

УДК 332.81

*М. В. Боченина*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»,  
Санкт-Петербург, e-mail: m-bochenina@yandex.ru

## СРАВНИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА АКТИВНОСТИ В РЕШЕНИИ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА В РОССИИ

**Ключевые слова:** жилищный фонд, рынок жилья, договор социального найма, жилищная обеспеченность, общая площадь жилья.

В статье предложена методика сравнительной оценки активности в решении вопросов, связанных с улучшением жилищных условий населения и рассмотрено ее практическое применение к федеральным округам Российской Федерации по данным государственной статистики. Активность рассматривалась с различных точек зрения: увеличения жилищного фонда; активности населения как в приобретении, так и в продаже жилья; предоставления жилья по договорам социального найма. Сравнительную оценку предложено проводить с помощью индикаторов, которые отражают одно из направлений активности в решении жилищных проблем, а также на основе этих показателей можно определить комплексный показатель, рассчитанный по формуле средней арифметической, который позволяет выявить регионы, имеющие наибольшую активность во всех рассматриваемых направлениях при решении вопросов с жильем. Сравнение в работе проведено со среднероссийскими показателями, но при этом за базу сравнения могут быть взяты и другие целевые значения, которые определяются решаемыми задачами. Исследование показало, что наибольшая активность по улучшению жилья во всех направлениях проявлялась в регионах, где обеспеченность жильем в расчете на одного жителя меньше.

*М. V. Bochenina*

State University of Economics, St. Petersburg, e-mail: m-bochenina@yandex.ru

## COMPARATIVE ASSESSMENT OF ACTIVITY IN SOLVING THE HOUSING ISSUE IN RUSSIA

**Keywords:** housing stock, housing market, social tenancy agreement, housing provision, total area of housing.

The article proposes a methodology for comparative assessment of activity in addressing issues related to the improvement of housing conditions of the population and considers its practical application to the federal districts of the Russian Federation according to state statistics. The activity was considered from different points of view: the increase in housing stock; the activity of the population in both the acquisition and sale of housing; the provision of housing under social rent agreements. The comparative assessment is proposed to be carried out with the help of indicators that reflect one of the directions of activity in solving housing problems and based on these indicators we can determine a comprehensive indicator calculated by the arithmetic mean formula, which allows us to identify regions with the greatest activity in all areas under consideration in solving housing issues. The comparison in the work is carried out with the average Russian indicators, but other target values can also be taken as a basis for comparison, which are determined by the tasks being solved. The study showed that the greatest activity to improve housing in all directions was manifested in the regions, where the provision of housing per capita is less.

### Введение

Благоприятные жилищные условия способствуют не только росту уровня жизни населения страны, но и оказывают влияние на все социально-экономические процессы. Жилищный вопрос нашел отражения и в целях устойчивого развития, представленных Организацией Объединенных Наций (ООН), и в национальном проекте «Жилье и городская среда», реализуемом в Российской Федерации с 2018 г. Ключевые

задачи проекта, включают увеличение объемов строительства жилой недвижимости и рост доступности жилья для домохозяйств со средним достатком, таким образом особую актуальность приобретает сравнительный анализ процессов, протекающих в различных российских регионах при решении жилищного вопроса.

Объем ввода жилой недвижимости, приходящейся на душу населения в статье [1] характеризуется как основной индикатор

рынка жилья и социально-экономического развития региона или страны, также в этой работе представлена методика прогнозной оценки инвестиционной стратегии девелоперов на локальном рынке строительства жилья. Статистические методы прогнозирования ввода жилья на основе экспертных оценок с учетом качественных признаков жилищного рынка рассмотрены в статье [2]. Статистический анализ объемов строительства жилья в условиях проектного финансирования нашел отражение при построении многовариантного прогноза рынка жилья в Пензенской области [3]. Основные факторы, влияющие на устойчивое развитие жилищного рынка в Российской Федерации выявлены в работе [4]. Вопросы определения активности на рынке жилья с точки зрения полученных ипотечных кредитов, объема жилого фонда, задействованного на рынке и инвестиций в жилища, рассмотрены в работе [5]. Анализ актуальных процессов на жилищном рынке посвящены аналитические записки Банка России, к сожалению, их выпуск прекращен с сентября 2021 г. [6].

Дифференциация региональных рынков жилья требует специального подхода для оценки активности, определенной различными позициями регионов.

**Цель исследования** – на основе разработанной методики провести сравнительную оценку региональной активности в решении жилищного вопроса.

#### Материал и методы исследования

Оценку сравнительных преимуществ стран в торговле определенным товаром, осуществляют с применением индекса Балласса (*Bela Ballassa*), который отражает выявленные сравнительные преимущества (*RCA – revealed comparative advantage*) [7] или его модификаций, например индексов Праудмана-Реддинга (*Proudman-Redding*) [8], Боуэна (*Bowen*) [9] и других. Если отношение между долями товаров в национальном и в мировом экспорте больше единицы, то товар обладает сравнительным преимуществом. Основные идеи этого метода были использованы для сравнительного анализа процессов, происходящих в регионах при решении жилищной проблемы.

Активность процессов в решении жилищного вопроса можно представить с различных позиций. Во-первых, с точки зрения увеличения жилого фонда – это актив-

ность строительства новостроек, которую можно оценить с помощью «удельного веса введенной общей площади жилых домов относительно общей площади жилищного фонда» [10], который до 2018 г. служил для определения эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Во-вторых, активность относительно площади жилищ, участвовавшей в купле-продаже можно определить по показателю «общая площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договоров купли-продажи» [10].

В-третьих, активность населения на рынке жилья можно оценить «общим количеством зарегистрированных прав на жилые помещения» [10].

В-четвертых, активность на вторичном рынке, можно рассчитать сравнив площадь введенного жилья с площадью на которую заключены договора купли-продажи, что позволит оценить удельный вес площади, реализованной на вторичном рынке, в общей площади, участвовавшей в купле-продаже.

В-пятых, это активность, рассчитанная на основе соотношения «заселенной площади, полученной по договорам социального найма и общей заселенной площади» [10].

В результате определились три направления отражающие активность в решении вопросов с жильем это строительный сектор, население, государственное управление.

Сравнительная активность строительного сектора в жилищной сфере региона можно определить по следующей формуле:

$$CI_b = \frac{Ub_i}{Ub_R}, \quad (1)$$

где  $Ub_i$ ,  $Ub_R$  – удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда соответственно в  $i$ -субъекте и в Российской Федерации.

Для оценки сравнительной активности населения на жилищном рынке потребовалось три показателя:

– индекс купли-продажи жилищного фонда, который можно определить следующим образом:

$$CI_s = \frac{Sr_i / S_i}{Sr_R / S_R}, \quad (2)$$

где  $Sr_i$ ,  $Sr_R$  – площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права соб-

ственности на основании договоров купли-продажи соответственно в  $i$ -субъекте и в Российской Федерации;  $S_i, S_R$  – общая площадь жилищного фонда соответственно в  $i$ -субъекте и в Российской Федерации.

– индекс активности населения на вторичном рынке жилья по формуле:

$$CI_{sm} = \frac{S_{r_i} / B_i}{S_{r_R} / B_R}, \quad (3)$$

где  $B_i, B_R$  – введенная общая площадь жилых помещений соответственно в  $i$ -субъекте и в Российской Федерации.

– индекс активности домашних хозяйств на рынке жилья:

$$CI_h = \frac{N_i / H_i}{N_R / H_R}, \quad (4)$$

где  $N_i, N_R$  – число зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи;  $H_i, H_R$  – число домохозяйств соответственно в  $i$ -субъекте и в Российской Федерации.

Сравнительная активность предоставления социального найма жилья оценили по следующей формуле:

$$CI_r = \frac{Ss_i / S_i}{Ss_R / S_R}, \quad (5)$$

где  $Ss_i, Ss_R$  – заселенная площадь, полученная по договорам социального найма;  $S_i, S_R$  – общая заселенная площадь в  $i$ -субъекте и в Российской Федерации.

Представленные индикаторы дают возможность оценить активность по всем трем направлениям решения жилищного вопроса в региональном разрезе по сравнению со среднероссийской ситуацией улучшения жилищных условий населения для этого предлагается рассчитать комплексный индикатор по формуле средней арифметической:

$$CIA = \frac{CI_b + CI_s + CI_{sm} + CI_h + CI_r}{5}. \quad (6)$$

Если значение показателя сравнительной активности меньше единицы, то активность в решении жилищного вопроса в регионе ниже, чем в среднем по стране, если больше единицы, то на жилищном рынке наблюдается активность выше средней по стране.

### Результаты исследования и их обсуждение

Сравнительный анализ был проведен по данным Росстата за 2019 г. и 2020 г., что дополнительно позволило рассмотреть влияние пандемии на этот вопрос.

Введенная общая площадь жилых домов в России в рассматриваемые годы оставалась постоянной и составила 2,1 % от площади жилищного фонда, при этом в четырех федеральных округах (ФО) произошло снижение этого показателя на один процентный пункт. Это Центральный, Северо-Западный, Приволжский и Северо-Кавказский ФО.

Результаты сравнительной активности строительства жилья по федеральным округам, полученные по формуле (1) представлены на рисунке 1. Наибольшая активность увеличения жилого фонда наблюдалась в Центральном, Северо-Западном и Южном ФО, при этом 2020 г. не оказал негативного влияния на строительство жилья в ЮФО в отличие от остальных округов.

К федеральным округам, где удельный вес жилищного фонда, участвующего в купли-продажи ( $CI_s$ ) выше, чем в среднем по стране относятся Северо-Кавказский, Дальневосточный, Приволжский и Сибирский. Снижение показателя в период пандемии наблюдалось только в Центральном и Приволжском ФО.

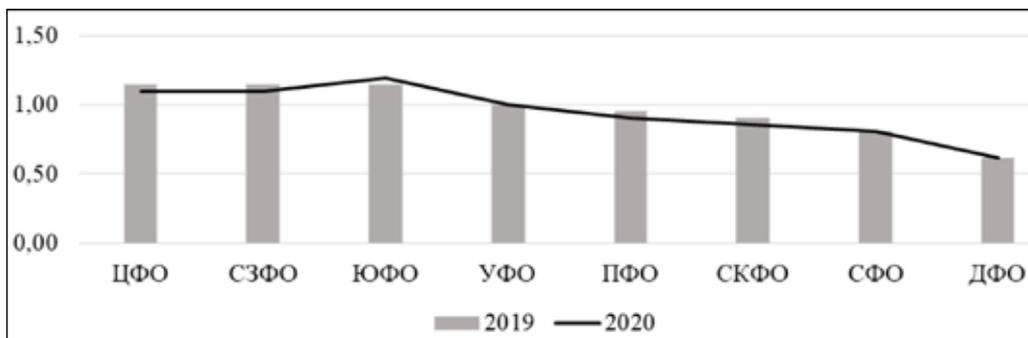


Рис. 1. Сравнительная активность строительства жилья ( $CI_b$ ) по федеральным округам Российской Федерации, 2019 г., 2020 г.

Интерпретация сравнительного индекса активности на вторичном рынке ( $CI_{sm}$ ) не дает четкого представления об исследуемом процессе. Например, в 2020 г.  $CI_{sm} = 0,79$  для Центрального ФО и  $CI_{sm} = 1,37$  для Сибирского ФО, то есть в ЦФО зарегистрированные права собственности на жилую недвижимость относительного построенного жилья ниже, чем в Российской Федерации на 21%, а в СФО выше на 37%. Однако, если убрать сравнение со среднероссийским показателем и рассчитать индекс активности на вторичном рынке ( $I_{sm}$ ) по формуле (7), то получим для 2020 г. следующее:  $I_{sm} = 1,8$  для ЦФО и  $I_{sm} = 2,5$  для СФО это показывает, что в ЦФО продажи жилья на 80% превышают объемы новостроек, а в СФО на 150%. Таким образом, в СФО наблюдается высокая активность на вторичном рынке по сравнению с ЦФО, а индикатор  $I_{sm}$  имеет четкую интерпретацию и в случае сравнительной региональной оценки (рисунок 2).

$$I_{sm} = \frac{Sr_i}{B_i}, \quad (7)$$

Согласно рисунку 2 наибольшая активность на вторичном рынке жилья характерна для Дальневосточного, Сибирского и Уральского ФО при этом в 2020 г. активность вторичного рынка возросла во всех ФО.

Наибольшую активность в 2019 г. по приобретению жилья ( $CI_h$ ) проявили домохозяйства Южного, Уральского и Северо-Западного ФО, но в 2020 г. в Южном ФО активность домохозяйств относительно среднероссийской сократилась на 15 процентных пунктов. Традиционно активность на рынке жилья ниже среднероссийских показателей наблюдается в Северо-Кавказском и Дальневосточном ФО (см. рисунок 3).

Введение ипотеки с государственной льготной программой в апреле 2020 г. [11] позволило сохранить активность домохозяйств во время пандемии, что наглядно представлено на рисунке 3.

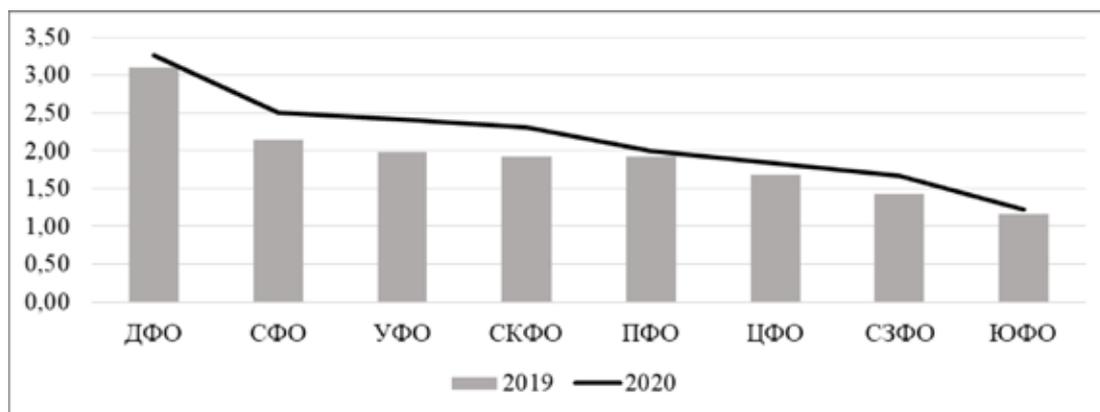


Рис. 2. Сравнительная активность на вторичном рынке жилья ( $I_{sm}$ ) по федеральным округам Российской Федерации, 2019 г., 2020 г.

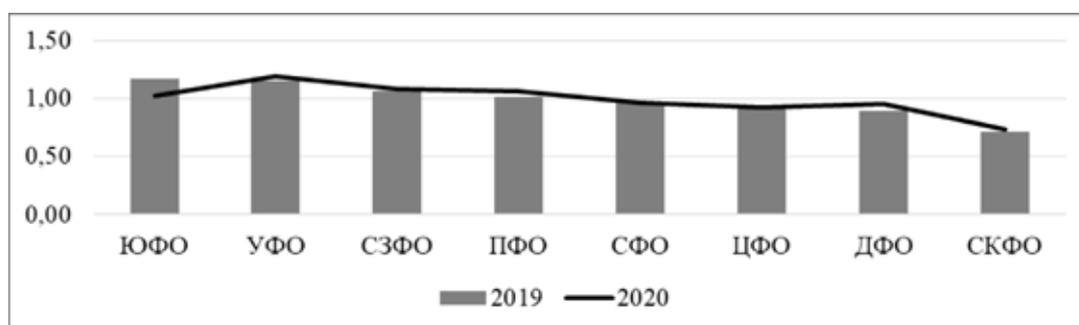


Рис. 3. Сравнительная активность домохозяйств на рынке жилья ( $CI_h$ ) по федеральным округам Российской Федерации, 2019 г., 2020 г.

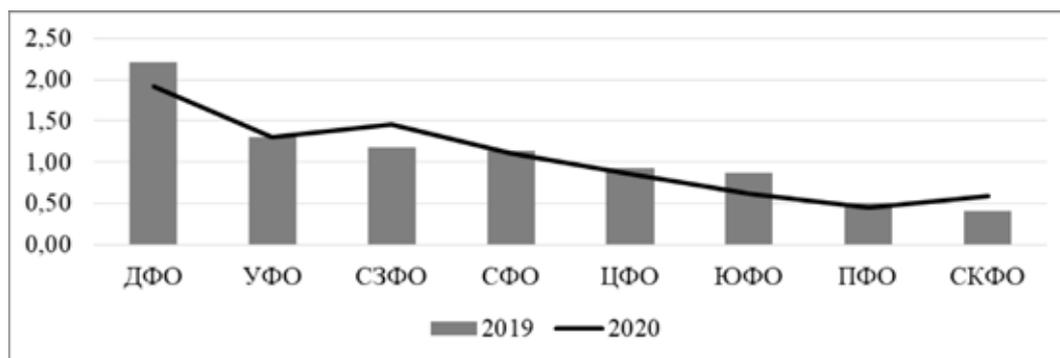


Рис. 4. Сравнительная активность предоставления социального найма жилья (CIA) по федеральным округам Российской Федерации, 2019 г., 2020 г.

Комплексный индикатор сравнительной активности в решении жилищного вопроса (CIA) по федеральным округам Российской Федерации, 2019 г., 2020 г.

Федеральный округ	2019 г.	2020 г.
Дальневосточный	1,34	1,28
Уральский	1,12	1,18
Сибирский	1,05	1,08
Северо-Западный	1,04	1,11
Центральный	0,97	0,91
Приволжский	0,94	0,90
Южный	0,93	0,86
Северо-Кавказский	0,86	0,96

Заселение по договорам социального найма как в 2019 г., так и в 2020 г. наиболее активно происходило в Дальневосточном ФО и в два раза превзошло среднероссийский уровень (см. рисунок 4). Меньше всего площадей для социального найма выделялось в Северо-Кавказском и Приволжском ФО.

Федеральные округа Российской Федерации, ранжированные по величине комплексного индикатора активности в решении жилищного вопроса в 2019 г., рассчитанного по формула (6) представлены в таблице.

Таким образом, наибольшая активность при решении жилищной проблемы наблюдалась в Дальневосточном ФО, чему способствовала высокая активность на вторичном рынке и широкое распространение жилья по социальному найму. Лидирующую позицию удалось сохранить и в условиях пандемии 2020 г. Невысокие места в рейтинге Приволжского, Южного и Северо-Кавказского ФО объясняются малыми объемами предоставления жилья по договорам соци-

ального найма (см. рисунок 4). Однако, надо отметить, что подобный комплексный индикатор не является информативным и затрудняет представление о решении жилищной проблемы даже в условиях сравнительной оценки, но с другой стороны комплексный показатель позволяет определить регионы, где процессы по решению жилищного вопроса протекают наиболее активно в различных направлениях.

Коэффициент корреляции между комплексным показателем (CIA) и общей площадью жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, рассчитанный по федеральным округам составил (-0,6), что характеризует заметную обратную связь. В регионах с низкой обеспеченностью жилой площадью наблюдается более высокая активность по решению жилищной проблемы.

### Заключение

Оценка активности в решении жилищного вопроса отражается как результатами деятельности застройщиков, так и количеством приобретенного жилья на рынке, и предоставленным жильем по договорам социального найма. Предложенная методика позволяет проводить сравнение активности не только со среднероссийскими показателями. За базу сравнения могут быть взяты показатели, которые определяются целями поставленными, например национальными проектами, тогда результатом будет являться оценка достижения целей. Сравнение субъектов одного федерального округа можно проводить на основе средних значений этого ФО и выявлять субъекты, где и в каком направлении действия в решении жилищного вопроса недостаточно активны.

*Библиографический список*

1. Стерник С.Г., Стерник Г.М. Методика прогнозирования объемов ввода на локальном рынке строительства и продажи жилья // Жилищные стратегии. 2018. №2. С. 137-152. DOI:10.18334/zhs.5.2.39142.
2. Токарев Ю.А. Экспертно-статистическое прогнозирование рынка жилья в Российской Федерации // Гуманитарный научный журнал. 2020. С. 119-126.
3. Есафьев Н.Ю. Многовариантное прогнозирование сценариев развития жилищного рынка Пензенской области по объемам ввода жилья в условиях приоритета применения проектного финансирования // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. 2019. № 2 (50). С. 177–187. DOI:10.21685/2072–3016-2019-2-17.
4. Цопа Н.В. Оценка существенного развития жилищного строительства в Российской Федерации // Экономика строительства и природопользования. 2018. №4 (69). С. 33-38.
5. Святоха Н.Ю. Активность на рынке жилой недвижимости: региональный аспект // Региональные исследования. 2013. № 3(41). С. 86–94.
6. Жилищное строительство. Аналитические записки. [Электронный ресурс]. URL: [https://cbr.ru/es\\_research/analytics/](https://cbr.ru/es_research/analytics/).
7. Balassa B. Trade liberalization and «revealed» comparative advantage. The Manchester School of Economic and Social Studies. 1965. № 33. P. 92-123.
8. Proudman J., Redding S. Evolving Patterns of International Trade. Review of International Economics. 2000. № 8(3). P. 373-396. DOI: 10.1111/1467-9396.00229.
9. Bowen H. On the Theoretical Interpretation of Indices of Trade Intensity and Revealed Comparative Advantage. Review of World Economics. 1983. № 119(3). P. 464-472.
10. ЕМИСС. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/organizations/?expandId=1292873#fsr1292873> (дата обращения: 10.01.2022).
11. Боченина М.В. Динамика цен жилищного рынка: гипотезы роста // Финансы и бизнес. 2021. Т. 17. № 2. С. 96–111. DOI: 10.31085/1814-4802-2021-17-2-144-96-111.