

ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ЖИЛЬЯ КАК СТРУКТУРНОГО ЭЛЕМЕНТА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕГИОНА

© 2015 Багметов Владимир Викторович

кандидат экономических наук

Кубанский государственный технологический университет
350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Московская, д. 2

E-mail: vladimirbagmetov@mail.ru

Рассмотрены рынок жилья и его особенности в современных условиях. Элементы жилищного фонда представлены как фактор формирования спроса на жилье. Большой статистический материал позволил выявить особенности структуры и инфраструктуры рынка жилья.

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

Значимость рынка жилья при осуществлении модернизации региональной экономики на протяжении последних лет возрастает. Несмотря на проблемы, возникающие в новых геополитических условиях, связанных с событиями на Украине и экономическими санкциями, роль жилищно-строительного комплекса (ЖСК) снижаться не будет. Однако темпы его развития и состояние рынка жилья будут испытывать влияние факторов, связанных с состоянием фондового, товарного, финансового и других рынков. Реакция на новые геополитические условия и факторы внешней среды требуют принятия ряда решений институционального, административного, экономического, инновационного и социального характера. Меры, необходимые для ускоренного развития рынка жилья, прямо или косвенно затрагивают все структурные элементы жилищно-строительного комплекса. В этой связи необходимо выявить и оценить основные недостатки развития данной сферы жилищно-строительного комплекса.

Структура и инфраструктура рынка жилья имеют определенные особенности.

Рынок жилья является социально значимым, так как государство с его помощью решает задачу обеспечения населения доступным и качественным жильем.

С помощью рынка жилья в регионе создаются активы (недвижимость), которые на протяжении последних лет неуклонно возрастают по своей стоимости (за исключением отдельных несущественных колебаний цен на жилье в отдельные годы) (табл. 1).

Как видно из табл. 1, средняя цена за 1 м² жилья относительно стабильна как на первичном, так и на вторичном рынке. В 2014 г. (см. таблицу) цены выросли по сравнению с 2013 г.: на первичном рынке на 4 %, на вторичном - на 4,1 %.

С одной стороны, можно считать, что рост цен обусловлен инфляционными процессами в 2013-2014 гг. Однако причиной роста цен можно считать ухудшение условий кредитования строительных организаций и сокращение ипотечного кредитования. Кроме того, имеют место причины, никак не связанные ни с кредитованием, ни с инфляцией. Это, прежде всего, завершение бес-

Таблица 1

Динамика цен на рынке жилья Краснодарского края*

| Показатели | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. |
|--|---------|---------|---------|
| 1. Цена 1 м ² жилья, тыс. руб.: | | | |
| рынок первичного жилья | 40,9 | 40,5 | 42,1 |
| рынок вторичного жилья | 49,1 | 51,1 | 53,2 |
| 2. Индексы цен, % к предыдущему году: | | | |
| рынок первичного жилья | 105,8 | 101,9 | 106,0 |
| рынок вторичного жилья | 103,5 | 104,9 | 102,7 |

* Составлено автором по данным : Жилищный фонд Краснодарского края 2005-2010 : стат. сб. Краснодар, 2011; Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015; Краснодарский край в цифрах : стат. сб. Краснодар, 2014.

платного выделения земельных участков для многоэтажного жилищного строительства и изменение правил их выделения строительным организациям. В настоящее время строительные организации участвуют в торгах для получения права либо аренды, либо собственности на земельный участок, что, в свою очередь, привело к увеличению расходов строительных организаций. Более того, на строительные организации, выигравшие торги, возлагается дополнительная нагрузка по строительству школ, детских садов и других элементов социальной инфраструктуры, что также увеличивает их затраты.

На рынок жилья серьезно влияет состояние и структура жилищного фонда Краснодарского края. Эта структура может изучаться по различным признакам: по формам собственности, по цели использования, по территории, по уровню благоустройства, по видам жилья, по времени постройки, по материалу постройки и т.д.

Так, на 1 января 2015 г. даже половина жилых помещений, подлежащих приватизации, не приватизирована по г. Краснодару (91 %), Анапе (78,8 %), Армавиру (94,6 %), Сочи (75,6 %)¹.

Жилищный фонд по цели использования также имеет особенности. На начало 2015 г. доля индивидуального жилищного фонда по городам Краснодарского края колеблется от 7,6 до 37,9 %. Таким образом, граждане и организации используют этот фонд для своего проживания, т.е. безвозмездно. В г. Краснодаре увеличился удельный вес социального и специализированного жилья до 48,2 %. Это связано с тем, что в столичном центре находится большое число федеральных и муниципальных органов, а также социально значимых объектов².

Одним из факторов, оказывающим влияние на спрос, является удельный вес ветхого и аварийного жилья, так как физические и юридические

Таблица 2

Динамика и структура жилого фонда Краснодарского края по формам собственности*

| Показатели | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | Темпы роста. 2014 г. к 2009 г. |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------|
| Весь жилой фонд, тыс. м² | 112 732 | 116 893 | 119 587 | 123 005 | 126 046 | 129 909 | 115,2 |
| В том числе: | | | | | | | |
| частный | 106 503 | 110 919 | 113 717 | 117 280 | 120 137 | 124 017 | 116,4 |
| государственный | 1501 | 1485 | 1540 | 1546 | 1647 | 1648 | 109,8 |
| муниципальный | 4728 | 4489 | 4330 | 4179 | 4262 | 4244 | 89,8 |
| Весь жилой фонд, % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | x |
| В том числе: | | | | | | | |
| частный | 94,5 | 94,9 | 95,1 | 95,3 | 95,3 | 95,5 | x |
| государственный | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | x |
| муниципальный | 4,2 | 3,8 | 3,6 | 3,4 | 3,4 | 3,3 | x |

* Составлено автором по: Жилищный фонд Краснодарского края 2005-2010 : стат. сб. Краснодар, 2011; Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015.

Таблица 2 иллюстрирует жилой фонд по формам собственности. Доля жилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, имеет тенденцию роста. Рост в 2014 г. по сравнению с 2009 г. составил 115,2 %. Удельный вес частного жилого фонда увеличился с 95,3 до 95,5 % за данный период. При этом удельный вес муниципальной и государственной собственности остается стабильным.

Сказанное связано, прежде всего, с завершением в основном процесса приватизации жилья.

Однако, как видно из табл. 2, резерв по приватизации еще есть и этот процесс должен быть продолжен.

кие лица, владеющие таким жильем, формируют спрос на новое жилье.

Из рисунка видно, что складывается благоприятная тенденция изменения доли ветхого и аварийного жилищного фонда. Но при этом в 2014 г. ее доля в сельской местности выше, чем в городской.

Только приблизительно 60 % жилищного фонда обеспечено всеми удобствами, т.е. является благоустроенным жильем. В 2011 г. 20 % жилого фонда не газифицировано, а в 2014 г. уже 21,5 %; 19,7 % не обеспечено водопроводом, 23,6 % не имеет канализации и т.д. (см. табл. 3).

Представленные показатели в 2014 г. практически не улучшились. Следовательно, спрос на

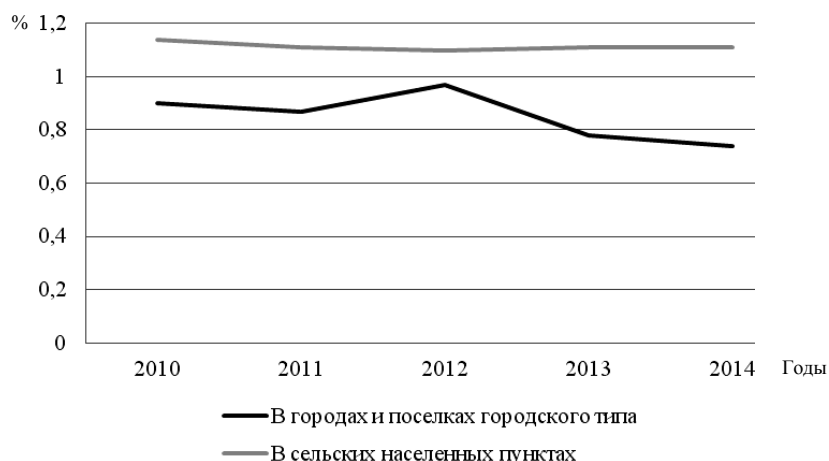


Рис. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде

Источник. Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015.

Таблица 3

Распределение жилищного фонда по уровню благоустройства и по видам жилья в Краснодарском крае, %*

| Показатели | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Из общего объема жилищного фонда оборудовано: | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| - водопроводом | 78,0 | 78,4 | 79,0 | 79,4 | 79,1 | 80,3 |
| - канализацией | 73,9 | 74,3 | 75,0 | 75,7 | 75,2 | 76,4 |
| - центральным отоплением | 73,8 | 74,2 | 75,0 | 75,9 | 75,1 | 76,6 |
| - ваннами (душем) | 60,3 | 60,7 | 61,0 | 61,4 | 61,1 | 62,2 |
| - газом (сетевым, сжиженным) | 80,5 | 80,0 | 80,0 | 78,8 | 78,9 | 78,5 |
| - горячим водоснабжением | 62,1 | 62,6 | 63,0 | 63,9 | 63,2 | 64,4 |
| - напольными электроплитами | 3,3 | 3,8 | 4,0 | 4,5 | 4,3 | 4,6 |
| - одновременно всеми удобствами | 60,5 | 60,8 | 60,7 | х | 60,4 | 61,1 |

* Составлено автором по: Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015.

благоустроенное жилье, а речь не идет о платежеспособном спросе, будет расти как естественное желание улучшить условия жизни, что, в свою очередь, может привести к перераспределению семейных доходов в пользу накопления денежных средств для приобретения жилья.

В сельской местности более высокая доля частного жилья (98,2 %) и значительно меньше доля государственного (0,5 %) и муниципального жилья (1,3 %), значительно больше доля индивидуальных жилых домов и меньше квартир, что определяется спецификой сельской местности и характером сельского труда и менталитета³. В этой связи в сельской местности больше необходимо строить и формировать предложение индивидуальных жилых домов на первичном рынке.

В перспективе существенно будет определять спрос на жилье на первичном рынке фактор благоустройства, так как удобства являются по-

казателем качества жилья и, соответственно, качества жизни.

Автором сделаны расчеты (табл. 4) для иллюстрации влияния на развитие рынка жилья таких факторов, как годы постройки, материал постройки и степень износа жилья. Почти 30 % жилья построено после 1995 г., это жилье благоустроенное, а вот 9,3 % - это жилье ветхое и, как правило, неблагоустроенное, оно построено до 1945 г. и 26,9 % до 1970 г. Владельцев данного жилья можно рассматривать потенциально формирующими спрос на жилье.

По материалам, 48,1 % - это жилье из камня и кирпича, что связано с индивидуальным строительством домов, которые, как правило, строят из кирпича. Многоэтажные дома на 17,1 % состоят из блоков и 8,3 % - это панельные дома.

В перспективе, по мнению автора, спрос будет расти на квартиры из монолита и кирпично-

Таблица 4

**Распределение жилищного фонда по годам постройки, материалу стен и проценту износа
по Краснодарскому краю в 2010 - 2014 гг.***

| Показатели | 2010 | | 2012 | | 2014 | |
|----------------------|---|------|---|------|---|------|
| | тыс. м ² (общая площадь жилых помещений) | % | тыс. м ² (общая площадь жилых помещений) | % | тыс. м ² (общая площадь жилых помещений) | % |
| Годы постройки: | 116 893,5 | 100 | 123 004,8 | 100 | 129 909,0 | 100 |
| - до 1920 | 3 110,4 | 2,7 | 3 138,2 | 2,6 | 3 179,2 | 2,5 |
| - 1921-1945 | 7 737,9 | 6,6 | 7 791,6 | 6,3 | 7 815,5 | 6,0 |
| - 1946-1970 | 31 395,4 | 26,9 | 35 564,0 | 28,9 | 31 707,2 | 26,8 |
| - 1971-1995 | 40 192,3 | 34,4 | 40 531,0 | 32,1 | 40 635,2 | 31,9 |
| - после 1995 | 34 457,5 | 29,4 | 39 980,0 | 32,5 | 46 571,8 | 32,8 |
| Материал стен: | 116 893,5 | 100 | 123 004,8 | 100 | 129 909,0 | 100 |
| - камень, кирпич | 56 377,9 | 48,2 | 59 472 | 48,3 | 63 016 | 48,5 |
| - панели | 9 805,1 | 8,3 | 10 092,4 | 8,2 | 10 974,8 | 8,4 |
| - блоки | 20 001,4 | 17,1 | 21 907,3 | 17,3 | 23 718,1 | 17,5 |
| - монолит | 1 040,3 | 0,9 | 1 326,0 | 1,1 | 1 519,7 | 1,2 |
| - смешанный материал | 4 227,3 | 3,6 | 4 358,0 | 3,5 | 4 507,8 | 3,7 |
| - дерево | 4 947,2 | 4,2 | 5 141,1 | 3,9 | 5 206,6 | 4,1 |
| - другие | 20 494,3 | 17,7 | 20 707,3 | 17,7 | 20 965,9 | 16,6 |
| Процент износа: | 116 893,5 | 100 | 123 004,0 | 100 | 129 909,0 | 100 |
| - до 30 | 71 082,5 | 60,8 | 76 891,5 | 62,5 | 81 861,8 | 63,0 |
| - от 31 до 65 | 44 380,2 | 38,0 | 44 481,4 | 36,2 | 46 266,5 | 35,6 |
| - от 66 до 70 | 940,4 | 0,8 | 1 031,0 | 0,8 | 1 123,8 | 0,9 |
| - свыше 70 | 264,7 | 0,2 | 283,3 | 0,3 | 331,3 | 0,5 |

* Составлено автором по: Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015.

монолитные, так как панельные дома имеют низкое качество, низкую сейсмостойчивость.

Кроме того, существенно сократилось число заводов, производящих панели, что значительно 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, - это свободная планировка помещений.

В табл. 5 приведены некоторые показатели, иллюстрирующие различия городского и сельского рынков жилья. Как видно, в сельской местности более высокая доля частного жилья (98,2 %) и значительно ниже доля государственного и муниципального жилья, существенно 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.

Фактор благоустройства жилья будет в перспективе очень существенно определять спрос на жилье на первичном рынке, так как удобства являются показателем качества жилья и, соответственно, качества жизни.

Таким образом, материал строительства является важным фактором, определяющим цену 1 м² жилья, а значит, влияющим на спрос на первичном рынке жилья.

В результате автором делаются следующие выводы.

Рынок жилья является важнейшим элементом ЖСК, от состояния которого зависят объемы, качество и структура жилищного строительства в крае.

Кроме того, существенным фактором, влияющим на состояние рынка жилья, определяется структура жилищного фонда, от которого зависит формирование спроса на рынке жилья, особенно на его первичном рынке.

Обоснованная жилищная политика в Краснодарском крае должна строиться с учетом новых геополитических условий, а также изменений структуры жилищного фонда и требований насе-

Таблица 5

Показатели городского и сельского жилого фонда в 2013 - 2014 гг. в Краснодарском крае*

| Показатели | Городской жилищный фонд | | Сельский жилищный фонд | |
|--|-------------------------|------|------------------------|------|
| | тыс. м ² | % | тыс. м ² | % |
| 2013 г. | | | | |
| Весь жилищный фонд Краснодарского края | 69 783 | 55,3 | 56 262 | 44,7 |
| В том числе: | | | | |
| частный | 64 861 | 92,9 | 55 276 | 98,2 |
| государственный | 1 330 | 2,0 | 317 | 0,5 |
| муниципальный | 3 593 | 5,1 | 669 | 1,3 |
| 2014 г. | | | | |
| Весь жилищный фонд Краснодарского края | 72 504 | 55,8 | 57 405 | 44,2 |
| В том числе: | | | | |
| частный | 67 600 | 93,0 | 56 418 | 98,2 |
| государственный | 1 341 | 1,8 | 307 | 0,6 |
| муниципальный | 3 564 | 5,2 | 680 | 1,2 |

* Составлено автором по: Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015.

ления к качеству жилья. Все элементы жилищно-го комплекса: строительные организации, рынок жилья, строительная индустрия и инфраструктура (рыночная, производственная, социальная и экологическая) - должны развиваться во взаимосвязи.

¹ Жилищный фонд Краснодарского края 2010-2014 : стат. сб. Краснодар, 2015.

² Там же.

³ Там же.

Поступила в редакцию 06.11.2015 г.