

УДК 69.003

Аксёнов А.А.

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону,
e-mail: alexey_2002@mail.ru

Шевченко О.Ю.

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону,
e-mail: djanchik80@mail.ru

Аксёнова Е.Г.

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону,
e-mail: 189188943099@yandex.ru

ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

Ключевые слова: жилье, спрос, предложение, цена, рынок жилья, строительство жилья, объемы ввода жилья, факторы рынка, прогноз, сценарий развития.

В работе обосновывается необходимость определения целевых объемов ввода жилья на примере Ростовской области при различных сценариях макроэкономического развития. Использована методика среднесрочного прогнозирования развития регионального рынка жилья с горизонтом планирования 3 года. Решена задача в получении количественных оценок развития рынка при изменении макроэкономических показателей и планируемых объемов ввода жилья.

Aksenov A.A.

Don State Technical University, Rostov-on-Don, e-mail: alexey_2002@mail.ru

Shevchenko O.Yu.

Don State Technical University, Rostov-on-Don, e-mail: djanchik80@mail.ru

Aksenova E.G.

Don State Technical University, Rostov-on-Don, e-mail: 189188943099@yandex.ru

THEORETICAL JUSTIFICATION OF TARGET VOLUMES OF HOUSING COMMISSIONING (ROSTOV REGION AS THE EXAMPLE)

Keywords: housing, demand, supply, price, housing market, housing construction, housing commissioning volumes, market factors, forecast, development scenario.

The paper proves the necessity of determining the target volumes of housing commissioning by the example of the Rostov region under various scenarios of macroeconomic development. The methodology of medium-term forecasting of the development of the regional housing market with a planning horizon of 3 years is used. The task is solved in obtaining quantitative estimates of market development with a change in macroeconomic indicators and planned volumes of housing commissioning.

Введение

Исторический дефицит жилья в российских регионах, выражающийся в средней обеспеченности жилищным фондом на одного жителя России в размере 24,6 кв.м [1, с.135], низкое качество вводимого жилья (около 40% населения страны не удовлетворены своими жилищными условиями [2]) обратили внимание Правительства РФ к проблеме увеличения объемов жилищного строительства и повышения его качества. На протяжении последних 8-10 лет были приняты существенные органи-

зационно-экономические и нормативно-правовые меры для стимулирования региональных властей и бизнеса к решению этой проблемы [3], в частности определены целевые объемы ввода жилья в эксплуатацию – в 2020 году эта величина должна достигнуть 140-150 млн кв.м [4, с.65]. В настоящее время Минстрой и Минрегион России проводят работу по определению целевых объемов жилищного строительства в каждом субъекте РФ. В статье предпринята попытка решения этой проблемы для отдельного региона – Ростовской области.

Проведенное исследование позволило выявить основные факторы, влияющие на динамику жилищного строительства в субъекте в последние годы: дефицит земельных ресурсов и вынужденное изменение политики региональной власти. В результате в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области» был предусмотрен в 2015-2020 годах стабильный темп ввода жилья в эксплуатацию значением 100-105,5% ежегодно за исключением 2016 г. (91,5%), после максимально достигнутого объема в 2014 году – 108,9% [5, с.17]. Между тем, такие факторы, как ограничения по наличию инженерных сетей на границах участков под строительство жилья, энергетических и иных инженерных ресурсов, социальной инфраструктуры, производственным мощностям строительных предприятий, доступным объемам строительных ресурсов, характерные для многих других регионов РФ, в Ростовской области стояли не столь остро.

Усилить воздействие руководства субъектов Федерации, в том числе и Ростовской области, к поиску путей повышения темпов жилищного строительства, роста платежеспособного спроса на жилье, развития регионального развития, стимулировали обостренное внимание Президента и Правительства РФ, средств массовой информации, общественности к проблеме жилищного строительства, приоритетность этого показателя при оценке результатов деятельности администраций регионов и муниципалитетов.

Цель работы – исследование динамики развития регионального первичного рынка жилья с учетом изменения целевых объемов ввода жилой недвижимости в эксплуатацию относительно запланированных значений при различных макроэкономических сценариях развития.

В работе заложены положения методики среднесрочного (горизонт планирования 3 года с шагом один год) прогнозирования развития регионального рынка жилья, включая такие его показатели, как объем ввода, строительства, нового предложения жилья в многоквартирных жилых домах, предъявленного

и реализованного спроса, динамики цен на первичном рынке с учетом изменения макроэкономических и отраслевых региональных показателей, планируемых органом власти субъекта РФ, состояния рынка по соотношению спроса и предложения на каждом шаге прогнозирования.

Постановка задачи

Последостигнутого исторического максимума объема ввода жилья в 2015 году – 2,4 млн кв.м и последующего его падения в 2016 году до 2,29 млн кв.м, регион планирует построить в 2018 году не менее 2,34 млн кв.м жилья и в дальнейшем увеличивать этот объем до 2,6 млн кв.м к 2020 году [6; 7, с.463]. Однако, такие амбициозные планы могут и не реализоваться, т.к. помимо выше представленных факторов предложения, влияющих на возможные объемы жилищного строительства, существует также и группа факторов спроса.

1. В Ростовской области, равно как и во многих других регионах, в последние годы снизилась инвестиционная привлекательность девелопмента, что явилось следствием изменения конъюнктуры рынка после подъема в 2013-2014 годах. Темпы роста цен не спешат возвращаться к докризисному уровню: в 2015-2016 годах они отрицательны [1, с.460]. Если в первом инвестиционно-строительном цикле, берущем начало в 1992 году, рынок достиг нижней точки к середине 2000 года и восстановился за 1,5 года, во втором – он достиг нижней точки к концу 2009 года и восстановился за 3 года, то в третьем – нижняя точка обозначена 2016 годом с существенно более длительным прогнозом восстановления рынка [8, с.53-64]. Как итог, не все региональные девелоперы оказались готовы к такой ситуации и конечная доходность инвестиционно-строительных проектов существенно снизилась.

2. Реальные денежные доходы населения Ростовской области в последние годы росли медленно [7, с.736], также как и средняя цена на рынке жилья. Но спрос и объем поглощения были достаточно высоки. С другой стороны, в случае наличия существенной динамики темпов роста реальных денежных

доходов населения и ограничения предложения жилья возможен быстрый рост цен и снижение объема предъявленного спроса. Вследствие этого произойдет снижение темпов жилищного строительства, что не позволит реализовать заявленные целевые показатели ввода жилых объектов в эксплуатацию.

Таким образом, возможности увеличения объемов ввода жилья по факторам предложения должны быть проверены факторами спроса [9-16]. В теоретическом плане проблема состоит в получении количественных оценок развития первичного рынка жилья при изменении как макроэкономических показателей развития, так и планируемых целевых объемов ввода жилой недвижимости. Такую возможность представляет методика среднесрочного прогнозирования локального рынка жилой недвижимости [17, с.1] на примере прогнозирования динамики показателей рынка Москвы в 2011-2016 годах при различных сценариях макроэкономического развития. В дальнейшем она была усовершенствована, проведена ретроспективная проверка результатов прогнозирования

на 2011 и 2012 годы по фактическим данным, получены положительные результаты [18, с.91].

Исходные данные

В качестве локального рынка жилой недвижимости принят рынок Ростовской области. Выбранный период анализа (2014-2017 годы) и прогнозный период (2018-2020 годы) обосновываются периодами действия федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы и 2016-2020 годы [19]. В работе заложены четыре возможных сценария развития:

- сценарий №1 – соответствует оптимистическому правительственному прогнозу развития;
- сценарий №2 – его параметры, превышают оптимистический сценарий;
- сценарий №3 – реалистический сценарий;
- сценарий №4 – пессимистический сценарий развития.

Исходные данные макроэкономического характера, изменяемые по сценариям и вариантам расчета, приведены в табл. 1, а отраслевого характера – в табл. 2.

Таблица 1

Макроэкономические исходные данные для четырех сценариев

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Сценарий №1							
Инфляция, %	11,8	12,1	5,2	3,2	4,0	4,0	4,0
Темп роста реальных доходов населения, %	2,7	-1,3	-4,4	-0,1	0,3	0,7	1,2
Объем финансирования программы, млн руб.	4060	3847	3535	3799	3495	3187	3087
Сценарий №2							
Инфляция, %	11,8	12,1	5,2	3,2	4,0	4,0	4,0
Темп роста реальных доходов населения, %	2,7	-1,3	-4,4	-0,1	1,5	3,0	4,0
Объем финансирования программы, млн руб.	4060	3847	3535	3799	3500	3550	3600
Сценарий №3							
Инфляция, %	11,8	12,1	5,2	3,2	5,5	5,5	5,5
Темп роста реальных доходов населения, %	2,7	-1,3	-4,4	-0,1	-3,0	-2,0	-1,5
Объем финансирования программы, млн руб.	4060	3847	3535	3799	3495	3187	3087
Сценарий №4							
Инфляция, %	11,8	12,1	5,2	3,2	7,0	7,0	7,0
Темп роста реальных доходов населения, %	2,7	-1,3	-4,4	-0,1	-6,0	-6,0	-6,0
Объем финансирования программы, млн руб.	4060	3847	3535	3799	2877	2884	2736

Таблица 2

Варианты отраслевых исходных данных для каждого сценария развития

Вариант	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Целевой объем ввода жилья, млн кв.м							
1	2,32	2,40	2,29	2,33	2,35	2,44	2,57
2	2,32	2,40	2,29	2,33	2,45	2,54	2,67
3	2,32	2,40	2,29	2,33	2,25	2,34	2,47

Макроэкономические параметры на 2014-2017 годы во всех сценариях приняты по фактическим данным Ростовстата, на 2018-2020 годы: в Сценарии №1 (базовом) – прогнозная оценка Правительства РО, в Сценарии №2 – повышенные относительно базового сценария уровень доходов населения и объем финансирования программы, в Сценарии №3 – пониженный уровень доходов, а объем финансирования – по базовому сценарию, в Сценарии №4 – пониженные уровень доходов и объем финансирования.

Отраслевые параметры на 2014-2016 годы приняты по фактическим данным Ростовстата, на 2017 год – Единого реестра застройщиков РФ, на 2018-2020 годы:

- индикаторы государственной программы Ростовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области» (вариант 1),

- с 2018 года целевой объем ввода увеличивается на 100 тыс. кв.м относительно планируемых данных (вариант 2),

- целевой объем снижается с 2018 года на 100 тыс. кв.м относительно планируемых данных (вариант 3).

Результаты расчетов и их интерпретация

Как видно из табл.1 сценарий №1 отличается стабильно низким уровнем инфляции, незначительным темпом роста реальных доходов населения и достаточно высокими, хоть и снижающимися ежегодно, объемами финансирования государственной программы Ростовской области. При базовом уровне целевых объемов ввода жилья будет наблюдаться

рассогласование спроса и предложения на региональном первичном рынке недвижимости, т.к. наметившаяся тенденция роста цен ослабит величину платежеспособного спроса, даже в условиях некоторого роста доходов населения и снижения ипотечных ставок (рис.1, вар. 1).

Скорректировать ситуацию в рамках правительственного прогноза представляется возможным с помощью роста целевого объема ввода жилья в рассматриваемом периоде (рис. 1, вар. 2). Увеличенный объем предложения позволит стабилизировать цены и создаст предпосылки, пусть и незначительные, для роста спроса. Однако такая ситуация долго длиться не может, т.к. она не обеспечивает инвестиционной привлекательности региональному девелопменту и в долгосрочной перспективе не позволит инвесторам осваивать именно этот сегмент рынка. Вариант 3 рассматриваемого сценария имеет обратные последствия в сравнении с вариантом 2.

Оптимистический сценарий развития (сценарий №2) при базовых объемах ввода жилья отличается положительной динамикой макроэкономических показателей, влияющих на величину спроса (рис. 2, вар. 1). По-прежнему на рынке существует дисбаланс спроса и предложения, однако он уже и не столь очевиден в рамках горизонта планирования. Наиболее интересным вариантом прогнозирования в целях согласования спроса и предложения в рамках сценария является вариант 2. Однако он, на наш взгляд, мало очевиден вследствие как низкой привлекательности девелопмента, так и достижения заявленных макроэкономических показателей.

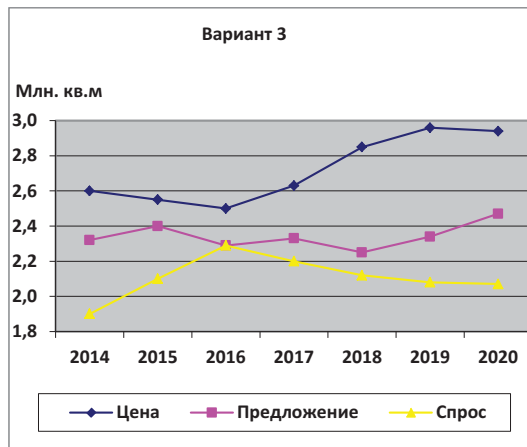
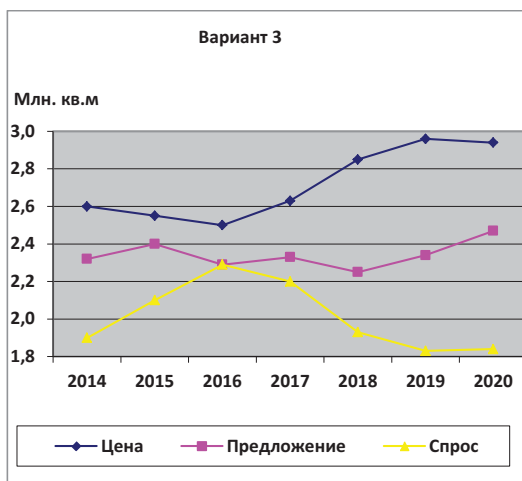
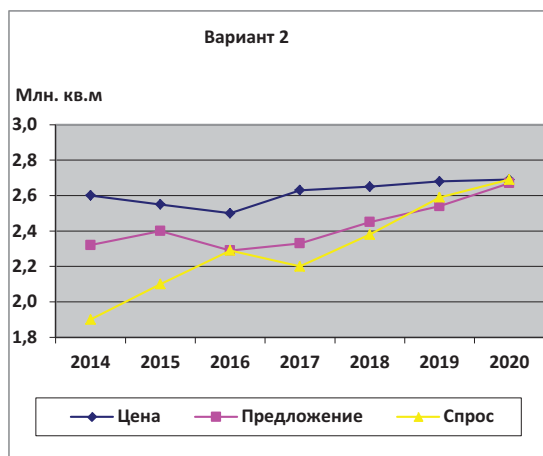
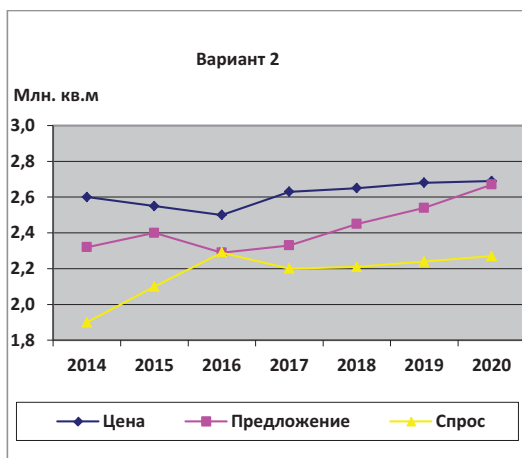
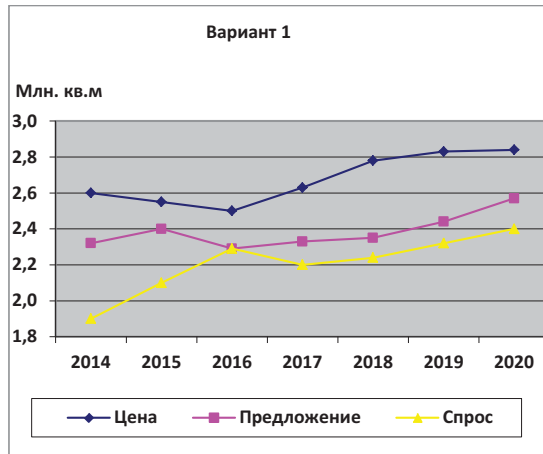
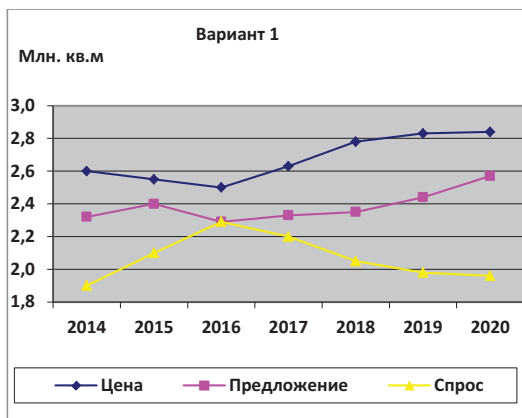


Рис. 1. Динамика показателей первичного рынка жилья по сценарию 1

Рис. 2. Динамика показателей первичного рынка жилья по сценарию 2

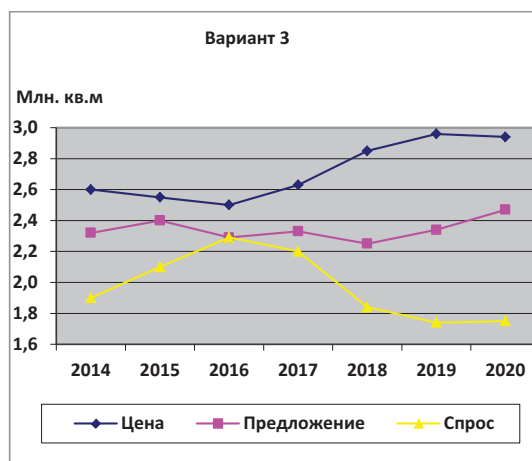
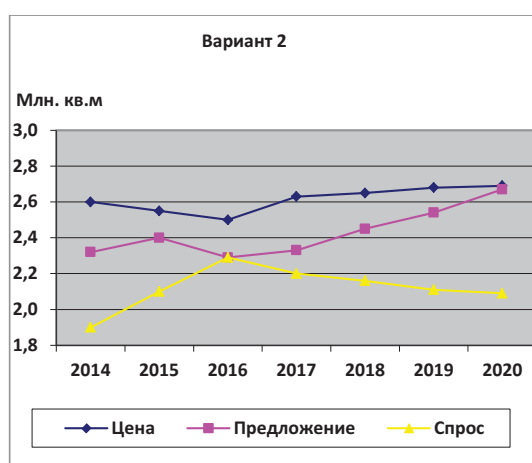
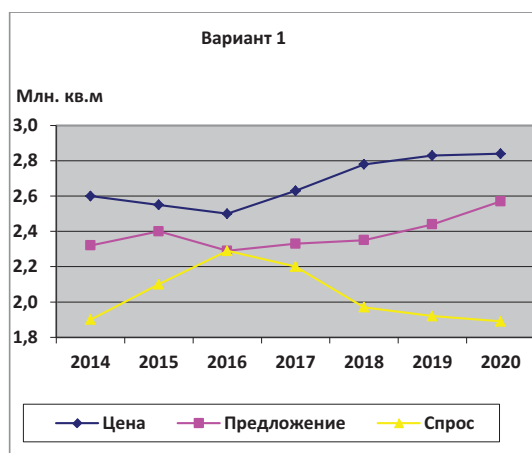


Рис. 3. Динамика показателей первичного рынка жилья по сценарию 3

Наиболее вероятным в части реализации является сценарий 3 (рис. 3). Отрицательные темпы роста реальных доходов населения в условиях стабильной инфляции в размере 5,5% в год при утвержденном объеме финансирования программы и объемах планируемых ипотечных кредитов приведут к снижению платежеспособного спроса. Динамика такого снижения спрогнозирована в вариантах 1-3 в зависимости от принятого решения в части целевого объема ввода жилья в регионе.

Динамика показателей по сценарию 4 приведет к еще большему рассогласованию спроса и предложения на рынке жилья, падению инвестиционной привлекательности девелопмента в сравнении со сценарием 3 и укажет на необходимость и целесообразность использования активных мер регулирования региональной экономики.

Заключение

Таким образом, динамика макроэкономических параметров по вариантам 1 и 2 Сценария 2 позволит сбалансировать рынок и обеспечить необходимую доходность регионального девелопмента. Однако исполнение такого сценария рассматривается как «нереализуемое».

Сценарий 1 и сценарий 4 по всем вариантам рассматриваются как маловероятные.

По сценарию 3 предлагается использовать вариант 2, предполагающий увеличение объемов ввода жилья к 2020 году до 2,67 млн кв.м.

Результаты прогнозирования могут быть использованы при разработке социально-экономической политики субъекта Федерации, формировании регионального бюджета на плановый период, разработке и реализации программ обеспечения доступным и комфортным жильем населения и развития жилищно-строительства в регионе.

Библиографический список

1. Россия в цифрах. 2017: Крат. стат. сб. / Росстат/ – М., 2017. – 511 с.
2. Жилье в России [Электронный ресурс]. – URL: https://ruxpert.ru/Жильё_в_России.
3. Нормативно-правовое регулирование градостроительной деятельности и архитектуры [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitel'naya-deyatelnost-i-arhitektura/12/>
4. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года: Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р [Электронный ресурс]. – URL: <http://government.ru/info/6217/>
5. Государственная программа Ростовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области»: Утверждена постановлением Правительства Ростовской области от 25.09.2013г. №604 (в ред. от 14.02.2018 №60) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.donland.ru/documents/Ob-utverzhdenii-gosudarstvennoj-programmy-Rostovskoj-oblasti-Obespechenie-dostupnym-i-komfortnym-zhilem-naseleniya-Rostovskoj-oblasti?pageid=128483&mid=134977&itemId=21930>
6. Динамика ввода жилья в Ростовской области [Электронный ресурс]. – URL: https://erzrf.ru/news/vvod_zhilya_v_rostovskoj_oblasti_za_yanvardekabr_2017_goda_vyros_na_1_8_protsentov
7. Ростовская область в цифрах 2016: Стат. сб. / Ростовстат. – Ростов-на-Дону, 2017. – 760 с.
8. Аксенов А.А. Рынок жилья и формирование социальной защиты населения: дис. ... канд. экон. наук. – Ростов-на-Дону, 2004. – 193 с.
9. Жилищная экономика / под ред. Г. Поляковского; пер. с англ. – М.: Дело, 1996. – 224 с.
10. Тихомирова М., Дэниелл Дж., Анджеличи К. Анализ потенциального платежеспособного спроса на жилье в городах России // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С. 48-56.
11. Olsen Edgar O. The Demand and Supply of Housing Service: A Critical Survey of the Empirical Literature // In Handbook of Regional and Urban Economics / Ed. by Edvin S. Mills. Vol. 2. – N.Y.: Elsevier-North Holland Publishing, 1987.
12. Elsinga M. To Buy or Not to Buy; a Burning Question for Lower Income Groups – About Tenure Choice in the Netherlands. Paper prepared for the ENHR conference “Housing Policy in Europe in the 1990’s. – Budapest, 1993. 7-10 September.
13. Страйк Р. Исследование рынков городского жилья в России // Вопросы экономики. – 1994. – № 10. – С. 4-9.
14. Руди Л.Ю. Формирование рынка жилья: тенденции и перспективы (региональный аспект) / НГАЭиУ. – Новосибирск, 1997. – 166 с.
15. Аксенов А.А. Факторы рынка жилья в России // Материалы Международной научно-практической конференции «Строительство-2006». – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2006. – 145 с.
16. Василенко Ж.А. Методика оценки объектов жилой недвижимости с учетом инвестиционных предпочтений // Инженерный вестник Дона. – 2010. – №4. – С. 201-205.
17. Стерник Г.М. Методика среднесрочного прогнозирования развития рынка жилья города (региона) // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 8(131). – С. 1-14.
18. Стерник Г.М., Свиридов А.В. Обоснование целевых объемов ввода жилья (на примере Москвы) // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 3. – С. 91-101.
19. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы: Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 889) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.garant.ru/57410677/>