

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ

© 2010 Ю.В. Сажин, Т.И. Инчина*

Ключевые слова: Республика Мордовия, доступность жилья, жилищная программа, жилье, жилищное строительство, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья.

Проведена комплексная оценка состояния рынка жилья в Республике Мордовия, выявлены основные тенденции и проблемы его развития. Полученные результаты позволяют определить уровень доступности жилья в регионе.

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. Важное значение рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости¹. Таким образом, решение этой проблемы выдвигается сегодня в число первоочередных.

Для решения жилищного вопроса в Мордовии в 2001 г. была создана ОАО "Мордовская ипотечная корпорация". Основное направление деятельности ипотечной корпорации - финансирование строительства жилья, как в качестве заказчика-застройщика, так и в качестве генерального инвестора строительства. И именно Мордовская ипотечная корпорация стала инструментом реализации в нашей республике приоритетного национального проекта "Доступное жилье - гражданам России". Республиканская целевая программа состоит из двух направлений: формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан.

Предметом рыночных отношений на рынке жилья является жилищный фонд, который в Республике Мордовия на 1 января 2008 г. составил 19 230,9 тыс. м² общей площади и по сравнению с 2001 г. вырос на 5%.

До начала 1990-х гг. основная роль в строительстве и распределении подавляющей части жилищного фонда принадлежала государству. Ориентиром для этого служили социальные нормы (стандарты) в обеспеченности жильем населения в целом и отдельных его социальных групп (категорий). При этом, как правило, не учитывалась величина доходов, наличие желания и возможности приобрести вторичное жилье и т.д.

Начиная с 1990-х гг. жилищная политика в России претерпела существенные изменения. Суть реформирования сводится, в первую очередь, к приватизации жилищного фонда путем его передачи на безвозмездной или платной основе в собственность населения. Это происходит в условиях легализации и развития рынка жилья путем его свободной купли-продажи, расширения арендных отношений (с возможным последующим выкупом жилых помещений).

В 2008 г. на территории Республики Мордовия за счет всех источников финансирования построено 3814 новых благоустроенных квартир общей площадью 284,1 тыс. м², что на 135,0 тыс. м² (на 90,5%) больше, чем в 1995 г. С развитием рыночных отношений изменился качественный и количественный состав заказчиков строительства жилья. Если раньше, в основном заказчиком выступали государственные и ведомственные структуры, то сейчас абсолютное большинство заказчиков - частные формирования, в значительной степени - индивидуальные застройщики. В структуре жилищного строительства доля частной формы собственности в общем вводе жилья в республике составила в 2008

* Сажин Юрий Владимирович, доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой статистики Мордовского государственного университета им. Н.П. Огарева, г. Саранск; Инчина Татьяна Ивановна, аспирант Мордовского государственного университета им. Н.П. Огарева, г. Саранск. E-mail: tat-inchina@yandex.ru.

г. 76,8%, возросла по сравнению с 2007 г. на 14,2 п.п. Доля ввода жилья в государственном секторе (1%) уменьшилась по сравнению с 2007 г. на 1,5 п.п., доля организаций смешанной формы собственности (16,7%), снизилась на 15 п.п.

За последние годы было снято большинство ограничений по свободной купле и продаже жилья, аренде и сдаче внаем, кредитованию строительства и приобретению квартир, участию населения в жилищно-строительных кооперативах, различных паевых товариществах, инвестиционных фондах, акционерных обществах и т.д.

Вышеуказанные процессы, а также акционирование предприятий и организаций, развитие индивидуального жилищного строительства существенно изменили структуру жилищного фонда.

Развитие рыночных отношений в жилищной сфере сдерживается из-за того, что не весь жилищный фонд удовлетворяет предъявляемым к нему требованиям. Национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" на 2006-2010 гг. "...обеспечение комфортных условий проживания граждан..." В настоящее же время большая часть существующего жилищного фонда Республики Мордовия в нынешнем состоянии не соответствует современным представлениям комфортности, а порой - элементарным санитарным требованиям.

В табл. 1 представлены данные официальной статистики о состоянии жилищного фонда в Республике Мордовия², свидетельствующие, что доля ветхого и аварийного

жилья значительно ниже, чем по России (3,2%) и Приволжскому федеральному округу (2,5%), составляет 1,7%. Эти данные не отражают истинной картины, так как, во-первых, объективная комплексная оценка жилых зданий с учетом состояния не только строительных конструкций, но и всех жизнеобеспечивающих систем (энерго-, водо-, газотеплоснабжения и пр.) в последние годы не проводилась.

Во-вторых, признание жилых зданий аварийными означает необходимость переселения людей в новые дома, а это дополнительная нагрузка на региональный бюджет. Сегодня из состава зданий с высокой степенью износа аварийными признаются в первую очередь те, что представляют историческую ценность либо расположены в привлекательных для современной застройки районах.

Что касается объемов жилищного строительства, то в последние годы они растут. Индекс физического объема жилищного строительства в 2008 г. по сравнению с предыдущим годом составил 117,0%, против 113,9% в 2007 г. (табл. 2).

Показатель ввода в действие жилья в расчете на 1 тыс. населения характеризует качественный уровень жизни населения в том или ином регионе.

В 2008 г. по сравнению с предыдущим годом ввод в действие жилья в расчете на 1 тыс. населения в Республике Мордовия возрос на 52 м² и составил 340 м² на каждую тысячу населения (рис. 1).

Сравнительная рейтинговая оценка территорий Приволжского федерального окру-

Таблица 1

Благоустройство жилищного фонда в Республике Мордовия

Показатели	2000 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м ²	181,9	298,2	285,0	284,0	295,3	328,3
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	1,0	1,6	1,5	1,5	1,6	1,7
Удельный вес площади оборудованной, %:						
водопроводом	59,8	59,3	59,7	60,3	61,1	61,6
канализацией	51,8	52,1	52,5	53,8	54,8	55,5
отоплением	62,1	64	64,1	70,2	71,8	72,3
ваннами	43,8	44,9	45,1	45,6	46,4	46,8
газом	89,8	92,5	92,6	93,3	93,8	93,9
горячим водоснабжением	34,4	39,9	39,9	41,6	42,5	43,3
напольными электроплитами	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4

Таблица 2

Динамика ввода в действие жилых домов

Показатели	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Введено в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	153,7	155,9	180,7	213,2	242,8	284,1
% к предыдущему году	106	101	116	118	114	117

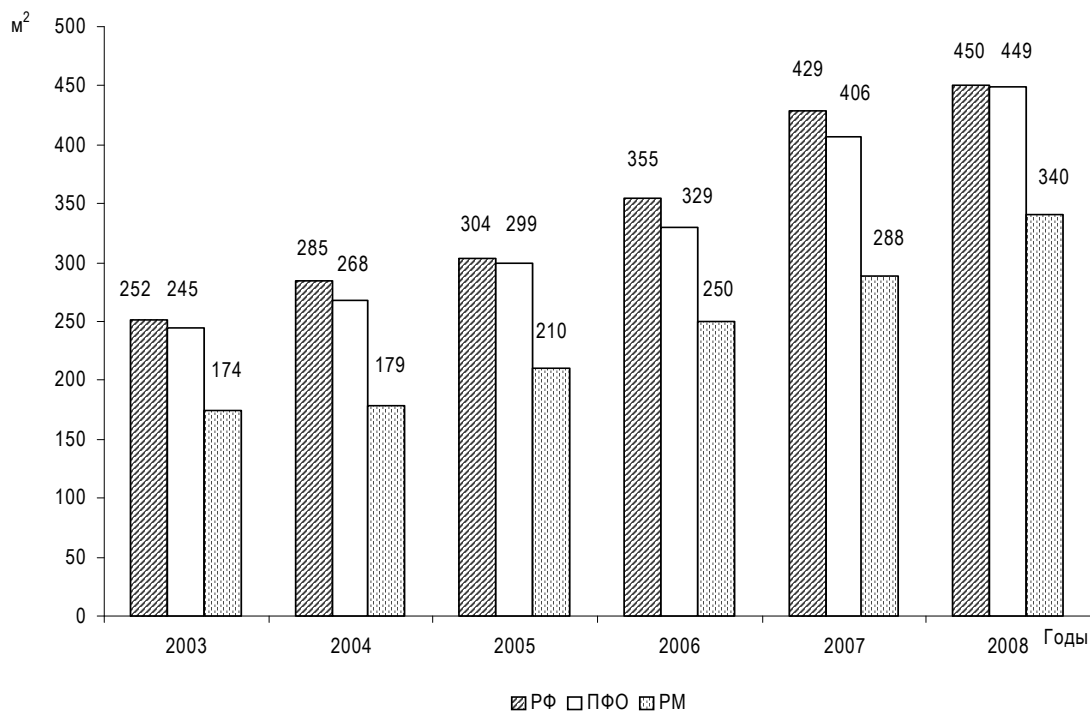


Рис. 1. Ввод в действие жилья в расчете на 1 тыс. населения

га по объему строительства в расчете на 1000 населения показала, что позицию лидера по этому показателю занимает Чувашская Рес-

публика (764 м²), причем величина данного показателя превысила среднее значение по данному округу почти в 2 раза (рис. 2).

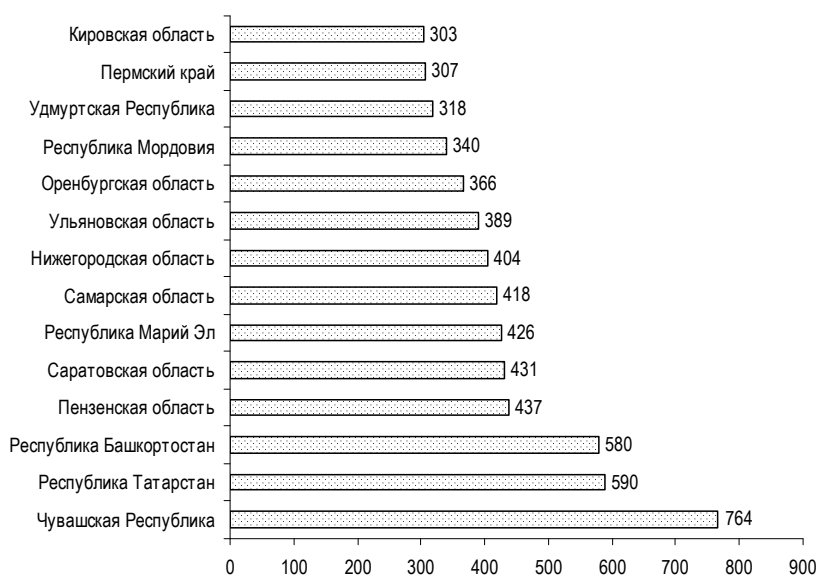


Рис. 2. Рейтинг субъектов ПФО по вводу в действие жилья в 2008 г. в расчете на 1 тыс. населения, тыс. м²

Среди регионов Приволжского федерального округа Республика Мордовия по вводу в действие жилых домов в расчете на 1000 населения в 2008 г. находилась на одиннадцатом месте, сильно уступает таким регионам как Республика Татарстан, Башкортостан, Чувашская республика и др. (см. рис. 2).

Обеспеченность одного жителя общей площадью в период с 1995 по 2007 г. увеличилась на 3,8 м² и на начало 2008 г. составила 22,9 м², в том числе в городской местности - 21,3 м², в сельской местности - 25,3 м². Это говорит о том, что жилищные условия граждан Республики Мордовия ежегодно улучшаются.

В последние годы наблюдается ориентация строительства жилья на однокомнатные квартиры. Если в 2000 г. средний размер строящихся квартир составлял 65,6 м², то в 2007 г. уже 56,9 м². Это связано с тем, что в обществе в последнее время сложилось представление о квартире как о значительной материальной ценности, поэтому население начинает делать сознательный выбор в пользу покупки жилья не для целей проживания, а для капитализации доходов, для последующей перепродажи или коммерческого использования, а покупка и реализация однокомнатных квартир происходит быстрее, поскольку они дешевле. В структуре построенных в 2007 г. квартир преобладают однокомнатные (46%) и двухкомнатные (38%), доля трехкомнатных квартир составила всего 15%.

Объем инвестиций, используемый в 2008 г. на жилищное строительство, составил 2910,3 млн. руб. Затраты на приобретение жилых зданий, бывших в употреблении у других организаций, в 2008 г. составили 30,7 млн. руб. В 2008 г. на территории Республики Мордовия жилищные сертификаты были выданы 58 семьям. По ним получили жилье семьи бывших военнослужащих, общая площадь приобретенных по сертификатам квартир составила 3000 м². Использовано инвестиций на приобретение квартир в сумме 80,7 млн. руб., из них за счет безвозмездных субсидий - 73,4 млн. руб.

В 2009 г. на реализацию различных жилищных программ будет направлено 440 млрд. руб., а с учетом средств на капитальный ремонт объем финансирования достигнет 500 млрд. руб.

Объем ввода в действие жилых домов в 1 кв. 2009 г. по сравнению с 1 кв. 2008 г. несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию возрос на 39%, а по итогам полугодия на 8,2% по сравнению с этим же периодом прошлого года. Это связано с тем, что на начало 2009 г. площадь незавершенного жилищного строительства в республике составила 334,8 тыс. м² и по сравнению с началом 2008 г. увеличилась на 19,2 тыс. м² (6,1%). Все это в условиях кризиса можно считать положительным моментом, поскольку значительный объем незавершенного строительства (рис. 3) позволит просто



Рис. 3. Объем незавершенного жилищного строительства к уровню 1995 г.

увеличивать темпы строительства, а не начинать стройку с нуля.

Строительные организации стараются ускорить сдачу объектов, несмотря на финансовые затруднения, для того что бы они стали источником финансирования их дальнейшей деятельности. Поэтому в 2009 г. не произойдет существенного падения объемов ввода жилья. Будут сдаваться дома, строительство которых профинансировано в прошлые годы. Вместе с тем объем инвестиций резко снизится, что даст о себе знать в последующие годы. Поскольку экономическая ситуация в стране отражается на рынке жилья с некоторым временным лагом. В последующие годы скажется отложенный спрос, и объемы строительства снова начнут расти.

Уровень цен на первичном рынке жилья во многом определяется затратами на строительство, важной составляющей которых является стоимость строительно-монтажных работ, затратами на заработную плату работников подрядных строительных организаций и другими факторами.

Кроме того ключевыми критериями цен на жилую недвижимость по прежнему являются потребительские качества жилья: местоположение квартиры, ее близость к центру города, тип наружных стен дома, транспортная развязка, хорошо развитая инфраструктура, экологичность района.

Несмотря на то, что в стране начался кризис, цены на рынке жилья продолжали расти весь 2008 г. и лишь в 1 кв. 2009 г. происходит некоторое снижение (рис. 4).

Население находится в ожидании большего падения цен на рынке жилья, позиция строительных организаций - законсервировать цены. Они не хотят сдавать своих позиций, ожидая от государства предоставления государственных гарантий по кредитам, субсидий на погашение процентных ставок по кредитам, реструктуризации долгов. Цены становятся ниже уровня 1 кв. 2008 г. это еще раз подтверждает то, что рынок жилья не сразу реагирует на негативные изменения, которые происходят в экономике.

На первичном рынке жилья в Республике Мордовия за январь-июнь 2009 г. по отношению к 4 кв. 2008 г. снижение цен составило 9%. Средняя стоимость 1 м² общей площади по всем типам квартир изменилась с 39 700,96 руб. в начале года до 35 731,33 к концу 2 кв. 2009 г. Снижение цен на жилье улучшенной планировки и элитное жилье за рассматриваемый период составил, соответственно, 12,2 и 7,4%. Рассмотрение динамики средних цен в разрезе отдельных видов квартир (по количеству комнат) показывает, что соотношение цен 1 м² общей площади жилья в одно-, двух-, трехкомнатных квартирах довольно устойчиво.

Кроме основных критериев, на формирование рыночной цены вторичного рынка жилья оказывают влияние факторы не такие существенные, как при купле-продаже новых квартир: оценивается общее состояние и возраст квартиры, уровень отделки, в том числе и декоративной, а также контингент людей, населяющих дом. Также на формирование

Рис. 4. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья по Республике Мордовия в 2008-2009 гг., руб. /м²

цены вторичного жилья оказывают влияние и цены на новостройки. Но если цены за 1 м² на первичном рынке жилья за 2009 г. снизились на 4-5 тыс. в зависимости от типа квартиры (типовая, улучшенной планировки, элитное), то на вторичном рынке за первое полугодие произошло существенное снижение цен на 10-12 тыс., почти на 30% от уровня прошлого года. Высокие цены на первичном рынке жилья это следствие высокой себестоимости 1 м² строящегося жилья.

Среди регионов Приволжского федерального округа наблюдается дифференциация цен на рынке жилья. Рынки жилья в отдельных городах, развиваясь в одном направлении, принципиально различны. Нет никакого механизма, посредством которого цены на жилье в одном городе влияли бы на цены в другом. "Естественный" уровень цен может определяться в каждом конкретном регионе ничем иным, как равновесием платежеспособного спроса и предложения (рис. 5).

В 2006 г. разница цен на первичном и вторичном рынках жилья регионов Приволжского федерального округа составила 2,6-2,8 раза. Наиболее высокие цены 1 м² жилья общей площади сложились в Нижегородской области, Удмуртской республике и Республике Башкортостан. Самые низкие цены в Пензенской, Саратовской, Ульяновской областях. В 2007 г. вариация цен на первичном рынке жилья составила 1,9, на вторичном рынке 2,8³. Наиболее высокая цена за 1 м²

на первичном рынке жилья наблюдается в Пермском крае и Нижегородской области, минимальная в республике Мордовия, на вторичном рынке жилья максимальная стоимость 1 м² - Пермский край, Самарская область, минимальное значение - Ульяновская область.

Что же касается 2 кв. 2009 г. несмотря на некоторое снижение цен, которое произошло по причине кризиса, то ситуация по стоимости 1 м² на рынках жилья сохраняется. Наиболее высокая стоимость 1 м² на первичном рынке жилья приходится на Нижегородскую область, минимальное значение соответствует Саратовской области. На вторичном рынке максимальное - Саратовская область, минимальное - Республика Мордовия.

Спрос на рынке жилья зависит от изменения цен и тарифов на потребительском рынке товаров и услуг, где обращается основная денежная масса.

Если за 2006-2007 гг. потребительские цены и тарифы выросли на 12,3%, то новое жилье подорожало на 28%, а уже функционирующее на 73% (рис. 6).

Для того чтобы купить квартиру, нужны свободные денежные средства. Несмотря на то, что большая часть жителей не может позволить себе купить квартиру для последующего проживания в ней, в Мордовии сформировалась прослойка людей, которая уже удовлетворила собственные жилищные вопросы и покупает квартиры с целью инвестирования средств и получения прибыли.

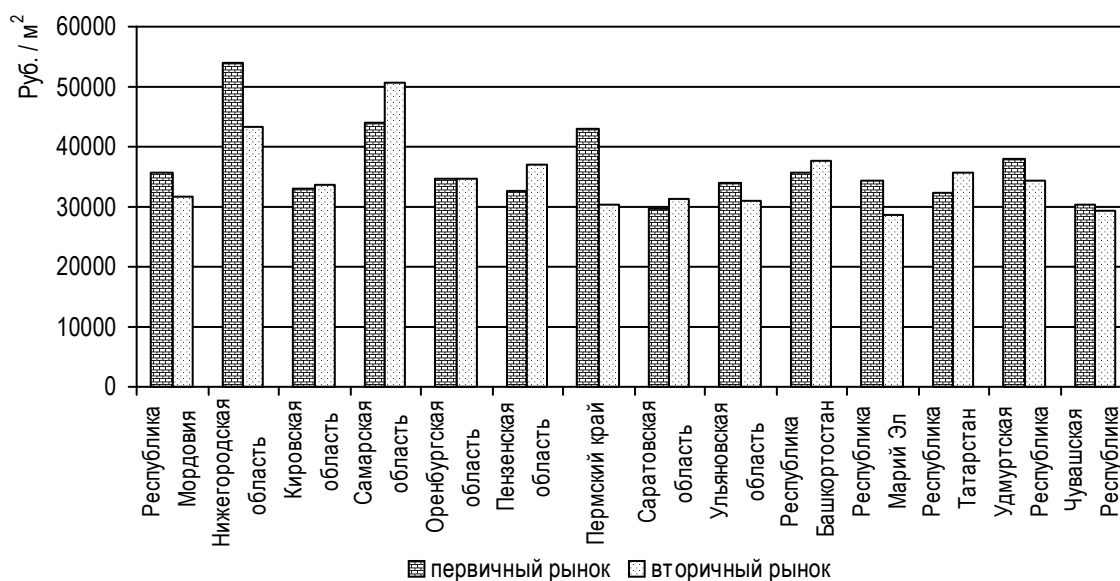


Рис. 5. Средняя цена 1 м² общей площади на первичном и вторичном рынках жилья в регионах ПФО во 2 кв. 2009 г.

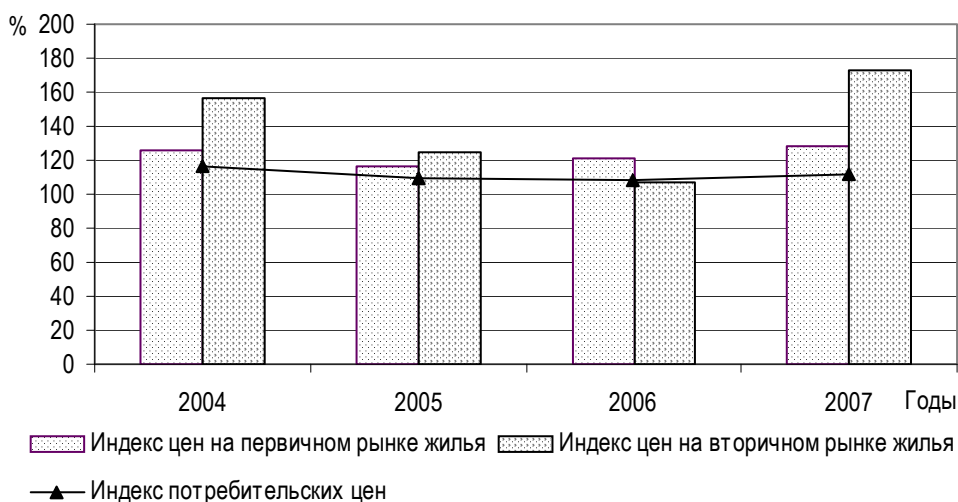


Рис. 6. Темпы роста стоимости жилья и потребительских цен, % к концу предыдущего года

Одним из главных факторов, сдерживающих развитие рынка недвижимости, остается низкая платежеспособность основной части населения, несмотря на то, что среднедушевые денежные доходы за 2007 г. выросли на 26% и составили 6150,0 руб./мес., что в 2 раза выше величины прожиточного минимума. Сопоставление величины доходов граждан и средних цен на жилье свидетельствует о том, что без системы долгосрочного кредитования

улучшение жилищных условий для большей части населения области в настоящее время остается недоступным.

¹ Тургель И.Д., Придвижкин С.В. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа // Регион. экономика. 2006. № 6. С. 22-31.

² Мордовия : стат. ежегодник / Мордовиястат. Саранск, 2008.

³ Регионы России. Социально-экономические показатели. 2008 : стат. сб. / Росстат. М., 2008.

Поступила в редакцию 12.01.2010 г.