

УДК: 332.85

ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ РЕГИОНА

*Александрова Наталья Николаевна
к.э.н., доцент, доцент кафедры менеджмента
Тюменского государственного архитектурно-строительного
университета
e-mail: nata_aleksandr@mail.ru*

В статье рассмотрены различные подходы, используемые для анализа и оценки рынка жилья региона, позволяющие комплексно оценить состояние и доступность жилья, потребности и интересы населения.

Ключевые слова: жилье, жилищный фонд, доступность жилья, рынок жилья.

Одной из важнейших правительственных программ является реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для жизнедеятельности человека. Для принятия достоверных и адекватных решений в данной области необходимо исследовать социально-экономические аспекты, отражающие потребности и интересы населения.

Разработкой теоретических и методологических аспектов анализа рынка жилья и основных направлений его развития занимаются отечественные и зарубежные исследователи.

Перечень показателей, характеризующих рынок жилья достаточно разнообразен, но в общем виде они могут быть разделены на две категории:

- абсолютные: рубли, квадратные метры, штуки и т.д;
- относительные: представляют собой доли от целого или индексы, характеризующие изменение абсолютных показателей во времени.

В экономической литературе значительное внимание уделяется описанию классификаций показателей, характеризующих происходящие процессы на рынке жилья. Основанием для группировки показателей

становятся наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики. Проанализировав различные источники, мы предлагаем выделить два основных критерия группировки показателей, рисунок 1.

1 группа - Состояние жилищной сферы
1. По функции эксплуатации
<ul style="list-style-type: none"> - стоимость жилищного фонда; - объем жилищного фонда (всего, по формам собственности и т.д.); - количество жилых строений или квартир (всего по формам собственности); - количество жилых домов, введенных в эксплуатацию после реконструкции; - качество жилья (в баллах); - уровень благоустройства жилого фонда; - уровень технического и санитарного содержания жилого фонда; - качество коммунальных услуг, оказываемых населению; - степень снижения издержек бюджета на содержание ЖКХ; - обеспеченность населения жилым фондом; - доля расходов населения на оплату услуг жилищно-коммунального хозяйства.
2. По функции перераспределения
<ul style="list-style-type: none"> - структура жилищного фонда по количеству комнат; - структура жилищного фонда по обеспеченности населения жильем; - среднее число человек, проживающих в одной квартире; - число приватизированных квартир на начало отчетного периода (года); - уровень приватизации; - удельный вес приватизированных квартир в общем числе квартир; - средняя расчетная продолжительность пребывания граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; - структура нуждающихся по категориям.
3. По функции воспроизводства
<ul style="list-style-type: none"> - капитальные вложения в жилищное строительство (общие, удельные); - ввод в действие жилых домов; - количество построенных квартир (всего, по источникам финансирования, по качеству); - средний размер построенных квартир; - объем незавершенного строительства в жилищном фонде; - количество семей, получивших субсидии на строительство (реконструкцию); - средний размер субсидий на строительство (реконструкцию) в расчете на одну семью; - объем выделенных льготных кредитов.
2 группа - Обеспечение населения жильем
1. Изменение объема жилья
<ul style="list-style-type: none"> - ввод в эксплуатацию жилой площади; - количество введенных домов, квартир (их площадь структура); - структура жилищного фонда (городское/сельское, индивидуальное/многоквартирное); - объем жилья на 1 человека (показатель обеспеченности жильем).
2. Изменение стоимости жилья
<ul style="list-style-type: none"> - индекс стоимости жилья (средний уровень цен на жилье); - индекс ценового ожидания (темп изменения цен на жилье); - индекс доходности жилья (экономическая целесообразность инвестиций в жилье).
3. Доступность жилья
<ul style="list-style-type: none"> - покупательская способность заработной платы на жилищном рынке; - индекс доступности жилья; - модифицированный индекс доступности жилья.

Рисунок 1 - Классификация показателей, характеризующих
происходящие процессы на рынке жилья

Первая группа объединена с точки зрения состояние жилищного фонда, которые в свою очередь систематизированы по функции эксплуатации, перераспределения и воспроизводства.

Вторая группа сформирована с точки зрения обеспечения населения жильем, и включает показатели изменения объема жилья, изменения стоимости жилья и доступности жилья. В зависимости от выбранного направления использования показателей (мониторинг социально-экономического состояния страны или региона, обоснование научных гипотез) их интерпретация может меняться. Большинство используемых показателей нуждаются в более определенном соотношении с другими показателями, возникает необходимость учитывать социальную информацию прогнозного характера, осуществлять мониторинг показателей, отражающих состояние рыночных отношений в жилищной сфере. Например, такие показатели как качество жилья и коммунальных услуг, обеспеченность жильем, степень снижения затрат на содержание жилищно-коммунального хозяйства и др., позволяют не только определить состояние жилищной сферы, но и осуществить контроль за реализации концепции ее реформ.[1, с.17-20]

Наиболее распространенным на практике вариантом оценки рынка жилья является определение показателя его доступности.

Показатель доступности жилья является сложной категорией, сочетающей демографические, социально-экономические характеристики текущего благосостояния населения, параметры бюджетной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

В практике ООН (Habitat) для оценки доступности жилья используется показатель «коэффициент доступности жилья» (housing price to income ratio), который рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может

накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

В России в связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье коэффициент доступности жилья в соответствии с методикой ФЦП «Жилище» рассчитывается на основе значений следующих показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья — 54 кв. м.

Существует ряд методик расчета данного показателя, но, следует отметить, что ученые, занимающиеся жилищной сферой, стремятся усовершенствовать методику его расчета, для более достоверного отражения реальной ситуации на рынке жилья. Некоторые, наиболее распространенные методики представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Методики расчета индекса доступности жилья для населения.

№ п/п	Методика	Расчетная формула
1	2	3
1	ООН-ХАБИТАТ / ФЦП «Жилище»	$\text{ИД} = \frac{C_M * 54}{D_{сд} * 3 * 12}, \quad (1)$ <p>где C_M – стоимость 1 кв.м жилья; $D_{сд}$ – среднедушевой ежемесячный доход; 54 – площадь условной квартиры; 3 – число членов домохозяйства; 12 – количество месяцев в году.</p>
2	Фонд «Институт экономики города» «Индекс, учитывающий величину прожиточного минимум»	$\text{ИД} = \frac{C_M * 54}{[(D_{сд} - P_{min}) * 3 * 12]}, \quad (2)$ <p>где C_M – стоимость 1 кв.м жилья; $D_{сд}$ – среднедушевой ежемесячный доход; P_{min} – величина прожиточного минимума; 54 – площадь условной квартиры; 3 – число членов домохозяйства; 12 – количество месяцев в году.</p>
3	Гусев А.Б. «Индекс доступности жилья с кредитом, предоставленным на условиях АИЖК»[2]	$\text{ИД}_{\text{ИЖК}} = \frac{\varepsilon * R}{C + 0,022 * D/12} * 100\%, \quad (3)$ <p>где ε – предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита; R – среднемесячный доход семьи; C – ежемесячный платеж по кредиту; $0,022 * D/12$ – месячные расходы на обслуживание ипотечного кредита.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3
4	<p>Овсянникова Т.Ю. и Празукин Д.К. «Индекс доступности жилья, с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы»[4]</p>	$T = \frac{\ln \left[(C_M * S) * \frac{I}{(D_{сд} - \Pi_{min}) * 3 * 12 + 1} \right]}{\ln(I + 1)} \quad (4)$ <p>где T - количества лет, необходимых для накопления средств; Π_{min} - величина прожиточного минимума; C_M - стоимость 1 кв.м жилья; $D_{сд}$ - среднедушевой ежемесячный доход; I – годовая доходность финансовых активов; S – средняя площадь соответствующих категорий жилья.</p>
5	<p>Стерник Г.М., Краснопольская А.Н. «Индекс доступности жилья, с учетом получения субсидии на приобретение жилья»[7]</p>	$КД = \frac{S * P * (\alpha_{пв} - \beta_{гс}) - V_n + V_d}{(I - ПМ)} \quad (5)$ <p>где S – общая площадь квартиры; P – средняя цена 1 кв.м. жилья; $\alpha_{пв}$ - доля первоначального взноса в стоимости квартиры; $\beta_{гс}$ - доля стоимости квартиры, субсидируемая государством; ПМ – величина текущих годовых расходов семьи; V_d – дополнительные затраты заемщика.</p>

Коэффициент доступности может принимать значение, равное нулю, когда квартира предоставляется бесплатно, единице, когда годовой доход семьи не меньше стоимости квартиры, и возрастает до бесконечности, когда годовой доход семьи приближается к нулю.

В настоящее время для достоверной оценки на рынке жилья, необходим комплексная показатель, позволяющий выявить существующие проблемы и инструменты их решения, поэтому важно учитывать все вышеперечисленные элементы. Именно данный факт определяет значительное внимание исследователей и специалистов жилищной сферы к разработке интегрального показателя, который был бы максимально прост в расчетах и одновременно информативен.

Далее остановимся на показателях, которые позволяют оценить состояние рынка жилья комплексно.

А.В. Ерегин [3, с. 36] предлагает отражать данный показатель через потенциал рынка жилья с учетом платежеспособного спроса населения. Данная задача решается при помощи коэффициента потенциала развития жилищного рынка, который можно представить в следующем виде:

$$K = \frac{\sum_{i=1}^n (1 - T) * C_{i,n} * V_{i,n}}{NR * P}, \quad (6)$$

где T – доля расходов на первоочередные нужды;

$C_{i,n}$ – средний доход в i -ой группе;

n – количество групп населения (классификация по величине доходов);

$V_{i,n}$ – число покупателей i -ой группы;

NR – объем жилья, введенного в эксплуатацию за год, кв.м.;

P – средняя стоимость кв.м. вводимого в эксплуатацию жилья.

Применение представленного показателя поможет выявить различие между спросом и предложением на рынке жилья и будет способствовать разработке эффективных мер по его регулированию со стороны государства.

По мнению авторов Л.И. Поддегриной, С.А. Шимановского [5, с. 25] использование для оценки рынка жилья показателя обеспеченности населения жильем прост для расчетов и общедоступен, однако он не достаточно полно отражает различия в социально-экономических условиях населения. Авторы для оценки жилищной сферы предлагают использовать показатель, учитывающий структуру жилищного фонда региона по соответствию жилья нормам жилищного стандарта и обеспеченность отдельных социальных групп населения жильем. Предлагаемый авторами показатель жилищной сферы имеет следующий вид:

$$ИHT_t = \begin{cases} \frac{HF_t}{HFT_t} \rightarrow 1, \\ \frac{\sum_{i=1}^n (HSt - SpP_{i,t}) * N_{i,t}}{HF_t} \rightarrow 0, \end{cases} \quad (7)$$

где HF_t - жилищный фонд региона, соответствующий стандарту, в квадратный метрах общей площади;

HFT_t - жилищный фонд региона в квадратный метрах общей площади;

HSt - нормы по стандарту, качественные (размер кухни, износ и состояние дна и др.) и количественные (общая площадь квартиры, жилого

дома, число комнат на одного человека), характеризующие жилье на период оценки (в квадратных метрах общей площади), исходя из размера домохозяйства;

n - число социальных групп населения, исходя из размера домохозяйства с обеспеченностью жильем на уровне ниже норм жилищного стандарта HSt ;

$SpP_{i,t}$ - обеспеченность жильем в i -й группе на домохозяйство в квадратных метрах общей площади жилья, соответствующего по качеству нормам жилищного стандарта HSt ;

N_t - число домохозяйств в группе с обеспеченностью $SpP_{i,t}$;

t - период оценки.

Данный показатель характеризует уровень обеспеченности населения жильем по качеству и количеству, т.е. не ниже норм жилищного стандарта.

И.В. Соколовым [6, с. 25] предложен сводный показатель состояния рынка жилой недвижимости $R_{ржн}$, который наиболее полно и объективно отражает различные аспекты рынка жилой недвижимости и определяется суммированием показателей, отражающих развитие важнейших элементов рынка жилой недвижимости: жилищного строительства, состояния жилищного фонда, управления жилой недвижимостью и уровня обеспечения населения жильем:

$$R_{ржн} = \frac{R_{жс} + R_{сжф} + R_{ужн} + R_{ожн}}{4}, \quad (8)$$

где $R_{жс}$ - показатель группы «Жилищное строительство»;

$R_{сжф}$ - группы «Состояния жилищного фонда»;

$R_{ужн}$ - группы «Управление жилой недвижимостью»;

$R_{ожн}$ – группы «Уровень обеспечения населения жильем».

Ачкурина И.А. [3, с. 36] для оценки жилищной сферы предлагает использовать показатель запланированного объема жилищного строительства, направленный на определение его оптимального размера и

рассчитанный на основе данных о потребности в строительстве жилищного фонда и скорректированный на величину платежеспособного спроса. Данный показатель имеет следующий вид:

$$\left\{ \begin{array}{l} Q_{\text{опт}} = f(\Pi) = \sum \Pi_i = \Pi_{\text{соц}}^{\text{очеред}} + \Pi_{\text{соц}}^{\text{ветх}} + \Pi_{\text{ком}}, \\ Q_{\text{пл}} \rightarrow Q_{\text{опт}} \end{array} \right. \quad (9)$$

где Π – совокупная потребность в жилищном строительстве;

i – вид потребности в жилье;

$\Pi_{\text{соц}}^{\text{очеред}}$ - потребность в строительстве социального жилья для переселения семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий;

$\Pi_{\text{соц}}^{\text{ветх}}$ - потребность в строительстве социального жилья для переселения из ветхого и аварийного жилья;

$\Pi_{\text{ком}}$ - потребность в строительстве коммерческого жилья.

При определении оптимального объема строительства необходимо учесть несколько особенностей:

- при расчете потребности в строительстве социального жилья для переселения «очередников» важно учесть, что часть семей будет переселена в высвобождаемый муниципальный жилищный фонд;

- при расчете потребности в строительстве социального жилья для переселения из ветхого и аварийного жилищного фонда также учитывается возможность переселения части семей в имеющееся муниципальное жилье;

- говоря о потребности в строительстве коммерческого жилья, важно учитывать взаимосвязь понятий «спрос» и «потребность». Спрос это потребность, подкрепленная покупательной способностью, а неудовлетворенный платежеспособный спрос на жилье рождает потребность в строительстве. Таким образом, величина потребности в строительстве коммерческого жилья – это объем неудовлетворенного платежеспособного спроса населения, выходящий за рамки предложения на рынке жилья.

Систематизация показателей, разработка новых специальных показателей, характеризующих процессы на рынке жилья, является актуальной темой и имеет свое отражение в научных трудах многих отечественных и зарубежных исследователей. Все они нацелены на возможность их практического применения, использования для осуществления мониторинга и оценки эффективности функционирования на рынке жилья. Что в свою очередь является основой для проведения научно-обоснованной жилищной политики и методологии регулирования рынка жилья.

Библиографический список:

1. Александрова Н.Н. Формирование методического подхода к разработке стратегии воспроизводства жилищного фонда региона: Дис. ...канд. экон. наук. Тюмень. 2006.-185 с.
2. Гусев А.Б. Доступность жилья в России и за рубежом: Сравнительный анализ // Вестник Университета (Государственный университет управления). 2011.- №2.-С. 25.
3. Ерегин А.В. Подходы и критерии оценки развития рынка жилья. Экономические и правовые аспекты регионального развития: история и современность; материалы Всероссийской научно-практической конференции. - Елабуга: Изд-во ЕГПУ, 2009. – С.36.
4. Овсянникова Т. Ю., Празукин Д. К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья. Вопросы экономики. 2001. - №5.- С.107.
5. Поддерегина Л. И., Шимановский С. А. Проблемы разработки показателей оценки состояния жилищной сферы в условиях трансформационной экономики // Проблемы современной экономики, N 3/4 (15/16), 2005. – С. 25.
6. Соколов В.И. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и основные тенденции его развития. Автореферат диссертации на соискание

ученой степени кандидата экономических наук. - СПб., 2008. – 29 с.

7. Стерник Г.М., Краснопольская А.Н. Разработка методики многофакторной оценки доступности жилой недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009 - №1, С.26-38.

THE APPROACHES TO THE ASSESSMENT OF REGIONAL HOUSING MARKET

Abstract. The different approaches used to analyze and assesment of the regional housing market discussed in the article. They allow to comprehensively assess the condition and availability of housing, the needs and interests of the population.

Keywords: Housin, housingfund, availabilityofhousing, housingmarket.