Муриев Марат Владимирович
аспирант кафедры экономики и управления народным хозяйством,
Современная гуманитарная академия,
г. Москва
maratmuriev@mail.ru

особенности развития российского жилищного рынка на современном этапе

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы обеспечения жильем населения. Акцент сделан на проблемах, с которыми приходится сталкиваться строителям. В них автор видит причины высоких цен на жилье. Предложены способы улучшения жилищных условий.

Ключевые слова: жилье, жилищный рынок, обеспеченность жильем населения, жилищный фонд, коэффициент доступности жилья

Динамика показателя обеспеченности жильем населения России (*см. рис. 1 на с. 75*) демонстрирует значительное отставание от ведущих стран. Так, в 1990 г. в стране на одного жителя приходилось 16,4 кв. м. (тогда как в США – 64,3, в Норвегии – 57,0, в Швеции – 48,2, в Венгрии – 34,1). В целом за 19 лет (с 1990 по 2009 г.) этот показатель вырос до уровня 22,4 кв. м., что составляет 19%. Это связано, прежде всего, с небольшим ростом жилищного фонда. Так в 1990 г. он составил – 2 425 млн кв.м., а в 2009 г. – 3177 млн кв. м. – вырос на 36% , износ жилищного фонда в последние годы составляет 70–75%. (*см. рис. 1* и *рис. 2 на с. 73*).

В современной России обеспеченность жильем растет в значительной мере за счет уменьшения численности населения (по сравнению с 1998 г. она сократилась на 1,85%).

Износ жилищного фонда в последние годы составляет 70–75%. В России 40 млн человек проживают в неблагоустроенных домах, а 4,16 млн – в ветхом и аварийном жилье. При этом ввод нового жилья не перекрывает старение жилищного фонда. Если в 1995 г. ветхий и аварийный фонд составлял 37,7 млн кв. м., то в 2009 г. он насчитывает 99,5 млн кв. м., (ветхий 32,8 млн кв.м, аварийный 4,9 млн кв.м, а в 2009 соответственно 80,1 млн кв.м и 19,4 млн кв.м). При этом 20% всего жилищного фонда

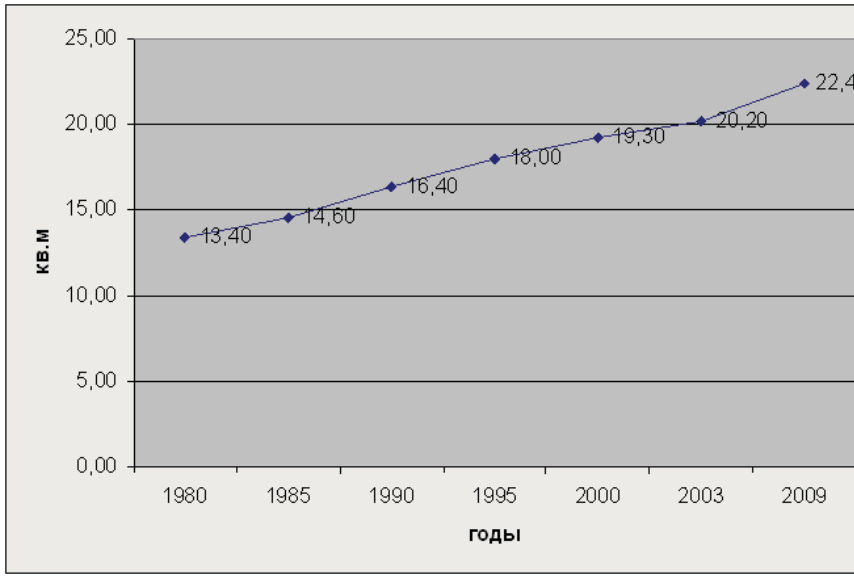


Рис. 1. Динамика показателя обеспечения населения жильем в России

* Составлено по: (1).

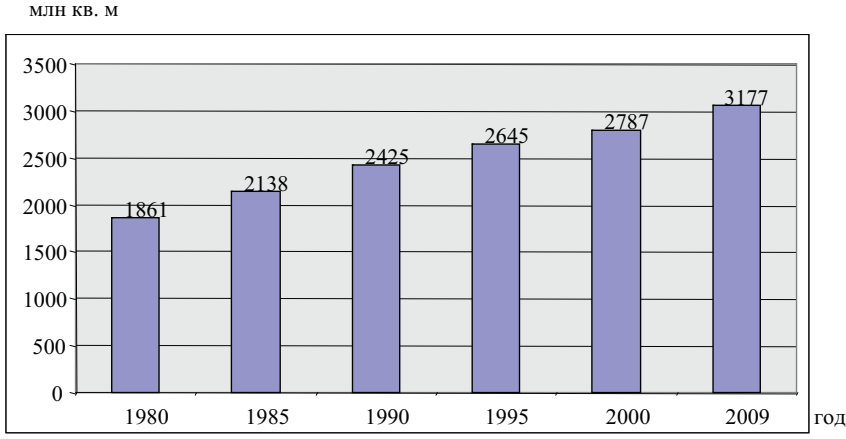


Рис. 2. Жилищный фонд в России (на конец года, площадь жилищ млн кв.м.)

* Составлено по: (1)

нуждается в переоборудовании, или реконструкции, а в малых городах 50% домов не имеют инженерного обеспечения. В улучшении жилищных условий в той или иной мере нуждается 80% населения страны. Что касается благоустройства жилого фонда, то по этим показателям наблюдается незначительное улучшение. Так водопроводом в 1995 году было обеспечено 71% от общего жилищного фонда, то в 2009 г. 77%; водоотведением 66% в 1995 г., 73% в 2009 г.; отоплением 68% в 1995 г., 83% в 2009 г.

Коэффициенты доступности жилья

В экономической литературе встречается определение коэффициента доступности жилья, который измеряется как отношение средней стоимости стандартной квартиры к годовому среднему доходу семьи (полученное значение можно интерпретировать как количество лет необходимых для приобретения жилья с данным уровнем дохода).

Другим коэффициентом доступности является соотношение среднегодовых цен и среднедушевых доходов (*см. табл. 1 ниже*).

Соотношение среднегодовых цен на жилищном рынке с уровнем среднего годового дохода на душу населения не является абсолютно достоверным индикатором степени доступности жилья для населения. В системе потребительских предпочтений собственное жилье уступает место другим товарам первой необходимости, которые составляют «потребительскую корзину». Поэтому в условиях галопирующей инфляции, когда цены на такие товары растут быстрее денежных доходов большинства населения, потребители склоны перераспределять структуру своих расходов в пользу более необходимых и относительно недорогих видов благ. В результате улучшение жилищных условий многими семьями может быть отложено на будущее, и реальный спрос на жилье, несмотря на снижение стоимости квартир в сопоставимых ценах может уменьшиться.

Для того чтобы проследить изменение степени доступности жилья, его рыночную стоимость, необходимо кроме индекса цен и спроса денежных доходов учитывать платежеспособный спрос на жилищном рынке (*см. табл. 2 на с. 75*).

Согласно табл. 2, самый высокий показатель коэффициента доступности жилья, рассчитываемый как соотношение стоимости 1 кв. м к потенциальному спросу (разница между уровнем дохода и прожиточным минимумом) приходится на 2009 г. и составляет 0,32, что выше аналогичного показателя предыдущего года на 0,14.

Коэффициент доступности жилья в 2009 г. составил 0,32. Связано это, прежде

Таблица 1

Среднегодовые цены квартир на вторичном рынке России и величина среднего дохода, руб.

Среднегодовые цены на вторичном рынке						Среднедушевые доходы					
1997	1999	2000	2001	2002	2009	1997	1999	2000	2001	2002	2009
2704,3	6150,7	6590,0	9072,4	11556,6	52895	942,2	1664	2290	3078	3972	17008,6

* Источник: (2).

Таблица 2

Соотношение среднегодовой стоимости 1 кв. м на вторичном рынке с потенциальным платежеспособным спросом на жилье, руб.

Показатели	1997	1999	2000	2001	2002	2009
Месячный прожиточный минимум(руб.)	411,2	907,8	1210	1500	1808	5688
Потенциальный, платежеспособный спрос на жилье (разница между уровнем дохода и прожиточный минимум) (руб.)	531	756,2	1080	1578	2164	16951
Соотношение стоимости 1кв.м.с потенциальным платежеспособным спросом	0,19	0,12	0,16	0,17	0,18	0,32

* Источник: (2)

всего, с высоким темпом роста цен на жилье. Так, в 1999 г. стоимость 1 кв. м достигла 6150,7 руб., прирост к уровню 2009 г. составил 860%. В то же время потенциальный платежеспособный спрос вырос на 3192%.

Количество лет, необходимых для удовлетворения потребностей населения в жилье

Составлен расчет необходимой площади жилья (30 кв. м на человека для регионов). Традиционно на первом плане представлены данные в целом по России. Средний показатель площади жилья, приходящийся на одного человека в 2009 г. составил 22,4 кв. м. Что касается федеральных округов, то наибольший показатель демонстрирует Северо-Западный федеральный округ – 24,6 кв. м, диаметрально противоположный показатель в Южном федеральном округе – 20,1 кв. м, что на 19,3% ниже показателя Северо-Западного округа. Определенное влияние на параметры площади жилья оказывают данные входящих в федеральные округа областей, наиболее успешным в этом плане является Чукотский АО – 31,5 кв. м и Псковская область – 27,5 кв. м, наименьший показатель – Чеченская Республика и Республика Ингушетия – 10,5 кв. м. Связано это, прежде всего, с высоким уровнем рождаемости в данном регионе и разрушениями во время войны. Что касается нашей республики РСО-Алания, то средний показатель площади жилья, приходящийся на одного человека в 2009 составил 26,2 кв. м на человека. Это сравнительно высокий показатель. Но, к сожалению если рассматривать ввод жилья в 2009 году, то этот экономический показатель крайне низкий, он составил всего лишь 75 тыс. кв. м., что ниже показателя предыдущего года в 2,5 раза. На основании данных об общей площади жилищ в регионах и динамики ввода жилья за 2009 г., выведен

в современной России обеспеченность жильем растет в значительной мере за счет уменьшения численности населения (по сравнению с 1998 г. она сократилась на 1,85%)

показатель количества лет, необходимых для удовлетворения потребностей населения в жилье, в расчете 30 кв. м на человека. В целом по России этот показатель составил 39 лет. Наиболее успешным в данном аспекте оказался Центральный федеральный округ – 24,2 года, связано это с высокими темпами строительства (13 320 тыс. кв. м), тогда как наиболее низкие темпы строительства жилья демонстрирует Дальневосточный округ – 816 тыс. кв. м, что меньше показателя Центрального округа в 16,3 раза. Следует отметить, что среди областей отстает Мурманская область – 527 лет, Сахалинская область – 109 лет, Магаданская область – 111,8 лет, Камчатская область – 242 года.

Проблемы строительной отрасли

Жилищный рынок тесно связан со строительной отраслью. Поэтому необходимо ее проанализировать.

Одна из главных проблем, с которой сталкиваются сегодня строители – отсутствие подготовленных под жилую застройку участков. В 2012 г. планируется выделять государственные гарантии по кредитам на подготовку инженерных участков для отдельных регионов. Эта мера будет способствовать расширению объемов жилищного строительства. Вместе с тем деньги будут вкладываться в субъекты Российской Федерации, где рынок строящегося жилья наиболее развит. В результате произойдет еще больший дисбаланс между регионами по уровню обеспечения жильем.

Другой нормой, стабилизирующей строительный рынок, является проведение земельных аукционов под жилую застройку. Эта мера в перспективе позволит расширить круг участников жилищного рынка.

Строительные компании испытывают сегодня острую потребность в оборотных средствах. Однако банки отказывают в выдаче кредитов, даже, несмотря на высокую доходность и тот факт, что кредитование девелоперского бизнеса является в некотором смысле закрытым бизнесом, который опирается на личные связи и знакомства. Кроме того, высокие проценты ставки отражаются на себестоимости строительства и, следовательно, не способствуют расширению рынка жилья. Поэтому доля строительных кредитов в кредитных портфелях сокращается. Строители вынуждены искать другие источники финансирования, в частности выходить на долговой рынок, размещая облигации и векселя. Инвесторы так же требуют премию за риск, осознавая непрозрачность строительного бизнеса и перегретость рынка. Ставки по бумагам строительных компаний оказываются на довольно высоком уровне, иногда достигая 25% годовых, что косвенно подтверждает неуверенность инвесторов в стабильности цен на рынке жилья.

Одной из проблем, которую необходимо сегодня решить – это снижение себестоимости строительства. В среднем по стране цена жилья выше себестоимости в 1,89 раза. В Москве цена на жилье выше его себестоимости в пять-шесть раз.

> в России 40 млн человек проживают в неблагоустроенных домах, а 4,16 млн – в ветхом и аварийном жилье

Предлагаемые способы улучшения жилищных условий

На основании проведенного анализа воспроизводства жилищного фонда в России мы предлагаем следующий элементы механизма улучшения жилищных условий и привлечения денежных средств населения и организаций в жилищное строительство:

– *во-первых,* приобретение жилья за счет собственных средств на первичном или вторичном рынках недвижимости;

– *во-вторых,* ипотечное жилищное кредитование населения банками;

– *в-третьих,* приобретение квартир населением через участие в ЖСК и ЖНК, ПИ;

– *в-четвертых,* получение льготными категориями граждан государственных жилищных сертификатов или безвозмездных жилищных субсидий на строительство или приобретение жилья;

– *в-пятых,* проживание в арендуемом жилье (коммерческом или социальном);

…доля строительных кредитов в кредитных портфелях сокращается

– *в-шестых,* развитие финансово-промышленных групп в строительстве для оптимизации финансовых потоков оборачиваемости вложений. Эта мера будет способствовать привлечению дополнительных ресурсов в строительство жилья;

– *в-седьмых,* строительство ведомственного жилья за счет средств крупных предприятий;

– *в-восьмых,* реконструкция жилищного фонда, способствующая экономии средств и времени на строительство нового жилья.

Литература

1. Российский статистический ежегодник. – М., 2010. – 207.
2. Российский статистический ежегодник. – М., 2010. – 157.

рп

Marat V. Muriev
Postgraduate Student, Department of Economics and Economic Management, Modern University for the Humanities, Moscow

Features of the Development of the Russian Housing Market at the Present Stage

Abstract

The paper examines the questions of the housing supply and focuses on the problems faced by the builders. These problems explain the reasons for high prices. The ways of improving the living conditions are suggested.

Keywords: housing, housing market, housing supply, available housing, housing affordability index