

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 69.003

А. А. Аксёнов, Е. Г. Аксёнова, С. В. Мещеряков, О. Ю. Шевченко
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
Ростов-на-Дону, e-mail: alexey_2002@mail.ru, 189188943099@yandex.ru,
interzentrum@yahoo.com, djanchik80@mail.ru

**ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В СТАВРОПОЛЬСКОМ КРАЕ**

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

В статье обосновывается необходимость определения целевых объемов жилищного строительства в Ставропольском крае с учетом инвестиционной привлекательности девелопмента, политики региональных властей, наличия земельных ресурсов, инженерных сетей, доступности строительных материалов при различных сценариях развития экономики. Обостренное внимание первых лиц государства, средств массовой информации, общественности к проблеме увеличения темпов жилищного строительства в субъектах Федерации, приоритетность этого показателя при оценке результатов деятельности администраций регионов и муниципалитетов стимулировали руководство Ставропольского края к поиску путей увеличения объемов ввода жилья, роста платежеспособного спроса на жилье, развития регионального девелопмента. Целью работы является исследование динамики развития регионального первичного рынка жилой недвижимости в случае изменения целевых объемов ввода жилья относительно ранее запланированных при различных сценариях развития макроэкономики. В работе задействована модель среднесрочного прогнозирования развития регионального рынка жилья с горизонтом планирования 3 года. Решена задача в получении количественных оценок развития рынка (соотношение цены, спроса и предложения жилья) при изменении планируемых объемов ввода жилья и макроэкономических показателей. Полученные в результате исследования данные 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 жилищного строительства в регионе. Результаты прогнозирования на примере Ростовской области были апробированы авторами и доложены в рамках проведения Международной научно-технической конференции «Строительство и архитектура: теория и практика развития отрасли 2018» (САТРИД 2018, 8-12 октября 2018г., г. Нальчик).

A. A. Aksenov, E. G. Aksenova, S. V. Meshcheryakov, O. Yu Shevchenko.
Don State Technical University, Rostov-on-Don, e-mail: alexey_2002@mail.ru,
189188943099@yandex.ru, interzentrum@yahoo.com, djanchik80@mail.ru

**FORECASTING TARGET VOLUMES OF HOUSING CONSTRUCTION
IN STAVROPOL REGION**

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

The article substantiates the need to determine the target volumes of housing construction in the Stavropol Territory taking into account the investment attractiveness of development, the policy of regional authorities, the availability of land resources, engineering networks, the availability of building materials under various scenarios of economic development. The keen attention of top officials of the state, the media, and the public to the problem of increasing the pace of housing construction in the constituent entities of the Federation, the priority of this indicator when evaluating the performance of administrations of the regions and municipalities stimulated the leadership of the Stavropol Territory to find ways to increase the volume of housing commissioning, the growth of solvent demand for housing, development of regional development. The aim of the work is to study the dynamics of the development of the regional primary market for residential real estate in case of changes in target volumes of housing commissioning compared to previously planned under various scenarios of macroeconomic development. The model of medium-term forecasting of the development of the regional housing market with a 3-year planning horizon is involved.

The problem is solved in obtaining quantitative estimates of market development (the ratio of price, demand and supply of housing) when changing the planned volume of housing commissioning and macroeconomic indicators. The obtained data can be used in developing the socio-economic policy of the subject of the Federation, forming a regional budget for the planning period, developing and implementing programs to provide affordable and comfortable housing for the population and the development of housing in the region. The forecasting results on the example of the Rostov region were tested by the authors and reported in the framework of the International Scientific and Technical Conference «Construction and Architecture: Theory and Practice of Industry Development 2018» (CATPID 2018, October 8-12, 2018, Nalchik).

С переходом к рыночной экономике и развитием новых социально-экономических отношений в российских регионах исторически сложилась ситуация дефицита жилищного фонда. Это проявилось в двух основных показателях:

1) относительно низком по европейским меркам показателе средней обеспеченности жильем на одного жителя РФ в размере 25,2 кв.м [1, с.132] – 32-е место в мире и одно из последних в Европе;

2) достаточно низком качестве вводимого жилья – около 40% населения не удовлетворены своими жилищными условиями [2].

Такое состояние вопроса заставило первых лиц государства в течение последних 5-7 лет усилить внимание к проблеме ускорения темпов жилищного строительства и повышения качества возводимого жилья. В рассматриваемом периоде были приняты существенные нормативно-правовые и организационно-экономические меры для стимулирования региональных властей и бизнеса к решению данной проблемы [3], определены целевые объемы роста вводимого жилья – к 2020 году эта величина должна достигнуть 150 млн кв.м [4, с.65], запланирована совместная работа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и Министерства экономического развития РФ по определению целевых объемов жилищного строительства в каждом субъекте Федерации. В статье предпринята попытка решения этой проблемы для отдельной территории: региона РФ – Ставропольского края.

Одной из приоритетных задач развития края, нашедшей свое отражение в Стратегии социально-экономического развития Ставропольского края до 2020 года и на период до 2025 года [5], является обеспечение населения региона доступным и комфортным жильем, увеличение объемов жилищного стро-

ительства в крае при общем снижении его стоимости на первичном рынке, стимулирование доступности и развития производства строительных материалов на основе внедрения энергосберегающих и экологических технологий. Основным направлением государственной жилищной политики является реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», задачи которого направлены на создание условий для развития жилищного строительства в регионе, сбалансированного стимулирования спроса и предложения на рынке жилья [6].

В ходе реализации «Краевой целевой программы «Жилище» в Ставропольском крае на 2013-2015 годы» были созданы правовые и организационные основы для исполнения государственной жилищной политики, определены ее приоритеты, отработаны механизмы ее реализации [7]. Однако выявленный ряд факторов, таких как дефицит земельных ресурсов в границах крупных муниципальных образований, ограничения по производственным мощностям, доступным объемам строительных материалов, наличию инженерных сетей на границах участков под строительство жилья, изменение политики властей края, не позволил достичь целевых показателей Программы. Более того, динамика этого показателя в регионе за рассматриваемый период оказалась отрицательной: после достигнутого максимума 1248,3 тыс. кв.м в 2015 г. объемы жилищного строительства снизились до 899,2 тыс. кв.м в 2018г. По показателю ввода жилья Ставропольский край занял скромное 25-е место среди регионов РФ. Обостренное внимание первых лиц государства, средств массовой информации, общественности к проблеме увеличения темпов жилищного строительства, приоритетность это-

го показателя при оценке результатов деятельности администраций регионов и муниципалитетов снова стимулировали руководство Ставропольского края к поиску путей увеличения объемов ввода жилья, роста платежеспособного спроса на жилье, развития регионально-го девелопмента.

Цель и методы исследования

Целью работы является исследование динамики развития регионального первичного рынка жилой недвижимости в случае изменения целевых объемов ввода жилья относительно ранее запланированных при различных сценариях развития макроэкономики. Объектом исследования выступает первичный рынок жилья Ставропольского края. В работе заложены статистические методы исследования и основные положения модели среднесрочного прогнозирования развития первичного рынка жилья с горизонтом планирования 3 года и шагом – 1 год. Модель включает такие показатели, как объемы жилищного строительства и ввода жилья в эксплуатацию, предъявленного и реализованного спроса, динамики цен на первичном рынке жилья с учетом прогнозируемого изменения макроэкономических и отраслевых региональных показателей, состояния рынка по соотношению спроса и предложения на каждом шаге прогнозирования.

Постановка задачи. После достигнутого максимума объема ввода жилья в 2015 году в размере 1,248 млн кв.м, последующего его падения в 2016 и 2017 годах (1,101 и 0,882 млн кв.м соответственно) и незначительного роста в 2018 году до 0,899 млн кв.м краевые власти планируют построить в 2019 году не менее 1,05 млн кв.м жилья и в дальнейшем увеличивать этот объем до 1,4 млн кв.м, т.е. до 0,5 кв.м на каждого жителя региона, к 2021 году [8; 9, с.131]. Однако, на наш взгляд, такие планы могут и не реализоваться. Кроме указанных выше факторов предложения, влияющих на возможные объемы жилищного строительства, не меньшее воздействие оказывает группа факторов спроса:

1. В Ставропольском крае наблюдаются те же самые тенденции рынка, как и во многих других регионах РФ [10, с. 53-64], но с более длительным инер-

ционным периодом – в последние годы снизилась инвестиционная привлекательность девелопмента, что явилось следствием изменения конъюнктуры рынка после подъема в 2013-2014 годах. В результате динамика цен за 2015-2017 годы на первичном рынке жилья оказалась отрицательной [1, с. 200], конечная доходность инвестиционно-строительных проектов существенно снизилась, и не все региональные девелоперы оказались готовы к такой ситуации.

2. Среднедушевые реальные денежные доходы населения Ставропольского края в анализируемом периоде снизились (92,0% в 2015 г., 91,5% в 2016 г. и 99,7% в 2017 г. к предыдущему периоду соответственно) [9, с. 57], но спрос на рынке и объем поглощения были достаточно высоки. Средняя цена на рынке росла низкими темпами. С другой стороны, в случае наличия положительной динамики темпов роста доходов населения и ограничения предложения возможен быстрый рост цен и снижение объема предъявленного спроса по причине ухода с рынка покупателей с меньшими доходами. Вследствие этого произойдет снижение темпов жилищного строительства, что не позволит реализовать заявленные целевые показатели ввода жилья.

Предлагается возможности повышения объемов жилищного строительства по факторам предложения проверить факторами спроса [11-18]. Необходимо получить количественные оценки развития рынка жилья при изменении как макроэкономических показателей, так и планируемых объемов ввода жилья. Такую возможность представляет методика среднесрочного прогнозирования локального рынка жилой недвижимости [19, 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 по фактическим данным, получены положительные результаты [20, с. 91].

Исходные данные. В качестве локального рынка жилой недвижимости принят рынок Ставропольского края. Выбранный период анализа (2015-2018 годы) и прогнозный период (2019-

2021 годы) обосновываются периодами действия федеральной целевой программы «Жилище» 2016-2020 годы [6] и государственной программы Ставропольского края «Развитие жилищно-коммунального хозяйства, защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций» [21]. В работе заложены четыре возможных сценария развития:

- сценарий № 1 – соответствует оптимистичному правительственному прогнозу развития;
- сценарий № 2 – заданы параметры, превышающие оптимистичный сценарий;
- сценарий № 3 – реалистичный сценарий;
- сценарий № 4 – пессимистичный сценарий развития.

Основные изменяемые по сценариям и вариантам расчета исходные данные макроэкономического характера, обоснованные в диссертационном исследовании автора [10, с.56-59], приведены в табл. 1, а отраслевого характера – в табл. 2.

Макроэкономические параметры приняты:

- на 2015-2017 годы во всех сценариях по фактическим данным Северо-Кавказстата;
- на 2018 год – по предварительным (неуточненным) данным Управления федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому федеральному округу;
- на 2019-2021 годы: в Сценарии № 1 (базовом) – прогнозная оценка правительства Ставропольского края, Минэкономразвития РФ и Центрального банка РФ; в Сценарии № 2 – повышенный относительно базового сценария уровень доходов населения на фоне снижения курса доллара по отношению к рублю; в Сценарии № 3 – пониженный уровень доходов, повышенная инфляция, а курс доллара – по базовому сценарию Центробанка; в Сценарии № 4 (крайне негативном) – высокий уровень инфляции, пониженный уровень доходов и неблагоприятный для отечественной экономики прогноз курса доллара.

Таблица 1

Макроэкономические исходные данные для четырех сценариев

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Сценарий № 1							
Инфляция, %	14,9	5,6	2,9	4,5	4,0	4,0	4,0
Темп роста реальных доходов населения, %	-8,0	-8,5	-0,3	-1,9	1,2	1,1	1,0
Курс доллара, руб.	72,8	60,9	57,6	69,3	66,4	67,2	67,8
Сценарий № 2							
Инфляция, %	14,9	5,6	2,9	4,5	4,0	4,0	4,0
Темп роста реальных доходов населения, %	-8,0	-8,5	-0,3	-1,9	1,5	3,0	4,0
Курс доллара, руб.	72,8	60,9	57,6	69,3	65	62	58
Сценарий № 3							
Инфляция, %	14,9	5,6	2,9	4,5	5,5	5,5	5,5
Темп роста реальных доходов населения, %	-8,0	-8,5	-0,3	-1,9	-2,6	-2,0	-1,5
Курс доллара, руб.	72,8	60,9	57,6	69,3	66,4	67,2	67,8
Сценарий № 4							
Инфляция, %	14,9	5,6	2,9	4,5	7,0	7,0	7,0
Темп роста реальных доходов населения, %	-8,0	-8,5	-0,3	-1,9	-4,0	-4,0	-4,0
Курс доллара, руб.	72,8	60,9	57,6	69,3	72	74	76

Таблица 2

Варианты отраслевых исходных данных для каждого сценария развития

Вариант	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Целевой объем ввода жилья, млн кв.м							
1	1,248	1,101	0,882	0,899	1,05	1,22	1,4
2	1,248	1,101	0,882	0,899	1,15	1,32	1,5
3	1,248	1,101	0,882	0,899	0,95	1,12	1,3

Отраслевые параметры на 2015-2017 годы приняты по фактическим данным Северо-Кавказстата, на 2018 год – Единого реестра застройщиков РФ, на 2019-2021 годы:

– индикаторы реализуемой в Ставропольском крае государственной политики в области жилищного строительства и доступности жилья (вариант 1);

– с 2019 года целевой объем ввода жилья увеличивается на 100 тыс. кв.м относительно планируемых данных – оптимистичный вариант развития (вариант 2),

– целевой объем жилищного строительства снижается с 2019 года на 100 тыс. кв.м относительно планируемых данных – пессимистичный вариант развития (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 стабильным курсом американского доллара по отношению к российскому рублю. При базовом уровне целевых объемов ввода жилья в регионе будет наблюдаться некоторое рассогласование спроса и предложения на 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 объ-

ем 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 развитию и в долгосрочной перспективе не позволит инвесторам осваивать именно этот сегмент рынка. Вариант 3 рассматриваемого сценария имеет обратные последствия в сравнении с вариантом 2.

Оптимистичный 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, малоочевиден вследствие как низкой привлекательности девелопмента, так и достижения заявленных макроэкономических показателей.

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 прогнозируемом Центробанком РФ курсе рубля 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.

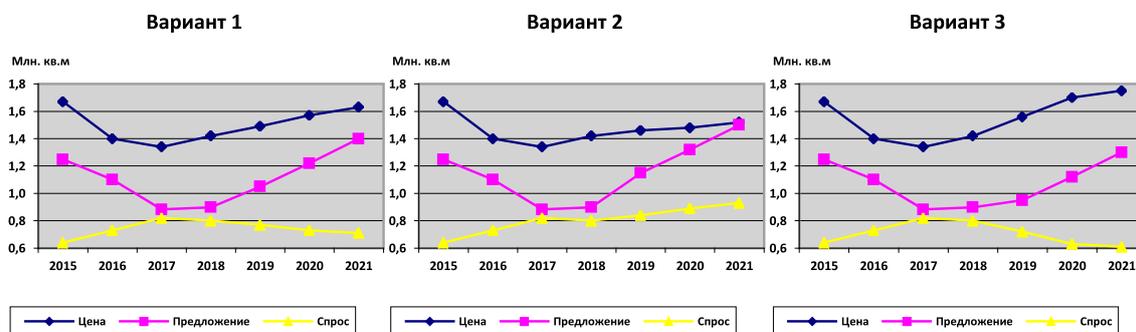


Рис. 1. Динамика показателей первичного рынка жилья по сценарию 1

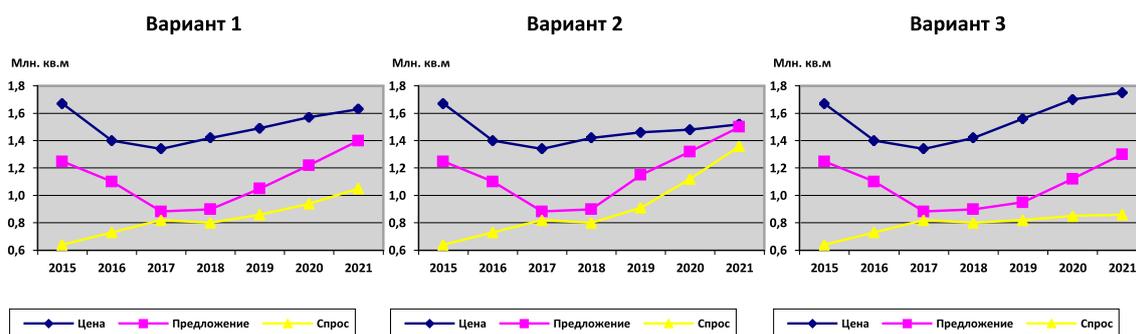


Рис. 2. Динамика показателей первичного рынка жилья по сценарию 2

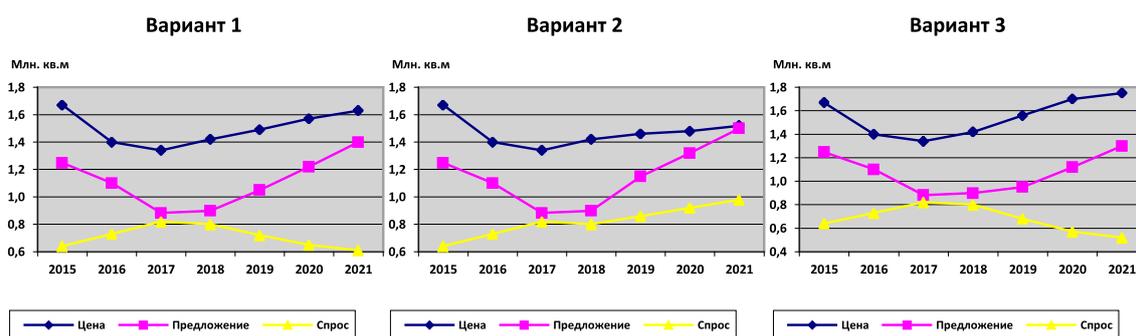


Рис. 3. Динамика показателей первичного рынка жилья по сценарию 3

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 экономики региона.

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 2021 году в регионе до 1,5 млн кв.м.

Полученные данные 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 жилищного строительства в регионе.

Результаты прогнозирования на примере Ростовской области были апробированы авторами и доложены в рамках проведения Международной научно-технической конференции «Строительство и архитектура: теория и практика развития отрасли 2018» (САТРИД 2018, 8-12 октября 2018г., г. Нальчик) [22].

Библиографический список

1. Россия в цифрах. 2018: Крат. стат. сб. / Росстат – М., 2018. – 522 с.
2. Жилье в России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://ruxpert.ru/Жилье_в_России.

3. Нормативно-правовое регулирование градостроительной деятельности и архитектуры. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitelnaaya-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]. – Режим доступа: <http://government.ru/info/6217/>.
5. Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ставропольского края до 2020 года и на период до 2025 года // Утверждена распоряжением Правительства Ставропольского края от 15 июля 2009 г. N 221-рп.
6. 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).
7. Краевая целевая программа «Жилище» в Ставропольском крае на 2013-2015 годы // Утверждена постановлением Ставропольского края от 15 октября 2012 г. № 390-п.
8. Динамика ввода жилья в Ставропольском крае. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://erzrf.ru/news/vvod_zhilya_v_stavropolskom_krae_za_yanvar_dekabr_2018_goda_vygos_na_1_9_protsentov.
9. Ставропольский край в цифрах, 2018; Краткий статистический сборник / Северо-Кавказстат. – С., 2018. – 215 с.
10. Аксенов А.А. Рынок жилья и формирование социальной защиты населения: дис. ... канд. эконом. наук. Ростов-на-Дону, 2004. – 193 с.
11. Жилищная экономика. Под ред. Г. Поляковского. Пер. с англ. – М.: Дело, 1996. – 224 с.
12. Тихомирова М., Дэниелл Дж., Анджеличи К. Анализ потенциального платежеспособного спроса на жилье в городах России // Вопросы экономики. – 1994. – № 10. – С. 48-56.
13. 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.
14. 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.
15. Страйк Р. Исследование рынков городского жилья в России // Вопросы экономики. – 1994. – № 10. – С. 4-9.
16. Руди Л.Ю. Формирование рынка жилья: тенденции и перспективы (региональный аспект). – Новосибирск: НГАЭиУ, 1997. – 166 с.
17. Аксенов А.А. Факторы рынка жилья в России // «Строительство-2006»: – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2006. – 145 с.
18. Василенко Ж.А. Методика оценки объектов жилой недвижимости с учетом инвестиционных предпочтений // Инженерный вестник Дона. – 2010. – № 4. – С.201-205.
19. Стерник Г.М. Методика среднесрочного прогнозирования развития рынка жилья города (региона) // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 8(131). – С. 1-14.
20. Стерник Г.М., Свиридов А.В. Обоснование целевых объемов ввода жилья (на примере Москвы) // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 3. – С. 91-101.
21. Государственная программа Ставропольского края «Развитие жилищно-коммунального хозяйства, защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций» // Утверждена постановлением Правительства Ставропольского края от 24 декабря 2015 г. № 562-п.
22. Alexey A. Aksenov, Olga Y. Shevchenko, Elena G. Aksenova. Theoretical justification of target volumes of housing commissioning (Rostov region as the example). Materials and Technologies in Construction and Architecture (Vol. 1, 2018). Template General. – URL: <https://www.scientific.net/MSF.931.845>.