

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

**УДК 332.85 (571.17)**

**А.И. Шундулиди, Е.А. Ренев, В.А. Мальцев**

### **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

С появлением ипотечного кредитования у части населения появляется возможность решить жилищную проблему, не прибегая к длительному и трудному процессу накопления денежных средств. Как следствие, спрос на жилье стал более стабилен.

На сегодняшний день 14,9% жителей Кемеровской области состоят на учете для получения жилья. Однако, истинная потребность значительно выше.

Если иметь ввиду, что в соответствии с федеральной социальной нормой для комфортного проживания необходимо как минимум 18 м<sup>2</sup> на человека в семье из трех человек (по региональным стандартам Кемеровской области 20 м<sup>2</sup>), 22 м<sup>2</sup> в семье из двух человек, 30 м<sup>2</sup> на однокомнатных проживающих граждан, то почти половина жителей области нуждаются в улучшении жилищных условий.

Расчет спроса на жилье у населения региона проведем следующим образом: 1) примем ряд допущений относительно спроса населения, 2) рассчитаем максимально возможный кредит на 20 лет по каждой доходной группе населения; 3) рассчитаем цену на жилье, которую может заплатить население; 4) рассчитаем потенциальный спрос на жилье при указанной цене.

Для расчета спроса принимаем ряд допущений:

1) у всех платежеспособных и нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан есть денежные средства в размере 30% стоимости требуемого жилья, остальные 70% они получают в виде ипотечного кредита;

2) гражданин берет кредит эквивалентный стоимости 18 м<sup>2</sup> площади квартиры (средняя разница в площади 4-х и 3-х, 3-х и 2-х, 2-х и однокомнатной квартир) за вычетом первоначального взноса;

3) все платежеспособные и нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане предъявляют спрос на рынке жилья.

Факторы, не учтенные моделью, могут как занижать расчетные значения (понижающие), так и завышать (повышающие) по сравнению с фактическими. Предполагается, что

совокупное влияние факторов:

1) получение не учитываемых статистикой доходов (понижающий),

2) приобретение частью граждан первого жилья (минимальная площадь 33 м<sup>2</sup>) (повышающий),

3) большая часть улучшающих жилищные условия – семьи, что предполагает меньшее количество м<sup>2</sup>, приобретаемых одним заемщиком за счет кредита (понижающий), является понижающим, что нивелирует несколько завышенную оценку спроса, основанную на принятых предположениях.

Таблица 1  
Сводная таблица расчета потребности в жилье\*

Средняя площадь на одного проживающего (числовое значение), м <sup>2</sup> *	Доля группы граждан из общего числа, %*	Недостающая до 18 м <sup>2</sup> площадь, м <sup>2</sup>	Потребность в жилой площади у группы населения, тыс.м <sup>2</sup>
4,5	7	13,5	2714,1
10,05	6	7,95	1370,0
12,05	8	5,95	1367,1
14,05	8	3,95	907,6
17,55	21	0,45	271,4
Итого:			6630,3

\* данные областного комитета статистики на конец 2003 года

Таблица 2  
Условия кредита АИЖК Кемеровской области

процентная ставка фиксированная	15 % годовых в руб.;
срок кредитования	от 1 года до 20 лет;
максимальный первоначальный взнос	70% стоимости жилья;
минимальный первоначальный взнос	30% стоимости жилья;
максимальный ежемесячный платеж	35% совокупного дохода заемщика;

Таблица 3

Расчетная таблица спроса на жилье в Кемеровской области

№	Доля граждан из общего числа, %*	Среднедушевой доход в месяц (в виде числа), руб.*	Максимальный допустимый кредит на 20 лет, тыс.р.	Цена 1м <sup>2</sup> жилья, которую может заплатить население по группам, тыс.р.	Доля населения, способного приобрести жилье по соответствующей цене, %	Спрос на жилье при заданной цене, тыс. м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	
1	2,9	менее 1000	-	-	-	-
2	5,8	1250	-	-	-	-
3	7,7	1750	-	-	-	-
4	8,4	2250	-	-	-	-
5	8,3	2750	43,5	3,4	75,2	4986,0
6	7,7	3250	90,2	7,1	66,9	4437,7
7	7,0	3750	122,7	9,7	59,2	3925,1
8	6,2	4250	139,0	11,0	52,2	3461,0
9	5,5	4750	155,4	12,3	46,0	3049,9
10	4,8	5250	171,7	13,6	40,5	2685,3
11	4,2	5750	188,1	14,9	35,7	2367,0
12	3,7	6250	204,4	16,2	31,5	2088,5
13	3,2	6750	220,8	17,5	27,8	1843,2
14	2,8	7250	237,1	18,8	24,6	1631,0
15	2,4	7750	253,5	20,1	21,8	1445,4
16	2,1	8250	269,8	21,4	19,4	1286,3
17	1,9	8750	286,2	22,7	17,3	1147,0
18	1,6	9250	302,6	24,0	15,4	1021,1
19	1,4	9750	318,9	25,3	13,8	915,0
20	1,3	10250	335,3	26,6	12,4	822,1
21	1,1	10750	351,6	27,9	11,1	736,0
22	1,0	11250	368	29,2	10,0	663,0
23	0,9	11750	384,3	30,5	9,0	596,7
24	8,1	более 12000	более 392,5	31,1	8,1	537,0

\* данные областного комитета статистики

Оценка потребности в жилой площади для населения региона (численность населения Кузбасса на конец 2003 г. составила 2872,1 тыс. человек) приведена в табл. 1.

Максимальный кредит на 20 лет для каждой доходной группы населения рассчитаем в соответствии с правилами кредитования АИЖК КО (табл. 2).

Верхние четыре группы имеют среднедушевой доход ниже прожиточного минимума (прожиточный минимум в конце первой половины 2004 г. в Кемеровской области составил 2285 рублей), следовательно, они не смогут получить кредит. В следующих двух группах ежемесячный платеж не может быть равным 35% от ежемесяч-

ных доходов, так как в противном случае оставшаяся у гражданина сумма будет меньше прожиточного минимума. В этих группах максимальная величина ежемесячного платежа рассчитывается как разность среднего ежемесячного дохода с прожиточным минимумом. Доходы седьмой и последующих групп значительно превышают

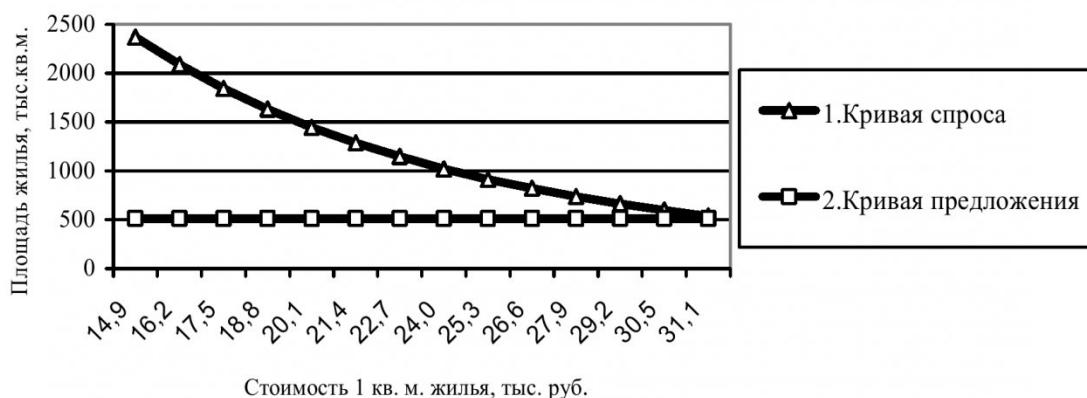


Рис. 1. Модель рынка жилья Кемеровской области.

прожиточный минимум. Таким образом, они могут воспользоваться кредитом на максимальных условиях. Результаты расчетов приведены в табл. 3 (столбец 3).

Полученные данные отражают финансовые возможности населения, следовательно, обладают значимостью для прогнозирования спроса на рынке жилья. Зная цену жилья, и правильно сопоставив ее с максимально допустимым кредитом каждой группы населения, можно оценить долю населения, способного приобрести жилье в данный момент времени.

Цена на жилье, которую может заплатить население по группам, рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{K_{\max} \times 100\%}{18 \times 70\%},$$

где  $P$  – цена 1 м<sup>2</sup> жилья, руб.

$K_{\max}$  – максимальный кредит на 20 лет, руб.

18 – приобретаемая площадь, м<sup>2</sup>.

Полученные данные представлены в табл. 3 (столбец 4).

Далее проводим определение величины спроса на жилье с учетом его цены для каждой группы по формуле:

$$C = \frac{Q \times N}{100\%},$$

где  $D$  – спрос на жилье, м<sup>2</sup>;

$Q$  – доля населения, способного приобрести жилье по рассчитанной цене, %;

$N$  – общая потребность населения в жилье, м<sup>2</sup>.

Расчетные значения приве-

дены в табл. 3 (столбец 6).

Определение доли населения, способного приобрести жилье по заданной цене ( $D$ ), проведем суммированием всех показателей табл. 3 (столбец 1), расположенных не выше заданной цены (табл. 3, столбец 5).

На основании проведенных расчетов можно построить графическую модель рынка жилья Кемеровской области. Используя значения столбцов 4 и 6 табл. 3, построим кривую спроса на жилье (рис. 1, кривая 1).

Предложение на вторичном рынке жилья Кемеровской области не может удовлетворить спрос населения, оно лишь приводит к перераспределению собственности. Источником удовлетворения спроса является предложение на первичном рынке.

Кривая предложения вновь построенного жилья в краткосрочной и среднесрочной перспективе практически неэластична, то есть с увеличением цен на жилье объем предложения не будет увеличиваться. Наиболее вероятными причинами данного обстоятельства являются: 1) неразвитость инженерных сетей; 2) высокая инертность строительной отрасли, связанная с большими капитальными затратами на расширение производства; 3) высокая степень концентрации строительного производства в регионе.

В 2003 г. было сдано в эксплуатацию 512 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Условно примем эту величину за предложение независимо от

цены за 1 м<sup>2</sup> жилья.

Зная объем предложения и значения цены 1 м<sup>2</sup> жилья (табл. 3, ст. 4), построим кривую предложения на рынке жилья Кемеровской области (рис. 1, кривая 2).

Используя полученную модель, можно графически определить точку равновесия, то есть то состояние рынка, при котором спрос будет соответствовать предложению. Этой точкой является пересечение кривых спроса и предложения. Исходя из этого, равновесная цена на жилье составляет около 31,1 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. После установления такой цены, если рост доходов не будет превышать инфляции, дальнейший рост цен на жилье будет соответствовать инфляции.

Соответствие модели реальным условиям рынка подтверждается практикой. Рост цен на жилье в г. Кемерово за последние 7 месяцев составил 44%.

На данный момент рынок жилья можно охарактеризовать как «рынок продавца». С развитием ипотечного кредитования в регионе может появиться устойчивый высокий спрос на жилье. А пока строительные компании не спешат отвечать на него увеличением производственных мощностей, и этот факт обусловлен причинами неэластичности предложения.

Исходя из вышеизложенного, можно предположить, что в течение ближайшего времени будет наблюдаться высокий рост цен на жилье. Это приведет

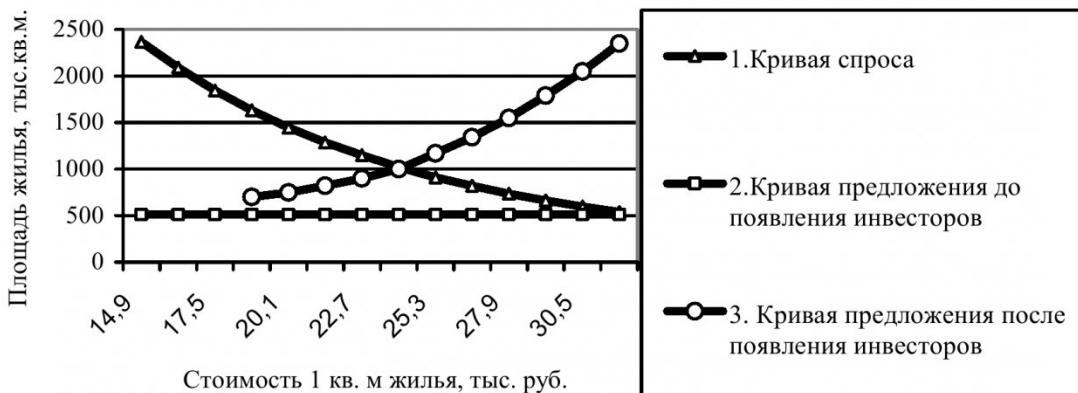


Рис. 2 Модель развития рынка жилья Кемеровской области

к увеличению рентабельности строительного производства, то есть строительная отрасль станет более привлекательной для вложения капитала.

На рис. 2 схематично показана кривая предложения после появления инвесторов (кривая 3). Подъем кривой 3 относительно кривой 2 отражает увеличение производственной мощности отрасли, а возрастаение эластичности показывает, что рост объема производства будет опережать рост рентабельности в отрасли.

Ожидаемые изменения на рынке жилья помогут решить две остройшие проблемы региона. Во-первых, цены на жилье снизятся, и значительно большее число граждан сможет решить свою жилищную проблему. Во-вторых, развитие строительной отрасли будет способствовать развитию экономики региона в целом.

Темпы прогнозируемых изменений на рынке жилья могут быть ускорены в случае активных действий со стороны Администрации области.

Наиболее перспективным в этом направлении, по нашему мнению, может стать создание системы по подготовке новых

площадок под строительство с подведенными коммунальными сетями.

Кроме того, возможно использование стандартного набора прямых и косвенных мер стимулирования рынка, что, кстати, практикуется администрацией Кемеровской области.

Прямые меры могут сводиться к региональным заказам на строительство жилья.

Косвенные меры должны включать в себя систему налоговых льгот для инвесторов, льготное кредитование строительных фирм, развитие льготного ипотечного кредитования населения.

## Выводы

1. Рынок жилья Кемеровской области характеризуется как «рынок продавца»: спрос значительно превосходит предложение.

2. Роль ипотечного кредитования в формировании спроса на рынке жилья Кемеровской области на данный момент невелика. Однако созданы условия, как юридические, так и финансовые, которые позволяют рассчитывать на тенденцию к ее увеличению.

3. Согласно разработанной модели в ближайшее время прогнозируется рост цен на жилье в Кемеровской области. Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилья может достичь значения 31,1 тыс. руб.

4. В перспективе следует ожидать притока инвестиций в строительную отрасль Кемеровской области, что приведет к увеличению предложения на рынке жилья и к снижению уровня цен.

5. Ускорение позитивных изменений на Кузбасском рынке жилья возможно при активном участии областной администрации. Эффективные меры, по нашему мнению, должны заключаться:

- в создании системы по подготовке и реализации площадок под строительство с подведенными коммунальными сетями;

- в развитии систем льготного ипотечного кредитования граждан;

- в предъявлении региональных заказов на строительство жилья;

- в системе льготного налогообложения и кредитования для инвесторов.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Жилищные условия населения Кемеровской области. 2002 год: Стат. бюлл. – Кемерово: Кемеровский областной комитет государственной статистики, 2003. – 26 с.
2. Социально – экономическое положение Кемеровской области. 2003: Стат.сб. - Кемерово: Кемеровский областной комитет государственной статистики, 2004. - 120 с.
3. Социально – экономическое положение Кемеровской области. Январь – июнь 2004г: Стат.сб. - Кемерово: Кемеровский областной комитет государственной статистики, 2004. - 115 с.
4. Социальное положение и уровень жизни населения Кемеровской области. Стат. Сб. - Кемерово: Кемеровский областной комитет государственной статистики, 2004. - 240 с.
5. <http://www.aigk-ko.ru/> - официальный сайт АИЖК КО
6. <http://www.aijk.ru/> - официальный сайт АИЖК РФ

□ Авторы статьи:

Шундулиди  
Александр Иванович  
- докт.техн.наук, проф., зав.каф.  
экономики и организации  
строительства

Ренев  
Егор Александрович  
- канд. экон. наук, доц.каф. экономики и организации строительства

Мальцев  
Владимир Анатольевич  
- студент