
РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

REGIONAL ECONOMY

УДК 338.4:69
ББК 65.315.441.2
Б 14

В.В. Багметов

Кандидат экономических наук, докторант Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. Тел.: (918) 383 68 38.

Рынок жилья как элемент жилищно-строительного комплекса региона и его особенности в современных условиях

(Рецензирована)

Аннотация. В статье рассматриваются особенности развития рынка жилья в современных условиях. Автором систематизированы элементы жилищного фонда и показано их влияние на формирование спроса на жилье. Большой статистический материал позволил выявить особенности структуры и инфраструктуры рынка жилья.

Ключевые слова: жилье, жилищно-строительный комплекс, рынок, спрос, предложение, жилищный фонд, систематизация, факторы, благоустройство.

V.V. Bagmetov

Candidate of Economics, Doctoral Candidate of the Kuban State University of Technology, Krasnodar. Ph.: (918) 383 68 38.

The habitation market as an element of a housing construction complex of the region and its features in modern conditions

Abstract. The paper discusses development features of the habitation market in modern conditions. The author systematizes housing stock elements and shows their influence on housing demand. On the basis of great statistical material, features of structure and infrastructure of the habitation market have been revealed.

Keywords: habitation, a housing construction complex, market, demand, supply, housing stock, systematization, factors, beautification.

Рынок жилья по мере осуществления модернизации экономики приобретает все большее значение в общей структуре региональной экономики. Не вызывает сомнения тот факт, что рынок жилья будет и дальше развиваться и укреплять свои позиции, тесно сочетаясь с фондовым, финансовым, инвестиционным, товарным и другими рынками. Преобразования в условиях конкурентного рынка России потребовали соответствующих, принципиально новых для нее структурных и институциональных изменений нормативно-правового, социально-политического и экономического характера, ускоренно-

го создания и развития необходимой, отвечающей требованиям этого рынка инфраструктуры. К сожалению, общие недостатки и перекосы экономических реформ в полной мере отразились и на соответствующих институтах рынка жилья, в определенной мере сформировали некоторые особенности их развития.

Структура и инфраструктура рынка жилья имеет определенные особенности.

Во-первых, отметим социальную роль рынка жилья: с его помощью государство реализует важную государственную социальную задачу — удо-

влетворение потребностей граждан в достойном жилье.

Во-вторых, жилье, как главная часть городской недвижимости, сейчас и в долгосрочной перспективе будет обладать в России несомненно высокой ценностью, причем эта ценность неу-

клонно возрастает, особенно в крупных городах. Цена на жилье даже может превышать стоимость активов в промышленном секторе, а инвестиции в развитие рынка жилья представляются сейчас наиболее перспективными. Данные таблицы 1 это подтверждают.

Таблица 1

Средние цены и индексы цен на рынке жилья Краснодарского края [1]

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
1. Средняя цена 1 кв. м общей площади, тыс. руб.					
— первичный рынок	29,5	40,3	47,7	41,2	39,6
— вторичный рынок	26,0	49,4	60,1	55,5	55,2
2. Индексы цен в % к предыдущему году					
— первичный рынок	127,1	131,2	112,2	89,0	98,2
— вторичный рынок	121,8	165,1	107,8	82,3	103,4

Данные таблицы 1 свидетельствуют, что средняя цена за 1 квадратный метр жилья неуклонно растет до 2009 года как на первичном, так и на вторичном рынках. Потом начался спад, который объясняется мировым финансовым кризисом, в результате чего немного снизились цены на строительные материалы — это с одной стороны, а с другой — сократился спрос на жилье. Как видно, цены на вторичном рынке выше, чем цены на первичном рынке: в 2010 году почти на 40%, а в 2009 году — на 34,7%. Это связано, прежде всего, с институциональными факторами, так как цена резко возрастает после сдачи жилья в эксплуатацию и получения документов о праве собственности на жилье.

Следует заметить, что ухудшение показателей за 2009 год объясняется не только финансовым кризисом, по причине которого коммерческие банки резко сократили ипотечное кредитование и повысили проценты по кредитам предприятиям строительного комплекса. Есть причины, не связанные с кризисом. Например, к 2009 году завершилось бесплатное выделение земельных участков для многоэтажного жилищного строительства. В настоящее время

строительные организации участвуют в торгах для получения права аренды или права собственности на земельный участок, что значительно увеличило расходы строительных организаций. Кроме того, имеют место значительные административные барьеры и транзакционные издержки в развитии ЖСК.

В-третьих, особенностью рынка жилья является сильное влияние на его развитие и, прежде всего, на формирование и, прежде всего, на формирование спроса на этом рынке, состояния и структуры жилищного фонда Краснодарского края. Под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Краснодарского края. Он включает, как известно, разные структурные элементы, которые автор систематизировал и представил в таблице 2.

На основе рассмотренных признаков классификации элементов жилого фонда дадим его оценку по Краснодарскому краю, что позволит сформулировать основные факторы, влияющие на развитие рынка жилья, а, следовательно, и ЖСК.

В таблице 3 представлены показатели динамики и структуры жилого фонда Краснодарского края по формам собственности.

Таблица 2

Систематизация элементов жилищного фонда региона

Признак группировки	Группировка	Содержание
По формам собственности	<ul style="list-style-type: none"> — частный жилищный фонд; — государственный жилищный фонд; — муниципальный жилищный фонд. 	<ul style="list-style-type: none"> — частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц; — государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации; — муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.
По цели использования	<ul style="list-style-type: none"> — жилищный фонд социального использования; — специализированный; — индивидуальный; — коммерческий. 	<ul style="list-style-type: none"> — Жилищный фонд социального использования — совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. — Специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного фонда кодекса РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда. — Индивидуальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами- собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а так же юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования. — Жилищный фонд коммерческого использования — совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений во владение и (или) в пользование.
По состоянию	<ul style="list-style-type: none"> — новый — ветхий — аварийный 	<ul style="list-style-type: none"> — Вновь строящиеся дома и квартиры в них. — Ветхие здания (дома) — каменные дома с износом свыше 70%, деревянные и прочие дома — свыше 65%. — Аварийные дома — подлежащие сносу.

Признак группировки	Группировка	Содержание
По территории	<ul style="list-style-type: none"> — по городским округам — по муниципальным районам — в городской местности — в сельской местности 	<ul style="list-style-type: none"> — семь городов Краснодарского края — 37 муниципальных районов Краснодарского края
По уровню благоустройства	<ul style="list-style-type: none"> — благоустроенный — частично благоустроенный — неблагоустроенный 	<ul style="list-style-type: none"> — обеспечение всех удобств: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, газ; — отсутствие хотя бы одного удобства; — отсутствие двух и более удобств.
По видам жилья	<ul style="list-style-type: none"> — жилой дом — квартира — комната 	<ul style="list-style-type: none"> — жилой дом — индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для их проживания в таком здании; — квартира — структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении; — комната — часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.
По времени постройки	<ul style="list-style-type: none"> — до 1920 года — 1921-1945 — 1946-1970 — 1971-1995 — после 1995 года 	Классификация необходима для планирования размера ветхого, аварийного жилья и для планирования капитального ремонта
По% износа	<ul style="list-style-type: none"> — до 30% — от 31 до 65% — от 66 до 70% — свыше 70% 	Для планирования капремонта, реконструкции, переоборудования
По материалу постройки	<ul style="list-style-type: none"> — кирпичные — панельные — блочные — монолитные — деревянные — смешанные — прочие 	Для определения качества жилья, сроков строительства, цен за 1 кв. метр и т.д.

Таблица 3

Динамика и структура жилого фонда Краснодарского края по формам собственности [1]

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Темпы роста 2010 к 2006
Весь жилой фонд, тыс. кв. м.	101119	104796	108664	112732	116893	115,6
в т.ч.						
частный	93806	98113	102169	106503	110919	118,2
государственный	1559	1528	1515	1501	1485	95,3
муниципальный	5834	5155	4980	4728	4489	76,9
Весь жилой фонд, %	100	100	100	100	100	—
в т.ч.						
частный	92,7	93,6	94,0	94,5	94,9	—
государственный	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3	—
муниципальный	5,8	4,9	4,6	4,2	3,8	—

Анализ данных таблицы 3 показывает, что доля жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, неуклонно растет. Рост в 2010 году по сравнению с 2006 годом составил 118,2%. Доля частного жилого фонда выросла с 2,7% до 94,9% за этот период. Доля муниципальной и государственной собственности стабильно снижается. Это связано, прежде всего, с завершением, в основном, процесса приватизации жилья и, на наш

взгляд, это будет позитивно влиять на развитие рынка жилья, так как муниципальные и государственные владельцы жилья менее «свободны» в принятии решения о продаже или покупке жилья, чем граждане и юридические лица. Однако, резерв по приватизации еще есть, следовательно, этот процесс должен быть продолжен, что увеличит предложение на рынке жилья, особенно по г. Краснодару (табл. 4).

Таблица 4

Удельный вес приватизированных жилых помещений в объеме жилья, подлежащего приватизации [1] (%)

Города Краснодарского края	На 01.01.2011 г.
Анапа	84,1
Армавир	91,3
Геленджик	95,8
Горячий ключ	95,4
Краснодар	48,1
Новороссийск	76,6
Сочи	74,6

По данным таблицы 4, на 01.01.2011 года даже половина жилых помещений, подлежащих приватизации не приватизирована по г. Краснодару.

По цели использования жилищный фонд включает 4 составляющих элемента (табл. 5).

Таблица 5

Структура жилищного фонда по цели использования на 01.01.2011 г. [1]

Города Краснодарского края	Жилищный фонд							
	Соц-го исп-я, тыс. кв. м.	%	Специаль-го исп-я, тыс. кв. м.	%	Индив-го исп-я, тыс. кв. м.	%	Коммер-го исп-я, тыс. кв. м.	%
Анапа	441,2	9,0	27,8	2,1	3944,7	88,9	-	-
Армавир	113,2	2,3	66,3	5,1	3793,4	92,6	-	-

Города Краснодар- ского края	Жилищный фонд							
	Соц-го исп-я, тыс. кв. м.	%	Специаль- го исп-я, тыс. кв. м.	%	Индив-го исп-я, тыс. кв. м.	%	Коммер- го исп-я, тыс. кв. м.	%
Геленджик	62,5	1,3	31	2,4	2953,3	96,3	-	-
Горячий ключ	30,2	0,6	9,4	0,7	1241,4	98,7	-	-
Краснодар	903	18,5	621,9	47,6	19841,8	33,9	-	-
Новороссийск	661,2	13,5	36,9	2,8	4500,5	83,7	-	-
Сочи	1306,4	26,8	67,2	5,1	7901,0	68,1	-	-
Другие муниц. округа	1366	28,0	444,4	34,2	41843	37,8	8,8	100
Всего по краю	4880,2	100	1307	100	110697	100	8,8	100

Анализ таблицы 5 показывает, что наибольший удельный вес занимает индивидуальный жилищный фонд, то есть, принадлежащий физическим и юридическим лицам и используемый для своего проживания, и иных лиц, но на условиях безвозмездного пользования. Этот показатель значительно различается по территориям, в частности, по городам Краснодарского края. Особо выделяется г. Краснодар. Это связано с тем, что в г. Краснодаре велика доля социального и специализированного жилья, что вполне объяснимо, так как в г. Краснодаре находится значительное число государственных и муниципальных структур, предоставляющих такое жилье: дома престарелых, детские дома, общежития, жилье для вынужденных переселенцев, беженцев и жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Заметим, что доля жилого фонда коммерческого использования по Краснодарскому краю составляет всего 8,8 тыс. кв. м., а в городах такого жилья вообще не зарегистрировано (табл. 5). Фактически это не так. Физические лица давно делают своеобразные инвестиционные вложения в жилье с целью сдачи его в аренду для получения дохода. Однако, юридически эти договора не оформляются, но имеют место как «джентльменские соглашения». На наш взгляд, это серьезная институциональная проблема, отрицательно влияющая на развитие рынка жилья. Во-первых, с этих доходов население не платит налоги, чем наносится ущерб государству; во-вторых, такое положение искажает реальное состоя-

ние рынка жилья и затрудняет анализ спроса, предложения, и цен на жилье; в-третьих, участники «джентльменских соглашений» никоим образом не защищены юридически от недобросовестного поведения сторон договора; в-четвертых, владельцы такого жилья иногда не сдают его в аренду, а ждут повышения цен, чтобы продать квартиру с целью получения спекулятивных доходов, что также искажает информацию о реальном состоянии рынка жилья и тенденциях его развития.

Фактором, влияющим на спрос на жилье, является доля ветхого и аварийного жилья. Действительно, владельцы такого жилья (физические и юридические лица) потенциально будут формировать спрос на новое жилье. Доля ветхого и аварийного жилищного фонда имеет тенденцию к снижению. Причем в сельской местности она выше, чем в городской. Следовательно, этот фактор будет влиять на повышение спроса на жилье, так как 0,9% – это 1177,9 тыс. кв. м. жилья, что представляет собой потенциальную потребность в жилье.

Для разработки обоснованной жилищной политики в Краснодарском крае весьма важно деление жилищного фонда по территориальному признаку и выделение городского и сельского жилищного фонда. В таблице 6 приведены некоторые показатели, иллюстрирующие отличие городского и сельского рынков жилья. Как видно, в сельской местности более высокая доля частного жилья (98,2%) и значительно меньше доля государственного и муниципального жилья, значительно больше доля

индивидуальных жилых домов и меньше квартир, что определяется спецификой сельской местности и характером сельского труда и менталитета. В этой

связи в сельской местности больше необходимо строить и формировать предложение индивидуальных жилых домов на первичном рынке.

Таблица 6

Показатели городского и сельского жилого фонда в 2010 году в Краснодарском крае [1]

Показатели	Городской ЖФ		Сельский ЖФ	
	тыс. кв. м.	%	тыс. кв. м.	%
Весь жилищный фонд Краснодарского края	63947	54,7	52946	45,3
В том числе:				
частный	58952	92,2	51967	98,2
государственный	1196	1,9	290	0,5
муниципальный	3800	5,9	690	1,3
В том числе:				
в индивидуальных жилых домах	27943	39,2	43283	60,8
в многоквартирных домах	35149,3	78,9	9412,0	11,1

Фактор благоустройства жилья в перспективе будет существенно определять спрос на жилье на первичном рынке, так как удобства являются показателем качества жилья и соответственно качества жизни. Из таблицы 7 видно, что только приблизительно 60% жилищного фонда обеспечено всеми удобствами, то есть является благоустроенным жильем. В 2010 году 20% жилого фонда не газифицировано, 22,6% не

обеспечено водопроводом, 25,7% не имеет канализации и т.д. Следовательно, спрос на благоустроенное жилье, а речь не идет о платежеспособном спросе, будет расти как естественное желание улучшить условия жизни, что, в свою очередь, может приводить к перераспределению семейных доходов в пользу накопления денежных средств для приобретения жилья.

Таблица 7

Распределение жилищного фонда по уровню благоустройства и по видам жилья в Краснодарском крае [1] (%)

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Из общего объема жилищного фонда оборудовано:	100	100	100	100	100
— водопроводом	76,9	77,1	77,7	78,0	78,4
— канализацией	72,6	72,8	73,4	73,9	74,3
— центральным отоплением	72,9	72,7	73,3	73,8	74,2
— ваннами (душем)	58,9	59,3	60,1	60,3	60,7
— газом (сетевым, сжиженным)	81,7	81,6	81,4	80,5	80,0
— горячим водоснабжением	60,4	60,8	61,6	62,1	62,6
— напольными электроплитами	2,7	2,7	3,0	3,3	3,8
— одновременно всеми удобствами	58,3	59,1	59,9	60,5	60,8

Автором сделаны расчеты (таблица 8) для иллюстрации влияния на развитие рынка жилья таких факторов, как годы постройки, материал постройки и степень износа жилья. Почти 30% жилья, построено после 1995 года, это жи-

лье благоустроенное, а вот 9,3% — это жилье ветхое и, как правило, неблагоустроенное, оно построено до 1945 года и 26,9% — до 1970 года. Владельцев этого жилья можно рассматривать потенциально формирующими спрос на жилье.

Таблица 8

Распределение жилищного фонда по годам постройки, материалу стен и проценту износа по Краснодарскому краю в 2010 году [1]

Показатели	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м.	%
Годы постройки,	116893,5	100
— до 1920 года	3110,4	2,7
— 1921-1945	7737,9	6,6
— 1946-1970	31395,4	26,9
— 1971-1995	40192,3	34,4
— после 1995 года	34457,5	29,4
Материал стен,	116893,5	100
— камень, кирпич	56377,9	48,2
— панели	9805,1	8,3
— блоки	20001,4	17,1
— монолит	1040,3	0,9
— смешанный материал	4227,3	3,6
— дерево	4947,2	4,2
— другие	20494,3	17,7
Процент износа,	116893,5	100
— до 30%	71082,5	60,8
— от 31 до 65%	44380,2	38,0
— от 66 до 70%	940,4	0,8
— свыше 70%	264,7	0,2

Кроме того, существенно сократилось число заводов, производящих панели, что существенно снижает объемы панельного строительства. Панельные квартиры более дешевые, а при высоком качестве монолитных домов, они стоят дороже, чем блочные и панельные. Это связано с тем, что монолит сохнет на улице в течение 21 дня, а блоки сушат в термокамерах быстро, почти за 1 день. Кроме того, монолит требует приобретения дорогостоящей оснастки. Положительным фактором, который будет влиять на рост спроса на монолитные квартиры, является свободная планировка помещений.

Таким образом, материал строительства является важным фактором, определяющим цену 1 кв. метра жилья, а значит влияющим на спрос на первичном рынке жилья.

Анализ, проведенный автором по систематизированным элементам жилого фонда Краснодарского края, позволяет сделать следующие выводы:

— во-первых, рынок жилья является важнейшим элементом ЖСК, от

состояния которого зависят объемы, качество и структура жилищного строительства в крае;

— во-вторых, состояние рынка жилья определяется структурой жилищного фонда, от которого зависит формирование спроса на рынке жилья, особенно на его первичном рынке;

— в-третьих, для разработки обоснованной жилищной политики в Краснодарском крае, включающей новые организационно-экономические инструменты повышения эффективности функционирования строительных организаций, снижения цен за 1 кв. метр жилья, увеличения платежеспособного спроса населения за счет реализации различных жилищных программ, необходима новая организационно-экономическая модель функционирования ЖСК. Эта модель должна предусматривать механизмы взаимосвязанного и взаимообусловленного развития строительных организаций, рынка жилья, строительной индустрии и инфраструктуры: рыночной, производственной, социальной и экологической.

Примечания:

1. Жилищный фонд Краснодарского края 2005-2010: стат. сб. Краснодар, 2011. С. 107.

References:

1. The available housing fund of Краснодар territory of 2005-2010: statistic book. Krasnodar, 2011. P. 107.