
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНО- ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ваганова Оксана Валерьевна, д-р экон. наук, доц.
Королькова Дарья Игоревна, асс.

Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
ул. Победы, 85, Белгород, Россия, 308015; e-mail: korolkova_d@bsu.edu.ru

Цель: изучение и развитие существующих научно-методологических подходов к анализу рынка жилой недвижимости. *Обсуждение:* исследование существующих методик анализа рынка жилья на региональном уровне позволило сделать вывод о недостаточной проработке и необходимости их развития, поскольку для диагностирования состояния рынка существует ограниченное количество индикаторов, кроме того, используется большое количество несопоставимых по единой шкале показателей, что снижает качество анализа, оценки и прогноза. В этой связи становится актуальной задача сбалансировать индикаторную систему. *Результаты:* адаптация имеющихся методологических подходов, применяемых к анализу рынка жилья Белгородской области; на основе разработанной методики комплексной оценки рынка жилой недвижимости проведен анализ территориально-локального рынка жилья Белгородской области с учетом его особенностей.

Ключевые слова: анализ рынка жилья, методологические подходы, территориально-локальный рынок жилья.

DOI: 10.17308/meps.2017.8/1688

Введение

Рынок жилой недвижимости является составным элементом национального богатства, а обеспечение населения качественным и доступным жильем является приоритетным направлением Стратегии социально-экономического развития РФ. Следовательно, от эффективности процесса развития территориально-локального рынка жилья во многом зависит динамика социально-экономического роста региона. Как показывает практика, централизованное управление процессами развития рынка недвижимости из федерального центра не в полной мере отражает взаимосвязь центра с регионами, что обуславливает необходимость поиска инструментов и технологий, обеспечивающих усиление региональной компоненты регулирования развития локальных рынков жилья.

Следует отметить, что в современной экономической литературе в настоящее время нет единого подхода к определению локального рынка. В контексте нашей работы территориально-локальный рынок жилья представляет собой совокупность экономических механизмов по созданию жилищного сектора объектов жилой недвижимости, ее адресному распределению и потреблению с целью удовлетворения жилищных потребностей населения в соответствии с уровнем их платежеспособного спроса, что в конечном итоге способствует социально-экономическому развитию региона в целом и жилищно-строительной отрасли в частности.

Для повышения эффективности управления рынком жилья необходимо совершенствовать инструменты исследования и основные тенденции развития рынка. Данному вопросу и посвящена настоящая статья.

Методология исследования

Для достижения необходимой глубины проработки основной цели статьи использовались труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области анализа регионального развития рынка жилой недвижимости. В процессе исследования применялись различные методы, такие как метод цепной подстановки, сравнительно-аналитический, причинно-следственный, которые позволили рассматривать каждую отдельную проблему в единстве всей экономической системы и соответственно выявлять причины возникновения и всевозможные последствия.

Обсуждение результатов

Методические основы анализа локального рынка жилья – это система научных идей, положений, совокупность научных способов, методов, раскрывающих сущность локального рынка жилья, оказывающих воздействие на пространственное его распределение и порядок формирования ключевых направлений его трансформации [3].

В отечественной и зарубежной практике вопросы исследования методов оценки и прогнозирования тенденций развития рынка жилья постоянно находятся в поле зрения.

Так, в зарубежной науке сложилось три методологических подхода к анализу функционирования локального рынка жилья, а именно: неоклассический, неомарксистский и институциональный (табл. 1).

Как видно из представленных в таблице характеристик, институциональный подход позволяет преодолеть слабые стороны неомарксистского и неоклассического подходов, с помощью которых выявляются микроэкономические или макроэкономические закономерности развития локальных рынков жилья.

Что касается отечественных разработок в области анализа рынка жилья, то можно выделить 4 методики оценки развития территориально-локального рынка жилья, к которым относятся: закономерности изменения цен на жилье, структура и динамика жилищного строительства, привати-

зации жилищного фонда, платежеспособного спроса и оценки доступности жилья для населения (рис. 1) [2].

Таблица 1

Методологические подходы, применяемые в зарубежной науке к анализу функционирования локального рынка жилья [3]

Подход	Представители	Характеристика
Неоклассический подход	В. Алонсо, Р. Мьютом, Е. Милсом	В основе лежит теория предлагаемой ренты. На основе подхода появились статические и динамические микроэкономические модели равновесия рынка жилья. Недостатком подхода является отсутствие анализа влияния макроэкономических факторов и оценки социально-экономического развития города.
Неомарксистский подход	Р. Мартамо, Д. Массе	Анализ основан на исследовании роли макроэкономических параметров. Таким образом, уровень экономического развития, административный статус и масштаб города, широта распространения рыночных ареалов и т.д. определяют темп роста цен на недвижимость.
Институциональный подход	М. Панцар	Представители полагают, что на взаимодействие спроса и предложения существенное влияние оказывают институциональные и культурные факторы.

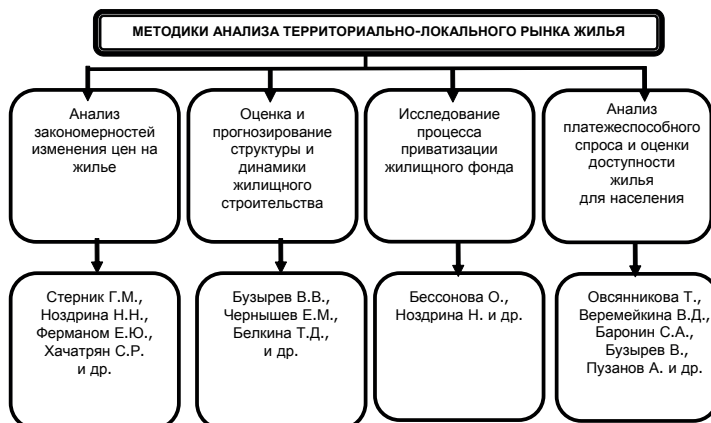


Рис. 1. Методологические подходы, применяемые в отечественной науке к анализу функционирования локального рынка жилья

Рассмотрев методологии исследования рынка жилья, мы приходим к выводу, что каждая из них имеет как преимущества, так и недостатки, что позволило доказать необходимость применения комплексного анализа к исследованию функционирования и развития территориально-локального рынка жилой недвижимости. Рассмотрим существующие методики.

Одними из первых разработчиков комплексного анализа является Фонд «Институт экономики города», который в 1993 году предложил систему жилищных индикаторов, объединенных в семь групп: качество жилища, жилищное строительство, демографические показатели, жилищные кредиты, рынок жилья, государственные расходы на жилье, индикаторы-регуляторы. В дальнейшем данная методика была адаптирована учеными К.П. Глущенко, А.Б. Хутарецким, Л. Руди на локальном рынке г. Новосибирска, А.Г. Позднева предпринимала аналогичную попытку апробации методики на примере г. Екатеринбурга. Бе-

люсова Е.В. предложила методику анализа рынка жилья, что позволило преодолеть узость специальных методик и рассмотреть все последствия влияния внутренних и внешних факторов на рынок жилья. Данная методика анализа рынка жилья представлена в виде совокупности индикаторов, сгруппированных в три многокомпонентных блока, характеризующих: состояние спроса, формирование предложения и динамику цен на локальном рынке жилья.

Соколов И.В. предложил для прогнозирования изменений рынка жилой недвижимости оценивать его основные сегменты по четырем группам: жилищное строительство; состояние жилищного фонда; управление жилой недвижимостью; уровень обеспечения населения жильем [9].

Н.Ю. Трифонов и С.А. Шимановский предложили для анализа функционирования рынка жилья использовать эконометрическую модель рынка квартир, которая учитывает жизненный цикл объектов недвижимости и основных его параметров. Результаты расчетов множественной регрессионной модели, предложенной учеными, показали зависимость спроса от платежеспособности населения и инфляционных процессов. Однако модель имеет недостатки, т.к. при расчете была рассмотрена «идеальная» ситуация, когда совпадает спрос и предложение, что невозможно на практике [10].

Анализ динамики отдельных показателей жилищного рынка дает неоднозначную картину тенденций и перспектив его развития. Согласно экономической теории, основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение. Следовательно, анализ динамики отдельных показателей жилищного рынка необходимо дополнить сопоставлением показателей (индикаторов), определяющих соотношение между спросом и предложением как ключевых факторов ценообразования. Помимо факторов, влияющих непосредственно на спрос и предложение на рынке жилья, необходимо учесть также другие социально-экономические характеристики региональной экономики, которые оказывают существенное воздействие на развитие рынка жилья. Поскольку рынок жилья – это, прежде всего, региональный рынок, который локализован и находится в высокой зависимости от окружающей среды [5]. Ввиду того, что отсутствует унифицированный показатель, учитывающий развитие рынка жилой недвижимости, социальные аспекты обеспеченности населения жильем, тенденции развития региона, нами предпринята попытка разработать методологию оценки развития рынка жилья на основе использования комплексного показателя состояния рынка жилой недвижимости (RMH):

$$RMH = \frac{D + S + A + Er}{4}, \quad (1)$$

где в числителе – сумма показателей, характеризующих состояние факторов, определяющих уровень развития рынка жилья в субъектах Российской Федерации по следующим четырем показателям: D – состояние спроса; S – состояние предложения; A – доступность приобретения жилья; Er – особенности региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство.

Каждый групповой показатель рассчитывается на основе составных показателей, входящих в определенную группу (табл. 2.):

$$N = \frac{\sum mi}{n}, \quad (2)$$

где N – групповой показатель (соответственно D, S, A, Re); m – составляющие показатели ($D_1...D_5; S_1; A_1-A_2; Re_1.. Re_6$); n – количество индивидуальных показателей.

Таблица 2

Составляющие комплексного показателя анализа развития рынка жилья

Наименование	Показатель	Ед. изм.	Расчетная формула
D	Состояние спроса на жилье:		
	Составляющие показатель	Ед. изм.	Расчетная формула
D_1	Обеспеченность жильем (S_h)	кв. м/ душу населения	$S_h = \frac{\text{Объем жилищного фонда (кв.м)}}{\text{численность населения}}$
D_2	Доля домохозяйств, проживающих в стесненных условиях (менее 11 кв.м общей площади на 1 проживающего)	%	Данные Росстата
D_3	Доля ветхого и аварийного жилищного фонда	%	
D_4	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной: одновременно всеми коммуникациями	%	
D_5	Миграционный приток и отток	чел. /на 1000 чел. населения	
S	Предложение жилья		
S_1	Ввод жилья на душу населения (I_h)	(тыс. м ² / чел).	$I_h = \frac{\text{Объем строительства (кв.м)}}{\text{численность населения}}$
A	Доступность жилья		
A_1	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (TI)	%	$TI = \frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%} \times \frac{100\%}{PI},$ $1 - (1 + \frac{i}{12 \times 100\%})^{-t \times 12}$
			TI – минимальный совокупный доход семьи (в рублях в месяц); LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (в процентах); P – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья (в рублях в среднем за год); i – процентная ставка по кредиту (в процентах в год); t – срок кредита (в годах); PI – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи (в процентах) [8]
A_2	Предоставление гражданам жилищных субсидий	тыс. ед.	Данные Росстата
Re	Особенности региональной экономики		

Наименование	Показатель	Ед. изм.	Расчетная формула
R_{e1}	Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного жилья	%	Данные Росстата
R_{e2}	Уровень безработицы	%	
R_{e3}	Индекс качества жизни		Институт региональной информации
R_{e4}	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам	млн руб./тыс. чел.	Данные ЦБ РФ
R_{e5}	Динамика реальных цен на жилье	%	по данным Росстата
R_{e6}	Объем работ по ВЭД «Строительство»	млн руб./тыс. чел.	

Используя предложенную систему индикаторов, характеризующих развитие рынка жилой недвижимости, оценим состояние рынка жилья Белгородской области:

1. На основе установленных выше составляющих показателей рассчитаем по каждой группе показатель, используя массив статистических данных с помощью построения динамических рядов.

2. Для приведения к сопоставимому виду всех показателей, рассчитываемых методом цепной подстановки, т. е. сравнением последующего показателя динамического ряда с предыдущим за весь временной интервал исследования с 2010 по 2016 г.

3. Определим сводный показатель рынка жилой недвижимости по формуле 1 за период с 2010 по 2016 г.

4. Оценим современное состояние и перспективы развития рынка.

В результате расчета комплексного показателя состояния рынка жилой недвижимости (RMH) Белгородской области в период с 2010 по 2016 г. получены следующие значения (табл. 3) [2, 10].

Таблица 3

Комплексный показатель состояния рынка жилой недвижимости (RMH) Белгородской области за период 2010-2016 гг.

№ п/п	Показатель	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Состояния спроса на жилье	1,08	1,00	0,96	1,04	0,95	1,01
2	Предложения жилья	1,02	0,98	1,22	1,06	1,00	1,43
3	Доступности жилья	0,95	0,90	0,89	1,05	0,99	1,02
4	Особенности региональной экономики	1,16	1,60	1,15	1,02	1,01	0,62
5	Комплексный показатель	0,5275	0,625	0,51	0,5175	0,5	0,41

Анализируя динамику комплексного показателя состояния рынка жилой недвижимости Белгородской области, можно сделать следующий вывод: текущий спад в экономике затронул не только реальный сектор экономики, но и жилищную сферу, что характеризуется снижением доходности инвестиций в жилую недвижимость, замедлением темпов строительства, переносом сроков сдачи объектов, сокращением количества вновь начатых строек, уходом с рынка и даже банкротством застройщиков и снижением объемов ввода жилья. Однако несмотря на то, что в Белгородской области сформированы основы функционирования рынка жилья, и по показателю качества жизни Белгородская область входит в первую десятку, на практике приобретение и строительство жилья с использованием рыночных механизмов на данный момент доступно лишь ограниченному кругу семей со средними и высокими доходами [8].

Заключение

Разработанная методика расчета сводного показателя основана на необходимости наиболее полно отразить самые важные аспекты функционирования и развития рынка жилой недвижимости, позволяет проанализировать всю совокупность отношений и взаимосвязей на рынке и может стать основой для анализа и управления процессами на нем. В отличие от уже существующих показателей в жилищной сфере и сфере строительства предложенный показатель охватывает все составляющие, которые оказывают влияние на рынок жилой недвижимости.

Список источников

1. Korolkova D.I., Kalugin V.A., Lyschikova J.V., Zaloznev D.N. Evaluation of the Tools of Ensuring the Housing Affordability // *International Business Management*, 2015, vol. 9, no. 10, pp. 1177-1181.
2. Белгородская область в цифрах. 2016. Белгородстат, 2016.
3. Белоусова Е.В. *Тенденции формирования и развития локального рынка жилья крупнейшего города*. Екатеринбург, 2006.
4. Журавлев Н.В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // *Социально-экономические явления и процессы*, 2012, no. 1.
5. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // *Вопросы экономики*, 2013, no. 3, с. 109-125.
6. Капралин С. Г. Ценообразование и ценообразующие факторы на рынке недвижимости // *Вестник Том. гос. ун-та*, 2012, no. 362.
7. Лебедева О.И., Гафиятова Т.П. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества // *ПСЭ*, 2012, no. 1.
8. Рейтинг регионов РФ по качеству жизни. Доступно: <http://vid1.rian.ru/> (дата обращения: 27.07.17).
9. Соколов И.В. *Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и основные тенденции его развития*. Санкт-Петербург, 2008.
10. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Эконометрическая модель рынка квартир // *Вопросы оценки*, 2002, no. 4, с. 30-35.
11. Центральный Банк РФ. Отдельные показатели по ипотечным жилищным кредитам (региональный разрез). Доступно: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 27.07.17).
12. Яковлев А. А. Становление рынка жилой недвижимости в истории новейшей России // *ПСЭ*, 2010, no. 2.

METHODOLOGICAL ASPECTS OF ASSESSMENT OF A LOCAL REAL ESTATE MARKETS DEVELOPMENT

Vaganova Oksana Valerevna, Dr. Sc. (Econ.), Assoc. Prof.
Korolkova Darya Igorevna, Assist. Prof.

Belgorod National Research University, Pobedy St., 85, Belgorod, Russia, 308015;
e-mail: korolkova_d@bsu.edu.ru

Purpose: the article deals with to the study and development of the existing scientific and methodological approaches to the analysis of the residential real estate market. *Discussion:* authors reviewed the existing methods for analyzing the housing market at the regional level. The conducted research allowed drawing a conclusion about insufficient development and necessity of their development. Currently, there are a limited number of indicators for diagnosing the state of the market. This reduces the quality of analysis, evaluation and forecast. In this regard, it becomes urgent to balance the indicator system. *Results:* the results of this work consist in adapting of existing methodological approaches to the analysis of the housing market in Belgorod region. The analysis of territorial-local housing market in Belgorod region was held and their feature has been conducted on the basis of the developed methodology of the real estate market.

Keywords: analysis of the housing market, methodological approaches, a local housing market.

References

1. Korolkova D.I., Kalugin V.A., Lyschikova J.V., Zaloznev D.N. Evaluation of the Tools of Ensuring the Housing Affordability. *International Business Management*, 2015, vol. 9, no. 10, pp. 1177-1181. (In Russ.)
2. Belgorodskaja oblast' v cifrah. 2016. Belgorodstat, 2016. (In Russ.)
3. Beljusova E.V. *Tendencii formirovanija i razvitija lokal'nogo rynka zhil'ja krupnejshogo goroda*. Ekaterinburg, 2006. (In Russ.)
4. Zhuravlev N.V. Jekonomicheskaja sushhnost' nedvizhimosti v rynochnoj jekonomike. *Social'no-jekonomicheskie javlenija i processy*, 2012, no. 1. (In Russ.)
5. Kosareva N.B., Polidi T.D., Puzanov A.S. Rynok zhilishhnogo stroitel'stva v Rossii: sovremennoe sostojanie i perpektivy razvitija. *Voprosy jekonomiki*, 2013, no. 3, pp. 109-125. (In Russ.)
6. Kapralin S.G. Cenobrazovanie i cenobrazujushhie faktory na rynke nedvizhimosti. *Vestn. Tom. gos. un-ta*, 2012, no. 362. (In Russ.)
7. Lebedeva O.I., Gafijatova T.P. O nekotoryh osobennostjakh sovremennogo rynka nedvizhimogo imushhestva. *PSJe*, 2012, no. 1. (In Russ.)
8. Rejting regionov RF po kachestvu zhizni. Available at: <http://vid1.rian.ru/> (accessed: 27.07.17). (In Russ.)
9. Sokolov I.V. *Analiz rynka zhiljoj nedvizhimosti Sankt-Peterburga i osnovnye tendencii ego razvitija*. Sankt-Peterburg, 2008. (In Russ.)
10. Trifonov N.Ju., Shimanovskij S.A. Jekonomicheskaja model' rynka kvartir. *Vo-prosyocenki*, 2002, no. 4, pp. 30-35. (In Russ.)
11. Central'nyj Bank RF. Otdel'nye

pokazateli po ipotechnym zhilishhnym kreditam (regional'nyj razrez). Available at: <http://www.cbr.ru/> (accessed: 27.07.17). (In Russ.)

12. Jakovlev A.A. Stanovlenie rynka zhiloj nedvizhimosti v istorii novejshej Rossii. *PSJe*, 2010, no. 2. (In Russ.)