

УДК 338.5:658

Е.Б. Денисенко, А.Н. Малюгин

## СПЕЦИФИКА АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛЬЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

(на примере регионов Урала и Сибири)

Трудности, существующие на современном рынке жилья, порождают целый круг социально-экономических проблем, требующих незамедлительного решения. Обеспеченность жильем в регионах РФ практически вдвое ниже допустимой по международным стандартам. Криминализация рынка жилья, высокий риск совершения сделок отпугивает потенциальных инвесторов. Монопольно завышенная рыночная цена жилья, низкие доходы основного населения при высокой доле текущего потребления и ограниченный доступ к кредитным ресурсам снижают доверие населения к политике проводимых властями преобразований на рынке жилья. Недостаточная развитость института кредитных учреждений в России, таких как ипотечные банки и ссудно-сберегательные учреждения, усугубляет ситуацию [1].

Преодолеть кризисное положение только рыночными механизмами не удается на протяжении многих лет. Необходим поиск баланса рыночных методов хозяйствования и государственного регулирования рынка. Анализ и обобщение

Таблица 1. Факторы, существенно влияющие на функционирование рынка жилья

Группы факторов	Подгруппы факторов
Физические	географические условия региона; климатические особенности региона; природные ресурсы региона; экологические особенности региона; административные сведения.
Социальные	население и изменения на потребительском рынке; состояние рынка труда; образование; здравоохранение; культура; правонарушения
Экономические	уровень жизни населения; жилищные условия населения; цены и тарифы; деловая активность; транспортные условия; уровень конкуренции; налоги и ставки процента
Правовые	гарантии прав собственности; правовые ограничения; политическая ситуация; наличие специализированных институтов на рынке; информационное пространство рынка жилья

ситуации на рынке жилья приводят нас к необходимости макроэкономических исследований для обоснования конкретных направлений государственного воздействия на рынок жилья.

Исходя из того, что рынок жилья - это сектор национальной экономики, представляющий физические объекты и систему экономических, социальных и правовых отношений, возникающих при передаче прав на специфический товар, для поиска эффективных направлений государственного регулирования рынка жилья нами предложена факторная система, учитывающая идеи о равновесии спроса и предложения и влиянии четырех основных групп факторов на функционирование рынка посредством цен: физических, социальных, экономических и правовых.

При этом, каждая группа факторов может быть разделена на несколько подгрупп, позволяющих всесторонне охарактеризовать состояние и развитие рынка жилья (табл. 1)

Для получения свидетельств о влиянии указанных факторов на процессы, происходящие на российском рынке жилья, использована система показателей, приведенная в табл. 2.

Для построения линейной модели множественной регрессии, нами с помощью пакета STATA обработаны данные по двадцати регионам Урала и Сибири, входящих в три административных федеральных округа – Сибирский, Уральский и Приволжский. Информационную базу исследования составляли информация статистических сборников Государственного комитета РФ по статистике; материалы периодической печати; материалы рейтингового агентства «Эксперт» [2]; сети Internet за период 1996- 2004 гг.

В результате данного исследования получены следующие результаты.

Зависимость цены 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья на первичном рынке от различных факторов может быть представлена формулой:

$$Y_1 = 0.219 X_{23} + 0.691 X_{22} - 0.104 X_{26} - 0.096 X_{11} + 0.104 X_4 + 0.838 \quad (1)$$

(значения стандартных ошибок  $\sigma_a$  для коэффициентов соответственно равны 0.077, 0.067, 0.056, 0.034, 0.049 и 0.435).

Для вторичного рынка жилья аналогично получена зависимость цены 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья от факторов:

$$Y_2 = 0.141 X_{24} + 0.235 X_{15} + 0.526 X_{20} - 0.346 X_{10} + 0.157 X_{14} + 0.142 X_6 - 0.137 X_{26} + 6.236 \quad (2)$$

( $\sigma_a$  равны 0.039, 0.052, 0.047, 0.099, 0.048, 0.030, 0.066 и 1.01).

Таблица 2. Система показателей, используемая при построении модели рынка жилья

Показатели		Наименование показателя
Зависимые переменные		
$Y_1$		Цены на первичном рынке жилья
$Y_2$		Цены вторичного рынка жилья
$Y_3$		Ввод в действие жилой площади
Независимые переменные		
Физические	$X_1$	Природно-ресурсный потенциал
	$X_2$	Экологический риск
	$X_3$	Административно – территориальное деление
Социальные	$X_4$	Численность экономически активного населения
	$X_5$	Уровень безработицы
	$X_6$	Уровень развития сети образования
	$X_7$	Уровень заболеваемости населения
	$X_8$	Уровень медицинского обслуживания населения
Правовые	$X_9$	Уровень развития сети учреждений культуры
	$X_{10}$	Уровень преступности в регионе
	$X_{11}$	Распределение жилья
Экономические	$X_{12}$	Структура жилищного фонда по формам собственности
	$X_{13}$	Политический риск
	$X_{14}$	Выпуск печатной продукции
	$X_{15}$	Реальные среднедушевые доходы населения
	$X_{16}$	Оплата жилищно-коммунальных услуг
	$X_{17}$	Обеспеченность жильем
	$X_{18}$	Индекс потребительских цен
	$X_{19}$	Индекс цен на строительно-монтажные работы
	$X_{20}$	Курс доллара США
	$X_{21}$	Цены на первичном рынке жилья
	$X_{22}$	Цены вторичного рынка жилья
	$X_{23}$	Ожидания изменения цен на первичном рынке жилья
	$X_{24}$	Ожидания изменения цен на вторичном рынке жилья
	$X_{25}$	Реальный валовой региональный продукт
	$X_{26}$	Ввод в действие жилой площади
	$X_{27}$	Расходы на заключение сделки
	$X_{28}$	Доступность кредитных ресурсов

Зависимость ввода в действие жилой площади на первичном рынке :

$$Y_3 = -0.314 X_{21} + 0.191 X_{25} + 0.079 X_4 + 5.296 \quad (4)$$

(стандартная ошибка -0.083, 0.051, 0.036 и 0.577).

Полученные результаты показывают, что как на первичном, так и на вторичном рынках жилья

в регионах Сибири и Урала однозначно доминируют экономические факторы. Социальные и правовые факторы представлены очень слабо, а признаков влияния физических факторов на процессы, происходящие на рынке жилья, вообще установлено. Кроме того, очевидно, что на обоих рынках большинство факторов действуют со стороны спроса. Таким образом, государственная политика на рынке жилья должна основное внимание уделять экономическим факторам в контексте «спросового» поведения потребителей.

На наш взгляд, усилия государства на рынке жилья должны быть направлены на расширение платежеспособного спроса в секторах оборота прав и управления жильем с одновременным стимулированием сектора развития жилья. С ростом финансовых возможностей потребитель будет стремиться приобрести объект лучшего качества, что приведет к процессам постепенного перехода потребителей на рынки жилья лучшего качества: с рынка жилищных услуг на вторичный рынок, со вторичного рынка на первичный.

Ограниченнное предложение жилья на вторичном рынке приводит к необходимости расширения предложения на первичном рынке. С увеличением предложения при расширении платежеспособного спроса ставшее более доступным жилье на первичном рынке перетянет на себя часть потребителей со вторичного рынка.

Поскольку на рынке жилья сегодня преобладают обменные процессы, для перехода со вторичного на первичный рынок участникам необходимо избавиться от имеющегося жилья на вторичном рынке, что увеличивает предложение на нем. В свою очередь, при одновременном расширении платежеспособного спроса, участники рынка жилищных услуг могут позволить себе не снимать жилье, а приобрести его в собственность, что увеличит спрос на вторичном рынке. Подобный переход потребителей позволит, за счет высвобождающихся площадей, расширить и сам рынок жилищных услуг.

Государственное регулирование на рынке жилья должно быть направлено на стимулирование предложения (увеличение ввода жилья) в секторе развития жилья, а в секторе оборота прав и управления - на расширение платежеспособного спроса.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул А.Н. и др. Индивидуальное жилищное строительство – перспективное направление развития сельских поселений (на примере Ленинградской области) / А.Н. Асаул, И.В. Денисова : [Электрон. ресурс] <http://www.aup.ru>.
2. Инвестиционный рейтинг регионов // РА Эксперт : [Электрон. ресурс] <http://www.raexpert.ru>.

Авторы статьи:

Денисенко  
Екатерина Борисовна  
– ст.преп. каф. «Экономика строительства и инвестиций», Новосибирский архитектурно – строительный университет

Малюгин  
Алексей Николаевич  
– канд.экон.наук, доц. каф. «Экономика и организация строительства»