

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛЬЯ

© 2008 М.Э. Павлова*

Ключевые слова: рынок жилья, факторы, спрос, предложение, цена, эластичность, стоимость, рыночная стоимость.

В настоящее время решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию рынка жилья в России является одним из приоритетов государственной и региональной политики. Современный российский рынок жилья характеризуется завершением процесса своего становления. Рассматриваются основные факторы, действующие на рынке, определяется их влияние на стоимость жилья и на рынок в целом. Выделяется и характеризуется действие таких общих для всех рынков факторов, как спрос, предложение и цена. Приводится классификация факторов, влияющих на рынок жилья.

Проблема качественного и доступного жилья занимает особое положение в общей системе государственной и региональной политики, поскольку, с одной стороны, она затрагивает интересы каждого гражданина в каждом субъекте Федерации, а с другой - находится в тесной связи с другими направлениями социально-экономической политики. Решение этой проблемы выдвигается сегодня в число первоочередных. В настоящее время концепция регулирования территориального развития России тесно связана с стратегией социально-экономического развития регионов¹. В связи с этим был инициирован проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России". Основным инструментом его реализации служит федеральная целевая программа "Жилище" на 2002 - 2010 гг. (включая входящие в ее состав подпрограммы). Главной целью программы названо "комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем"².

Для достижения поставленных целей необходимо постоянный анализ рынка жилья, являющегося важнейшей составляющей рынка недвижимости. Рынок жилья представляет собой взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов жилого фонда.

Рынок жилья находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-

экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Профессор Стерник Г.М. объединяет факторы по отношению к рынку жилья в две категории: внешние и внутренние³. К внешним он относит политические, макроэкономические, факторы взаимодействия со смежными рынками. К внутренним - развитие Приоритетной Национальной программы "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", повышение жилищной мобильности населения, взаимодействие со смежными сегментами рынка недвижимости.

Политические факторы характеризуют уровень политической стабильности в стране. Такие явления, свойственные предвыборной кампании, как дополнительное финансирование этой кампании, повышение платежеспособного спроса за счет гонораров политтехнологов, СМИ, деятелей шоу-бизнеса, вызывают рост цен на жилье. В то же время некоторый риск усиления напряженности в обществе в период выборов, смены губернаторов в некоторых регионах и формирования правительства оказывает понижающее действие на цены.

Такие макроэкономические факторы как рост ВВП, рост бюджетных расходов и реального располагаемого уровня доходов населения, рост притока капитала, прежде всего в виде корпоративных займов, укрепление рубля и повышение темпов инфляции, повышение цен на энергоносители способствуют росту цен на жилье. Такое же влияние оказывают и процесс вступления России в ВТО, а также низкие политические риски, способ-

*Павлова Мария Эдуардовна, ассистент Ульяновского государственного технического университета.

ствующие притоку капиталов иностранных компаний, банков и фондов в страну, особенно в условиях начинающейся рецессии экономики в США. С другой стороны, снижение темпов роста ВВП, ограничивающее возможности властей по решению социально-экономических задач, сохранению темпов роста доходов населения, рост объемов вывоза капитала с целями прямых инвестиций снижают цены на жилье.

Факторы взаимодействия со смежными рынками оказывают не менее сильное влияние на цены. Развитие фондового рынка РФ, расширение практики выхода компаний на IPO, получения облигационных займов и использования других способов внешнего и внутреннего заимствования, увеличивают приток инвестиций на рынок жилья. Кроме того, падение мировых фондовых индексов и кризисные явления на фондовом рынке РФ способствуют перетоку инвестиций на рынок жилья и росту цен на него.

В то же время развитие фондового рынка РФ, появление разнообразных финансовых инструментов с высокой доходностью, приводящее к перетоку капиталов с рынка недвижимости на смежные рынки (частично - возврат капитала через ПИФы недвижимости) снижает цены на жилье. Продолжение потребительского бума, способствует сокращению объемов сбережений населения, направляемых на приобретение жилья. А увеличение невозврата задолженности по потребительским кредитам может привести к трудностям с ликвидностью у банков и снижению темпов роста объемов ипотечного кредитования.

Такой внутренний фактор, как развитие Национального проекта "Доступное жилье" также оказывает двойное действие на цены. Повышение объемов господдержки и ипотечного кредитования, в первую очередь на рынке новостроек, сохранение или даже снижение объемов предложения жилья, превышение объема платежеспособного спроса над ожидаемым объемом предложения ведут к росту цен на жилье. В то время как увеличение объемов жилищного строительства в регионах и предложения жилья на первичном рынке, замедление темпов роста объема ипотечных сделок и доли ипотечных сделок от общего объема продажи квартир в связи с началом активного роста спроса и вымыва-

нием предложения, а также с ростом банковских ставок - к снижению.

Влияние такого внутреннего фактора как повышение жилищной мобильности населения сказывается таким образом, что приток покупателей из отдаленных регионов в центральные регионы Российской Федерации приводит к повышению платежеспособного спроса в этих центральных регионах. В свою очередь отток низко- и среднедоходного слоя населения из Москвы на рынок ближнего и среднего Подмосковья, а также конкурентоспособное предложение для высокодоходного слоя населения в Петербурге и Сочи, в среднеевропейских и южноевропейских городах приводят к снижению платежеспособного спроса в Москве.

Взаимодействие со смежными сегментами рынка проявляется в том, что продолжение опережающего роста инвестиций в ритейл и строительства объектов коммерческой недвижимости, транспортной и социальной инфраструктуры, повышают привлекательность рынка жилья и, следовательно, вызывает повышение цен на жилье. В то же время переток инвестиций на рынок коммерческой недвижимости (торговля, офисы, развлекательно-рекреационные объекты, логистические комплексы, технопарки и др.) в условиях снизившейся доходности жилищного строительства цены на жилье снижает.

По мнению других авторов⁴, развитие рынка недвижимости, частью которого является рынок жилья, определяется экономическим ростом или ожиданиями такого роста, финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона, наличием и характером рабочих мест, взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

На рынке жилья, как и на любом рынке, действуют такие факторы, как спрос, предложение и цена (рис. 1).

Спрос - это количество объектов жилой недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса - желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести жилье. Спрос на жилые объекты формируется под влиянием многочисленных факторов, в том

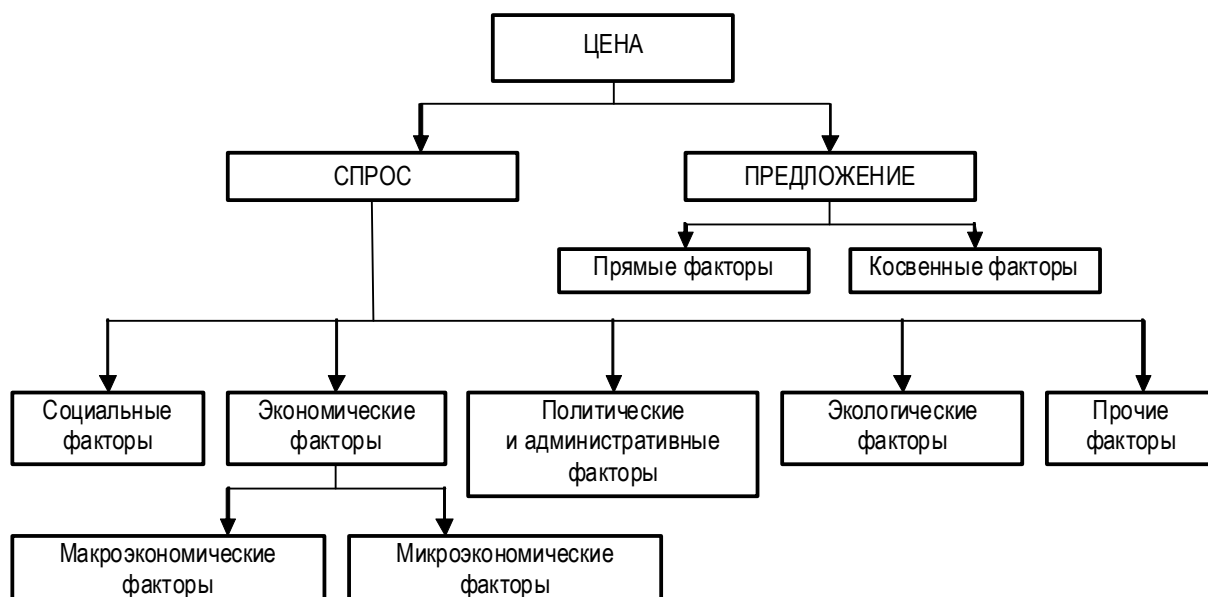


Рис. 1. Факторы, воздействующие на рынок жилья

числе экономических, социальных, политических, административных, экологических

К макроэкономическим факторам относятся такие факторы, характеризующие общеэкономическую ситуацию, как производство национального дохода, объем промышленного производства, занятость трудоспособного населения, ставки доходности финансовых активов, платежный баланс страны, состояние торгового баланса, притоки и оттоки капитала, рост доходов населения, индекс потребительских цен. К микроэкономическим - экономическое развитие региона, диверсификация занятости трудоспособного населения, экономические перспективы развития региона, притоки капитала в регион, оттоки капитала из региона.

Большое влияние на спрос оказывают такие социальные факторы, как структура населения, плотность населения; число семей, миграция населения, численность населения и тенденции ее изменения, возрастной и социальный статус населения, образовательный уровень и т.д.

В группу политических факторов входят степень совершенства законодательства и уровень стабильности. Административные факторы - это постоянные и временные ограничения, условия получения прав на строительство жилья, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Экологические факторы представляют собой природно-климатическую среду, то есть климат, продолжительность времен

года, водный и тепловой режим и экология региона в целом.

Кроме того, на стоимость жилья оказывают влияние такие факторы как, окружающая среда, архитектурно-конструктивное решение проекта, наличие коммунальных услуг, национальные и культурные условия и традиции населения. Окружающая среда характеризуется такими факторами как местонахождение жилья, состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия. Местонахождение является одним из определяющих факторов при оценке стоимости жилья.

Спрос на жилье может быть очень изменчивым по регионам, районам и микрорайонам. Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и так далее. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на жилье.

Предложение - это количество объектов жилой недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов - предложение уже существующего и нового жилья. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время, основной тенденцией является

преобладание предложения существующего жилья, что связано с ее долговечностью.

На предложение оказывают влияние прямые и косвенные факторы. К прямым относятся строительные мощности в регионе, цены на энергоносители, стоимость стройматериалов, проектирования, строительномонтажных работ, мощность и износ инженерных сетей в регионе, возможности застройщика по привлечению финансирования, Жилищный кодекс РФ и другие законодательные акты, правила выделения и приобретения земельных участков под застройку и т.д. К косвенным - уровень ВВП, объем инвестиций в российскую экономику, государственный контроль, интенсивность вывода капитала за рубеж, уровень инфляции, курсы валют, покупательная способность валют.

Изменение предложения объектов жилой недвижимости на рынке может быть реализовано за счет строительства нового или реконструкции существующего жилья, изменения типа использования или изменения существующих прав на жилье без физического изменения жилья.

Взаимодействие предложения и спроса определяет цену. Цена - это количество денег, уплаченных за единицу объектов жилой недвижимости в совершенных сделках. При прочих равных условиях на совершенных рынках спрос на жилье изменяется в обратной зависимости от цены. Но рынок жилья - это рынок несовершенной конкуренции, что

обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, поэтому предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника, т. е. купля-продажа.

Способность спроса реагировать на изменение цен определяется понятием эластичность спроса (рис. 2). Угол наклона кривой на рисунке показывает, насколько изменится количественный спрос на жилье при данном изменении цен. Ценовая эластичность спроса на жилье во многом определяет степень подвижности цен на него на реальном рынке жилья⁵.

В долгосрочном плане предложение и спрос - относительно эффективные факторы для определения направления ценовых изменений. Однако в коротких промежутках времени эти факторы подчас теряют свою эффективность на конкретном рынке жилья. Рыночные искажения могут быть, например, следствием применением механизмов государственного контроля. Так местные органы власти могут сдерживать рост рынка или уровня арендной платы, вносить изменения в механизм функционирования рынка многими другими способами.

Сложившиеся устойчивые общие правила рынка жилья: если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются.

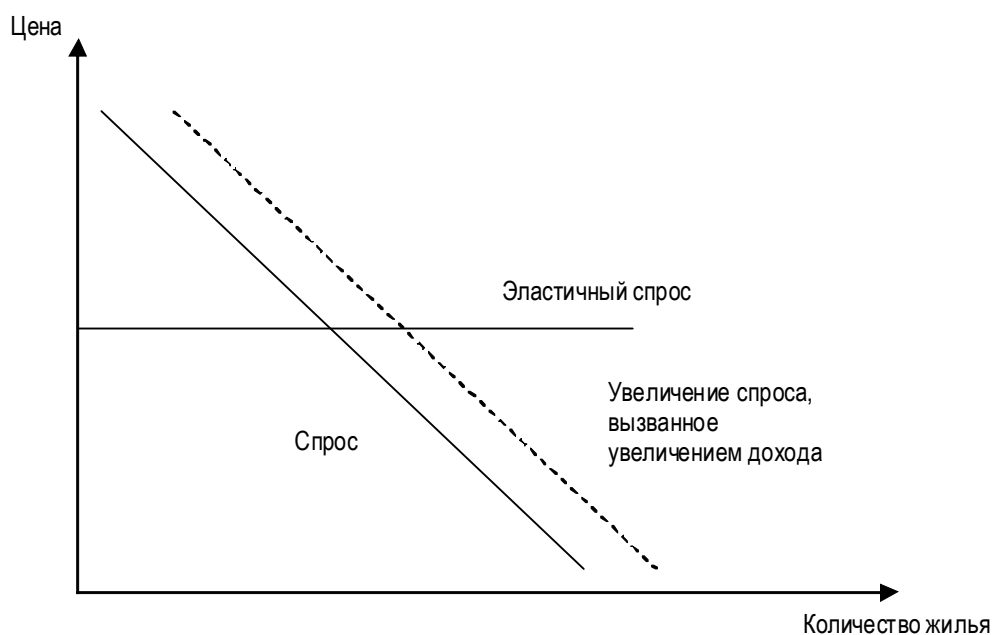


Рис. 2. Диаграмма спроса жилья

В краткосрочном плане предложение жилья относительно неэластично, поэтому для увеличения предложения требуется планирование на долгосрочный период. Даже при повышении цены предложение не сможет увеличиться очень быстро. Так же трудности вызывает уменьшение предложения жилья. Если было создано слишком много объектов одного конкретного типа, то предложение останется невостребованным или низким на протяжении продолжительного периода. В этой ситуации собственнику трудно рассчитывать на продажу жилья по желаемой цене, а у покупателя появляется возможность поторговаться, поскольку цены остаются низкими или даже падают.

Противоположное давление на цены происходит в ситуации, когда недостаточно предложение или высок спрос. При этом в одной и той же рыночной ситуации спрос обычно более изменчив, чем предложение, и легче реагирует на изменения цен. Рынок жилья экономически развитых стран показывает: изменения объема денежной массы, процентных ставок, всплески необоснованных предположений, страх потерять деньги или упустить возможность приобрести недвижимость по сегодняшней цене и другие факторы могут влиять на характер спроса в любое время.

Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, в строй будут вводиться новые объекты жилья, и так до тех пор, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже стоимости производства, новое строительство замедлится или остановится до момента повышения спроса в связи с ростом рыночных цен.

Используемое в рыночной экономике понятие "стоимость" - это отражение цены, за которую владелец хочет продать свое имущество (активы), а также цены, которую покупатель согласен заплатить за него. В условиях рыночной экономики наиболее распространенным видом стоимости объектов недвижимости является рыночная стоимость. Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, которую достигает жилье на конкурентном открытом рынке с соблюдением

всех условий справедливой торговли, сознательных действий продавца и покупателя. Рыночную стоимость жилья иначе называют стоимостью при обмене в отличие от стоимости в использовании (или потребительской стоимости), которая отражает ценность объекта для конкретного собственника.

Рыночная стоимость является объективной, независимой от желаний отдельных участников рынка жилья и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке. Если нет покупателя на жилье, независимо от затрат на строительство, текущая рыночная стоимость данного объекта равна нулю.

Российский рынок жилья - относительно новый сектор российской экономики. Как все новое, в период становления и развития, он характеризовался неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой строительной и инвестиционной активностью. Поскольку процесс формирования *рынка жилья в России еще не окончен, особое значение имеет изучение и анализ влияния факторов, действующих на него*. На рынок жилья оказывают значительное влияние факторы, характеризующие социально-экономическое развитие страны в целом и отдельных регионов, факторы, определяющими политическую ситуацию, экологические и многие другие.

¹ Боброва В.В. Территориальный аспект государственного регулирования экономики // Вестн. Самар. гос. экон. акад. Самара, 2005. № 1 (16). С. 51.

² Федеральная целевая программа "Жилище" на 2002-2010 гг. утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002-2010 годы" (с изменениями и дополнениями).

³ Стерник Г.М., Печенкина А.В. Что происходит на рынке жилья Москвы. Макроэкономический подход // Рынок недвижимости России [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://realtymarket.ru/docs/anal_74.htm.

⁴ Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова и др. // Независимая оценка недвижимости, земли и бизнеса [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.omegaocenka.ru/books/ocenka-nedvizhimosti-2-1.shtml>.

⁵ Экономика недвижимости / Под ред. В.И. Ресина. М., 2000. 328 с.