

# Доступность жилья и эластичность рынка недвижимости Брянской области

## Аннотация

*В статье на основе расчета коэффициента корреляции проводится анализ степени зависимости между факторами доступности жилья, предлагаемого на рынке недвижимости, и влиянием рассматриваемых факторов на величину жилищной обеспеченности населения. Анализ произведен с использованием данных по Брянской области.*

**Ключевые слова:** доступность жилья, жилищная обеспеченность, эластичность рынка жилья, Брянская область

**В** международной практике термин «доступность жилья» означает возможность его приобретения потребителем. Доминирующим фактором, оказывающим влияние на величину доступности жилья, являются доходы населения, поскольку семьи с высокими доходами не только смогут быстрее накопить средства на приобретение жилья, но и легче получить ипотечный кредит. Существует прямая зависимость между увеличением доходов населения и ростом цен на рынке жилья [1].

## **Доступность жилья и ипотечный кредит**

Анализ данных по Брянской области показал, что изменение доходов населения оказывает существенное влияние на уровень цен на жилье, причем на рынке первичного жилья подобная зависимость наблюдается сильнее, чем на рынке вторичного жилья.

**Гальянова  
Вера Васильевна**  
аспирантка  
кафедры экономики  
и менеджмента  
экономического  
факультета,  
Брянская  
государственная  
инженерно-  
технологическая  
академия  
vera-galyanova@ya.ru

В связи с тем что жилье в силу своей специфики является дорогостоящим товаром и 100%-е накопление его стоимости в условиях нестабильной экономической ситуации является экономически нецелесообразным, то следующим фактором, определяющим степень доступности жилья, является возможность получения ипотечного кредита (см. рис. 1 ниже).

Коэффициент корреляции между данными показателями составил 0,95. Это свидетельствует о прямой тесной зависимости между уровнем дохода населения и возможностью получения ипотечного кредита. Причем, следует отметить, что теснота связи в последнем случае гораздо сильнее. Это означает, что доступность жилья для большей части населения определяется не столько стоимостью квадратного метра, сколько доступностью получения ипотечного кредита.

Увеличение темпов роста цен на жилье по отношению к темпам роста объемов жилищного строительства и темпам роста покупательной способности среднедушевых доходов в аналитическом виде можно представить следующим образом:

$$B = \frac{\partial P}{\partial L} \times \frac{L}{P} \quad (1),$$

где

$B$  – значение эластичности цены 1 кв.м жилья ( $P$ ) по изменению покупательской способности средне-

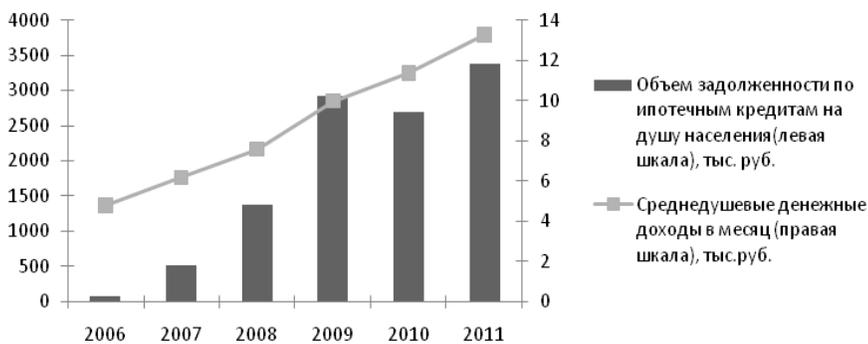


Рис. 1. Взаимосвязь между величиной среднедушевых доходов населения и объемом задолженности по ипотечным кредитам на душу населения в Брянской области

**существует прямая зависимость между увеличением доходов населения и ростом цен на рынке жилья**

статистического дохода семьи в составе 3-х человек на рынке жилья (L).

### **Цены на жилье и покупательская способность населения**

Покупательская способность определяется как отношение количества квадратных метров жилья к среднему денежному доходу [2].

Несмотря на то что цены на жилье реагируют на изменение величины дохода, ключевым показателем потребительской ориентированности жилищного рынка являются не доходы населения, а его покупательский потенциал (см. рис. 2 ниже).

Подобное обратно пропорциональное изменение темпов роста цен на жилье и темпов роста покупательской способности среднего денежного дохода свидетельствует о том, что доходы населения не успевают за ростом цен. В тоже время можно проследить циклическое колебание значений показателей, прослеживающееся в 2006 г., 2009 г., и прогнозируемо в 2012 г. В связи с этим появляется другая задача – изучение такого фактора спроса, как жилищная обеспеченность.

Согласно закону убывающей предельной полезности, можно предположить, что чем выше число



Рис. 2. Соотношение темпов роста цен на жилье и темпов роста покупательской способности среднего денежного дохода в Брянской области [1]

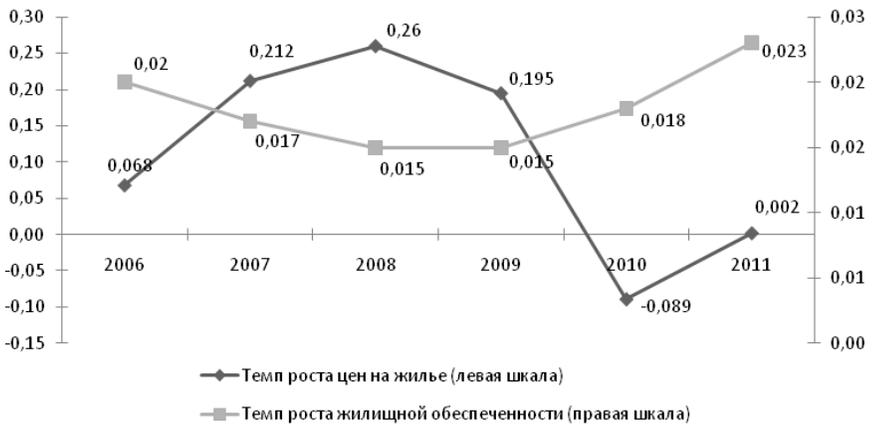


Рис. 3. Соотношение темпов роста цен на жилье и темпов роста жилищной обеспеченности в Брянской области [1]

квадратных метров жилья на душу населения, тем ниже стоимость одного квадратного метра. Соответственно, через параметр эластичности можно измерить реакцию цены жилья на изменение жилищной обеспеченности:

$$H = \frac{\partial P}{\partial q} \times \frac{q}{P} \quad (2),$$

где

$H$  – эластичность цены 1 кв. м жилья ( $P$ ) по изменению жилищной обеспеченности ( $q$ ). Жилищная обеспеченность оценивается как отношение объема жилищного фонда территории к численности ее населения [3].

Прослеживается обратная зависимость между темпами роста цен на жилье и темпами роста жилищной обеспеченности (см. рис. 3 выше), что может свидетельствовать о том, что даже незначительное изменение жилищной обеспеченности может оказать существенное влияние на изменение цен на рынке жилья.

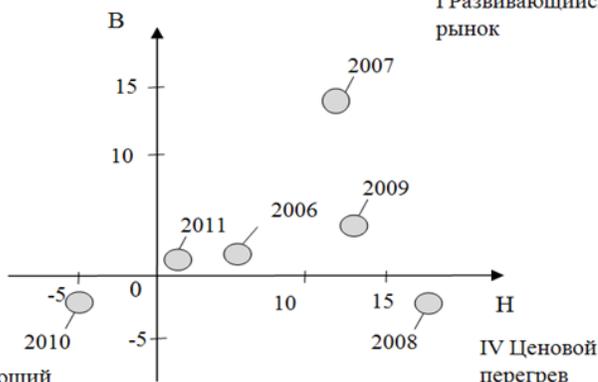
### **Состояние рынка жилья Брянского региона**

Рассчитав значения эластичностей цены жилья от уровня его доступности ( $B$ ) и жилищной обеспеченности ( $H$ ), можно построить график жилищ-

**...доступность  
жилья для большей  
части населения  
определяется  
не столько  
стоимостью  
квадратного  
метра, сколько  
доступностью  
получения  
ипотечного кредита**

II Развитый рынок

I Развивающийся рынок



III Рecessирующий рынок

IV Ценовой перегрев

Рис. 4. Значения эластичностей рынка жилья Брянской области на плоскости координат НОВ

ных рынков с точки зрения поведения цены относительно изменений факторов спроса: покупательской способности семьи и жилищной обеспеченности населения региона (см. табл. ниже и рис. 4 выше).

Таблица

#### Расчетные значения эластичности Н и В

Годы	Значение эластичности цены жилья от уровня жилищной обеспеченности, Н	Значения эластичностей цены жилья от уровня его доступности, В	Тип рынка
2006	3,39	0,41	I
2007	12,64	14,17	I
2008	17,26	-2,75	IV
2009	12,79	3,21	I
2010	-4,98	-0,46	III
2011	0,068	0,01	I

...ключевым показателем потребительской ориентированности жилищного рынка являются не доходы населения, а его покупательский потенциал

Графическая интерпретация позволяет видеть относительно устойчивое позиционирование рынка жилья Брянского региона в первой четверти. Принадлежность рынка жилищного строительства преимущественно к категории «разви-

вающегося рынка» связана с тем, что цена жилья пропорциональна изменению жилищной обеспеченности и покупательской способности среднедушевого дохода. Жилье является дефицитным товаром ( $H > 0$ ), и цена жилья низкоэластична по рассматриваемым факторам спроса и увеличивается по мере его доступности ( $B > 0$ ), дефицит жилья квалифицируется как неострый.

Однако по данным эластичности рынок жилищного строительства Брянского региона в 2010 г. относится к рецессирующему. Это вызвано тем, что цены на жилье на данном этапе были обратно пропорциональны и росту жилищной обеспеченности ( $H < 0$ ), и увеличению индекса доступности жилья ( $B < 0$ ). Несмотря на то что жилищный рынок в данном случае является бездефицитным, ситуация избыточности жилья вызвана не повышенным уровнем обеспеченности, а нежеланием населения вкладывать инвестиции в недвижимость, что в перспективе может быть причиной угасания рынка жилья и образованием ценового пузыря второго рода. Однако подобная ситуация является результатом кратковременного снижения покупательской активности, что не характерно для Брянского региона.

В 2011 г. величина спроса на рынке жилья значительно увеличилась, по сравнению с показателями в 2010 г., что привело к росту цен на рынке вторичного жилья в среднем на 1400 руб. за 1 кв. м, на рынке первичного жилья стоимость квадратного метра осталась на уровне 2010 г. Подобные изменения факторов спроса позволили вернуть исследуемую систему в состояние динамического равновесия.

### **Вывод**

Проведенный анализ факторов доступности жилья является основой для прогнозирования параметров развития рынка жилья в среднесрочной перспективе. Одним из вариантов может служить математическая модель составления прогноза методом негармонического разложения тренда.

### **Литература**

1. Официальный Интернет-сайт территориального органа Федеральной службы государственной

*...чем выше число  
квадратных метров  
жилья на душу  
населения, тем ниже  
стоимость одного  
квадратного метра*

статистики по Брянской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bryansk.gks.ru/digital/region5/default.aspx>.

2. Гусев А.Б. Ценовые пузыри на региональных рынках жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.urban-planet.org/article\\_9.html](http://www.urban-planet.org/article_9.html) (дата обращения: 15.09.2012 г.).

3. Заседание Дискуссионного клуба по теме «Ценообразование на рынке жилья России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.urbanomics.ru/news/?mat\\_id=832](http://www.urbanomics.ru/news/?mat_id=832) (дата обращения: 17.09.2012 г.).

4. Сайт Администрации Брянской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.bryanskobl.ru](http://www.bryanskobl.ru). (дата обращения: 15.09.2012 г.).

pn

**Vera V. Galianova**

*Postgraduate Student of the Academic Department of Economics and Management of the Economic Department, Bryansk State Engineering-Technological Academy*

### **The Housing Affordability and the Elasticity of the Real Estate Market in the Bryansk Region**

Abstract

**I**n the article the amount of dependence between housing affordability factors that are proposed in the real estate market and their influence on the amount of housing availability of the public is analysed based on the calculation of correlation index.

**Keywords:** housing affordability, housing availability, elasticity of the housing market, Bryansk region