на рынке жилой недвижимости, выявлены тенденции изменения основных его показателей. На основе построенных уравнений трендов для основных характеристик каждого кластера сделан прогноз дальнейшего развития рынка жилой недвижимости в рамках отдельного кластера, а также дана оценка возможности перехода субъектов Российской Федерации в кластер с более хорошим положением на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: жилая недвижимость, кластер, рынок жилья, уравнение тренда.

MODERN TRENDS IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA

M.V. Bochenina

Saint-Petersburg State University of Economics
E-mail: m-bochenina@yandex.ru

The article deals with questions reflecting the current state of the real estate market in Russia. The analysis of the indicators characterizing the housing market in the Russian Federation. On the basis of multivariate statistical analysis of the subjects of the Russian Federation are divided into homogeneous groups of indicators characterizing the state of the housing market. Within each cluster are analyzed factors that influenced the formation of the regional particularities in the housing market, revealed trends in its main indicators. On the basis of the constructed equations of trends for the main characteristics of each cluster, to predict the further development of the real estate market in a separate cluster, and assessed the possibility of the transition of the Russian Federation in the cluster with a good position in the residential real estate market.

Keywords: residential property, cluster, the housing market, the equation of the trend.

Введение. Основным инструментом реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» является федеральная целевая программа «Жилище». В задачи ее на период 2011–2015 гг. входит создание условий для развития массового строительства жилья эконом-класса; повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья; обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями (33 кв. м общей площади жилого помещения для одиноких граждан, 42 кв. м на семью из 2 человек, по 18 кв. м на каждого члена семьи при семье из 3 человек и более) [1]. Программа «Жилище» на 2002–2010 гг. закончилась, не достигнув всех намеченных целей, так коэффициент доступности жилья (КЖД) в 2010 г. в среднем по Российской Федерации составил 4,31 [4] вместо 3,0 по плану [2].

Целевые индикаторы программы на период 2011–2015 гг. включают в себя десять показателей. В 2014 г. цель была достигнута по пяти показателям: обеспеченность жильем составила 23,8 кв. м на человека (уровень выполнения 100 %); КДЖ – 4 года (100 %); доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в том числе с помощью заемных средств, – 27 % (101,9 %); годовой объем ввода жилья – 83,6 млн кв. м (122,9 %); доля жилья, планируемого к строительству на земельных участках, вовлеченных в оборот в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», – 34,4 % (114,8 %) [6]. Не достигли намеченных целей по следующим показателям: доля ввода жилья, соответствующего стандартам эконом-класса, в общем объеме ввода жилья составила 36 % (уровень выполнения 65,5 %); доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья – 35,5 % (уровень выполнения 59,2 %); количество объектов коммунальной инфраструктуры, строительство и реконструкция которых завершены, – 10 шт. (66,7 %); количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 99,09 тыс. семей (91,3 %) [6]. Развитие рынка жилья в субъектах Российской Федерации имеет существенную дифференциацию, так в Ямало-Ненецком автономном округе в 2014 г. КДЖ составил 1,63 года, что значительно лучше целевого показателя, а дольше всего копить на покупку квартиры в Республике Тыва – КДЖ равен 5,1 года. Характеристики рынка жилой недвижимости, позволяющие оценить доступность жилья в субъектах Российской Федерации, рассматривается в данной статье.

1. Дифференциация субъектов Российской Федерации по коэффициенту доступности жилья

1.1. Среднегодовой коэффициент доступности жилья

В российской практике среднегодовой коэффициент доступности жилья принято рассчитывать на основе методики, применяемой в федеральной программе «Жилище», как отношение средней рыночной стоимости

стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек в субъекте Российской Федерации [1]. Значение коэффициента показывает время накопления на стандартную квартиру, которое является ориентиром доступности, а не точным расчетом возможности приобретения квартиры. Согласно международной классификации рынков жилья по уровню доступности, жилье считается доступным, если КДЖ не превышает 3 лет [3]. Тогда, если подставить это значение в формулу для расчета КДЖ, получим:

$$\text{КДЖ} = \frac{54 \times P}{3 \times D \times 12} \leq 3; \quad \frac{P}{D} \leq 2; \quad \frac{D}{P} \geq 0,5,$$

где P – средняя стоимость единицы площади жилья (кв. м), руб.; D – среднедушевые денежные доходы, руб. в месяц на человека.

Следовательно, для российской семьи из 3 человек стандартное жилье можно считать доступным, если среднедушевой месячный доход превышает 50 % от стоимости 1 кв. м жилья.

В международной практике КДЖ (*Housing price to income ratio*) рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год и применяется исключительно как индикатор соотношения цены жилья и уровня дохода. В европейских странах этот показатель варьирует от 3 до 5 лет.

Аналитическое агентство *RWAY* проводит расчет КДЖ с использованием медианных показателей доходов населения и средневзвешенных цен на первичном и вторичном рынке жилья в субъектах Российской Федерации [5]. Средняя погрешность в расчете КДЖ при использовании медианных доходов по сравнению со средними для субъектов РФ в 2014 г. составила на первичном рынке 55 %, коэффициент вариации $v = 22,1$ %, на вторичном рынке жилья – 59 %, $v = 29,9$ %.

1.2. Анализ субъектов доступного жилья

По причине малой выборки объектов по вторичному рынку и малых объемах строительства жилья из мониторинга доступности жилья агентством *RWAY* исключены следующие субъекты Федерации: Республика Ингушетия, Республика Дагестан, Чеченская Республика, Магаданская область, Чукотский автономный округ, Мурманская область.

Семьдесят семь субъектов РФ мы ранжировали по значениям КДЖ, который рассчитан по средним показателям агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) [4]. В соответствии с международной классификацией доступности жилья субъекты распределились на четыре группы (табл. 1).

Недоступно жилье для населения Республики Тыва, КДЖ = 5,1 года. Жилье мало доступно в четырех субъектах: г. Москва (КДЖ = 4,8 г.); Республика Мордовия (4,2 г.); Республика Калмыкия (4,1 г.); г. Санкт-Петербург (4,04 г.), в 38 субъектах РФ жилье не очень доступно, а в 34 можно считать доступным.

Тридцать четыре субъекта Российской Федерации, где жилье можно считать доступным, мы ранжировали по величине КДЖ, рассчитанного

Таблица 1

Распределение субъектов РФ по группам доступности жилья в 2014 г.

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Мало- доступное	IV Недоступ- ное
Среднегодовой коэффициент доступности жилья (КДЖ), лет	До 3	3–4	4–5	Более 5
Число субъектов РФ, ед.	34	38	4	1

Таблица 2

Распределение субъектов по группам доступности жилья по ценам первичного рынка

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Мало- доступное	IV Недоступ- ное
Коэффициент доступности жилья (RWAY), лет	До 3	3–4	4–5	Более 5
Число субъектов РФ, ед.	2	11	16	5

Таблица 3

Распределение субъектов по группам доступности жилья по ценам вторичного рынка

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Мало- доступное	IV Недоступ- ное
Коэффициент доступности жилья (RWAY), лет	До 3	3–4	4–5	Более 5
Число субъектов РФ, ед.	5	6	16	7

по медианным значениям показателей агентством RWAY для первичного (табл. 2) и вторичного рынка жилья (табл. 3). Субъекты опять распределились на четыре группы доступности жилья.

По ценам первичного рынка жилья только два субъекта сохранили принадлежность к группе доступного жилья: Ненецкий (1,72 г.); Ямало-Ненецкий (2,6 г.), а для пяти субъектов с учетом медианного дохода населения жилье оказалось недоступно: Республика Коми (5,1 г.); Тульская (5,2 г.); Вологодская (5,2 г.); Новгородская (5,3 г.); Смоленская область (5,4 г.).

Жилье по ценам вторичного рынка осталось доступно для пяти субъектов: Ямало-Ненецкий (1,6 г.); Ненецкий автономный округ (2,3 г.); Камчатская (2,7 г.); Сахалинская область (2,7 г.); Ставропольский край (2,8 г.) и недоступно для семи субъектов.

Таким образом, только в двух субъектах (Ямало-Ненецком, Ненецком автономном округе) жилье является доступным независимо от методики расчета КДЖ, среднедушевой месячный доход составляет в этих субъектах соответственно 91 и 92 % от цены кв. м жилья, а медианный душевой доход соответственно 75 и 76 %. По данным Всероссийской переписи населения (ВПН-2010) городское население Ямало-Ненецкого автономного округа

составляет 85 %, из них 87 % проживает в многоквартирных домах; 3 % – в коммунальных квартирах, 3 % – в индивидуальных домах. В Ненецком автономном округе городское население составляет 67 %, из них в многоквартирных домах проживает 84 %, 8 % – в индивидуальных домах и 1 % – в коммунальных квартирах.

Независимо от цен первичного и вторичного рынка жилья пять субъектов входят в группу не очень доступного жилья: Ханты-Мансийский автономный округ, Республика Северная Осетия–Алания, Краснодарский край, Республика Адыгея, Астраханская область, а восемь субъектов в группу малодоступного жилья.

2. Характеристика ипотечного кредитования в субъектах Российской Федерации

Российский рынок ипотечных кредитов в 2014 г. характеризовался средневзвешенной ставкой по выданным кредитам в рублях 12,4 % и средним сроком кредитования 15 лет, по этим показателям субъекты РФ однородны и коэффициент вариации (v) составляет 6 %. По среднему размеру выданного ипотечного кредита регионы распределились на три группы. В отдельную группу выделилась Москва, где средний размер выданного ипотечного кредита составил 3887 тыс. руб. Во вторую группу попали 13 субъектов: Чеченская Республика, Республика Тыва, Хабаровский и Камчатский край, Магаданская область, Ненецкий автономный округ (АО), Республика Саха, Чукотский АО, г. Санкт-Петербург, Ханты-Мансийский АО, Сахалинская область, Ямало-Ненецкий АО, Московская область, где средний размер ипотеки – 2310 тыс. руб. ($v = 9$ %). В остальных 69 субъектах средний размер ипотеки – 1514 тыс. руб. ($v = 13$ %).

Таблица 4

Распределение субъектов по доле выданных ипотечных кредитов к общей численности населения субъекта РФ в 2014 г., %

Количество выданных ипотечных кредитов к общей численности населения субъекта РФ				
до 0,5 %		от 0,5 до 1 %	свыше 1 %	
субъект РФ	доля населения, %		субъект РФ	доля населения, %
Республика Ингушетия	0,02	63 субъекта	Республика Татарстан	1,01
Чеченская Республика	0,02		Магаданская область	1,04
Республика Дагестан	0,08		Вологодская область	1,04
Кабардино-Балкарская Республика	0,23		Новосибирская область	1,05
Карачаево-Черкесская Республика	0,27		Ульяновская область	1,07
Республика Тыва	0,32		Тюменская область	1,09
Республика Северная Осетия–Алания	0,32		Ямало-Ненецкий АО	1,12
Республика Алтай	0,36		Чувашская Республика	1,13
г. Москва	0,38		Республика Коми	1,14
Республика Адыгея	0,41		Удмуртская Республика	1,17

По данным табл. 4 видно, что ипотечные кредиты наиболее популярны у населения 10 субъектов РФ, количество выданных кредитов в которых превышает 1 % численности населения, в эту группу входит Ямало-Ненецкий АО, жилье в котором считается доступным на основании КДЖ.

Таблица 5

Распределение субъектов РФ по задолженности выданных ипотечных кредитов на душу населения в 2014 г., руб./чел.

Задолженность по выданным ипотечным кредитам в субъекте РФ, руб./чел.						
Минимальное значение		Среднее	Максимальное значение			
Республика Ингушетия	591		62 субъекта	Сахалинская область	31138	Магаданская область
Чеченская Республика	659	Томская область		31493	Московская область	41176
Республика Дагестан	2988	г. Москва		32342	Республика Саха (Якутия)	42211
Республика Алтай	8087	Красноярский край		33393	Тюменская область	44112
Карачаево-Черкесская Республика	8646	Новосибирская область		33413	Ненецкий АО	63214
Кабардино-Балкарская Республика	9521	г. Санкт-Петербург		34953	Ханты-Мансийский АО	78397
Республика Адыгея	9919	Республика Коми		35697	Ямало-Ненецкий АО	80990

Наибольшая задолженность по выданным ипотечным жилищным кредитам на душу населения приходится на Ямало-Ненецкий АО 80 990 руб./чел., а также в Ненецком АО, где жилье можно считать доступным, а наименьшая – 591 руб./чел. в Республике Ингушетия, где жилье считается недоступным (табл. 5).

Заключение. В последнее время произошли существенные изменения в доступности жилья. Количество выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации в 2014 г. выросло на 22 % по сравнению с 2013 г. и на 236 % за последние пять лет. Коэффициент доступности жилья (по методике федеральной программы «Жилище») в 2007 г. в некоторых субъектах РФ превышал 7 лет, а в 2014 г. его значение превысило 5 лет только в Республике Тыва (5,1 г.). Несмотря на то, что жилье продолжает оставаться не очень доступным для большинства населения страны, мы видим, что наметились положительные тенденции на рынке жилой недвижимости.

Литература

1. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы» (ред. от 18.10.2014) // Собрание законодательства РФ. 31.01.2011. № 5
2. Постановление Правительства РФ от 31.12.2005 № 865 «Изменения, которые вносятся в федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 годы» // Собрание законодательства РФ.

3. *Стерник Г.М., Апальков А.А.* Развитие методики оценки доступности жилья для населения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 2.
4. Агентство по ипотечному кредитованию. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>
5. Мониторинг доступности жилья в регионах России. Август 2014. URL: <http://rway.ru/monitorings-new/monitoring/101/32/default.aspx>.
6. Отчет о проведении независимой оценки показателей результативности и эффективности программных мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, их соответствия целевым индикаторам и показателям, за 2014 год. [Электронный ресурс]. URL: http://www.fcpdom.ru/index.php?option=com_content&view=category&id=13&Itemid=276&limitstart=0

Bibliography

1. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 17.12.2010 № 1050 «O federal'noj celevoj programme "Zhilishhe" na 201 2015 gody» (red. ot 18.10.2014) // Sobranie zakonodatel'stva RF 31.01.2011. № 5
2. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 31.12.2005 № 865 «Izmeneniya, kotorye vnosjatsja v federal'nuju celevuju programmu "Zhilishhe" na 2002–2010 gody» // Sobranie zakonodatel'stva RF
3. *Sternik G.M., Apal'kov A.A.* Razvitie metodiki ocenki dostupnosti zhil'ja dlja naselenija // Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2014. № 2.
4. Агентство по ипотечному кредитованию. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>
5. Monitoring dostupnosti zhil'ja v regionah Rossii. Avgust 2014. URL: <http://rway.ru/monitorings-new/monitoring/101/32/default.aspx>.
6. Otchjot o provedenii nezavisimoi ocenki pokazatelej rezul'tativnosti i jeffektivnosti programmnyh meroprijatij federal'noj celevoj programmy «Zhilishhe» na 2011–2015 gody, ih sootvetstvija celevym indikatoram i pokazateljam, za 2014 god. [Электронный ресурс]. URL: http://www.fcpdom.ru/index.php?option=com_content&view=category&id=13&Itemid=276&limitstart=0