

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

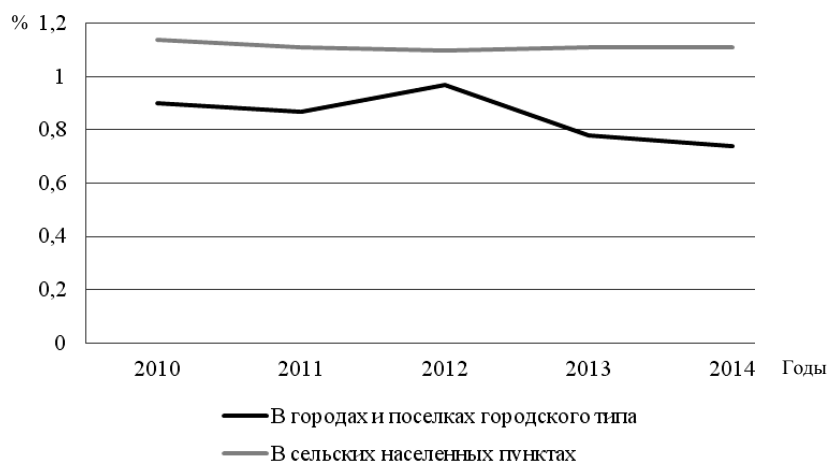


Рис. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде

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	1330	2,0	317	0,5
муниципальный	3593	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	1341	1,8	307	0,6
муниципальный	3564	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.