

УДК 332.1

РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ИВАНОВСКОЙ И СОСЕДНИХ ОБЛАСТЕЙ)

И.И. Ледяйкина, А.А. Елизарова

Ивановская пожарно-спасательная академия ГПС МЧС России

В ходе проведения рыночных преобразований экономики в Российской Федерации формировался и рынок жилой недвижимости: увеличивалось количество сделок с объектами недвижимости, росло число участников, создавалась «своя» инфраструктура. Вместе с тем, с годами усиливались и региональные различия в уровне обеспеченности населения жильем. В статье проанализировано состояние рынков жилой недвижимости Ивановской области и соседних регионов - Владимирской, Костромской и Ярославской областей по основным показателям, характеризующим рынок жилой недвижимости, предложены направления его дальнейшего развития.

Ключевые слова: региональный рынок жилой недвижимости, спрос на жилье, предложение жилья, ценовые и неценовые факторы спроса и предложения жилья, региональный рынок жилой недвижимости.

Объекты жилой недвижимости призваны выполнять в экономике две главные роли: удовлетворять потребности населения в жилище и являться источником дополнительного дохода.

Потребность в жилище всегда являлась первичной потребностью человека. Так, по результатам опроса общественного мнения, 70 % российского населения нуждаются в улучшении жилищных условий [2].

Объекты жилой недвижимости являются и инвестиционным товаром. Инвестиции в недвижимость выгодны собственнику в силу таких характеристик объекта, как: длительный период эксплуатации, значительная стоимость, возможность сдачи в аренду и извлечения дополнительного дохода. Даже в условиях складывающейся неблагоприятной конъюнктуры на рынке жилой недвижимости объект может обеспечить его владельцу пусть незначительный, но стабильный доход.

В специальной литературе, посвященной вопросам развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации, в качестве особенности функционирования рынка жилой недвижимости называется его неоднородность, с выделением нескольких сегментов: (1) по

целям приобретения жилья (для улучшения жилищных условий, для инвестиционных вложений); (2) по степени износа объекта (первичная недвижимость (новостройки), вторичная недвижимость) [2].

Проанализируем состояние рынков жилой недвижимости Ивановской области и соседних регионов - Владимирской, Костромской и Ярославской областей (для сравнения) по следующим показателям [3]:

- общая площадь жилых помещений в регионе (жилищный фонд региона);
- общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя региона;
- ввод в действие жилых домов в регионе;
- динамика цен на объекты жилой недвижимости в регионе.

Общая площадь жилых помещений в Ивановской, Владимирской, Костромской и Ярославской областях и общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя названных регионов, представлена на рис.1.

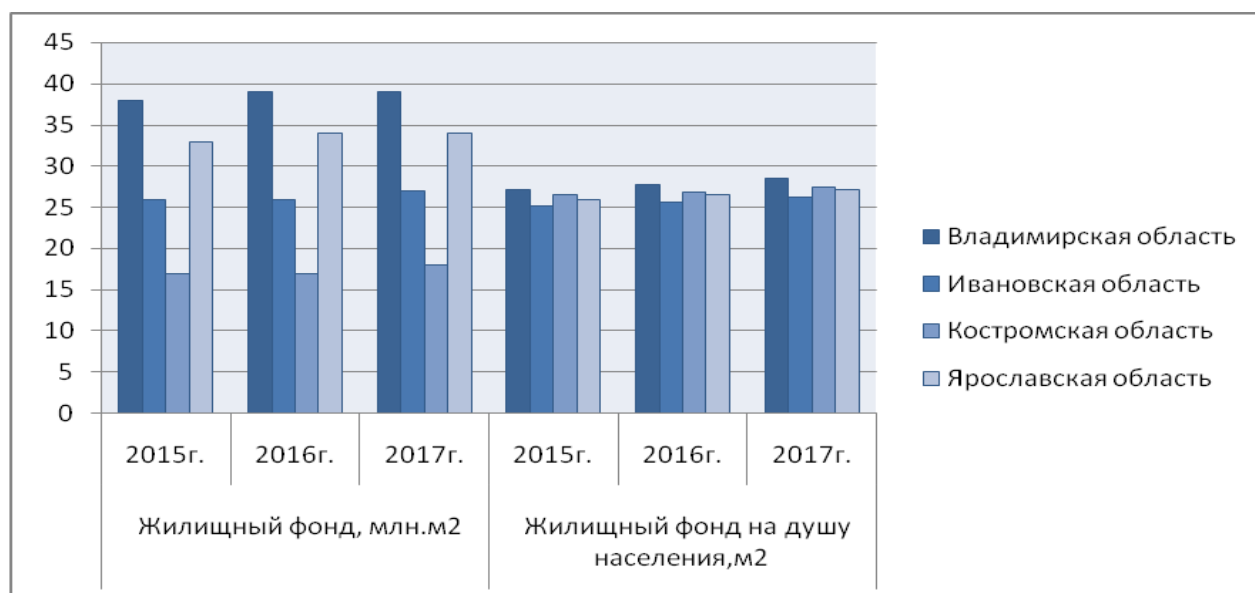


Рис. 1. Общая площадь жилых помещений (млн. кв. м) и общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя региона (кв. м), в 2015 – 2017 годах

По обеспеченности жильем на душу населения Ивановская область значительно отстает от соседних регионов, имея значение данного показателя на уровне 26,2 кв.м.

Динамика ввода в действие жилых домов в анализируемых регионах приведена на рис. 2.

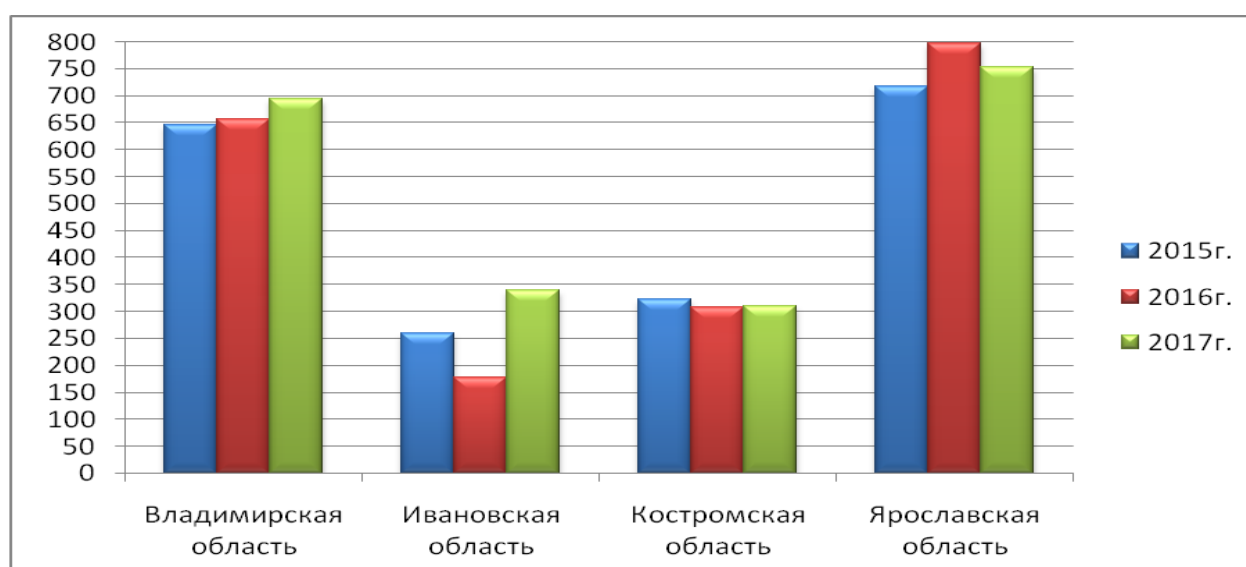


Рис. 2. Ввод жилья в регионах (тыс. кв. м) в 2015 – 2017 годах

По показателю ввода жилья на душу населения регионы «выстроились» следующим образом (2017 г.): Ярославская область (0,63 кв. м), Владимирская область (0,51 кв. м), Костромская область (0,44 кв. м), Ивановская область (0,33 кв. м).

Таким образом, Ивановская область по показателям ввода жилья занимает четвертую, последнюю, строчку. Поэтому создание условий для развития строительной отрасли является для нашего региона приоритетной задачей.

Важнейшими факторами развития строительной отрасли и рынка жилой недвижимости являются стимулирование спроса на жилье и стимулирование предложения жилья. Каждое из этих решений имеет свою специфику и по-разному влияет на рынок. Стимулирование только спроса на жилье увеличит рыночную (равновесную) цену 1 кв. м жилья и, как результат, количество предлагаемого жилья. Стимулирование только строительства увеличит количество предлагаемого жилья и снизит его рыночную цену.

Из экономической теории известно: на величину спроса влияют ценовые факторы (являются главными, но не единственными) и неценовые факторы. В

нашем случае, объем спроса на объекты жилой недвижимости определяется:

- ценой 1 кв. м жилья (на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости);
- ценами на сопряженные товары и услуги (при росте цен на жилье люди начинают его арендовать, при росте цен на квартиры становится выгодно строить индивидуальное жилье);
- доходами населения;
- потенциальным количеством платежеспособных покупателей;
- предпочтениями покупателей;
- выделением субсидий на покупку жилья («материнский капитал», компенсация части затрат на приобретение жилья);
- местоположением объекта недвижимости;
- качеством жилья;
- сезонностью;
- ожиданиями на рынке (например, ожидаемое повышение цен увеличит спрос на жилье сейчас).

Цена 1 кв. м жилья на первичном рынке недвижимости Ивановской, Владимирской, Костромской и Ярославской областей приведена в таблице 1.

Таблица 1

Среднегодовая стоимость 1 кв. м жилья на первичном рынке жилой недвижимости Ивановской области и соседних областей за 2015-2018 годы, руб.

Период, год	Ивановская область	Владимирская область	Костромская область	Ярославская область
2015	36169	38671	35861	48727
2016	37630	35432	35451	46583
2017	36747	35420	33961	46424
2018	32529	34970	31222	42389

Таким образом, снижение цен на жилье в новостройках за анализируемый период составило: в Ивановской области – 10,1 %, во Владимирской – 9,6 %, в Костром-

ской – 12,9 %, в Ярославской – 13,0 %. Такой «нисходящий тренд» цен свидетельствует о недостаточном спросе населения на жилье.

Среди неценовых факторов, влияющих на величину спроса на жилье, наиболее значимую роль играют доходы

населения, и зависимость здесь прямая: растут доходы – растет спрос, и наоборот.

Таблица 2

Денежные доходы населения Ивановской области и соседних областей за 2015-2017 годы, руб./душу населения

Период	Ивановская область	Владимирская область	Костромская область	Ярославская область
2015	22556	23729	22442	27363
2016	23684	22866	23981	27825
2017	24760	23988	24745	27625

Анализ приведенных данных о номинальных среднедушевых денежных доходах населения показал: в Ивановской области их рост составил 9,8 %, во Владимирской – 1,1 %, в Костромской – 10,3 %, в Ярославской – 1,0 %.

Степень изменения величины спроса на жилье, в ответ на изменение доходов населения измеряют с помощью показателя «эластичность спроса на жилье по доходу», исчисляемого как отношение изменения величины спроса к изменению величины доходов. По разным оценкам, данный показатель варьирует в пределах от 0,26 до 1,1, т.е. при увеличении дохо-

да покупателя на 1 % спрос на жилье увеличивается на величину от 0,26 до 1,1 %.

Одним из главных показателей, характеризующим экономические возможности семьи в РФ купить собственное жилье, является коэффициент доступности жилья. Коэффициент доступности жилья определяется количеством лет, необходимых семье из трех человек, имеющей среднестатистические среднедушевые доходы, чтобы накопить денежные средства на покупку типовой квартиры площадью 54 кв. метра. Чем меньше коэффициент (количество лет накопления), тем лучше. (табл.3)

Таблица 3

Коэффициент доступности жилья, лет (по данным Росстата)

	Ивановская область	Владимирская область	Костромская область	Ярославская область
Средняя стоимость типовой квартиры 54 кв. м, млн. руб.	2,0	2,2	1,7	2,3
Коэффициент доступности жилья, лет				
2016	10,0	6,9	7,1	5,6
2017	12,9	9,4	8,9	7,5

Как видно из данных таблицы, по показателю доступности жилья Ивановская область находится на последнем месте: жители региона, чтобы удовлетворить свою потребность в жилье, вынуждены ждать и копить почти 13 лет.

Поэтому государством на общегосударственном и региональном уровнях реализуются усилия по поддержанию уровня доходов наименее обеспеченных слоев населения и лиц, входящих в «группу риска» по бедности (многодетные семьи, неполные семьи с детьми, инвалиды, некоторые категории бюджетников).

На величину предложения жилья будут влиять: цена (чем больше цена, тем больше предложение); технология производства (типовое жилье строить дешевле и быстрее); цена на ресурсы (земля, ин-

фраструктура, кредиты); налоги и дотации; число продавцов на рынке; ожидаемые изменения цен.

На рынке строительства жилья в Ивановской области по состоянию на 2018 год работало около 50 застройщиков. Поэтому этот рынок можно назвать конкурентным. Строительные компании могут только следовать за рыночной ценой, определяемой соотношением спроса и предложения, и не могут напрямую влиять на цены, т.к. занимают незначительные доли рынка, не являясь монополистами.

Ниже приведены объемы строительных работ, выполненные строительными организациями Ивановской, Владимирской, Костромской и Ярославской областей в 2015-2017 годах (табл.4)

Таблица 4

Объем строительных работ, выполненных в регионах за 2015-2017 годы

Регион (область)	Объем работ, выполненных в строительстве, млн. руб.			Объем работ, выполненных в строительстве, на душу населения, тыс. руб.		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Ивановская	21859,1	20848,7	30626,4	21,2	20,4	30,2
Владимирская	30576,2	34277,7	36761,5	21,8	24,7	26,7
Костромская	13498,7	10949,7	7327,6	20,7	16,9	11,4
Ярославская	40965,4	46224,8	45258,4	32,2	36,4	35,7

Таким образом, по объему общих строительных работ, выполненных на душу населения, в 2017 году Ивановская область заняла вторую позицию, обогнав Владимирскую и Костромскую области. При этом, как уже отмечалось, по показателю ввода жилья на душу населения в 2017 году Ивановская область оставалась на последнем месте. Это говорит о большей доле строительства объектов, не связанных с жилищным строительством: административных зданий, больниц, школ и т.д.

Влияние цены (ценового фактора) на объемы предложения объектов жилой недвижимости оценивается с помощью

показателя «эластичность предложения по цене», который показывает, насколько изменится объем предложения жилья при изменении его стоимости.

В краткосрочном периоде предложение по цене на новое жилье является неэластичным. Это объясняется значительными временными периодами подготовки к строительству (создание проектно-сметной документации, подготовка земельного участка) и самого строительства (период строительства многоквартирного дома составляет в среднем 2-3 года). В силу названных причин предложение не успевает быстро отреагировать на изменение рыночных цен на жилье.

В долгосрочном периоде предложение жилья эластично по цене: при увеличении цены объем строительства жилья будет увеличиваться. Эластичность предложения жилья в долгосрочном периоде, по оценкам экономистов, равна 4-5. Но здесь предложение «встретит» платежеспособный спрос населения.

Росту предложения жилья будет способствовать и снижение себестоимости его строительства, которую формирует стоимость используемых в производстве ресурсов: земли, труда, строительных материалов, энергоносителей, кредитов.

Во всем мире, и Россия не является исключением, существует тенденция – население стремится жить в своих домах в пригородах, оставив центры городов для ведения бизнеса. Поэтому увеличение объемов и доли малоэтажного строительства может стать еще одним фактором роста предложения жилья в Ивановской области.

Ввод в действие индивидуальных жилых домов, построенных населением в 2015-2017 годах, и их удельный вес в общем вводе жилья в анализируемых регионах представлен в (табл. 5)

Таблица 5

Ввод в действие индивидуальных жилых домов, построенных населением (2015-2017)

Регион	Ввод в действие жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, тыс. кв. м			Удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в общем вводе жилья, %		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Ивановская область	51	27	129	19,7	15,0	38,0
Владимирская область	331	329	414	51,1	50,1	59,5
Костромская область	135	155	119	41,8	50,1	38,2
Ярославская область	256	292	328	35,7	36,7	43,5

Таким образом, по абсолютным и относительным показателям строительства малоэтажного индивидуального жилья лидирует Владимирская область, значительно опережая соседние регионы.

Предоставление (или продажа) земельных участков населению для индивидуального жилищного строительства своими силами позволит удешевить строительство для будущего владельца дома и расширить перечень возводимых объектов недвижимости.

Развитие регионального рынка жилой недвижимости по направлению увеличения объемов строительства индивидуального жилья в Ивановской области, доведения показателя доли ввода ма-

лоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья до уровня 50%, [12] предполагает проведение целого комплекса мероприятий:

1) разработку и утверждение Комплексной программы развития малоэтажного строительства на территории Ивановской области, цель которой - создание системы государственной поддержки по обеспечению земельных участков, предназначенных для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства, документацией по планировке территорий и проведению работ по инженерному обустройству данных участков, посредством предоставления

субсидий областного бюджета бюджетам муниципальных образований;

2) создание реестра земель, находящихся в государственной, муниципальной и частной формах собственности, пригодных под малоэтажное строительство;

3) упрощение порядка изменения вида разрешенного использования земель поселений с «сельскохозяйственного использования» на «для индивидуального жилищного строительства» для земельных участков, потенциально пригодных для строительства жилья и находящихся в пределах 20 километровой зоны от крупных городов и 10 километровой зоны то малых городов;

4) использование различных форм государственно-частного партнерства с потенциальными застройщиками и собственниками земли с целью максимального вовлечения земельных участков под малоэтажное строительство;

5) комплексное оснащение коммунальной и транспортной инфраструктурой земель, выделяемых под индивидуальное жилищное строительство. Муниципалитеты на принадлежащие им земельные участки, пригодные под малоэтажную застройку, должны осуществить подготовку документации по территориальному планированию и обеспечить земельные участки инфраструктурой. Источниками финансирования работ могут быть местные бюджеты и помощь регионального бюджета;

6) особой заботой муниципалитетов должно стать предоставление земельных участков под индивидуальное жилищное строительство многодетным семьям. Оно должно осуществляться в непосредственной близости от городов. Это позволит обеспечить социальный эффект многодетным семьям (комфорт проживания, доступность детских садов и школ) и экономический эффект муниципалитетам (экономия значительных денежных средств на подведение комму-

никаций на близлежащие участки, а не «в чистое поле»);

7) проведение ревизии государственных, муниципальных и частных земель на предмет эффективности использования (выявление случаев неэффективного использования земель, изъятия или выкупа земельных участков у неэффективных собственников).

Земельный Кодекс РФ позволяет применять разные варианты государственного регулирования земельных отношений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гальянова В. Доступность жилья и эластичность рынка недвижимости Брянской области // Российское предпринимательство. 2012. № 21 (219) [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/dostupnost-zhilya-i-elastichnost-rynka-nedvizhimosti-bryanskoy-oblasti>

2. Малкина М.Ю., Шулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации / «Экономический анализ: теория и практика», 20 (275) – 2012. С.2.

3. Официальный сайт Росстата, сборник «Регионы России: социально-экономические показатели, официальное издание» / 2018г., http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rossstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156

4. Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

5. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1710 «Об утверждении государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»».

6. Закон Владимирской области от 28 ноября 2008 года № 197-ОЗ «Об областной целевой программе "Развитие малоэтажного строительства на территории Владимирской области на 2009 - 2011 годы".

7. Закон Владимирской области от 29.12.2011 г. № 127-ОЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, на территории Владимирской области».

8. Постановление Губернатора Владимирской области от 13.12.2014 № 1390 «Об утверждении государственной программы Владимирской области «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения Владимирской области».

9. Постановление Правительства Ивановской области от 06.12.2017 № 460-п « Об утвер-

ждении подпрограммы «Государственная поддержка граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования» государственной программы Ивановской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ивановской области».

10. Постановление администрации Костромской области от 26.12.2013 г. № 587-а «Об утверждении государственной программы Костромской области «Стимулирование строительства и обеспечение доступным и комфортным жильем граждан в Костромской области».

11. Постановление Правительства Ярославской области от 26 января 2011 года N 9-п «Об утверждении региональной программы "Стимулирование развития жилищного строительства на 2011-2021гг.».

12. Ледяйкина И.И., Елизарова А.А., Экономическая безопасность региона (на примере Ивановской области)// Современные наукоемкие технологии Региональное приложение № 2 2019 с.64-70.

Рукопись поступила в редакцию 10.07.2019г.

JEL code: R30, R31

**Development of the regional residential real estate market
(on the example of Ivanovo region and a number of neighboring regions)**

I. Ledyaykina, A. Elizarova

In the course of market reforms of the economy in the Russian Federation, the residential real estate market was formed: the number of transactions with real estate objects increased, the number of participants grew, "own" infrastructure was created. However, regional disparities in the level of housing provision have also increased over the years. The article analyzes the state of the real estate markets in Ivanovo region and neighboring regions - Vladimir, Kostroma and Yaroslavl regions on the main indicators characterizing the real estate market, directions of its further development.

Keywords: residential real estate objects, regional residential real estate market, housing demand, housing supply, price and non-price factors of housing supply and demand, market prices for housing, development of the regional residential real estate market.

References

- Gal'yanova V. Dostupnost' zhil'ya i elastichnost' rynka nedvizhimosti Bryanskoj oblasti // Rossijskoe predprinimatel'stvo». 2012. № 21 (219) [Electronnij resurs]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/dostupnost-zhilya-i-elastichnost-rynka-nedvizhimosti-bryanskoj-oblasti>
- Malkina M.Yu., Shchulepnikova E.A. Analiz sostoyaniya i tendencij rynka zhiloy nedvizhimosti v Rossijskoj Federacii / «Ekonomiceskij analiz: teoriya i praktika», 20 (275) – 2012. S.2.
- Oficial'nyj sajt Rosstata, sbornik «Regiony Rossii: social'no-ekonomicheskie pokazateli, oficial'noe izdanie»/ 2018g., http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156
- Federal'nyj zakon ot 24.07.2008 g № 161-FZ «O sodejstvii razvitiyu zhilishchnogo stroitel'stva».
- Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 30 dekabrya 2017 goda № 1710 «Ob utverzhdenii gosudarstvennoj programmy «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'yom i kommunal'nymi uslugami grazhdan Rossijskoj Federacii».
- Zakon Vladimirskoj oblasti ot 28 noyabrya 2008 goda № 197-OZ «Ob oblastnoj celevoj programme "Razvitie maloetazhnogo stroitel'stva na territorii Vladimirskoj oblasti na 2009 - 2011 gody"».
- Zakon Vladimirskoj oblasti ot 29.12.2011g. № 127-OZ «O dopolnitel'nyh merah gosudarstvennoj podderzhki semej, imeyushchih detej, na territorii Vladimirskoj oblasti».
- Postanovlenie Gubernatora Vladimirskoj oblasti ot 13.12.2014 № 1390 «Ob utverzhdenii gosudarstvennoj programmy Vladimirskoj oblasti «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'em naseleniya Vladimirskoj oblasti».
- Postanovlenie Pravitel'stva Ivanovskoj oblasti ot 06.12.2017 № 460-p « Ob utverzhdenii podprogrammy «Gosudarstvennaya podderzhka grazhdan v sfere ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya» gosudarstvennoj programmy Ivanovskoj oblasti «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'em naseleniya Ivanovskoj oblasti».
- Postanovlenie administracii Kostromskoj oblasti ot 26.12.2013g. № 587-a «Ob utverzhdenii gosudarstvennoj programmy «Kostromskoj oblasti «Stimulirovanie stroitel'stva i obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'em grazhdan v «Kostromskoj oblasti».
- Postanovlenie Pravitel'stva Yaroslavskoj oblasti ot 26 yanvarya 2011 goda N 9-p «Ob utverzhdenii regional'noj programmy "Stimulirovanie razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva na 2011-2021gg.».
- Ledyaykina I. I., Elizarova A. A., Economic security of the region (on the example of the Ivanovo region) // Modern science-intensive technologies regional Appendix No. 2 2019 pp. 64-65